

# Repokalliontien liiketontit Kaavaselostus

## Repokalliontien liiketontit

Asemakaavan muutos koskee

Hukanhaudan (15) liikennealuetta.

Asemakaava koskee

Pielisensuun (401) kylän tiloja 20:12–20:14, 20:26, 20:27, 20:54, 23:67 ja 23:69.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat

Hukanhaudan (15) kaupunginosan korttelin 184 tontit 1, 2 ja 3 sekä katualuetta.

Kaavoitusohjelman työ nro 1799



Kuva 1: Ilmakuva kaava-alueesta. Kaava-alue on kuvassa esitetty yhtenäisellä sinisellä viivalla. Muu Repokallion kaava-alue on merkitty sinisellä pistekoviivalla.



## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Tiivistelmä.....</b>	<b>5</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.....	7
2.1.3	Rakennettu ympäristö .....	7
2.1.4	Maanomistus .....	12
2.2	Suunnittelutilanne .....	13
2.3	Selvitykset .....	18
2.4	Tavoitteet .....	26
<b>3</b>	<b>Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset.....</b>	<b>27</b>
3.1	Kaavaratkaisun perustelut.....	27
3.2	Kaavaratkaisun suhde aluetta koskeviin suunnitelmiin.....	29
3.3	Kaavaratkaisun kuvaus.....	30
3.3.1	Korttelialueet.....	30
3.3.2	Muut alueet.....	31
3.4	Kaavan vaikutukset.....	31
3.4.1	Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin.....	31
3.4.2	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen .....	31
3.4.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	32
3.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	33
3.4.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja sosiaalisiin oloihin .....	33
3.4.6	Vaikutukset lapsiin ja nuoriin.....	34
3.4.7	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin ja kilpailun toimivuuden edistämiseen .....	34
3.4.8	Vaikutukset kauppaan .....	36
3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	37
<b>4</b>	<b>Suunnitteluvaiheet .....</b>	<b>37</b>

## TILASTOLOMAKE HANKEKORTTI



## 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
6. *Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet*
7. Repokallion ja Käkisalmenkadun alueiden kaupallinen selvitys

## OHEISAINEISTO

1. Repokallion meluselvitykset
2. Kt74/Mt5013/Ilomantsintie/Käkisalmenkatu/Repokalliontie - Liikennejärjestelyt, 11/2023
3. Haapajoen, Karhunmäki III ja Repokallion asemakaava-alueiden luontoselvitykset, 2012
4. Repokallion asemakaavan maisemaselvitys, 2012





## 1 Tiivistelmä

### Asemakaavahankkeen perustelut

Repokalliontien liiketonttien kaavahankkeen suunnittelu on ollut osana Repokallion asemakaavahanketta. Repokalliontien liiketonttien kaava on irrotettu omaksi kaavaprosessikseen kiireellisyyden takia. Varsinaisen Repokallion alueen kaavoittaminen jatkuu. Siinä yhteydessä tullaan ratkaisemaan Repokalliontien loppualueen käyttötarkoitus.

Joensuun kaupunki käynnisti vuonna 2013 asemakaavahankkeen kaavoittamattomalle Repokallion alueelle. Repokallion kaavahankkeen päätavoite on vakiinnuttaa suositun virkistysalueen käyttö asemakaavalla. Yhtenä tavoitteena oli tutkia, voidaanko Repokalliontien asuinalue kaavoittaa pientaloalueeksi. Ensimmäisen kaavaluonnoksen jälkeen tästä luovuttiin melutilanteen ja korkeiden kunnallisteknisten kustannusten takia. Kaupunki ryhtyi etsimään vaihtoehtoja käyttötarkoitusta alueelle, ja hankki Repokalliontien alkupäästä kiinteistöjä yksityisiltä omistajilta. Tämä osittain kaupungille hankittu alue osoitetaan liikerakentamiselle.

Suunnittelualue sijaitsee Repokallion pohjoisosassa. Kaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa liikerakentaminen Repokalliontien alkupäähän.

### Kaavaprosessi

Repokalliontien liiketonttien kaavaprosessi on ollut yhteneväinen Repokallion asemakaavahankkeen kanssa joulukuuhun 2023 saakka. Repokallion kaavahankkeen valmistelu käynnistyi vuonna 2013. Kaavahanke tuli vireille 28.11.2013. Ensimmäinen kaavaluonnos oli nähtävillä kesäkuussa 2018. Toinen kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 21.9.–16.10.2023. *Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.12.2023–29.1.2024. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 6.*

*Kaavaehdotusta on muutettu nähtävilläolon jälkeen Pohjois-Karjalan ELY-keskusten ja Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausuntojen sekä viranomaisneuvottelun*



*perusteella niin, ettei kortteliin 184 muodostu vähittäiskaupan suuryksikköä. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 71 a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä. Tästä syystä korttelin 184 rakennusoikeudeksi merkitään 4000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus pienenee 1500 k-m<sup>2</sup>. Samalla korttelin käyttötarkoitus muutetaan liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) pelkäksi liikerakennusten korttelialueeksi (KL).*

*Muutosten katsotaan olevan pieniä, koska rakennusoikeuden pienentäminen ei heikennä osallisten asumisen, työnteon tai muita oloja. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät olennaisesti muuta kaavaratkaisua, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.*

*Kaavaselostuksesta on poistettu vähittäiskaupan suuryksikköä koskevat kohdat.*

### **Toteutus**

Alueen toteuttaminen on mahdollista aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja tarvittavat kiinteistönmuodostukset on tehty.

## **2 Lähtökohdat ja tavoitteet**

### **2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **2.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue rajautuu Hukanhaudantiehen–Ilomantsintiehen, Imatrantiehen (vt 6, vt 9) ja Repokallion virkistysalueeseen. Repokallio sijaitsee noin 3,0 kilometrin päässä Joensuun keskustasta kaakkoon. Repokalliontien varressa on 11 asuinrakennuspaikkaa, joista kuusi sijaitsee nyt kaavoitettavalla alueella. Hukanhaudantien pohjoispuolella on 1990-luvun ja 2000-luvun pientaloalue.

Suunnittelualueen pohjoispuolella, Käkisalmenkatu 33:ssa, on vireillä asemakaavan muutos. Tällä kaavamutoksella arvioidaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamista urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten



korttelialueeksi, yhdistetyksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi. Liikerakennusten korttelialueelle on suunnitteilla 2000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppa.



Kuva 2: Viistoilmakuva suunnittelualueesta.

### 2.1.2 Luonnonympäristö

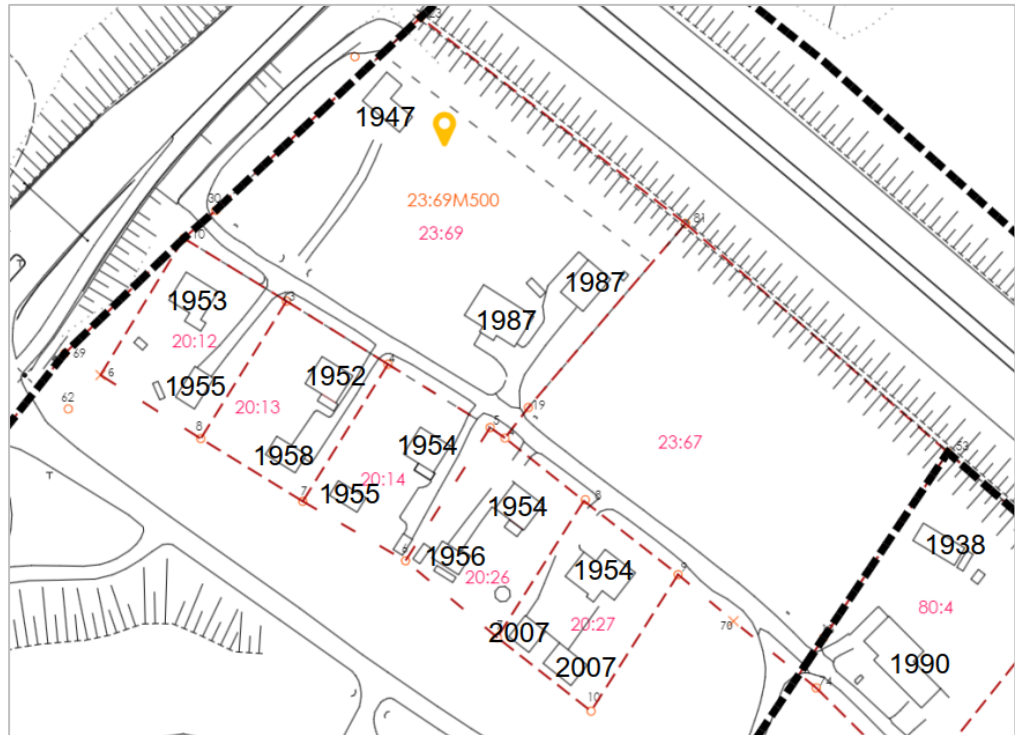
Suunnittelualueella on yksi rakentamaton kiinteistö kahden asuinrakennuspaikan välissä. Kiinteistöllä kasvaa nuorehkoa sekapuustoa. Kiinteistö on vanha rakennuspaikka, josta rakennukset on purettu.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suurin osa suunnittelualueella olevista rakennuksista on rakennettu 1950-luvulla. Rakennuksia ei ole suojeltu eikä niitä ole inventoitu merkittäviksi. Osa rakennuksista on huonokuntoisia eivätkä vastaa nykypäivän asumisvaatimuksia. Joitakin asuinrakennuksia on laajennettu ja remontoitu nykyaikaisiksi. Osalle rakennuksista on haettu purkuluvat.





Kuva 3: Repokalliontien alkupään rakennuksen ja niiden valmistumisvuodet.

Alue ei kuulu merkittäviin maisema-alueisiin tai muihin vastaaviin. Alueella ei ole rekisteröityjä muinaismuistoja.

### Liikenne, reitit ja saavutettavuus

Imatrantie (vt 6, vt 9) on tärkeä Itä-Suomen henkilö- ja tavaraliikenteen valtaväylä. Repokallion kohdalla se on nelikaistainen ja siltä on rampit Ilomantsintielle. Imatrantien nykyinen liikennemäärä on Repokallion kohdalla arkisin noin 13 000 ajoneuvoa/vrk ja sen arvioidaan nousevan 18 100 ajoneuvoon/vrk vuoteen 2030 mennessä.

Suunnittelualue rajoittuu Hukanhaudantiehen/Ilomantsintiehen, joka johtaa Joensuun syväsatamaan ja Penttilän työpaikka-alueille. Hukanhaudantiellä liikennemäärä on arkisin noin 9600 ajoneuvoa/vrk. Repokalliontie on yksityistie.







Kuva 4: Repokalliontien liiketonttien ja Käkisalmenkatu 33:n saavutettavuus autolla 5 km etäisyydellä katuverkkoa pitkin. (© Ramboll Oy)

Suunnittelualue on parhaiten saavutettavissa autolla, mutta saavutettavuus on hyvä myös pyöräillen. Alueen kävelysaavutettavuus painottuu Niinivaaran itäosaan ja Hukanhaudan pohjoisosaan.





Kuva 5: Repokallion liiketonttien ja Käkisalmenkatu 33:n saavutettavuus kävellen ja pyörällä 15 minuutissa. (© Ramboll Oy)

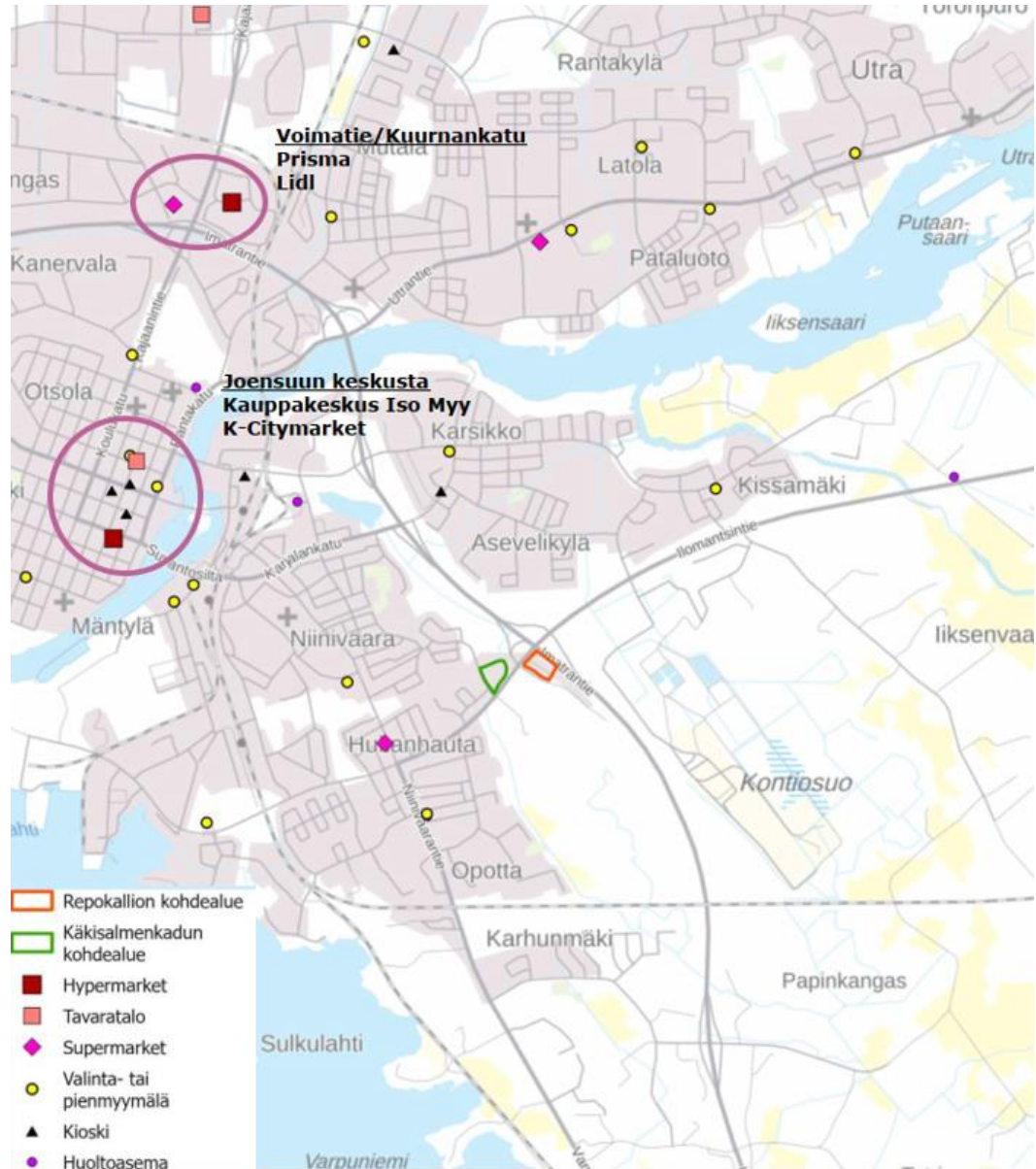
### Väestö, palvelut ja työpaikat

Repokallion lähialueilla asuminen painottuu kerrostalovaltaisille alueille Penttilänrannassa, Niinivaaralla ja Karsikossa. Niinivaaran itäosan, Hukanhaudan ja Karsikon eteläosan alueella on lisäksi merkittävästi omakotitaloasumista. Vuoden 2021 väestömäärä vaikutusalueella (5 km saavutettavuus autolla) oli noin 37 000 asukasta. 15 minuutin saavutettavuusalueella pyörällä noin 17 000 asukasta ja 15 minuutin saavutettavuusalueella kävellen asuu noin 700 asukasta.

Joensuun tavoitteena on saavuttaa 80 000 asukkaan raja vuoteen 2025 mennessä. Joensuun maankäytön toteutusohjelman 2030 mukaan väestönkasvu vuosina 2019–2030 kohdistuu uudisrakennusalueille Karhunmäessä (+1498 asukasta), Penttilässä (+1285 asukasta), ruutukaava-alueella (+783 asukasta), Iiksenniityllä (+756 asukasta), Niinivaaralla (+513 asukasta) ja Sirkkalassa (+161



asukasta). Vastaavasti väestön määrän on ennakoitu laskevan Hukanhaudalla (-314 asukasta). Kokonaisuudessaan lähiympäristön väkiluvun on arvioitu kasvavan vuoden 2019 tasosta noin 4 600 asukkaalla vuoteen 2030 mennessä.



Kuva 6: Päivittäistavarakaupan myymälät Repokalliontien lähialueella vuonna 2022. (© Ramboll Oy)

Lähin päivittäistavarakauppa on noin 1,1 kilometrin päässä Niinivaarantien varrella. Lähin kaupallinen keskus on Suvitorin kauppakeskus Niinivaaralla, jonne etäisyyttä on suunnittelualueelta noin 1,4 km, autolla noin 3 minuuttia. Keskustan





kaupallisiin palveluihin on matkaa noin 3,3 km ja Voimatien/Kuurnankadun kaupalliselle alueelle etäisyyttä on noin 5 km.

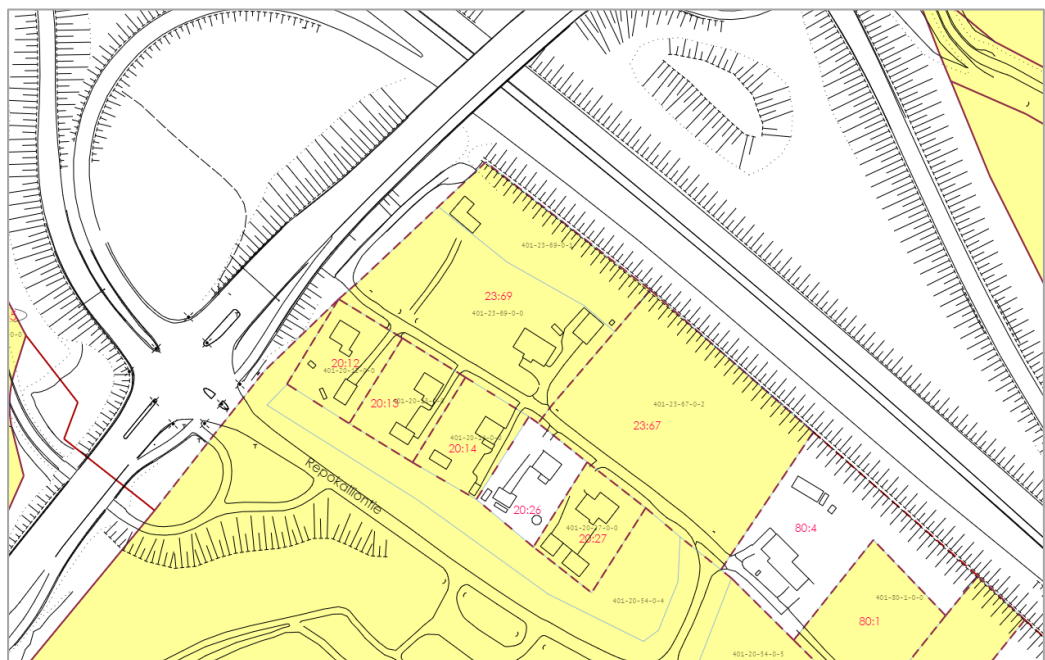
Lähin koulu on Nepenmäen alakoulu noin 1,8 kilometrin päässä. Keskussairaalaan on matkaa noin 2,2 kilometriä.

Tilastokeskuksen Paavo-tilastoaineiston mukaan Niinivaaralla, Hukanhaudalla ja Kettuvaaralla sijaitsi vuonna 2020 noin 2 100 työpaikkaa. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei nykyisellään sijaitse merkittäviä työpaikka-alueita, lähin työpaikkakeskittymä (Pohjois-Karjalan keskussairaala) sijaitsee 2 km päässä Tikkamäellä. Muut merkittävimmät työpaikka-alueet sijaitsevat Penttilässä Green-Parkin alueella, Joensuun keskustassa ja Sirkkalan teollisuusalueella.

### Tekninen huolto

Alueella on teknisen huollon verkostot, kuten vesi- ja jätevesijohdot, Caruna Espoo Oy:n maakaapelit sekä kuitukaapeli.

#### 2.1.4 Maanomistus



Kuva 7: Suunnittelualueen maanomistustilanne. Joensuun kaupungin maanomistus on merkitty keltaisella. Valtion ja yksityinen omistus on merkitty valkoisella.





Suunnittelualueen omistaa suurimmaksi osaksi Joensuun kaupunki. Yksi kiinteistö on yksityisessä omistuksessa. Maantiealueen omistaa valtio.

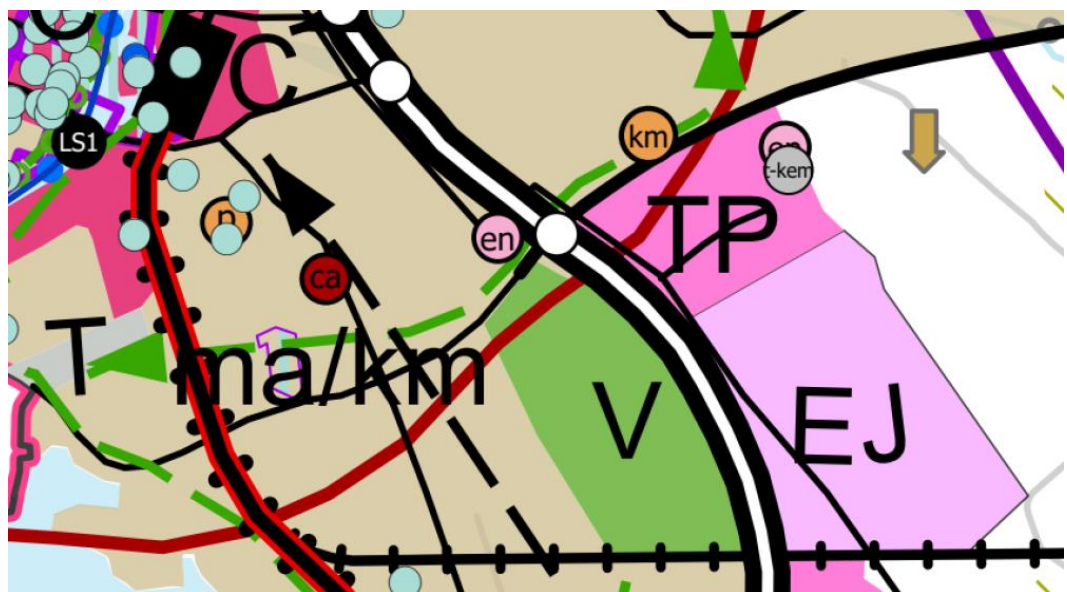
## 2.2 Suunnittelutilanne

### Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 ja vaihemaakuntakaava eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n 1. vaihe. Maakuntakaavan 2040 2. vaihe on valmistelussa, jossa käsitellään energia- ja maisemakysymyksiä.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Repokallion pohjoisosa kuuluu kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk). Merkinnällä osoitetaan maakunnan keskuksen kehittämisen kannalta tärkeä alue. Alueelle sijoittuvat kaupunkikeskustan kehittämisen kannalta tärkeimmät valtakunnalliset ja maakunnalliset toiminnat. Aluetta kehitetään kansainvälisten, valtakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen keskuksena.

Karsikkoon on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (km), jonka enimmäismitoitus on 16 000 k-m<sup>2</sup>. Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä keskustatoimintojen alueen ulkopuolella.



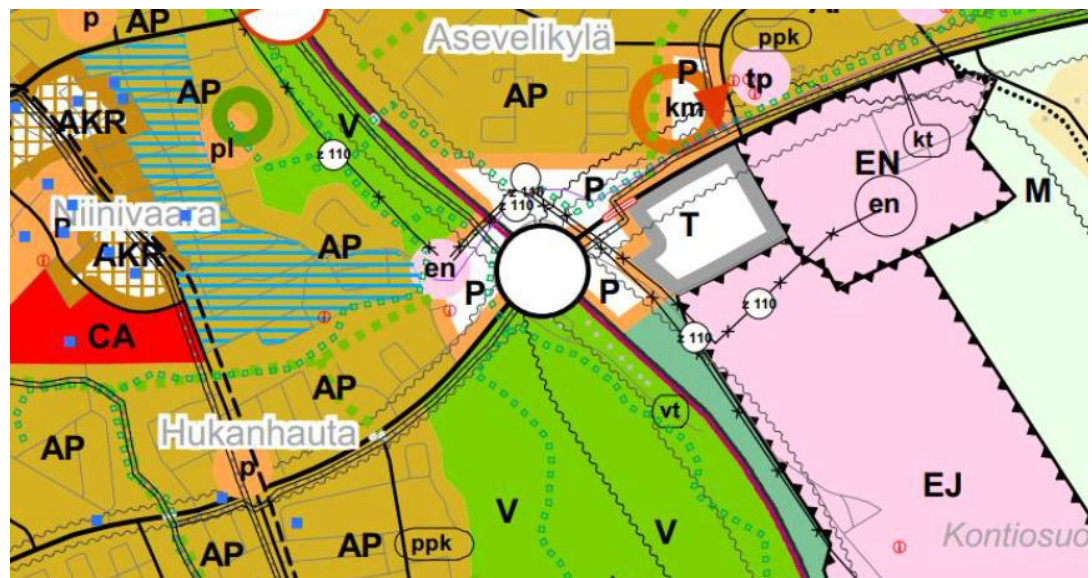
Kuva 8: Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta 2040.



## Joensuun seudun yleiskaava 2020

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa virkistysalueeksi (V). Virkistysaluemerkinällä osoitetaan rakennettujen ja asemakaavoittavaksi tarkoitettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat merkittävät yhtenäiset alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen.

Virkistysalueen keskellä olevalla ha-merkinnällä osoitetaan haitallisen ympäristövaikutuksen alue. Merkintä osoittaa Kontiosuon jäteaseman mahdollisten hajuhaittojen leviämisaluetta. Vyöhykerajauksen laajuus on 500 metriä. Suunnittelumääräyksen mukaan kyseiselle alueelle ei saa osoittaa asumista eikä muita hajuhaitoille herkkiä toimintoja.



Kuva 9: Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020.

Repokallion itäosassa on Imatrantien linjausta noudatteleva melualuerajaus. Viitearvona on valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (VnP 993/1992) ja se tarkoittaa teoreettista tieliikennemelualuetta (päivämelu 55 dB) vuoden 2030 ennustetuilla liikennemäärillä. Yleiskaavan melualue ja haitallisen ympäristövaikutuksen alue (ha) ovat yleiskaavassa määrätty MRL 16.3 §:n nojalla suunnittelutarvealueiksi. Nämä kaavamääräykset ovat voimassa 10 vuotta kaavan voimaantuloista.



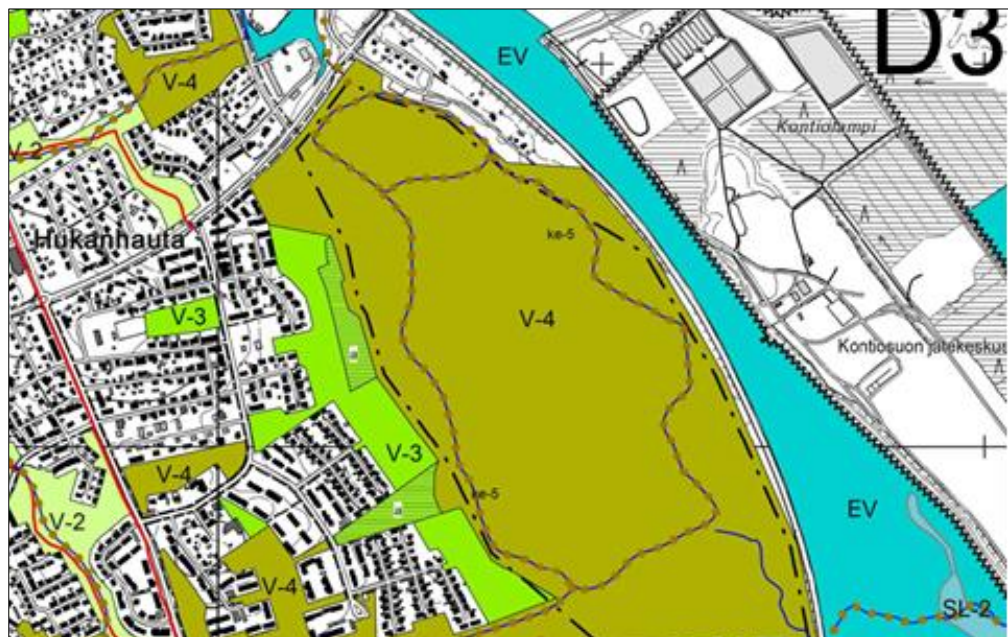
Imatrantien ja Ilomantsintien liittymä on merkitty eritasoliittymäksi. Liittymän pohjois-, itä- ja länsipuolelle on osoitettu uusia palvelujen ja hallinnon alueita (P). Merkinällä osoitetaan julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Merkintää voidaan käyttää osoittamaan julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaa sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia tai kaupallisten palvelujen alueita. Palveluiden ja hallinnon alueilla ei sallita laajamutoista asumista tai tuotantotoimintoja. Vähittäiskaupan suuryksikön perustaminen tai laajentaminen suuryksiköksi ei ole mahdollista. Sen sijaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön voi sijoittaa P-alueelle.

Imatrantien varteen Karsikon puolelle on osoitettu paikka vähittäiskaupan suuryksikölle (km). Kohdemerkinnällä osoitetaan paikat, joihin on selvityksen mukaan mahdollista ja seudullisesti tarkoituksenmukaisinta sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö.

Joensuun seudun yleiskaava 2040:n laadinta on käynnistynyt.

### Viherkaava

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



Kuva 10: Ote Viherkaavasta.



Repokalliontien alueelle ei ole osoitettu merkintää.

### **Asemakaava**

Ilomantsintiellä on voimassa vuonna 2007 hyväksytty asemakaava. Siinä alue on yleisen tien aluetta (LT), jonka itälaitaan on merkitty yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Muilta osin suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

### **Rakennusjärjestys**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 27.1.2020 rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan maaliskuussa 2020.

### **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**

Repokalliontien 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.

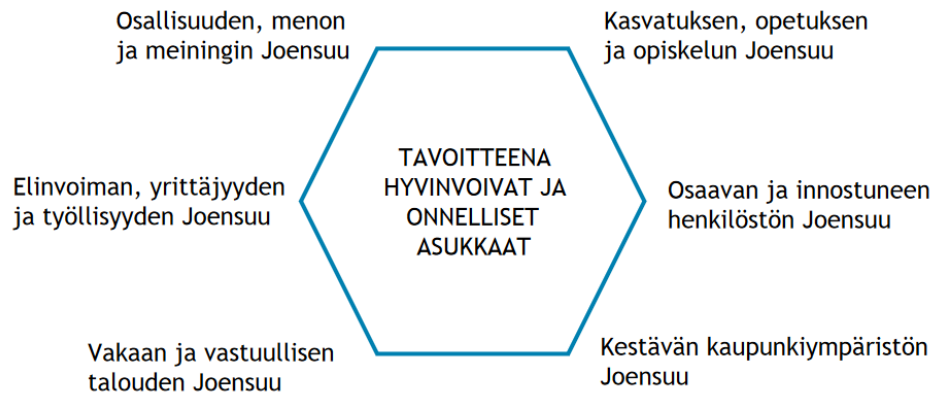
Toiminnan perustana on mm. vastuullinen taloudenpito, yritysystävällisyys ja hyvinvoivat ja onnelliset asukkaat. Tärkeimmät toimintaa ohjaavat arvot ovat toimiminen yhdessä, yhdenvertaisesti, rohkeasti ja kestävästi. Asukkaiden





onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille luodaan strategian myötä parempia edellytyksiä.

## STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva 11: 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

Repokallion ja Käkisalmenkadun alueiden kaupallinen selvitys (Ramboll Oy, 13.11.2023)

Kaupallisessa selvityksessä on tutkittu muun muassa lähialueen palvelujen tarjontaa, väestö- ja työpaikkamääriä, alueen saavutettavuutta, vähittäiskaupan ostovoimaa ja liiketilan laskennallista lisätarvetta.

Kaupan palvelujen kysynnän arviointi perustuu väestömäärään ja keskimääräiseen asukaskohtaiseen kulutukseen, jotka muodostavat alueen vähittäiskaupan ostovoiman. Ostovoiman arvioinnin lähtökohdaksi on selvityksessä otettu vuoden 2021 lopun väestömäärä vaikutusalueella (5 km saavutettavuus autolla), mikä oli noin 37 000 asukasta. Ostovoiman laskennassa väestömäärän on arvioitu kasvavan nykytasosta 4 600 asukkaalla vuoteen 2030, mutta vuosille 2030–2040 ei ole arvioitu lainkaan väestönkasvua.

Taulukko 1: Vähittäiskaupan ostovoima hankkeen vaikutusalueella 2021–2040.

	Ostovoima milj. €			Muutos 2021–2040	
	2021	2030	2040	Milj. €	%
Päivittäistavarakauppa	159	187	196	37	24 %
Tilaa vaativa kauppa	72	86	92	20	28 %
Muu erikoiskauppa	111	136	151	40	36 %
<b>Vähittäiskauppa yht.</b>	<b>342</b>	<b>409</b>	<b>439</b>	<b>97</b>	<b>29 %</b>
Autokauppa	89	105	110	21	24 %
<b>Kauppa yhteensä</b>	<b>431</b>	<b>514</b>	<b>549</b>	<b>118</b>	<b>27 %</b>

Vähittäiskaupan ostovoima kasvaa 29 % vaikutusalueella vuoteen 2040 mennessä. Päivittäistavarakaupan osuus on 24 %, tilaa vaativan kaupan 28 % ja muun erikoiskaupan 36 %. Ostovoiman muutosta varten tarvitaan vähittäiskaupalle lisää liiketilaa yhteensä 26 600 k-m<sup>2</sup>. Tästä päivittäistavarakaupan osuus on 7 600 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativan kaupan 7 800 k-m<sup>2</sup> ja muun erikoiskaupan 11 200 k-m<sup>2</sup>.



Taulukko 2: Liiketilän laskennallinen tilantarve hankkeen vaikutusalueella 2021–2040.

<b>Laskennallinen liiketilatarve, k-m<sup>2</sup></b>	<b>2021</b>	<b>2030</b>	<b>2040</b>	<b>Muutos 2021–2040</b>
Päivittäistavarakauppa	32 200	37 900	39 800	7 600
Tilaa vaativa kauppa	27 500	32 900	35 300	7 800
Muu erikoiskauppa	31 400	38 500	42 600	11 200
<b>Vähittäiskauppa yht.</b>	<b>91 100</b>	<b>109 300</b>	<b>117 700</b>	<b>26 600</b>
Autokauppa	25 200	29 600	31 100	5 900
<b>Kauppa yhteensä</b>	<b>116 300</b>	<b>138 900</b>	<b>148 800</b>	<b>32 500</b>

Selvityksessä on arvioitu Repokalliontien ja Käkisalmenkadun kauppojen keskeisiä vaikutuksia. Osa näistä vaikutuksista on kuvattu myöhempänä vaikutusten arviointi kohdassa.

### Joensuun kauppapaikkaselvitys 2020 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 18.11.2020)

Joensuun kauppapaikkaselvitys 2020 on osa Joensuun keskustavision laadintaa. Keskustavision lisäksi selvitystä voidaan hyödyntää kauppaa koskevien kaavaratkaisujen lähtöaineistona Joensuun yleis- ja asemakaavoissa. Selvityksessä on esitetty tiedot Joensuun kaupallisten palvelujen nykytilasta ja kehitysnäkymistä sekä arvioitu Joensuun kaupallisten palvelujen tulevaa mitoitustarvetta.

Kauppan palveluverkon kehittämisen tavoitteena on Joensuun kaupallisen vetovoiman turvaaminen valtakunnallisesti merkittävänä kaupan sijaintipaikkana ja asiointikohteena. Lisäksi tavoitteena on lähikaupan toimintaedellytysten turvaaminen ja parantaminen sekä kaupan saavutettavuuden turvaaminen niin, että palvelut ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kaikille väestöryhmille ja kaikilla kulkumuodoilla. Päivittäistavarakaupan palveluverkon kehittämisen tavoitteena voidaan pitää kysynnän ja tarjonnan alueellista tasapainoa.

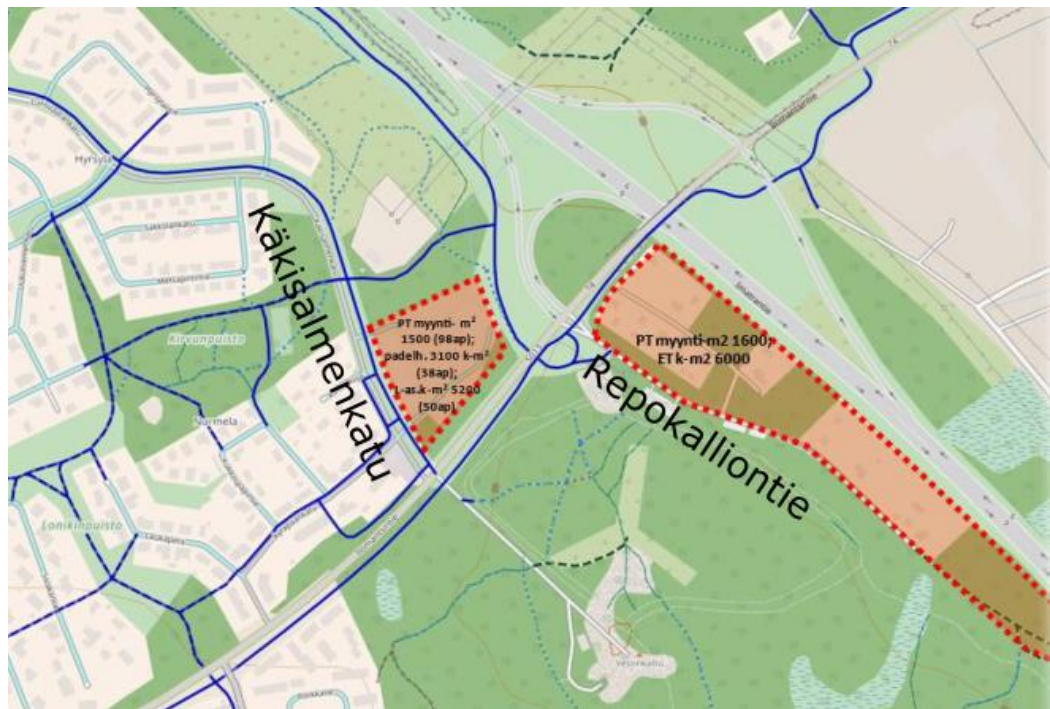
Joensuun ydinkeskusta on selkeä kaupallinen pääkeskus. Joensuun muut merkittävät kaupan alueet ovat Voimatien, Raatekankaan ja Pilkon alueet sekä Käpykankaan alue. Ydinkeskusta ja kaupan alueet tulevat olemaan myös tulevaisuudessa Joensuun merkittävimmät kaupan alueet, vaikka kaupan aluevarauksia on myös esim. Karsikossa ja Reijolassa. Karsikon ja Reijolan toteutuminen kuitenkin



osaltaan parantaisi kaupan palveluverkon alueellista tasapainoa lisäämällä Pielisjoen eteläpuolisten alueiden palvelutarjontaa ja kaupallista vetovoimaa.

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

Liikennejärjestelyselvitys on tilattu Käkisalmenkatu 33:n ja Repokallion kaavahankkeiden tueksi. Käkisalmenkatu 33 sijaitsee Repokallion pohjoispuolella. Alueella on vireillä asemakaavan muutos, jolla on tarkoitus muuttaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi.



Kuva 12: Liikennejärjestelyselvityksen sijaintikartta. (© Ramboll Oy)

Selvityksellä tutkittiin keskeisten liikenneväylien toimivuutta eri liikenneverkko-ratkaisuilla. Selvityksen mukaan liikennemäärä Ilomantsintiellä ei kasva niin suureksi, että se aiheuttaisi liikenteellisiä ongelmia. Selvityksessä suositellaan säilyttämään liikennevalo-ohjaus ramppien päissä ja muuttamaan Käkisalmenkadun liittymä valo-ohjatuksi liikenneturvallisuuden parantamisen vuoksi. Käkisalmenkadun liittymästä valtatiellepäin on jonkin verran nousua, joten kiertoliittymä ei sovellu Repokalliontien liittymään, koska raskas liikenne ei jaksaa kiihdyttää





nopeutta mäessä. Tällöin ei myöskään toisen rampin päähän kiertoliittymää kannata rakentaa.

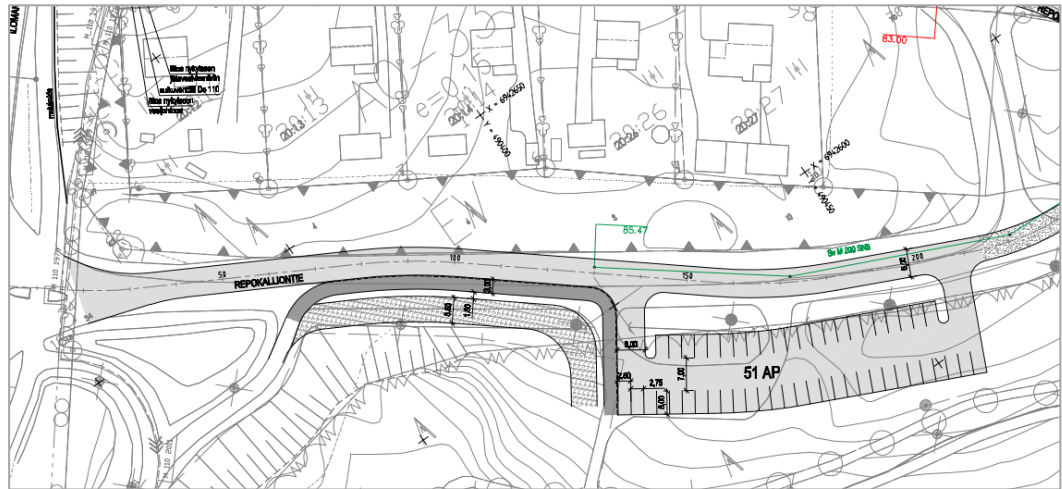
Selvityksessä on erikseen otettu kantaa kävely- ja pyöräliikenteen reitteihin. Uudella maankäytöllä kulkijamäärät lisääntyvät, joten verkollisia täydennyksiä on selvityksen mukaan syytä tehdä. Repokalliontien varteen tarvitaan pyörätie, joka palvelee sekä uutta korttelialuetta että Repokallion ulkoilualuetta. Toinen yhteys tarvitaan liikerakennusten korttelialueelta Ilomantsintielle.



Kuva 13: Nykyiset ja täydennettävät kävely- ja pyöräreitit. (© Ramboll Oy)



## Repokalliontien yleissuunnitelma (Ramboll Oy 7.3.1019/Joensuun kaupunki 2023)



Kuva 14: Ote Repokalliontien yleissuunnitelman suunnitelmakartasta. (© Ramboll Oy)

Repokalliontien yleissuunnitelma tehtiin siinä vaiheessa, kun tutkittiin asuinrakentamisen mahdollisuutta Repokalliontien varteen. Yleissuunnitelmassa on suunniteltu Repokalliontien ja Repolaisen kadut, virkistysalueen pysäköintialue, alueen vesihuolto sekä melusuojaukset. Näille on laskettu kustannusarvio, joka on yhteensä 1 311 000 €.

Taulukko 3: Katujen ja vesihuollon rakentamisen kustannusarvio.

	Katu yms. rakenteet	Vesihuolto	Yhteensä €
<b>Repokallion alue</b>			
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
<b>Yhteensä €</b>	<b>1 194 000</b>	<b>117 000</b>	<b>1 311 000</b>

Alueelle ei tehty uutta yleissuunnitelmaa korttelialueiden käyttötarkoituksen muututtua. Muuttuneet tarpeet suunniteltiin virkatyönä liikennesuunnittelun, kunnallistekniikan ja vesihuollon edustajien kanssa. Repokalliontien pohjoispuolelle tulisi rakentaa pyörätie palvelemaan liikerakennusten korttelialuetta. Uudelta korttelialueelta joudutaan poistamaan nykyinen vesihuollon verkosto ja rakentamaan uusi linja Repokalliontien katualueelle. Tätä varten tarvitaan uusi

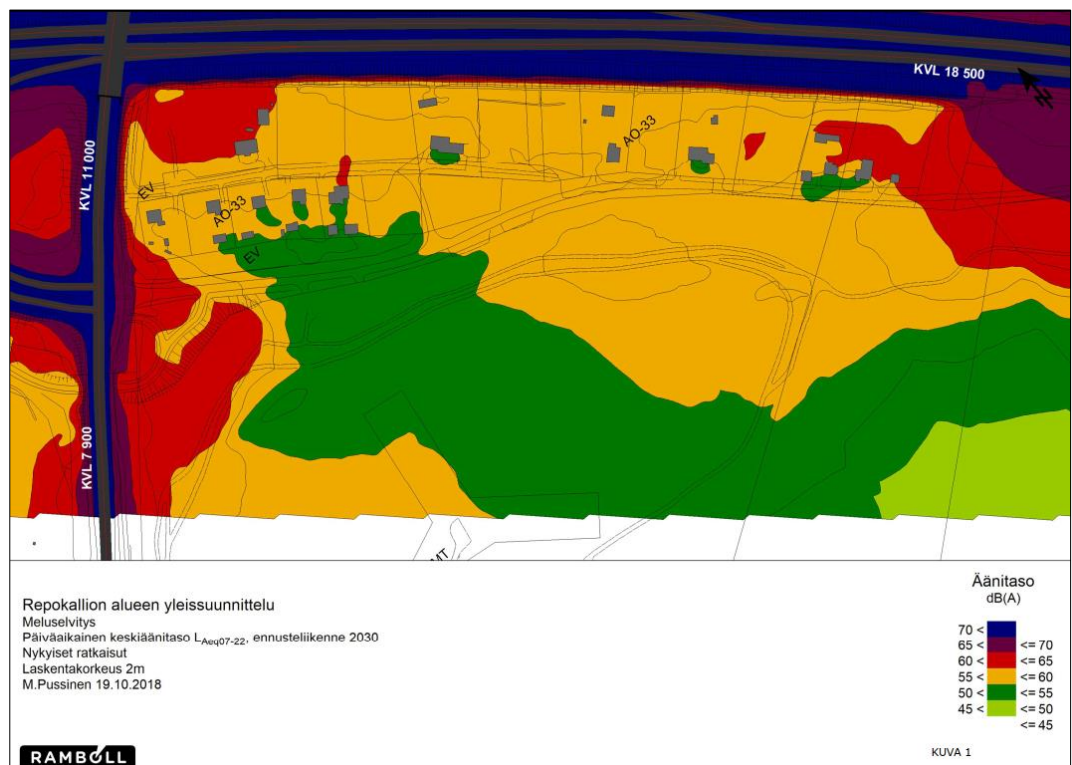


pumppaamo korttelialueen itäreunaan. Repokalliontien ja vesihuollon kustannusarvio on yhteensä 600 000 €.

### Repokalliontien asutusalueen melutarkastelu (Ramboll Oy 19.10.2018)

Repokallion asuinalueetta koskevassa meluselvityksessä on tarkasteltu alueen nykyisiä meluarvoja ja tulevaa tilannetta vuonna 2030 nykyisellä voimassa olevalla nopeusrajoituksella 80 km/h. Melutasoja on mallinnettu myös siten, että ajoneuvojen nopeuteen on lisätty + 5 km/h, joka vastaa paremmin moottoritiellä todellisuudessa ajettavia nopeuksia. Nopeuden lisäys melun määrään on vain alle + 1 dB(A):lla kullekin meluvyöhykkeelle.

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992) säädöksen mukaan ”asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB.”



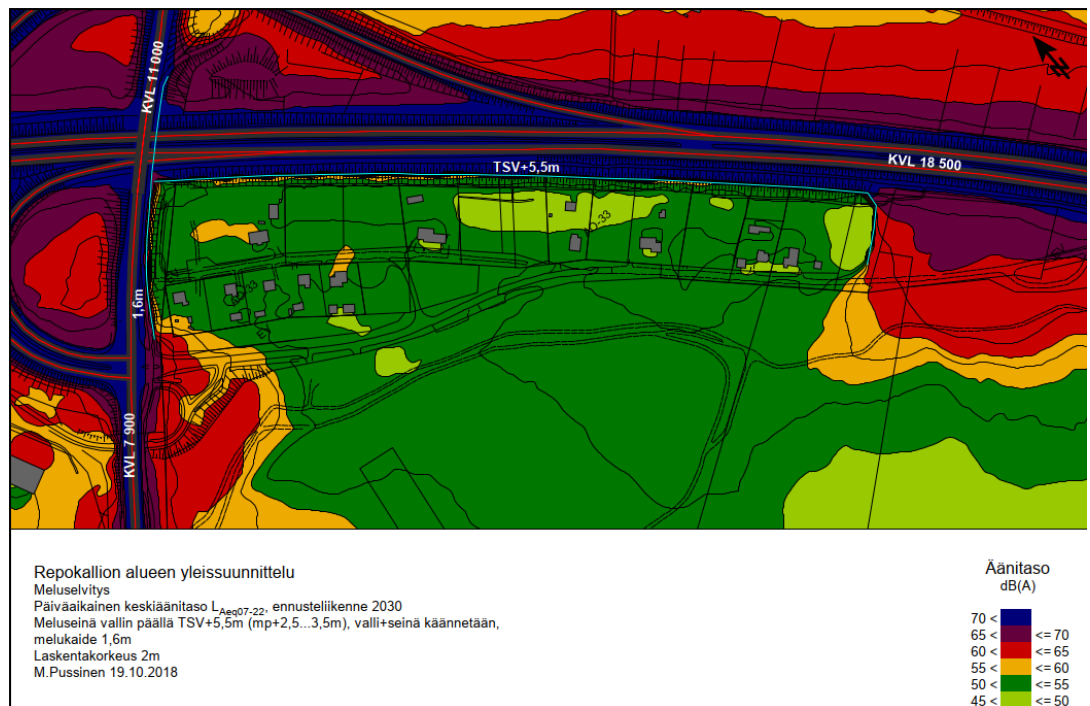
Kuva 15: Ote alueen meluselvityksestä. Päiväaikainen melun leviäminen vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä nykyisellä melusuojauksella. Vihreillä alueilla on riittävän



alhainen melutaso päivällä [ $<55$  dB(A)]. Oranssilla alueella melutaso ylittyy hieman [ $55$ – $60$  dB(A)] ja punaisella alueella lisää [ $60$ – $65$  dB(A)].

Päiväajan melutasot ovat tällä hetkellä riittävän alhaiset suurella osalla selvitys- aluetta, mutta ylittänevät kuitenkin  $55$  dB(A) tason viimeistään vuonna 2030 pää- osalla nykyisistä asuinrakennuspaikoista. Melua vuotaa alueelle erityisesti poh- joisesta laitimaisten tonttien alueelle, mutta myös meluvallin eteläpäästä. Sa- malla merkittävän melun alue ulottuu Repokallion rinteeseen virkistysalueellekin.

Selvityksessä on tutkittu erilaisia melulta suojaamisen vaihtoehtoja ja niiden vai- kutuksia asuinalueen meluarvoihin. Melukaiteen rakentaminen Ilomantsintien varteen ja meluvallin suojauksen korottaminen Imatrantien tasausviivasta  $+4$  metriin (korotus  $+0,9$ – $1,4$  m) ja jatkaminen esim.  $120$  metriä etelään suojaa sekä asuinalueen, että Repokallion rinnealueen riittävästi melulta myös vuoden 2030 liikenne-ennusteilla.



Kuva 16: Ote alueen meluselvityksestä. Päiväaikainen melun leviäminen vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä melusuojauksella (meluseinä vallin päällä, melukaide Ilomantsintiellä.) (©Ramboll Oy)

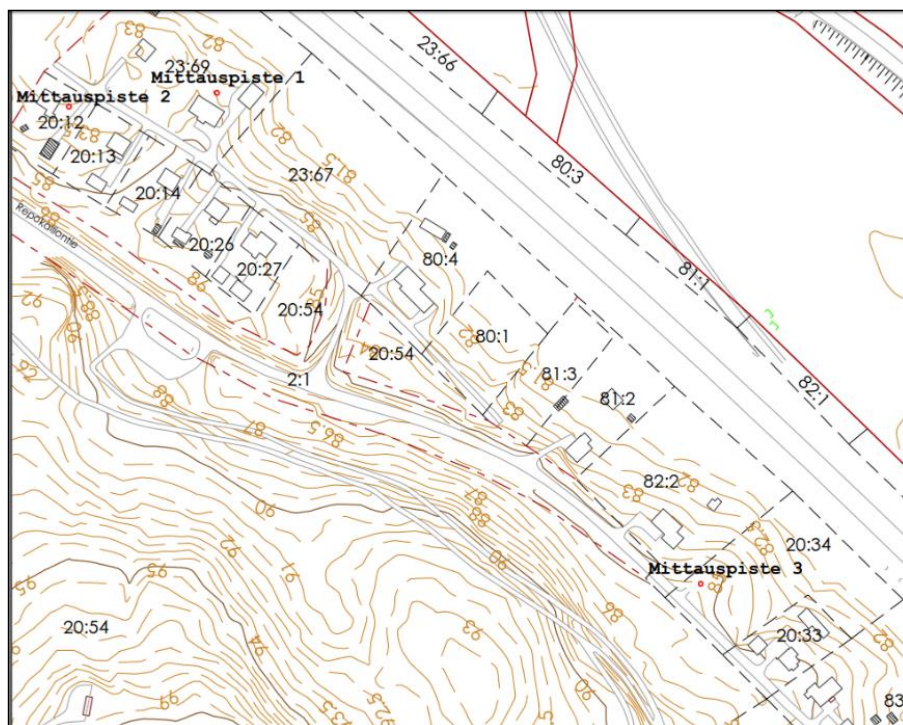




Alueen luoteiskulmaan jää myös ehdotetuilla toimenpiteillä mm. sillalta ja sen alta olemassa oleville laitimmisille rakennuspaikoille päiväajan melua vuotava kohta. Edellä mainitut muutokset parantaisivat myös yöajan melutilanteen hyväksyttävälle tasolle laitimmisilla tonteilla.

### Repokalliontien melumittaus 26.–30.8.2013 (Joensuun kaupunki)

Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu mittasi Repokalliontien asuinalueella meluarvoja asemakaavoitusta varten. Melumittauksen tarkoituksena oli selvittää Repokalliontien asuinalueen melutilannetta kehätien rakentamisen ja suoritettujen melusuojausten jälkeen kohdista, joilla oletettiin meluarvojen ylittyvän.



Kuva 17: Repokalliontien melumittauspisteet.

Mittausten perusteella päivä- (55 dB LAeq) ja yömelun (50 dB LAeq) ohjearvot ylittyivät kaikilla kolmella mittauspisteellä. Päivämeluarvot ylittyivät eniten lähellä Hukanhaudantietä–Ilomantsintietä (mittauspiste 1) melun vaimetessa kohden Repokalliontien eteläpäättä. Meluarvot vaihtelivat noin 55–58 dB (LAeq). Yöarvot ylittyivät lähinnä aamuyöstä, jolloin Imatrantien ja Hukanhaudantien–Ilomantsintien rekkaliikenne alkaa vilkastua. Mittaukset osoittavat, että meluvalli vuotaa



melua etelä- ja pohjoispäistä. Selvityksen perusteella tilattiin vuonna 2017 suoritettu uusi kattavampi meluselvitys.

#### **Repokallion alueen maisemaselvitys (Ericsson arkkitehdit Oy 31.8.2012)**

Selvityksen mukaan Repokallion tien pientaloalueen täydennysrakentaminen aiheuttaa vähiten maisemallisia vaikutuksia. Lisäksi asiakirjassa on pohdittu Repokallion muun alueen täydennysrakentamista ja sen vaikutuksia. Lähtökohtaisesti alueen metsäinen ja kumpuileva maasto sietää hyvin rakentamisen sekä aktiivisen virkistyskäytön aiheuttamia muutoksia. Näkyvät vaikutukset ovat paikallisia. Laajat yhtenäiset rakentamattomat metsäalueet ovat edullisempia niin maiseman, virkistyskäytön kuin luonnon kannalta.

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

Luontoselvitys on tehty koko Repokallion alueelle. Tämän kaavahankkeen alueelta on tutkittu vain rakentamattomat alueet. Kaava-alue on merkitty osaksi lintustollisesti monipuolista aluetta, mutta alueelta ei tehty luokiteltujen tai muiden huomionarvoisten lintulajien havaintoja. Myöskään lepakkohavaintoja ei tehty kaava-alueelta.

## **2.4 Tavoitteet**

Repokallion tien liiketonttien kaavahankkeen suunnittelu on ollut osana Repokallion asemakaavahanketta. Repokallion tien liiketonttien kaava on irrotettu omaksi kaavaprosessikseen kiireellisyyden takia. Varsinaisen Repokallion alueen kaavoittaminen jatkuu. Siinä yhteydessä tullaan ratkaisemaan Repokallion tien loppualueen käyttötarkoitus.

Repokallion kaavahankkeen yhtenä tavoitteena oli tutkia, voidaanko Repokallion tien asuinalue kaavoittaa pientaloalueeksi. Ensimmäisen kaavaluonnoksen jälkeen tästä luovuttiin melutilanteen ja korkeiden kunnallisteknisten kustannusten takia. Kaupunki ryhtyi etsimään vaihtoehtoisia käyttötarkoitusta alueelle, ja



hankki Repokalliontien alkupäästä kiinteistöjä yksityisiltä omistajilta. Tämä osittain kaupungille hankittu alue osoitetaan liikerakentamiselle.

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt kaupunki.

## 3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

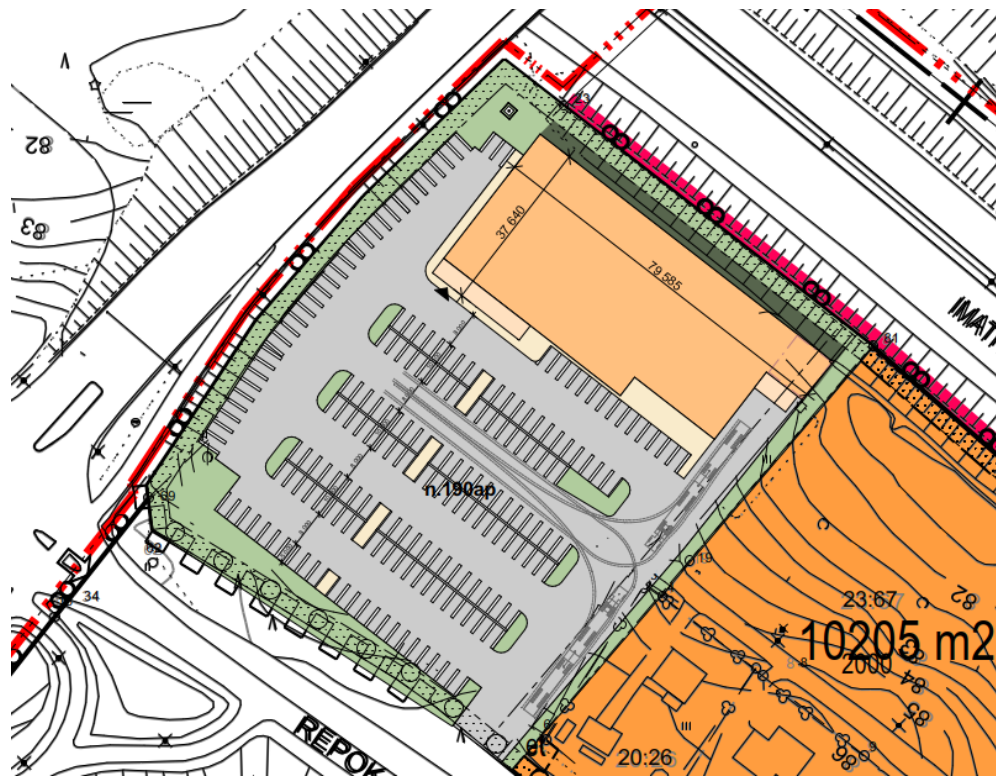
### 3.1 Kaavaratkaisun perustelut

Kaupungin tavoitteena on kehittää Joensuuta kokonaisvaltaisesti. Pielisjoen eteläpuolella palvelutarjonta ja kaupallinen vetovoima on heikompi kuin joen pohjoispuolella. Joen eteläpuolella on vain yksi supermarket-kokoluokan päivittäistavara-kauppa, muut ovat pienempiä. Karsikkoon on kyllä kaavoissa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön tontti, jolla rakennusoikeutta on 16 000 k-m<sup>2</sup>. Myös Reijolassa on asemakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö noin 17 300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeudella. Kumpaakaan näistä ei ole toteutettu eikä niille ole näkyvissä toteutusta.

Karsikon suuryksikön tontti on yksityisessä omistuksessa eikä kaupunki näin ollen pääse sitä kehittämään. Tarve päivittäistavara-kaupalle tällä alueella on kuitenkin olemassa. Reijola ei ole ollut houkutteleva sijainti vähittäiskaupalle. Reijolan alueelle on käynnistetty asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on pienentää liikerakentamisen määrää.

Kaksi toimijaa on kiinnostunut toteuttamaan päivittäistavara-kaupat Repokalliontien ja Käkisalmenkadun alueelle. Lidlin kanssa on neuvoteltu Repokalliontien tontin 1 osalta. Käkisalmenkatu 33:een on kaavamutoksella suunnitteilla noin 2000 k-m<sup>2</sup> kokoinen päivittäistavara-kauppa. Näiden liikerakentamisten myötä parannetaan kaupan palveluverkon alueellista tasapainoa. Repokalliontien tontille 2 ei vielä ole tiedossa rakennushanketta.





Kuva 18: Lidlin esittämä tontinkäyttösuunnitelma tontille 1. (©Lidl Suomi Ky)

Repokalliontien liiketonttien kaavalla muodostetaan liikerakennusten korttelialue, jonka rakennusoikeus on yhteensä 4000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on jaettu kahdelle tontille niin, että tontin 1 rakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup> ja tontin 2 rakennusoikeus on 1000 k-m<sup>2</sup>.

Nähtävilläollessa kaavaehdotuksessa korttelin 184 käyttötarkoitus oli liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelin rakennusoikeus oli yhteensä 5 500 k-m<sup>2</sup>. Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ja Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausuntojen ja viranomaisneuvottelun perusteella rakennusoikeutta pienennettiin niin, ettei kortteliin muodostu vähittäiskaupan suuryksikköä. Lausunnoissa otettiin kantaa siihen, ettei tätä vähittäiskaupan keskittymää voitu pitää paikallisesti merkittävänä vaan se muodostaisi seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. Tällöin kaavaratkaisu olisi maakunta- ja yleiskaavan vastainen.





*Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä. Korttelin 184 rakennusoikeudeksi merkitään täten 4000 k-m<sup>2</sup>. Samalla käyttötarkoituksesta poistetaan vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamismahdollisuus (KM -> KL).*

### 3.2 Kaavaratkaisun suhde aluetta koskeviin suunnitelmiin

Suunnittelualue on merkitty Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa virkistysalueeksi (V). Asemakaava poikkeaa yleiskaavan ohjauksesta. *Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, voidaan asemakaava perustellusta syystä kuitenkin laatia (MRL 42 § 4 mom.).*

Joensuun seudun yleiskaavan tavoitevuosi 2020 on ylitetty ja sen on todettu olevan osittain vanhentunut. Yleiskaava ei enää ohjaa tarkoituksenmukaisella tavalla Repokallion alueen maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta.

Repokallion asuinalueita ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa yleiskaavan mukaisesti virkistysalueeksi. *Todellisuudessa alue ei toimi hyvin virkistysalueena, siinä on kova liikennemelu. Rakennettujen kiinteistöjen hankkiminen virkistysalueeksi on kallista.* Aluetta ei myöskään voida osoittaa asuinrakennusten kortteli-alueeksi kovan liikennemelun takia.

*Yleiskaavalla on osoitettu uusia palvelujen ja hallinnon alueita (P) 6-tien ja Ilo-mantsintien liittymän pohjois-, itä- ja länsipuolille, mutta Repokallion puolelle ei tätä käyttötarkoitusta ole merkitty. Yleiskaava kuitenkin osoittaa sen, että liittymän ympärille on ollut tarvetta osoittaa palveluita ja että sijainti on otollinen kaupalliselle toiminnalle. Liittymän pohjoispuoli soveltuu huonosti kaupan ja palvelujen alueeksi, koska kaupalle toimivan ajoneuvoliittymän järjestäminen on vaikeampaa. Liittymän itäpuoli on osoitettu ja rakennettu teollisuudelle.*

*Karsikon vähittäiskaupan suuryksikkö -merkintä osoittaa, että joen eteläpuolella on tarvetta kaupallisille palveluille. Suuryksikkö on jäänyt rakentamatta, eikä maanomistajalla ole suunnitelmissa sitä toteuttaa.*



*Kaavaratkaisu on siten yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja se sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen.*

Joensuun seudun yleiskaava 2040:n laadinta on *käynnistynyt*. Nyt asemakaavalla muuttuva tilanne otetaan huomioon uutta yleiskaavaa laadittaessa.

### 3.3 Kaavaratkaisun kuvaus

#### 3.3.1 Korttelialueet

Repokalliontien ja Imatrantien väliin on muodostettu kortteli 184. Se on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Korttelialueen pinta-ala on 22 154 m<sup>2</sup>.

Korttelialueella on kaksi tonttia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 4000 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on 1.

Taulukko 4: Korttelin 184 tonttien pinta-alat ja rakentamisen määrä.

<i>Tontti</i>	<i>Tontin pinta-ala</i>	<i>Rakennusoikeus</i>	<i>Tehokkuus</i>	<i>Kerrosluku</i>
1	11 949 m <sup>2</sup>	3000 k-m <sup>2</sup>	e=0,25	I
2	10 205 m <sup>2</sup>	2500 k-m <sup>2</sup>	e=0,245	I

Hukanhaudantielle ja Imatrantielle näkyvät rakennusten osat tulee suunnitella julkisivuiltaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi. Mahdolliset täytöt tulee suunnitella niin, että rakentaminen sopii ympäristöön eikä aiheuta haittaa alueelle. Korttelin kadunpuoleiselle rajalle tulee istuttaa puurivi.





Kuva 19: Alustava havainnekuva tontin 1 käytöstä. (©Lidl Suomi Ky)

Korttelialueen koilliskulmaan osoitetaan jätevedenpumppaamoa varten yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Tälle muodostetaan oma tontti (tontti 3). Uudelle puistomuuntamolle on varattu ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita (et).

### 3.3.2 Muut alueet

Repokalliontien alku merkitään kaduksi.

## 3.4 Kaavan vaikutukset

### 3.4.1 Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin

Kaavahanke noudattelee kaupungin hyväksymää strategiaa. Palveluja lisäämällä parannetaan kaupungin symmetrisyyttä Pielisjoen eteläpuolella. Kaavalla lisätään kaupan ja yritystoiminnan kehittämismahdollisuuksia Hukanhaudalla hyvien liikenneyhteyksien varrella.

### 3.4.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden kuten esimerkiksi maakuntien ja maakuntien osien rakennetta. Hanke sijoittuu osaksi Joensuun keskustaajaman rakennetta, noin 3 kilometrin etäisyydelle keskustasta. Joensuun keskusta on maakunnallinen keskus ja koko maakunnan vähittäiskaupan tärkein keskittymä.



Kaavoituksella ei ole aluerakennetta hajottavaa vaikutusta ja se ei vaikuta isossa kuvassa kaupunkiseutuun.

Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta. Yhdyskuntarakenteellisesti tarkasteltavat kaava-alue sijoittuu Joensuun kaupungin alueelle Hukanhaudan, Niinivaaran ja Karsikon kaupunginosien kulmaan Imatrantien ja Iломantsintien risteyskohtaan. Se sijaitsee tiiviin keskustamaisen yhdyskuntarakenteen reunalla, kun tarkastellaan esimerkiksi väestön ja työpaikkojen sijoittumista.

Alueen kehittäminen sijoittuu hyvin osaksi olemassa olevaa ympäristöä ja liikennejärjestelmää. Se tukee kaupallisen palveluverkon laajentumista Pielisjoen itäpuolella ja siten kestävän yhdyskuntarakenteen muodostumista kaupungin strategian mukaisesti. Alueiden sijainti eritasoliittymän yhteydessä ja ihmisten työmatkareittien varrella helpottaa heidän asiointiaan kaupan palveluilla.

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

Rakennettu ympäristö muuttuu, kun asuinrakennuspaikat muuttuvat liikerakennusten korttelialueeksi. Nykyiset, vehreät asuinrakennuspaikat poistuvat ja tilalle tulee liikerakennuksia. Kaupunkikuvanäkymät muuttuvat Imatrantielle, Iломantsintielle ja Repokalliontielle. Kaava-alueella ei ole kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja.

#### Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Liikenne lisääntyy liikerakentamisen myötä sekä Repokalliontiellä että Hukanhaudantiellä. Hukanhaudantien ja Repokalliontien liittymä on valo-ohjattu, ja sen välityskapasiteetti on arvioitu olevan riittävä maankäytön muuttuessa. Liikenteen kulkutapaosuuksien arvioidaan painottuvan henkilöauto- ja polkupyöräliikenteeseen alueiden heikon kävely- ja joukkoliikennesaavutettavuuden myötä. Erityisesti Repokallion uusien kaupallisten toimintojen arvioidaan keräävän henkilöautoliikennettä Lappeenrannantien ja Iломantsintien ohikulkuliikenteestä.





Uuden päivittäistavarakaupan (tontti 1) ajoneuvoliittymän keskimääräiseksi arki-  
vuorokausiliikenteeksi, eli saapuvat ja lähtevät yhteensä, on arvioitu 1739 au-  
toa/vrk. Iltapäivän huipputunnin aikana ajoneuvoja saapuu ja lähtee 352 kpl. Ar-  
vio perustuu 180 asiakkaan käyntimäärään sataa myyntineliötä kohden. Myynti-  
alaksi on arvioitu 70 % kokonaisalasta eli 2250 m<sup>2</sup>. Kävijöistä 70 % on arvioitu  
saapuvan autolla. Auton keskimääräiseksi matkustajamääräksi on arvioitu 1,63.

Tontin 2 vuorokausiliikenne on arvioitu erikoistavarakaupan mukaan, jolloin lii-  
kennetuotos *on pieni*. Erikoistavarakaupan arkivuorokausiliikenteen *arvioidaan*  
*olevan 62 ajoneuvoa/vrk*.

Repokalliontien alku merkitään kaduksi ja se tulee kaupungin vastuulle. Loppu-  
pätkä Repokalliontiestä säilyy yksityistienä.

#### **Vesihuolto ja hulevedet**

Olemassa olevat asuinrakennukset on liitetty kuntateknisiin verkkoihin. Kortteli-  
alueella olevat vesihuollon putket ja Hukanhaudantien varressa oleva pump-  
paamo joudutaan poistamaan uuden rakentamisen tieltä. Vesihuolto siirretään  
täältä osin Repokalliontien katualueelle. Uudelle pumppaamolle on varattu alue  
korttelialueen laidalta. Sekä putket että pumppaamo ovat käyttöikänsä loppupuo-  
lella ja olisivat joka tapauksessa lähivuosina saneerattavissa.

Hulevesien käsittelystä on määrätty Joensuun kaupungin rakennusmääräyksessä.

#### 3.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon. Suunnittelualan rakentamaton  
osa on pienialainen, eikä siltä ole luontoselvityksessä havaittu merkittäviä luonto-  
arvoja.

#### 3.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja sosiaalisiin oloihin

Liiketilat lisäävät alueen kävijämääriä. Liiketilat sijoittuvat alueelle, jossa palvelu-  
tarjonnassa on nykyisellään katveisuutta ja jonka lähialueille on kaavoitettu uutta



asutusta (Karhunmäki ja Multimäki). Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on kaupan, erityisesti päivittäistavarakaupan, saavutettavuus. Päivittäistavarakaupan osalta on erittäin tärkeää, että kaupan palvelut sijaitsevat lähellä kotia johtuen palveluiden käytön tiiviistä frekvenssistä; keskimäärin suomalainen talous asioi päivittäistavarakaupassa yli 4 kertaa viikossa.

Repokalliontien alueen kehittäminen sujuvoittaa niin vaikutusalueen nykyisten kuin tulevienkin asukkaiden arkea. Liikerakennusten kortteli mahdollistaa kaupallisten palveluiden syntyminen asukkaiden tarpeisiin ja vähentää heidän tarvettaan matkustaa muihin kaupallisiin keskittymiin esimerkiksi Voimatien/Kuurnankadun alueelle.

#### 3.4.6 Vaikutukset lapsiin ja nuoriin

Repokalliontien liiketontit ovat hyvin saavutettavissa polkupyörällä tai vastaavilla kulkumuodoilla. Niinivaaran itäosasta kävelyetäisyys on sopiva, mutta suojatie Hukanhaudan yli Käkisalmenkadun kohdalla voi tuntua turvattomalta. Hukanhaudantantiellä on 50 km/h rajoitus, eikä suojatiellä ole keskisaareketta. Hukanhaudantien ja Käkisalmenkadun liittymään on suunnitteilla liikennevalo-ohjaus, joka parantaa liittymäalueen turvallisuutta kävelijöille ja pyöräilijöille.

Tällä hetkellä Repokalliontien alkuosasta puuttuvat katuvalot ja pimeällä tie on turvaton. Turvallisuutta lisätään katuvalojen ja pyörätien rakentamisella. Repokalliontien rakentaminen ajoittuu vuosille 2024–2025. Lisäturvaa saa oikealla puukeutumisella esimerkiksi heijastavilla liiveillä.

#### 3.4.7 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin ja kilpailun toimivuuden edistämiseen

Asemakaava mahdollistaa yritysten ja palvelujen sijoittumisen hyvien kulkuyhteyksien varrelle. Imatrantie ja Hukanhaudantie ovat vilkkaasti liikennöityjä, jolloin alueella on paljon potentiaalista asiakaskuntaa.

Liikerakennusten rakentamisesta syntyy välillisiä yritysvaikutuksia. Se tuo rakennusalan yrityksille töitä.



Kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja. Uusien liiketilojen sijaintien osoittaminen lisää kaupan kilpailua, mikä on kuluttajan valintamahdollisuuksien näkökulmasta suositeltavaa.

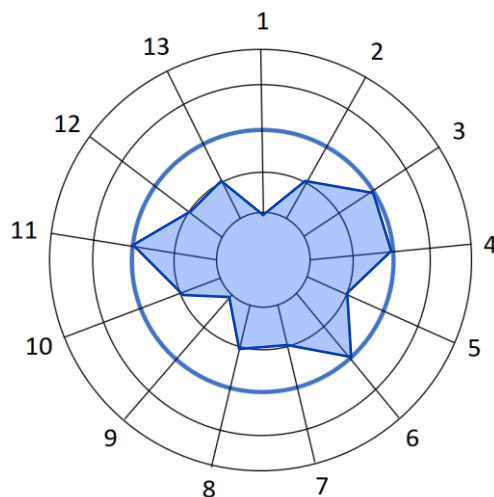
### Yritysvaikutusten arviointi

Joensuun kaupunki on päättänyt ottaa käyttöön yritysvaikutusten arvioinnin päätöksenteossa. Yritysvaikutusten arviointi tulisi tehdä ainakin silloin, kun tunnustetaan, että päätös saattaa vaikuttaa esim. yrityksen tai yritysten kustannuksiin, investointeihin, liikennejärjestelyihin, saavutettavuuteen tai muuhun päivittäiseen toimintaan.

	Positiivinen vaikutus selitys	Positiivinen		Neutraali	Negatiivinen		Kielteinen vaikutus selitys
		1	2	3	4	5	
1	edistää yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla	x					kaventaa yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla
2	lisää yritysten liiketoimintamahdollisuuksia		x				vähentää yritysten liiketoimintamahdollisuuksia
3	edistää elinkeinorakenteen monipuolistumista			x			kaventaa elinkeinorakenteen monipuolistumista
4	edesauttaa yritysten työvoiman saantia			x			vaikeuttaa yritysten työvoiman saantia
5	lisää työpaikkojen määrää tai säilymistä alueella		x				vähentää työpaikkojen määrää tai säilymistä
6	positiivinen vaikutus yritysilmapiiriin			x			negatiivinen vaikutus yritysilmapiiriin
7	parantaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä		x				vaikeuttaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä



8	parantaa kaupungin imagoa ja vetovoimaa		x				heikentää kaupungin imagoa ja vetovoimaa
9	lisää yritysten välistä kilpailua	x					vähentää yritysten välistä kilpailua
10	kohtelee yrityksiä tasapuolisesti		x				kohtelee yrityksiä eriarvoisesti
11	luo edellytyksiä yritysten verkostoitumiselle			x			vähentää yritysten verkostoitumista
12	edistää strategisen linjausten toteutumista		x				heikentää strategisten linjausten toteutumista
13	vaikuttaa positiivisesti aluetalouteen		x				ei vaikuta aluetalouteen



Kuva 20: Yritysvaikutusten arviointi. Mitä pienempi kuviosta muodostuu, sitä paremmat yritysvaikutukset kaavalla on.

### 3.4.8 Vaikutukset kauppaan

Kaavan vaikutusalueella kaupan tilatarpeen on arvioitu kasvavan yhteensä noin 32 000 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2040 mennessä. Tästä päivittäistavarakaupan osuus on noin 7 600 k-m<sup>2</sup>, tilaa vativan kaupan osuus noin 7 800 k-m<sup>2</sup> ja muun erikoiskaupan osuus noin 11 200 k-m<sup>2</sup>. *Repokalliontien liiketonttien asemakaavalla mahdollistetaan 4000 k-m<sup>2</sup> liikerakennusten rakentamista. Tästä 3000 k-m<sup>2</sup> on varattu*





päivittäistavarakaupalle. Lisäksi Käkisalmenkatu 33:ssa on suunnitteilla 2000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppa. Nämä yhdessä kattavat osan vaikutusalueelle arvioidusta laskennallisesta tulevaisuuden tilatarpeen kasvusta.

Suunnittelualueen koillispuolelle on maakuntakaavassa merkitty vähittäiskaupan suuryksikkö (Karsikko, 16 000 k-m<sup>2</sup>), joka on nykyisellään toteutumaton kerrosalaa. Tarkastelualueelle kaavoitettavat kaupalliset toiminnot voivat vähentää kyseisen vähittäiskaupan suuryksikön tarvetta. Vaikutusalueen (5 km saavutettavuus autolla) väestömäärän tuleva kasvu ja asukkaiden ostovoiman kasvu mahdollistavat kaupan nykyisten ja uusien toimijoiden kehittymisen Käkisalmenkadun ja Repokallion alueilla.

Aluekehittämisen myötä Hukanhaudan pohjoisosien, Niinivaaran itäosien ja Karsikon eteläosien vetovoima kasvaa ja kaupallisten palveluiden saavutettavuus paranee alueella, joka tukee asukkaiden ja alueiden ohitse kulkevien ihmisten palvelutarjontaa. Kohteiden näkyvyys Imatrantien ja Ilomantsintien suunnista voi lisätä alueiden houkuttelevuutta entisestään.

### 3.5 Ympäristön häiriötekijät

Autoliikenne Imatrantieellä ja Ilomantsintieellä aiheuttaa melua. Melun takia Repokalliontieen alue soveltuu huonosti asuinkäyttöön. Kortteliin 184 on tästä syystä osoitettu liikerakennusten korttelialuetta, jolla meluarvot voivat olla korkeampia.

## 4 Suunnitteluvaiheet

Repokalliontieen liiketonttien kaavaprosessi on ollut yhteneväinen Repokallion asemakaavahankkeen kanssa joulukuuhun 2023 saakka. Repokallion kaavahankkeen valmistelu käynnistyi vuonna 2013. Kaavahanke tuli vireille 28.11.2013.

### 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. 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**

Repokalliontien liiketonttien asemakaava irrotettiin erilliseksi kaavaehdotukseksi joulukuussa 2023. Kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen ehdotus asetettiin virallisesti *nähtäville 21.12.2023–29.1.2024 väliseksi ajaksi*.



*Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Saatu palaute ja vastineet ovat kaava-selostuksen liitteessä 6.*

*Kaavaehdotusta on muutettu nähtävilläolon jälkeen Pohjois-Karjalan ELY-keskuk-sen ja Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausuntojen sekä viranomaisneuvottelun perusteella niin, ettei kortteliin 184 muodostu vähittäiskaupan suuryksikköä. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tar-koitetaan yli 4000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä. Tästä syystä korttelin 184 rakennusoikeudeksi merkitään 4000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus piene-nee 1500 k-m<sup>2</sup>. Samalla korttelin käyttötarkoitus muutetaan liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) pelkäksi lii-kerakennusten korttelialueeksi (KL).*

*Muutosten katsotaan olevan pieniä, koska rakennusoikeuden pienentäminen ei heikennä osallisten asumisen, työnteon tai muita oloja. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät olennaisesti muuta kaavaratkaisua, joten ehdotusta ei ole tar-peen asettaa uudelleen nähtäville.*

Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee kevättalvella 2024.

### **Kaavan nähtävilläpito**

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

### **Toteutus**

Toteutus voidaan aloittaa, kun kaava on lainvoimainen ja tarvittavat kiinteistö-muodostukset on tehty.

Kaavan laatijat: Jukka Haltilahti, Vesa Huohvanainen ja Sanna Seppänen  
Avustajat: Ritva Eskelinen, Niklas Santala, Liisa Lampilahti ja Kaija Kinnunen



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	12.02.2024
Kaavan nimi	Repokalliontien liiketontit		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.12.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.11.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671799
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,0308	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,8879
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1429

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	3,0308	100,0	4000	0,13	2,8879	4000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,2154	73,1	4000	0,18	2,2154	4000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7973	26,3			0,6544	
E yhteensä	0,0181	0,6			0,0181	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,0308</b>	<b>100,0</b>	<b>4000</b>	<b>0,13</b>	<b>2,8879</b>	<b>4000</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	2,2154	73,1	4000	0,18	2,2154	4000
KL	2,2154	100,0	4000	0,18	2,2154	4000
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,7973	26,3			0,6544	
Kadut	0,7973	100,0			0,7973	
LT					-0,1429	
<b>E yhteensä</b>	0,0181	0,6			0,0181	
ET	0,0181	100,0			0,0181	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						





### Hankkeen tarkoitus

Kaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa liikerakentaminen Repokalliontien alkupäähän.

### Väylät

Repokalliontien alkuosa osoitetaan kaduksi, loppuosa Repokalliontiestä jää asemakaavan ulkopuolelle, ja säilyy yksityistienä.

### Vesihuolto

Alueella on vesihuoltoverkosto. Nykyiset vesihuollon putket korttelissa 184 on poistettava ja siirrettävä Repokalliontien katualueelle. Uusi pumppaamo tarvitaan tätä siirtoa varten.

### Hankkeen lähtökohdat

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Repokalliontien liiketonttien kaavahankkeen suunnittelu on ollut osana Repokallion asemakaavahanketta. Repokalliontien liiketonttien kaava on irrotettu omaksi kaavaprosessikseen kiireellisyyden takia.

### Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Kaava-alueella ei ole virkistysalueita.

### Muut tekniset verkot

Alueella on valmis sähkö- ja telekaapelointi. Sähkön tarve lisääntyy, joten uusille kaapeloinneille voi olla tarvetta Kauko-  
lämpöverkkoa ei ole lähistöllä.

### Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Suurimman osan kaava-alueesta omistaa kaupunki. Kaupunki on ostanut korttelin 184 kiinteistöt tai tehnyt sopimukset ostosta yhtä lukuun ottamatta.

### Kustannukset

Rakentamiskustannukset:

Repokalliontie: 300 000 €

Vesihuolto ja pumppaamo: 300 000 €

### Vaikutukset

Osa Repokalliontiestä tulee kaupungin rakennettavaksi ja vastuulle. Tontin myyntituloilla katetaan kunnallistekniikan kustannuksia.

### Erylistä huomioitavaa

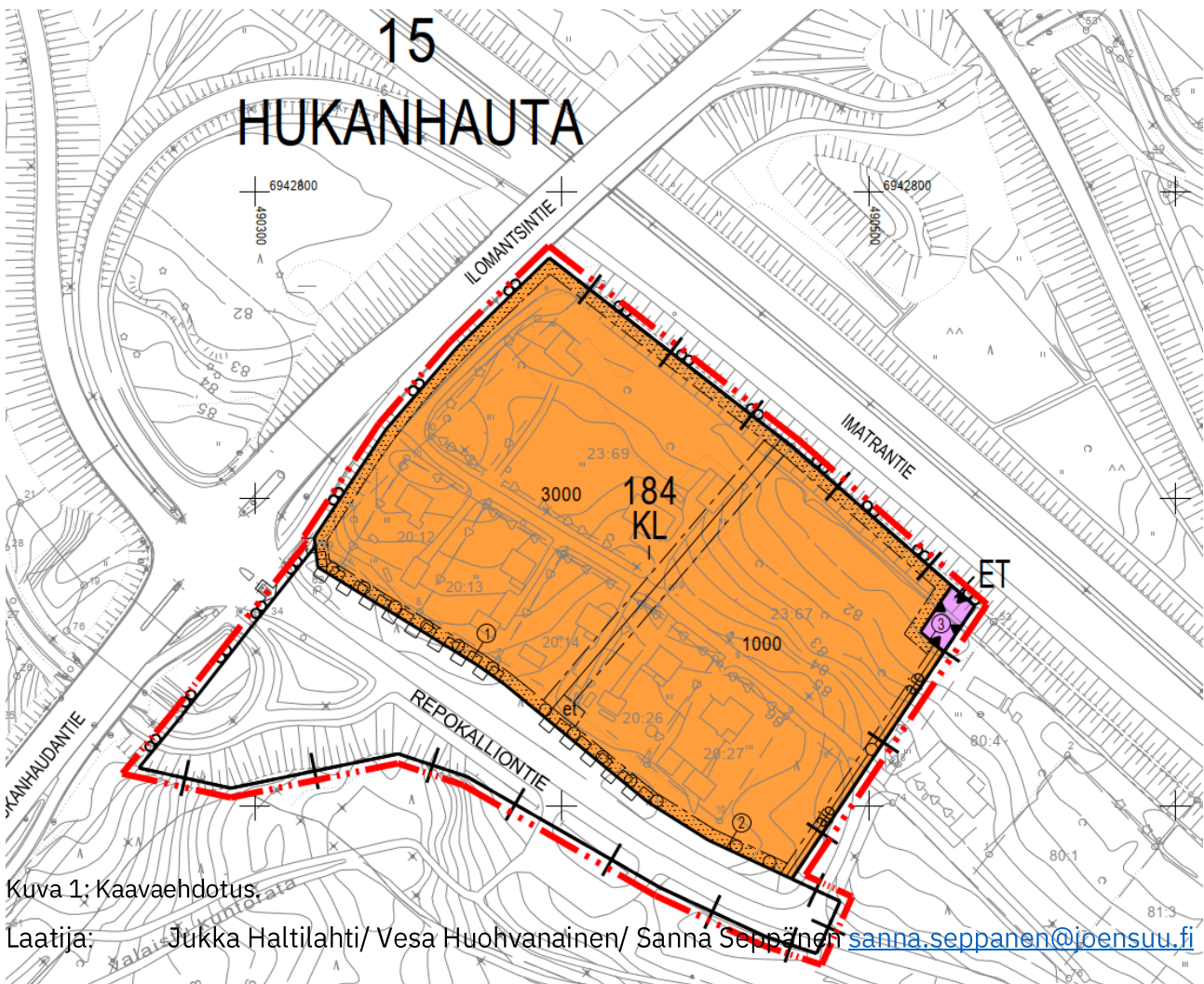
Repokalliontien varren asuinrakennuspaikkoja ja uutta asumista ei voida osoittaa kaavassa vt 6:n liikennemelun takia. Ilomantsintien tiealueesta osa liitetään kortteliin 184.

### Aikataulu

Repokalliontien rakentaminen on ajoitettu vuosille 2024–2025.

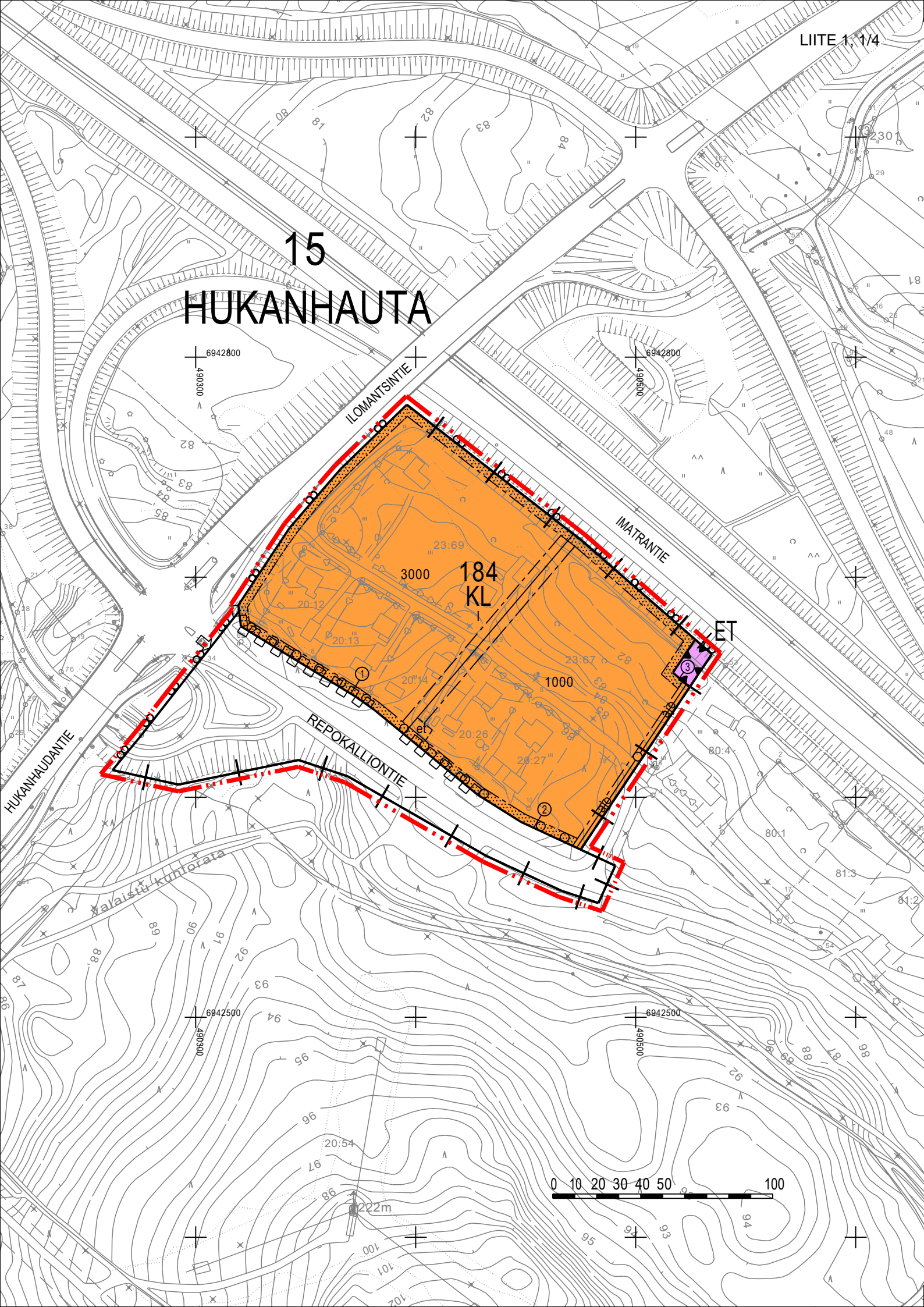
### Yhteistyötarpeet

Kaupungin yhdyskuntasuunnittelun, kuntatekniikan, maaomaisuuden ja Joensuun veden sekä maanomistajien kanssa.








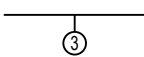
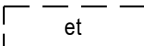


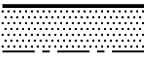


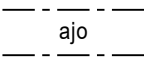
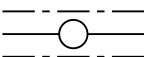
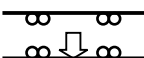
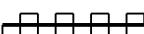


# 15 HUKANHAUTA



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0230000 Liikerakennusten korttelialue.
	0590000 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0830000 Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
<b>15</b>	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
<b>HUK</b>	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
<b>184</b>	0930000 Korttelin numero.
HUKANHAUDA	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1000	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	1130000 Rakennusala.
	1130110 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

	1340000 Istutettava alueen osa.
	1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1360000 Katu.
	1470000 Ajoyhteys.
	1540000 Johtoa varten varattu alueen osa.
	1580000 Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Korttelissa 184 Hukanhaudantielle tai Imatrantielle näkyvät rakennusten osat on suunniteltava julkisivuiltaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi.
2. Maanrakennus ja täytöt tulee suunnitella niin, että rakentaminen sopii ympäristöön eikä aiheuta haittaa alueella tai ympäristössä.
3. Ajoliikenne viereiselle tontille toisen tontin kautta on sallittu.

#### AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat: 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.

#### POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
  - Liiketilat-, toimisto- ja kokoontumistilat: 1ppp/50 k-m<sup>2</sup>.
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on katettava. Kulkuyhteydet jalankulun ja pyöräilyn reiteiltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.



## MUUTOS 21.2.2024:

- lisätty kaupunginosan numero, nimi ja raja
- muutettu käyttötarkoitus KM -> KL
- pienennetty tontin 2 rakennusoikeutta 2500 k-m<sup>2</sup> -> 1000 k-m<sup>2</sup>

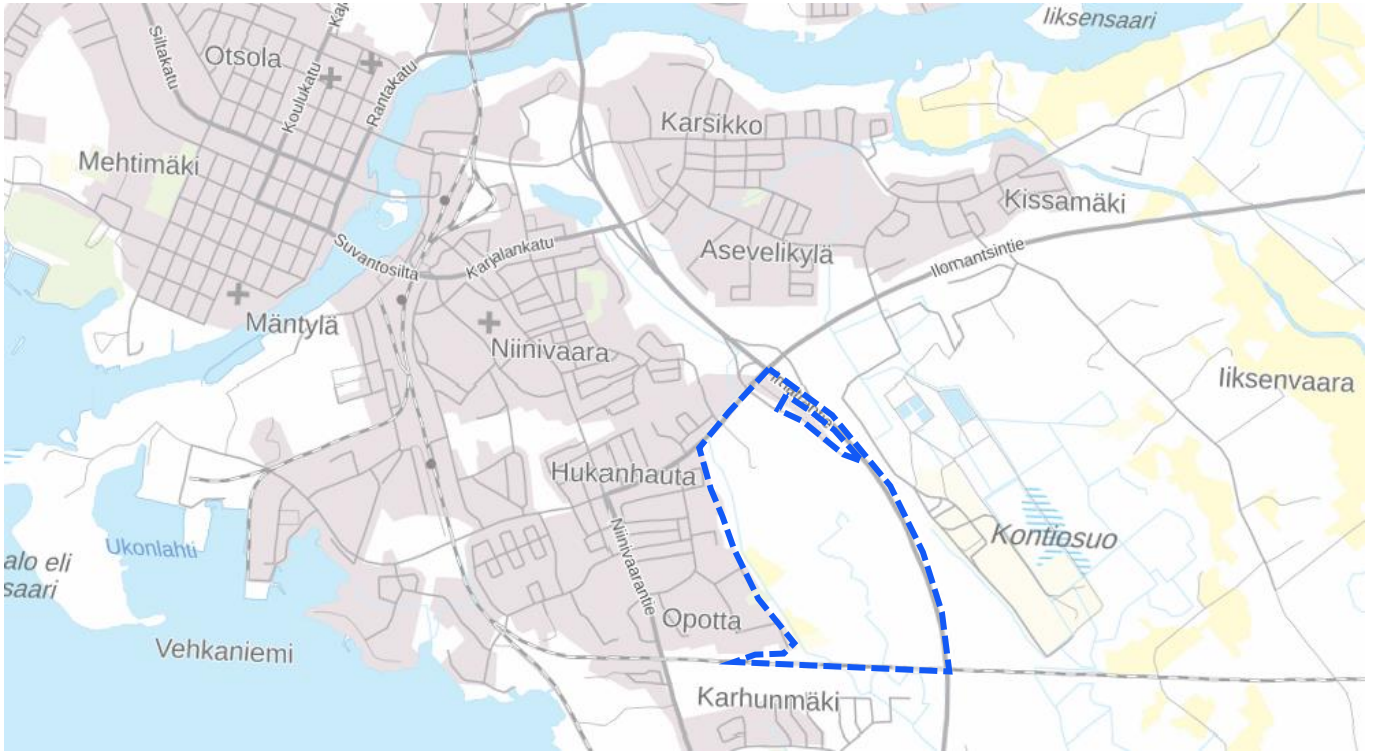
Asemakaavan muutos koskee Hukanhaudan (15) kaupunginosan liikennealuetta.

Asemakaavalla muodostuu Hukanhaudan (15) kaupunginosan uusi kortteli 184 ja katualue.

## REPOKALLIONTIEN LIIKETONTIT

<b>J • ENSUU</b>		<b>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU</b>	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset  Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	5.12.2023, 21.2.2024	Voimaantulopäivä
Kaupungingeodeetti	Kalle Sivén	Suunnittelija	J.H/S.S/V.H/S.S
kaavoituspääliikkö	Pauli Sonninen	Piirtäjä	R.E/N.S/L.L/KK
		Diainumero	1656/10.02.03.00/2023
		Arkisto	15/1799

13.11.2013, päivitetty 13.6.2018 ja 20.9.2023



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

# Repokallio

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Suunnittelutehtävä

Kaavamuutosta valmistellaan kaupungin aloitteesta. Kaavan pääasiallinen tarkoitus on kaavoittaa Repokallion asemakaavaton alue. Alueet osoitetaan yleiskaavan mukaisesti pääasiassa virkistyskäyttöön. Viireilletulovaiheen jälkeen Hukanhaudan asuinalueiden ja Repokallion välissä olevan laaksoalueen osittaisesta täydennysrakentamisesta luovuttiin.

Ensimmäisen kaavuluonnoksen jälkeen Repokalliontie asuinalueen kaavoittamisesta luovuttiin melutilanteen ja korkeiden kunnallisteknisten kustannusten takia. Repokalliontien alkupäähän suunnitellaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Loppuosa Repokalliontien alueesta jää pois tästä asemakaavasta.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

## Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040 ja 1. vaihemaakuntakaava sekä 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet. Maakuntakaavan 2040 2. vaihe on valmistelussa, jossa käsitellään energia- ja maisemakysymyksiä. 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. Ne liittyvät laajempia viheralueita yhdistäviin reitteihin, ei paikallisia viheralueita koskeviin reitteihin

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).

## 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.

Repokallion tien asuinalueelle on tehty meluselvitys vuonna 2018 (Rambol Oy). Repokallion ympäristö- ja luonnonarvot on selvitetty vuonna 2012 (Repokallion alueen maisemaselvitys, Ericsson arkkitehdit 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 internetpohjainen käyttäjäkysely 1.4.–30.4.2015. Em. selvitykset esitetään kaava-aineiston erillisliitteinä.

## 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](http://www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat) ja ne täydentyvät työn edetessä.

Kaava-asiakirjoihin pääsee tutustumaan kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5) 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 pidetään 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 2023. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee alkuvuodesta 2024.

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

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



## Yhteystiedot

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

- maankäytön suunnittelija Sanna Seppänen  
[sanna.seppanen@joensuu.fi](mailto:sanna.seppanen@joensuu.fi), puh. 050 435 3541
- suunnitteluavustaja Liisa Lampilahti  
[liisa.lampilahti@joensuu.fi](mailto:liisa.lampilahti@joensuu.fi), puh. 050 409 2124

## 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: Tiekuunta 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:** Hukanhaudantieksi 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. Mielipiteessä 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 Repokalliolla 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 Hukanhaudantien 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.

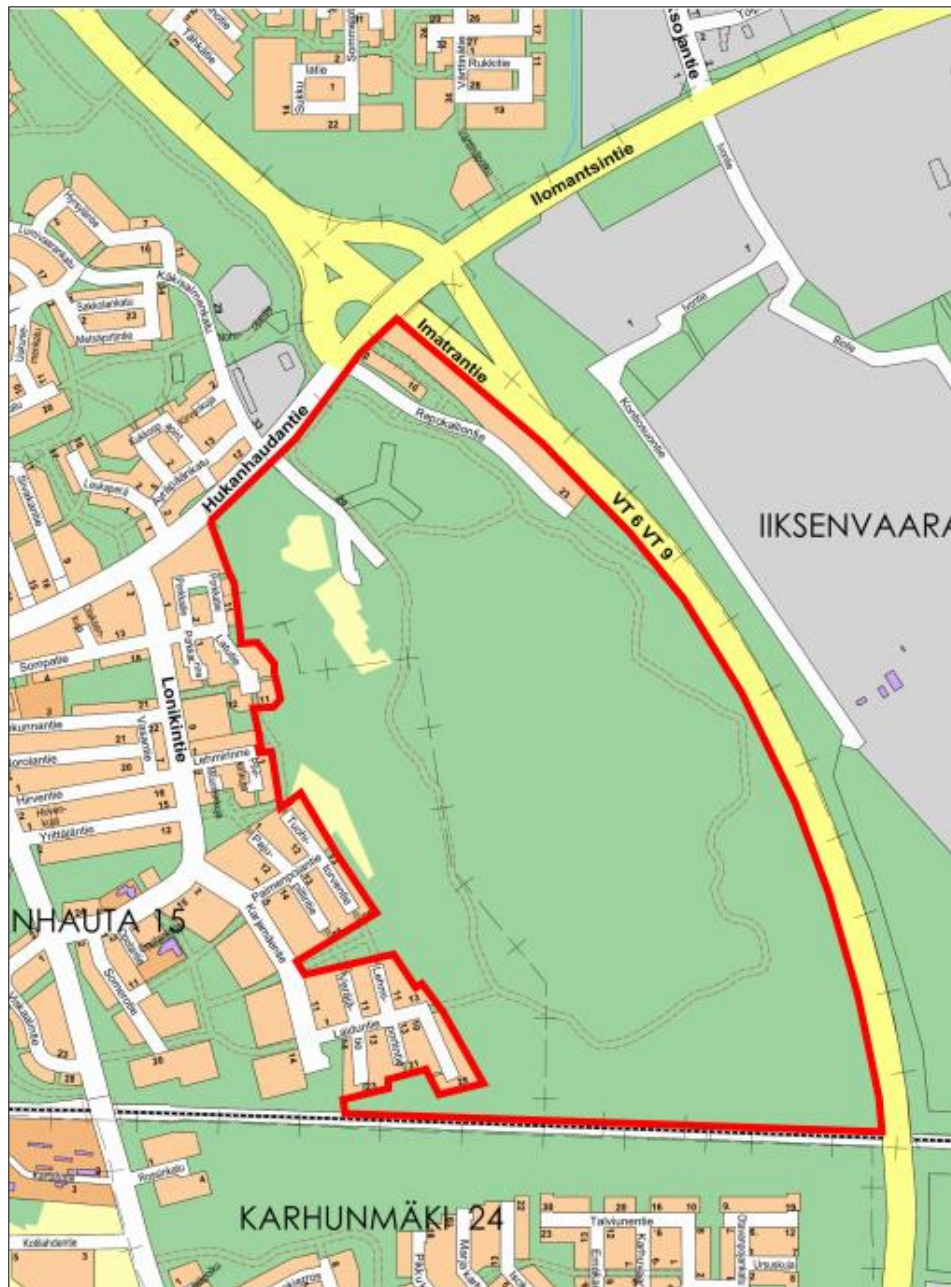
18.

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 levittämiseen 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

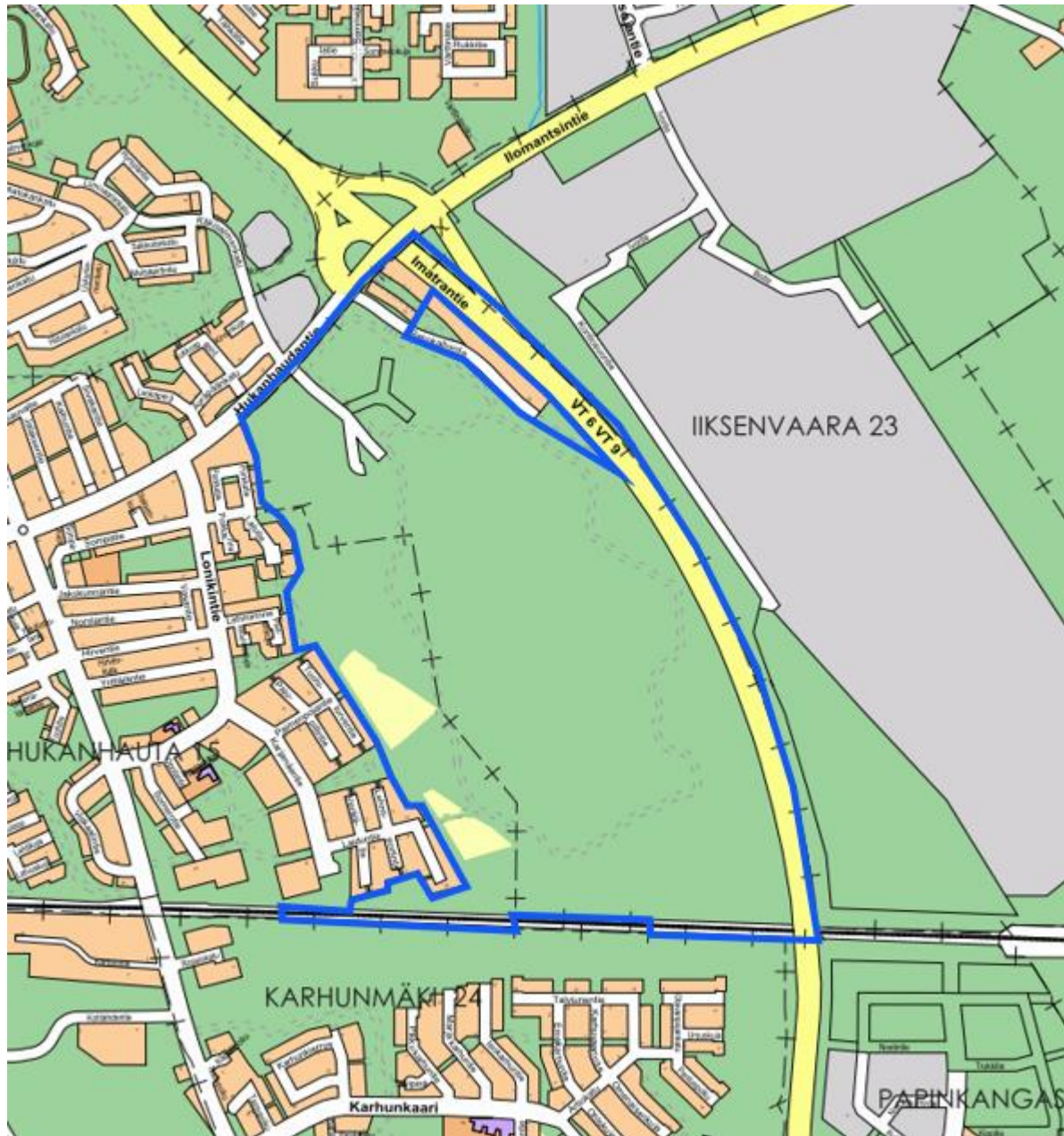
Kaavaluonnoksessa on ennestään asemakaavoittamattomalle alueelle osoitettu 19 erillispientalotonttia. Näistä uusia rakentamattomia on 8 kpl. Meluselvityksen perusteella asuntotontit ovat alttiita moottoritien parannettavasta melulle melunsuojauksesta huolimatta. Kaavaselostuksessa ei ole yöaikaisia melukarttoja 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.



5.12.2023



## Repokallion asemakaava ja asemakaavan muutos

Toisen luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

## Sisällysluettelo

1	Caruna Espoo Oy.....	3
2	Joensuun Vesi -liikelaitos.....	3
3	Mielipide 1 .....	4
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.....	14
13	Liikuntapalvelut .....	14



Repokalliontien liiketonttien kaavahanke on ollut osana Repokallion asemakaavan alkupe-  
räistä aluetta. Ehdotusvaiheessa alue on jaettu kahteen osaan: Repokallio ja Repokalliontien  
liiketontit. Varsinaisen Repokallion alueen kaavoittaminen virkistyskäyttöön jatkuu. Siinä yh-  
teydessä tullaan ratkaisemaan Repokalliontien loppualueen käyttötarkoitus. Asiaa on selitetty  
tarkemmin Repokalliontien liiketonttien kaavaselostuksessa.

Asiat, jotka eivät koske Repokalliontien liiketonttien asemakaavaa, on merkitty harmaalla teks-  
tillä.

Lausunnot ja mielipiteet, jotka eivät koske ollenkaan Repokalliontien liiketonttien kaava-  
aluetta, on kirjattu maininnalla ”Kannanotto ei koske Repokalliontien liiketonttien asemakaava-  
aluetta tai sisältöä”. Niihin annetaan vastineet Repokallion asemakaavassa.

## 1 Caruna Espoo Oy

Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii pienjännitekaapelointeja. Toimisto  
ja liikerakennusten korttelialueen kylkeen on varattu puistomuuntamolle ET tila.  
Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamisohjeen 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 siirtokus-  
tannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä si-  
jainti.

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

**Vastine:** Kaavaluonnoksessa oleva ET-alue on varattu Joensuun Veden pumppaamo varten.  
Kaavaehdotukseen varataan alue puistomuuntamolle.

## 2 Joensuun Vesi -liikelaitos

Alueella sijaitsee Joensuun Veden vesijohto-, jätevesi- ja hulevesiverkostoa sekä  
jätevesipumppaamo. Joensuun Vesi ei vastaa verkostojen ja pumppamolaitteiden  
mahdollisista kaavoituksellisista syistä johtuvista siirtokustannuksista.  
Muulta osin Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa kaavahankkeen luonnosvaiheen  
aineistoon.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.



### 3 Mielipide 1

Olin kaavoitusta koskevassa tilaisuudessa 26.9 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 asuinkaavoitus 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 kauppahankkeesta 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:** Repokalliontien loppuosan käyttötarkoitus tullaan ratkaisemaan varsinaisen Repokallion asemakaavassa, jonka laatiminen jatkuu. Asuminen voi toistaiseksi jatkua ja rakennuksia voi korjata toimenpiteillä, jotka eivät vaadi rakennuslupaa.

### 4 Ympäristönsuojelu

Ei lausuttavaa.

### 5 Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikennevastuualue

Ilomantsintien (kt 74/ mt 5013), Käkisalmenkadun sekä Repokalliontien 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 Repokalliontielle, 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 tien eteläpuoleisen asutuksen puolelle. Koska Repokallion tien 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. Valtatie 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:** Liikennejärjestelyselvityksessä on esitetty kävely- ja pyöräliikenteen yhteys Ilomantsintien väylältä liikerakennusten korttelialueelle. Korttelialueen ja Ilomantsintien korkeuserot ovat tällä hetkellä suuret. Korttelialueelle on tulossa täyttöjä, mutta tässä vaiheessa rakentamisesta ei ole tarkempia suunnitelmia eikä alueen korkomaailma ole tiedossa. Tällöin ei myöskään tiedetä, onko Ilomantsintien väylältä mahdollista rakentaa esteetöntä yhteyttä. Tämän takia jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä ei ole asemakaavalla määrätty toteutettavaksi. Tuleva rakentaja on kuitenkin asiasta tietoinen. Yhteyden toteutuskelpoisuus selviää tarkemmissa suunnitelmissa.

Korttelia 184 on tarkoitus täyttää niin, että tontti on suurinpiirtein meluvallin korossa. Tällöin meluvallin tontinpuoleinen luiska ja tämän kuivatusoja häviävät. Pumppaamolle varattua ET-alueita on laajennettu niin, että pumppaamo voidaan rakentaa meluvallin eteläpuolelle. Asemakaava ei vaaranna meluvallin korottamis- tai parantamistoimenpiteitä Repokallion tien eteläisellä alueella.

## 6 Pohjois-Karjalan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat - vastuualue

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 lahoppua 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 lahoppua.

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-m<sup>2</sup>.

Kaavaselistuksesta 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 kaavaselistuksessa 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 kaavaselistuksen 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:** Kaava-alueen tontille 1 on suunnitteilla päivittäistavarakauppa. Tontin 2 toteuttajasta ei ole vielä tietoa. Yleiskaavan ohjauksesta poikkeaminen on perusteltu ja vaikutukset arvioitu kaavaselistuksessa kohdassa 3.3 Kaavaratkaisun suhde aluetta koskeviin suunnitelmiin.



Vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 4000 k-m<sup>2</sup>. Tontille 1 rakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup>, ja sille on suunnitteilla päivittäistavarakauppa. Tontin 2 rakennusoikeus on 2500 k-m<sup>2</sup>, toteuttajasta ei tässä vaiheessa ole tietoa. Rakennusoikeus on yhteensä 5500 k-m<sup>2</sup>, jolloin se ylittää vähittäiskaupan suuryksikön alarajan. Korttelialue merkitään liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa toteuttaa vähittäiskaupan suuryksikön. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa on osoitettu seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alaraja. Vähittäiskaupan suuryksikön koko voi ylittää alarajan, jos selvityksin osoitetaan suuryksikön vaikutusten olevan paikallinen. Näiden paikallisten suuryksiköiden sijaintia ja mitoitusta ohjataan kuntakaavoilla. Repokallion myymäläkeskittymä on osoitettu paikalliseksi. Paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön osoittaminen kuntakaavoituksessa ei edellytä suuryksikkömerkintää maakuntakaavassa. Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen Repokallion puolelle voi tulkita maakuntakaavan tarkkuus huomioiden myös maakuntakaavan tavoitteen mukaiseksi. Kaavaselostuksessa on selitetty asia tarkemmin.

Repokallion asemakaavahanke on ehdotusvaiheessa jaettu kahteen osaan: Repokallio ja Repokallion liiketontit. Repokallion liiketonttien kaavassa ratkaistaan Repokallion alkuosan käyttötarkoitus. Loppuosan käyttötarkoitus ratkaistaan varsinaisessa Repokallion asemakaavassa.

## 7 Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Kaavaselostusluonnoksen 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 kaavaselostukseen lyhyttä kuvausta kaava-alueen rakennuskannasta (esim. valmistumisajankohdat ja muutama kuva). Yleisenä käytäntönä on, että vastaavissa kaavahankkeissa rakennetun ympäristön selvitykset ulotetaan 1960-1970 -luvuilla valmistuneisiin tai sitä vanhempiin kohteisiin. Museon tietojen mukaan alueen rakennukset ovat pääosin 1950-luvulta.

Museolla ei ole kaavaluonnokseen muuta huomautettavaa

**Vastine:** Kaavaselostukseen on lisätty kuvaus kaava-alueen rakennuskannasta.



## 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:** Kannanotto ei koske Repokallion liiketonttien asemakaava-alueita tai sisältöä.

## 9 Mielipide 2

Repokallion kaavasuunnittelussa on esitetty toimisto- ja liiketilakorttelin rakentamista Repokallion puolelle Repokallion 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 tyhjillään 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:** Liikerakennusten korttelialue on osoitettu Repokalliontien ja Imatrantien väliselle alueelle, joka on jo tällä hetkellä rakennuskäytössä olevaa aluetta. Korttelialueella sijaitsee kuusi omakotitaloa, jotka on tarkoitus purkaa uuden rakentamisen alta. Kaupunki on ostanut nämä kiinteistöt yhtä lukuun ottamatta. Liiketontin myyntituloilla katetaan kiinteistöjen ostmisesta ja kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvia kuluja.

Palvelujen kehittäminen Pielisjoen itäpuolella vastaa kaupungin strategiaa symmetrisestä kaupungista. Päivittäistavarakauppapaikkojen varaaminen eri toimijoille lisää kuluttajan valintamahdollisuuksia ja lisää kaupan kilpailua. Repokalliontien liikerakennusten korttelialueelle on suunnitteilla Lidlin päivittäistavarakauppa. Lidlin tavoitteena on rakentaa Joensuuhun kolmas myymälä Pielisjoen itäpuolelle. Lidlille ei ole alueelta löytynyt muuta soveltuvaa kiinteistöä. Tämän kaavahankkeen yhteydessä ei ole tarpeen selvittää tyhjillään olevien toimisto- ja liiketilojen määrää.

Kaavahanketta varten on tehty kaupallinen selvitys, jonka mukaan kaavan vaikutusalueella (5 km saavutettavuus autolla) liiketilan laskennallinen tilantarpeen kasvu on 32 500 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2040 mennessä. Tästä vähittäiskaupan osuus on 26 600 k-m<sup>2</sup>. Tällä asemakaavalla mahdollistetaan liiketiloja 5500 k-m<sup>2</sup>, joka on 17 % uuden liiketilan tarpeesta.

Hukanhaudantielle on tehty liikennejärjestelyselvitys. Siinä on tarkasteltu liikennemääriä ja simuloitu liikenteen toimivuutta neljällä erilaisella liikenneverkkoratkaisuilla. Simulointien mukaan liikennemäärä Hukanhaudantiellä ei kasva niin suureksi, että se aiheuttaisi liikenteellisiä ongelmia.

Padel-halli on osana Käkisalmentie 33:n asemakaavamuutosta. Hallin mahdollisia muita käyttötarkoituksia tarkastellaan siinä kaavahankkeessa.

## 10 Mielipide 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:** Asemakaavan ratkaisuja ei pystytä täysin lupaamaan ennen kuin asemakaava on saanut lainvoiman. Kaavatyön aikana selvitetään eri tahojen näkemyksiä ja tarpeita sekä tutkitaan edellytykset alueen käyttötarkoituksille. Repokallion asemakaavaratkaisuun on vaikuttanut se, että Repokallion tien varsi ei kaavoituksen näkökulmasta sovellu hyvin asumiseen liikennemellun takia. Lisäksi liikerakennuspaikalle on tiedossa rakennushanke. Tontin 1 kaupoista on neuvoteltu Lidl:n kanssa.

Kaavatyön aikana tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja Repokallion tien rakennuspaikkojen suojaamiseksi liikennemelulta. Ensimmäinen vaihtoehto oli meluaidan rakentaminen nykyisen meluvallin päälle ja melukaiteen rakentaminen Ilomantsintien varteen. Tämä ratkaisu oli kallis. Maanomistajille esitettiin, että melusuojauksen rakentamisen kustannukset jaettaisiin rakennuspaikkojen kesken. Tämän jälkeen kaupunki linjasi, ettei aluetta osoiteta asumiselle. Ikävä kyllä, tieto ei kulkenut kaavoittajalle asti. Tietokatkoksen takia maanomistajille esiteltiin vaihtoehto alueen osoittamisesta asumiseen ja meluvallin korottamisesta maamassoilla. Kaavoitus pahoittelee tätä tilannetta.

Liikerakennusten korttelialuetta on muutettu mielipiteen mukaisesti.

Repokallion tien loppualueen käyttöarkoitus ratkaistaan varsinaisessa Repokallion asemakaavassa, jonka laadinta jatkuu. Asuminen voi toistaiseksi jatkua ja rakennuksia voi korjata toimenpiteillä, jotka eivät vaadi rakennuslupaa.

## 11 Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa Repokallio on osoitettu virkistysalueena (V). Muutoin ympäröivät 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 omistajia 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:** Kannanotto ei koske Repokallion liiketonttien asemakaava-aluetta tai sisältöä.

## 13 Liikuntapalvelut

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

Liikuntapalvelujen näkökulmasta on tärkeää säilyttää olemassa olevat reittiyhteydet.

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

**Vastine:** Kannanotto ei koske Repokallion liiketonttien asemakaava-aluetta tai sisältöä.





21.2.2024



## Repokalliontien liiketontit

Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet

## Sisällysluettelo

1	Caruna Espoo Oy .....	3
2	Pohjois-Karjalan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue.....	3
3	Pohjois-Karjalan maakuntaliitto.....	7
4	Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikennevastuualue .....	8



Repokalliontien liiketonttien kaavahanke on ollut osana Repokallion asemakaavan alkuperäistä aluetta. Ehdotusvaiheessa alue on jaettu kahteen osaan: Repokallio ja Repokalliontien liiketontit. Varsinaisen Repokallion alueen kaavoittaminen virkistyskäyttöön jatkuu. Siinä yhteydessä tullaan ratkaisemaan Repokalliontien loppualueen käyttötarkoitus. Asiaa on selitetty tarkemmin Repokalliontien liiketonttien kaavaselostuksessa.

## 1 Caruna Espoo Oy

Kaavan myötä sähkön käyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii pienjännitekaapelointeja. Toimisto ja liikerakennusten korttelialueen kylkeen on varattu puistomuuntamolle paikka et-korttelialueelle.

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

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 tiedon, kun kaava on hyväksytty.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

## 2 Pohjois-Karjalan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat - vastuualue

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 71 a §:n (230/2017) mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Vähittäiskaupan suuryksiköksi luetaan myös myymäläkeskittymä, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssä (2020) on esitetty merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt sekä niiden koon alarajat alueittain. Maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkitykseltään seudullisen yksikön alarajan ylittävää vähittäiskaupan suuryksikköä, ja lähin vähittäiskaupan suuryksikkö (km) on merkitty Karsikon alueelle. Maakuntakaavan yleisten suunnittelumääräysten mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja suunnittelualueella on 4 000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvityksin osoiteta alarajan ylittävän suuryksikön olevan vaikutuksiltaan paikallinen.



Maakuntakaavassa nyt asemakaavoitettava alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Repokallion pohjoisosa kuuluu kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk).

Alueen asemakaavoitusta ohjaavassa Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssä (2008) suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Maakuntakaava ja Joensuun seudun yleiskaava eivät kumpikaan tue kaupan yksikön osoittamista asemakaavassa tähän sijoituspaikkaan, saati merkitykseltään seudullisen kaupan suuryksikön sijoittamista.

### Yleiskaavasta poikkeaminen

Asemakaavaehdotuksen mukainen ratkaisu on sekä Joensuun seudun yleiskaava 2020:n että Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n vastainen. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen ja ohjaa asemakaavan laatimista alueellaan. Maakuntakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella lähtökohtaisesti voimassa ainoastaan kuntakaavojen muuttamista koskevan vaikutuksensa osalta (MRL 32.3 §). Kuitenkin maakuntakaavan sisältöä on pidettävä tässä tapauksessa merkityksellisenä kaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen kannalta erityisesti siksi, että yleiskaavassa ei tähän sijaintiin ole osoitettu mitään kaupan varauksia.

Kaavaehdotuksen selostuksessa todetaan, että Joensuun seudun yleiskaavan tavoitevuosi 2020 on ylitetty ja yleiskaavan on todettu olevan osittain vanhentunut. Edelleen kaavaselostuksessa todetaan: *Yleiskaava ei enää ohjaa tarkoituksenmukaisella tavalla Repokalliontien alueen maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta. Repokalliontien asuinalueita ei ole tarkoituksenmukaisesti osoittanut virkistysalueeksi, eikä sitä voida myöskään osoittaa asuinrakennusten korttelialueeksi kovan liikennemelun takia.*

Yleiskaavasta poikkeaminen sen vanhentuneisuuden vuoksi ei kuitenkaan ole sellaisenaan peruste vähittäiskaupan suuryksikön osoittamiseksi suunnittelualueelle. Uuden kaupan suuryksikön sijoittaminen ja sen vaikutukset tulisi tutkia ensin yleiskaavalla laajemmalla alueella Pielisjoen eteläpuolisella alueella. Jos kuitenkin halutaan soveltaa MRL:n säännöstä, joka koskee yleiskaavasta poikkeamista sen ilmeisen vanhentuneisuuden perusteella (MRL 42.4 §, 230/2017), on MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset otettava huomioon kaavaa laadittaessa. MRL 39.1 § edellyttää, että maakuntakaava on otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Säännös viittaa MRL 32 §:n mukaisiin maakuntakaavan oikeusvaikutuksiin. Maakuntakaavan keskeisin oikeusvaikutus on sen ohjeena oleminen laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

Tämän asemakaavan keskeisen sisällön osalta on siten välttämättä otettava huomioon Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n ohjausvaikutus vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamiseen ja seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden alaraja. Myös yleiskaavan vanhentuneisuutta koskevan säännöksen soveltaminen johtaa uuden kaupan



suuryksikön sijoittamisen ja sen vaikutusten selvittämiseen yleiskaavatasoisesti laajemmalta alueelta Pielisjoen eteläpuolisella alueella.

Vaihtoehtoisena kaavaratkaisuna voi luonnollisestikin harkita, että korttelialuetta ei osoiteta KM-merkinnällä ja liikekäyttöön rakennettavan kerrosalan määrä jätetään alle 4000 k-m<sup>2</sup>:n. Tällainen ratkaisu ei olisi maakuntakaavan vastainen vähittäiskauppaa koskevien määräysten osalta eikä kyseessä olisi vähittäiskaupan suuryksikkö ylipäätään (MRL 71 a §). Kaavaselostuksessa esitettyjä perusteluita Joensuun seudun yleiskaava 2020:n vanhentuneisuudesta ja epätarkoituksenmukaisuudesta voi tällaisen kaavaratkaisun yhteydessä pitää mahdollisina.

### Kaupalliset tarpeet

Asemakaavaehdotuksen kaavaselostuksessa todetaan, että Pielisjoen eteläpuolella on vaikutusalueen asuinrakentamisen kasvun vuoksi tarvetta päivittäistavarakaupan palvelujen lisäämiselle. Joen eteläpuolella on vain yksi supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa, muut ovat pienempiä.

Päivittäistavarakaupan palvelujen lisääminen ja monipuolistaminen Pielisjoen eteläpuoliselle alueelle on perusteltua. Palvelujen sijoittaminen parantaa alueen päivittäistavarakaupan saavutettavuutta asutuksen lähialueilla, joille on rakennettu ja kaavoitettu uutta asutusta. Lähipalvelut vähentävät myös tarvetta matkustaa muihin kaupallisiin keskittyimiin. Uuden päivittäistavarakaupan toteutuminen on kuluttajan valintamahdollisuuksien näkökulmasta positiivista sekä edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä.

Kaavaehdotuksessa on perusteltu päivittäistavarakaupan tarvetta Pielisjoen eteläpuolella, mutta perustelut eivät tue tarvetta uuden kaupan suuryksikön osoittamiselle. Uuden kaupan suuryksikön rakentumisella Repokalliontien varteen olisi vaikutuksia Karsikon alueelle jo asemakaavoitetun vähittäiskaupan suuryksikön (rakennusoikeus 16 000 k-m<sup>2</sup>) rakentumiseen. Kaupallisten palvelujen tarjonnan arvioinnissa alueella tulee ottaa huomioon myös, että Käkisalmenkatu 33:ssa on vireillä asemakaavan muutos, jossa suunnitteilla on osoittaa liikerakennusten korttelialueelle 2000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppa.

Supermarket-kokoiselle päivittäistavarakaupalle riittää suuryksikön alittava kerrosala (alle 4000 k-m<sup>2</sup>). Perusteluita suuryksikön osoittamiselle ei ole esitetty.

### Suuryksikön vaikutusten paikallisuudesta

Seudullisesti merkittävällä vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia vaikutuksia tai merkittävä vaikutus





sijaintikunnan muiden keskusten palveluihin. Joensuun seudun erikoisen kuntarakenteen vuoksi vaikutustarkastelu suhteessa erilaisiin keskuksiin on oikeampi näkökulma kuin vain kuntarajat ylittäviin vaikutuksiin keskittyvä tarkastelu.

Repokallion ja Käkisalmenkadun alueiden kaupallisessa selvityksessä (Ramboll, 13.11.2023) todetaan mm. seuraavaa: Lappeenrannantietä ja Ilomantsintietä käyttää päivittäin vuorokaudessa yli 20 000 ajoneuvoa: *hanke vaikuttaa positiivisesti vaikutusalueen asukkaiden lisäksi myös laajemmin muualla asuvien ihmisten arkeen.*

Repokalliontien liikerakentaminen tulisi houkuttelemaan asiointia myös paikallista kysyntää laajemmin. Paikallisuuden yhtenä kriteerinä voinee pitää sitä, että vaikutukset painottuvat kävely- ja pyöräilyetäisyydellä sijaitsevaan alueeseen. Tämän lähialueen asukasmäärä on varsin pieni kaavaselostuksen liitteenä 6 olevan kaupallisen selvityksen mukaan (kartta sivulla 12). Lisäksi henkilöauton saavutettavuusetaisyytenä käytetty 5 km ei vastaa todellista asiakaskäyttäytymistä (s. 17). Todennäköisemmin autoilija suhtautuu etäisyyteen aikaetaisyytenä, kuten sivun 18 kartalla on esitetty polkupyöräilyn saavutettavuuden osalta. Polkupyöräilyn 15 min saavutettavuusetaisyys ei huomioi Niinivaaran suunnan suuria korkeuseroja, mitkä vaikuttavat polkupyöräilyn valitsemiseen kulkumuodoksi erityisesti kauppamatkalla. Mm. edellä mainituista syistä ja kaupan yksikön valtatesijainnin vuoksi on erittäin oletettavaa, että yksikön vaikutukset eivät tule olemaan paikallisia vaan tulevat yltämään laajalti Joensuun kaupungin Pielisjoen eteläpuolisiin alakeskuksiin ja Kontiolahden kunnan Pielisjoen eteläpuolisiin taajamiin. Kaupan suuryksikön vaikutusten paikallisuus on kyseenalainen.

#### Viranomaisneuvottelun tarve

Edelle kirjoitetun perusteella on selvää, että asiassa tarvitaan viranomaisneuvottelu. Viranomaisneuvottelun keskeisenä sisältönä on arvioida, mitä edellyttää, jos kaupunki haluaa viedä kaavaehdotuksen päätettäväksi nykyisellä sisällöllään ja onko olemassa ratkaisuvaihtoehtoja, jotka olisivat menettelyltään nopeampia ja sisällöltään kaavahankkeen keskeiset tavoitteet täyttäviä. Neuvotteluun on syytä kutsua Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lisäksi Pohjois-Karjalan maakuntaliitto ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen L-vastuualue. Asia ei näyttäisi koskevan muita viranomaisia.

**Vastine:** Korttelin 184 rakennusoikeutta on pienennetty niin, ettei se muodosta vähittäiskaupan suuryksikköä. Rakennusoikeus on nyt yhteensä 4000 k-m<sup>2</sup>. Samalla käyttötarkoitus on muutettu liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) pelkäksi liikerakennusten korttelialueeksi (KL).



Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä on määritelty vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja: *Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.* Tällöin 4000 k-m<sup>2</sup>:n liiketilaa ei lueta vähittäiskaupan suuryksiköksi, eikä Pohjois-Karjalan maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikköä koskeva suunnittelumääräys koske tätä kaavahanketta.

Kaavahankkeesta on pidetty viranomiasneuvotelu yhdessä Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon ELY-keskusten sekä Pohjois-Karjalan maakuntaliiton edustajien kanssa 5.2.2024.

### 3 Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Repokalliontien liiketonttien kaava mahdollistaa liikerakennusten korttelialueen ja osoittaa sille rakennusoikeutta 5 500 km<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on jaettu kahdelle tontille niin, että toisella tontilla rakennusoikeus on 3 000 km<sup>2</sup> ja toisella 2 500 km<sup>2</sup>. Kumpikaan ei siten muodosta vähittäiskaupan suuryksikköä, mutta yhdessä ne muodostavat myymäläkeskittymän, joka voi olla vaikutuksiltaan verrattavissa suuryksikköön.

Kaavoittaja on perustellut tehtyä ratkaisua sillä, että Pielisjoen eteläpuolella palveluntarjonta ja kaupallinen vetovoima ovat heikompia kuin joen pohjoispuolella. Tätä varten Karsikon ja Reijolan asemakaavoissa on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköille sijaintipaikat, joista Karsikko on myös maakuntakaavassa. Kumpaakaan näistä ei ole kuitenkaan rakennettu eikä niille ole näkyvissä toteutusta. Tämän takia Reijolan alueelle on käynnistetty asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on pienentää liikerakentamisen määrää. Karsikon tontti on sen sijaan yksityisessä omistuksessa, eikä kaupunki siten pääse kehittämään sitä.

Paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen maakuntakaavassa tai yleiskaavassa osoitetun keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle vaatii, että asemakaavassa on osoitettu alue tätä tarkoitusta varten ja että sen vaikutukset ovat paikalliset. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja on 4 000 km<sup>2</sup>. Repokalliontien liiketonteille osoitettu rakennusoikeus ylittää tämän kokorajan.

Asemakaavaselostuksessa todetaan, että asemakaavalla mahdollistettava myymäläkeskittymä on selvityksin osoitettu olevan paikallisesti merkittävä. Toisaalta todetaan myös, että maakuntakaavassa osoitettu Karsikon suuryksikkömerkinnän voidaan tulkita tarkoittaneen yksikön sijoittamisen mahdollisuutta Imatrantien ja Ilomantsintien risteysalueelle ja sen välittömään läheisyyteen ja että merkinnän sijainti on liian yksityiskohtainen, jolloin vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen Repokallion puolelle voidaan tulkita yhtä lailla maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Maakuntaliiton mielestä kaavaselostuksen pohjalta ei voi tehdä johtopäätöstä, perustellaanko kaupan myymäläkeskittymää asemakaavassa lopulta paikallisuudella vai



maakuntakaavamerkinnällä. Maakuntaliiton oma tulkinta Karsikon vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnän sijainnista on selvä, ja merkintä kohdistuu Oksojantien länsipuolelle Ilomantsintien läheisyyteen mutta ei enää Ilomantsintien eikä Imatrantien toiselle puolelle.

Kaavatyötä varten on laadittu kaupallinen selvitys, jossa vaikutusalueena on käytetty viiden kilometrin saavutettavuutta autolla. Tämä saavutettavuusalue kattaa laajan alueen Pielisjoen eteläpuolelta sekä keskustaa ja Mutalaa. Kaavatyötä varten laaditussa kaupallisessa selvityksessä on tarkasteltu lisäksi myös 15 minuutin saavutettavuutta pyöräillen ja kävellen, joka antaa jo paremman kuvan myymäläkeskittymän paikallisuudesta. Pyöräilyetäisyydellä asuu n. 17 000 asukasta ja kävelyetäisyydellä n. 700 asukasta. Maakuntaliitto tuo esiin myös sen, että asemakaava-alue sijoittuu Ilomantsintien ja Imatrantien risteysalueelle hyvien liikenneyhteyksien äärellä moottoritien varteen, voidaan ajatella sen haluavan palvelevan ja pysäyttävän nimenomaan myös moottoritien liikennettä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on kaavoittajan kanssa samaa mieltä, että Pielisjoen eteläpuolen palvelutarjonta on heikompaa kuin pohjoispuolella ja kaupallisten palveluiden kehittäminen alueelle on tärkeää. Maakuntaliitto toteaa, että Repokalliontien alueelle osoitettu myymäläkeskittymä ei kuitenkaan tällä hetkellä mahdollista vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista ja esittää, että kaavoittaja harkitsee tehtyä ratkaisua erityisesti rakentamisoikeuden näkökulmasta ja osoittaa sen maakuntakaavan mukaisesti alle 4 000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvityksin osoiteta, että myymäläkeskittymä on vaikutuksiltaan paikallinen.

**Vastine:** Korttelin 184 rakennusoikeutta on pienennetty niin, ettei se muodosta vähittäiskaupan suuryksikköä. Rakennusoikeus on nyt yhteensä 4000 k-m<sup>2</sup>. Samalla käyttötarkoitus on muutettu liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) pelkäksi liikerakennusten korttelialueeksi (KL).

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä on määritelty vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja: *Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.* Tällöin 4000 k-m<sup>2</sup>:n liiketilaa ei lueta vähittäiskaupan suuryksiköksi, eikä Pohjois-Karjalan maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikköä koskeva suunnittelumääräys koske tätä kaavahanketta.

## 4 Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikennevastuualue

Joensuun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueelta lausuntoa Repokalliontien liiketonttien asemakaavaehdotuksesta. Kaavan tavoitteena on kaavoittaa Repokallion kaavatun alue sekä tutkia mm. liike- ja toimistorakennusten sijoittamista alueelle. Kaavaehdotuksessa mahdollistetaan



vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen alueelle. Repokalliontien liiketonttien alueen asemakaava on eriytetty muusta Repokalliota koskevasta asemakaavasta aikataulusyistä.

ELY-keskuksen luonnosvaiheen kommentti valtatie 6 meluvallin korottamismahdollisuuden säilyttämisestä on huomioitu siten, että lähinnä Ilomantsintietä sijoittuva liikerakennusten tontti (KM) on tarkoitus täyttää valtatie puoliselältä osuudelta siten, että sen korko on lähellä Repokalliontien korkoa. Täytön myötä meluvallin tontin puoleinen luiska ojineen täytetään ja suunniteltu rakennusmassa tulee noin nykyisen meluvallin yläosan korkoon. Tällöin rakennus itsessään torjuu valtatieltä Repokalliontien suuntaan kohdistuvaa melua. Kaavaluonnoksen jälkeen ELY-keskus on alustavasti sopinut Joensuun kaupungin kanssa Ilomantsintien tiealueen kaventamisesta ja liittämistä liikerakennusten korttelialueeksi, jolloin aluetta täyttämällä korttelialueen ja Ilomantsintien korot saadaan lähemmäs toisiaan, mikä mahdollistaa myös tarvittaessa jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttamisen Ilomantsintieltä korttelialueelle.

ELY-keskus kannustaa huomioimaan jatkosuunnittelussa myös alueen saavutettavuuden parantamisen joukkoliikenteellä.

**Vastine:** Repokallion alueen kehittyminen on tiedostettu myös joukkoliikennesuunnittelussa. Tulevaisuudessa voidaan alueen kautta suunnitella joukkoliikennereittejä, mikäli käyttäjämäärien katsotaan olevan riittäviä. Hukanhaudantien varteen Repokalliontien ja Käkisalmenkadun välille tulee tätä ennen suunnitella ja rakentaa linja-autopysäkit, jotta alue olisi aidosti saavutettavissa joukkoliikenteellä.



Vastaanottaja  
**Joensuun kaupunki**

Asiakirjatyyppi  
**Raportti**

Päivämäärä  
**13.11.2023**

# REPOKALLION JA KÄKISALMENKADUN ALUEIDEN KAUPALLINEN SELVITYS

Repokallion ja Käkisalmenkadun alueiden kaupallinen selvitys

Päivämäärä **13.11.2023**  
Laatija **Sami Ruotsalainen, Tero Iikkanen**



## SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO	2
2.	KAAVOITUSTILANNE	3
2.1	Kaupan sijainnin ohjaus ja kaavoitustilanne	3
2.1.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki	3
2.1.2	Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040	3
2.1.3	Joensuun seudun yleiskaava 2020	5
2.1.4	Asemakaavoitus	7
3.	TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI	9
3.1	Päivittäistavarakaupan palvelujen tarjonta lähialueella	9
3.2	Kaupan palvelujen kysyntä	10
3.2.1	Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen	10
3.2.2	Työpaikat	14
3.3	Kohteen saavutettavuus	16
3.4	Liikenne ja liikkuminen	19
3.5	Kaupan toimipaikat ja vähittäiskaupan liikevaihto	20
4.	VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE	23
4.1	Vähittäiskaupan ostovoima	23
4.2	Liiketilän laskennallinen lisätarve	23
5.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	24
6.	JOHTOPÄÄTÖKSET	27
7.	LÄHTEET	28
	LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT	29

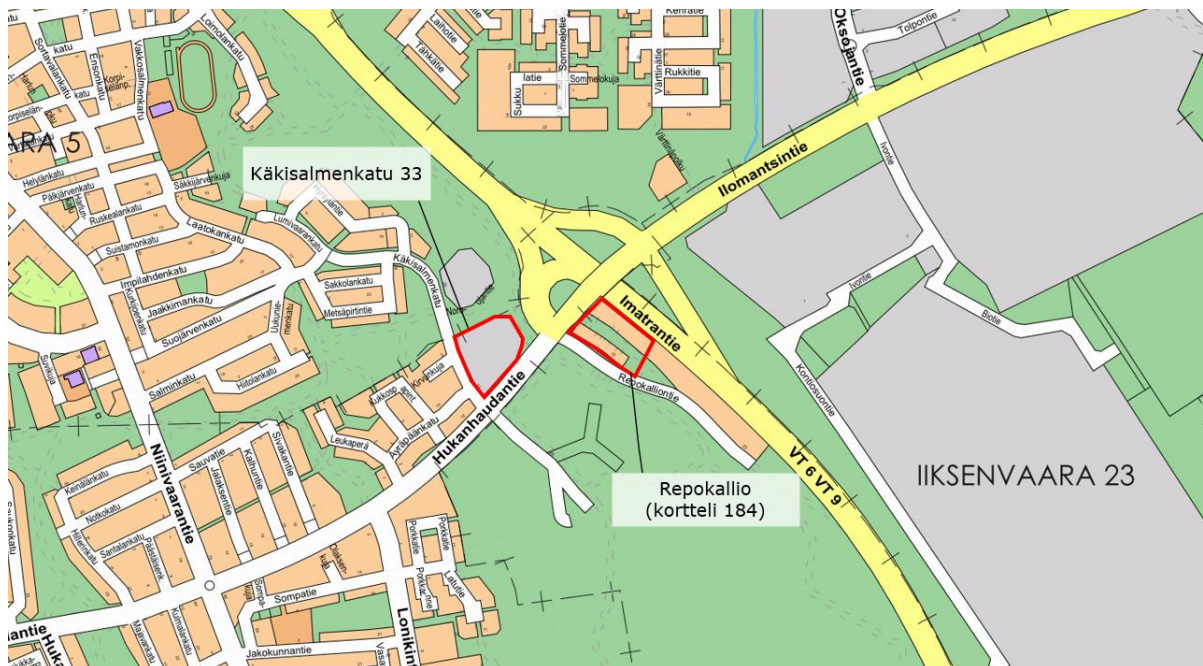
## 1. JOHDANTO

Joensuun Hukanhaudan kaupunginosassa sijaitseville Käkisalmenkatu 33 ja Repokallion kortteli 184 alueille (kuva 1) suunnitellaan kaupallista toimintaa.

Käkisalmenkatu 33 osalta asemakaavamuutoksella tavoitellaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamista urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, yhdistetyksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi. Kiinteistöltä on purettu vanha rakennuskanta ja kiinteistölle on rakenteilla padelhalli poikkeusluvalla. Kaavamuutos on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta ja noudattaa kaupungin maapoliittista ohjelmaa.

Repokallion seudullisesti merkittävälle viheralueelle laaditaan alueen ensimmäinen asemakaava. Repokallion alueet osoitetaan yleiskaavan mukaisesti pääasiassa virkistyskäyttöön. Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Joensuun asemakaava-alueiden laajetessa etelään ja itään muun muassa läheisten Karhunmäen ja Papinkankaan suuntaan, myös Repokallion laaja kaavoittamaton alue kaavoitetaan ja liitetään Hukanhaudan kaupunginosaan. Asemakaavalla mahdollistetaan Repokallion tien alkupäähän kortteliin 184 liikerakentamisen tiloja alustavan arvion mukaan noin 5 500 k-m<sup>2</sup> edestä esim. vähittäiskaupan tarpeisiin.

Hankkeet parantavat kaupungin konsernistrategian mukaisesti kaupungin symmetrisyyttä lisäämällä palveluja Pielisjoen eteläpuolelle.



**Kuva 1** Hankealueen sijainti (Joensuun kaupunki, 2023)

Työssä arvioidaan hankkeen kaupalliset vaikutukset yleiskaavatasolla. Tarkastelualueena on Repokallion ja Käkisalmenkadun lähialueet huomioiden kohteiden kaupallinen vaikutusalue.

Työstä vastasivat Sami Ruotsalainen ja Tero Iikkanen Ramboll Finland Oy:stä.

## 2. KAAVOITUSTILANNE

### 2.1 Kaupan sijainnin ohjaus ja kaavoitustilanne

#### 2.1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palveluiden saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Lisäksi merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. (MRL 71c §.) Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä. (MRL 71c §.)

Maankäyttö- ja rakennuslakiin tuli keväällä 2017 muutoksia kaupan ohjaamisen osalta. MRL 71 a §:n vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää (aiemmin 2000 k-m<sup>2</sup>). Lisäksi muutoksessa MRL 71 b §:n mukaisesti on luovuttu veloitteesta osoittaa keskusta-alueita koskevia enimmäismitoituksia ja määritellä siihen liittyviä alueellisia ulottuvuuksia. Toisin sanoen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus tulee maakuntakaavassa osoittaa vain kaavassa osoitettujen keskustan ulkopuolella sijaitseville kaupan suuryksiköille.

Toteutetut muutokset vähentävät merkittävästi niiden myymälöiden joukkoa, jotka kuuluvat vähittäiskaupan suuryksikköjä koskevan erityisen sijainnin ohjauksen piiriin. Lakimuutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikköjä koskeva sijainnin ohjaus on rajattu koskemaan vain niitä myymälöitä, joilla on yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai kaupan palvelujen saavutettavuuteen kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia. Tämä edistää kaupan palvelujen sijoittumista maakuntakaavassa keskustatoiminnoille tarkoitetuille alueille, kun näiden alueiden kaupan palveluja voidaan kehittää ilman vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoituksesta johtuvaa rajoitusta.

#### 2.1.2 Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

Pohjois-Karjalan maakuntavaltuuston 13.6.2022 hyväksymä **Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaihe** on tullut voimaan kuulutuksella 26.9.2022. Maakuntakaavassa Joensuun ydinkeskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), jolle sijoittuu monipuolisia erikoiskaupan, hallinnon palveluja ja asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä.

Tarkastelualueet kuuluvat kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk), jonka merkinnällä osoitetaan maakunnan keskuksen kehittämisen kannalta tärkeä alue. Alueelle sijoittuvat kaupunkikeskustan kehittämisen kannalta tärkeimmät valtakunnalliset ja maakunnalliset toiminnat. Aluetta kehitetään kansainvälisten, valtakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen keskuksena. Suunnittelumääräys Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityisesti turvata keskusta-alueen ja sen välittömän lähialueen kehittäminen valtakunnallisesti vetovoimaisena erikoiskaupan

ja hallinnon palvelukeskuksena. Suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen koulutuksen ja tutkimuksen ml. yliopisto, tutkimus- ja koulutuslaitosten, erikoissairaanhoidon, vapaa-ajan, kulttuurin, matkailun ja virkistyneen, sataman ja valtakunnallisen liikenteen solmupisteen kehittämiseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvaan ja liikennejärjestelmään kokonaisuutena, erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimivuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 on annettu kaupan toimialaan liittyen koko maakuntakaava-alueella koskeva yleismääräys. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja vähittäiskaupan suuryksiköt mahdollistavien keskusverkon merkintöjen (C, c) ulkopuolella on seuraava, ellei selvityksin osoiteta alarajan ylittävän suuryksikön olevan vaikutuksiltaan paikallinen:

#### Päivittäistavarakauppa

- Kiteen ja Lieksan keskustaajamien taajamatoimintojen alueilla 7000 k-m<sup>2</sup>
- Joensuun kaupunkiseudulta Niinivaaran ja Noljakan alakeskusten alueilla 7000 k-m<sup>2</sup>
- Nurmeksien ja Outokummun keskustaajamien taajamatoimintojen alueilla 5000 k-m<sup>2</sup>
- Joensuun kaupunkiseudulta Lehmon ja Reijolan alakeskusten alueilla 5000 k-m<sup>2</sup>
- Muualla Pohjois-Karjalassa 4000 k-m<sup>2</sup>

#### Tilaa vaativa erikoistavarakauppa

- Kiteen ja Lieksan keskustaajamien taajamatoimintojen alueilla 10 000 k-m<sup>2</sup>
- Joensuun kaupunkiseudulta Niinivaaran ja Noljakan alakeskusten alueilla 10 000 k-m<sup>2</sup>
- Nurmeksien ja Outokummun keskustaajamien taajamatoimintojen alueilla 7000 k-m<sup>2</sup>
- Joensuun kaupunkiseudulta Lehmon ja Reijolan alakeskusten alueilla 7000 k-m<sup>2</sup>
- Ilomantsin, Juuan ja Tohmajärven keskustaajamien taajamatoimintojen alueilla 5000 k-m<sup>2</sup>
- Joensuun kaupunkiseudulta Hammaslahden, Kontiolahden, Liperin ja Ylämyllyn alakeskusten alueilla 5000 k-m<sup>2</sup>
- Muualla Pohjois-Karjalassa 4000 k-m<sup>2</sup>

Vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä (km) on osoitettu merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt ja myymäläkeskittymät keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella: Joensuussa Voimatien alue (enimmäismitoitus 83 000 k-m<sup>2</sup>), Raatekankaan alue (39 000 k-m<sup>2</sup>), Piikko (39 000 k-m<sup>2</sup>) ja Karsikko (16 000 k-m<sup>2</sup>). Km-1 ja TP-km merkinnöillä on osoitettu paljon tilaa vaativan tavarantoiminnan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän alueita Papinkankaalla (20 000 k-m<sup>2</sup>) ja Raatekankaan-Käpykankaan-Salpakadun-Siihtalan työpaikka-alueella (149 000 k-m<sup>2</sup>). Karsikon vähittäiskaupan suuryksikkö on merkitty tarkastelualueen koillispuolelle.

Oheisessa maakuntakaavakartassa Käkisalmenkadun alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea väri). Taajamatoiminnot pitävät sisällään asumisen sekä muut taajamatoiminnot, joita ovat esimerkiksi keskustatoiminnot, palvelut, teollisuusalueet, pääväyliä pienemmät liikenneväylät, virkistys- ja puistoalueet ja erityistoimintojen alueet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytyä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherveston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen.

Maakuntakaavakartassa Repokallion alue on merkitty osin taajamatoimintojen alueeksi (ruskea väri) ja virkistysalueeksi (vihreä väri), jolla osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti

merkittäviä, viherverkon kannalta erityisen tärkeitä ulkoilu-, retkeily- ja virkistysalueita. Alueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen virkistyskäytön ja/tai luontomatkailun kehittämiseen sekä ympäristöarvojen säilymiseen viherverkon kokonaisuus huomioiden. Yksityiskohtaisemmassa alueidenkäytön suunnittelussa on luotava edellytyksiä seudullisten virkistyskäytön verkostojen toteutumiselle sekä ottaa huomioon alueen liittyminen maakunnalliseen ulkoilureittiverkoston.



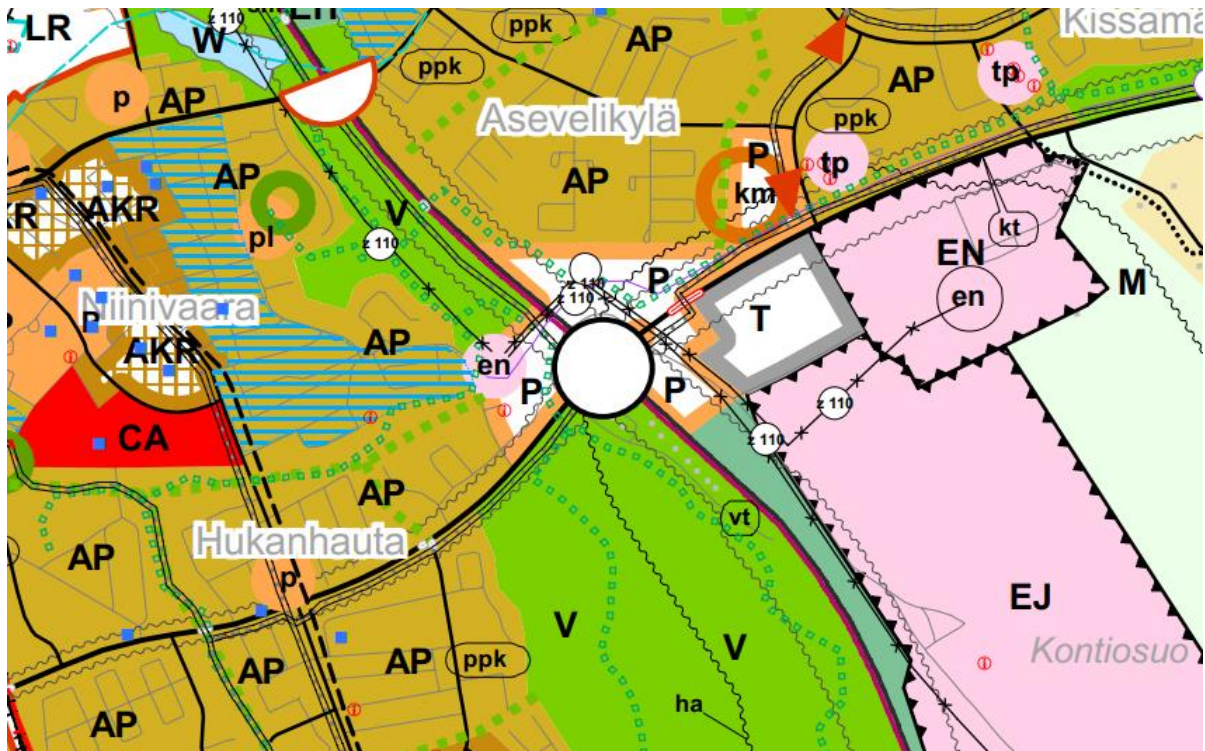
Kuva 2 Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta 2040 (Pohjois-Karjalan maakuntaliitto).

### 2.1.3 Joensuun seudun yleiskaava 2020

Alueella on voimassa **Joensuun seudun yleiskaava 2020**. Yleiskaavassa Käkisalmenkadun tarkastelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). P-merkinnällä osoitetaan julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Merkintää voidaan käyttää osoittamaan julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaa sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia tai kaupallisten palvelujen alueita. Palveluiden ja hallinnon alueilla ei sallita laajamuotoista asumista tai tuotantotoimintoja. MRL 114 §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön perustaminen tai laajentaminen suuryksiköksi ei ole mahdollista. Sen sijaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön voi sijoittaa P-alueelle.

Repokallion alue on merkitty virkistysalueeksi (V). Virkistysaluemerkinällä osoitetaan rakennettujen ja asemakaavoitettavaksi tarkoitettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat merkittävät yhtenäiset alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen.





**Palvelujen ja hallinnon alue tai -kohde (P, p)**

Merkinnällä osoitetaan julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Merkintää voidaan käyttää osoittamaan julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaa sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia tai kaupallisten palvelujen alueita.

Palveluiden ja hallinnon alueilla ei sallita laajamuotoista asumista tai tuotantotoimintoja. MRL 114 §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön perustaminen tai laajentaminen suuryksiköksi ei ole mahdollista. Sen sijaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön voi sijoittaa P -alueelle.



**Virkistysalue (V)**

Merkinnällä osoitetaan rakennettujen ja asemakaavoittavaksi tarkoitettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat merkittävät yhtenäiset alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen.

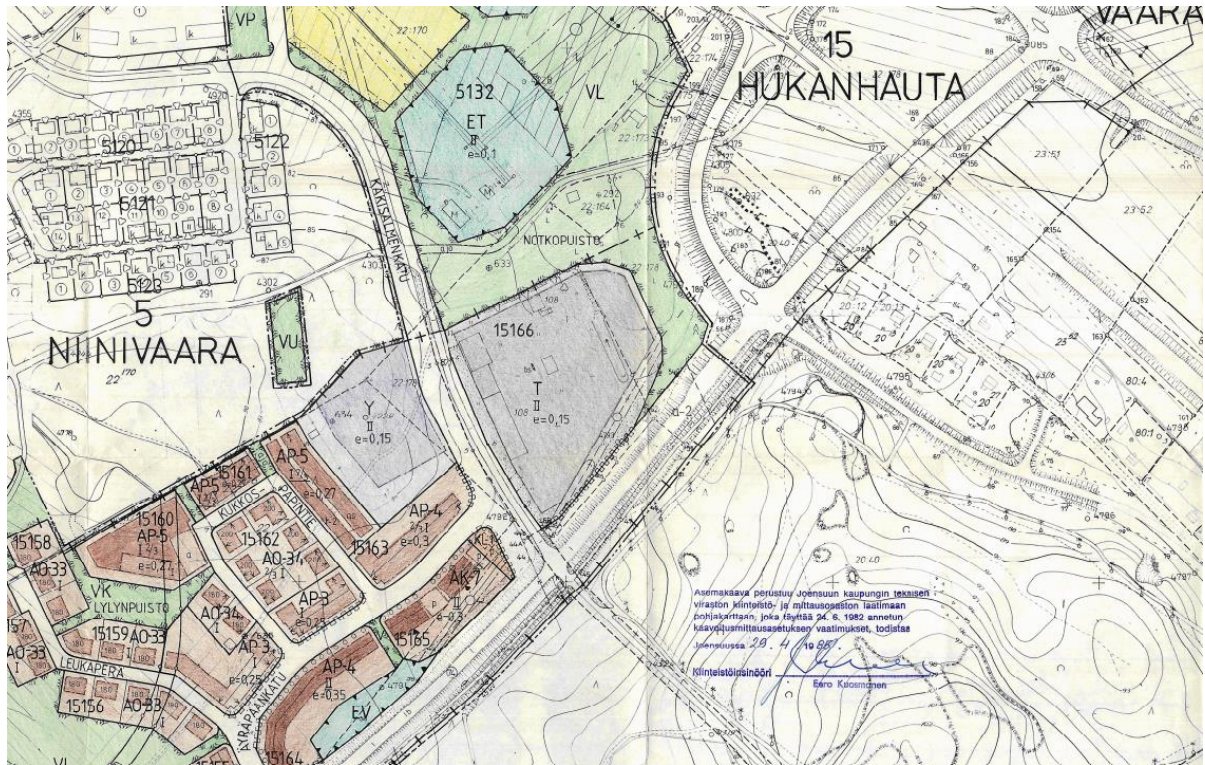
Kuva 3

Ote Joensuun seudun yleiskaava 2020 (Joensuun kaupunki).



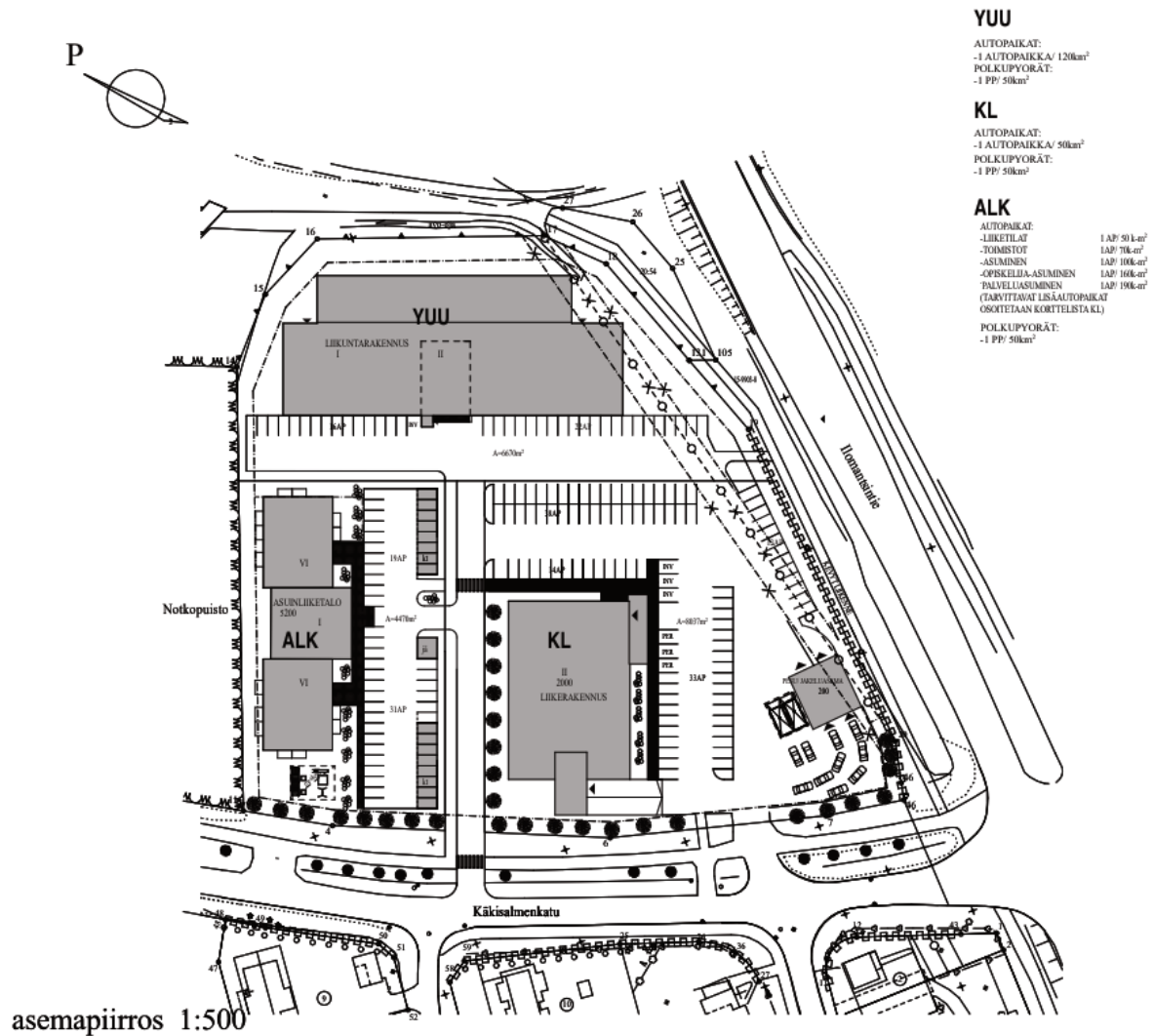
### 2.1.4 Asemakaavoitus

Käkisalmenkatu 33 alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1985. Suunnittelualue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Muutoskohde rajoittuu idässä liikenneväylään suojaviheralueineen, etelässä maantievalueeseen (LT) ja lännessä katuun sekä pohjoisessa Notkopiistoon. Kaava-alue on Imatrantien ja Ilomantsintien risteyksen välittömässä läheisyydessä.



Kuva 4 Ote Käkisalmenkatu 33 alueen voimassa olevasta asemakaavasta (Joensuun kaupunki).

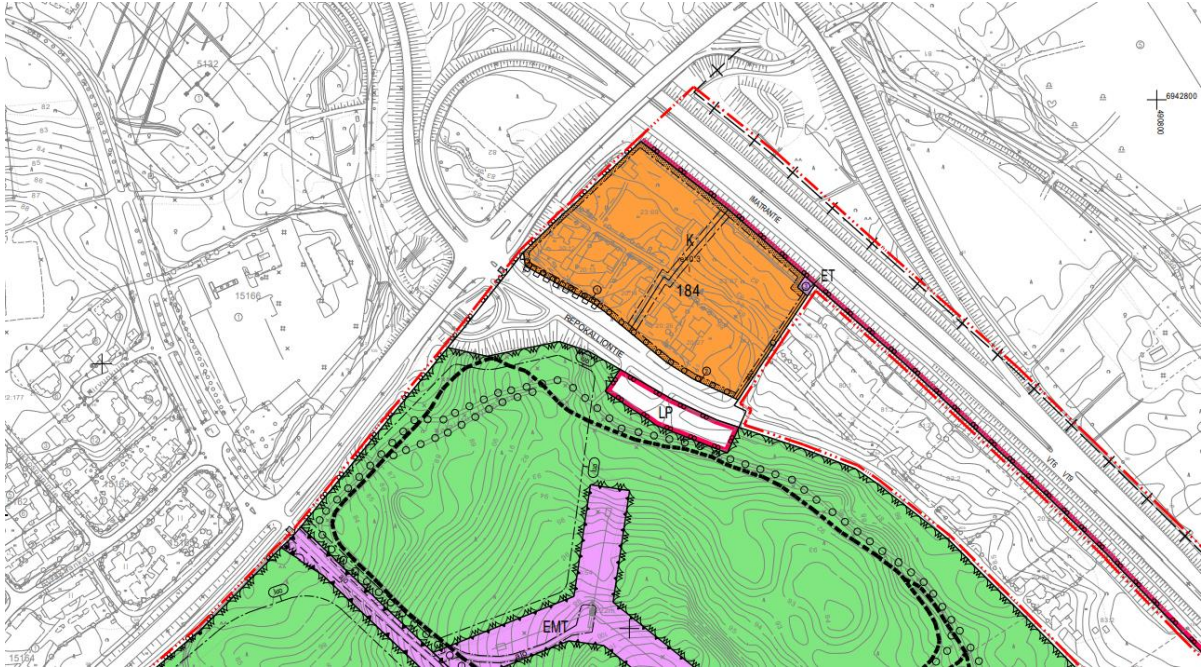
Käkisalmenkatu 33 osalta asemakaavamuutoksella tavoitellaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamista urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, yhdistetyksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi. Asemakaavaprosessi on vireilletulovaiheessa ja asemakaavaluonnosta laaditaan alustavan asemapiirroksen mukaisesti, jossa alueelle on esitetty n. 2 000 k-m<sup>2</sup> liikerakennus ja 200 k-m<sup>2</sup> pesu-/jakelupiste, sekä asuinliiketalo ja liikuntarakennus. Kaavamuutos on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta ja noudattaa kaupungin maapoliittista ohjelmaa. Lisäksi hanke parantaa kaupungin konsernistrategian mukaisesti kaupungin symmetrisyyttä lisäämällä palveluja Pielisjoen eteläpuolelle.



Kuva 5 Ote Käkisalmenkatu 33 asemapiirroksista (Joensuun kaupunki ja Arkkitehtuuritoimisto A. Kärnä Oy).



Repokallion alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Joensuun kaupunki on käynnistänyt alueen ensimmäisen asemakaavan laadinnan. Asemakaavoitus on luonnosvaiheessa, toinen kaavaluonnos oli nähtävillä 21.9.-16.10.2023. Alueet osoitetaan yleiskaavan mukaisesti pääasiassa virkistyskäyttöön. Joensuun asemakaava-alueiden laajetessa etelään ja itään muun muassa läheisten Karhunmäen ja Papinkankaan suuntaan, myös Repokallion laaja kaavoittamaton alue kaavoitetaan ja liitetään Hukanhaudan kaupunginosaan. Repokalliontien alkupäähän tavoitellaan liikerakennusten korttelialuetta (kuvasta 6 poiketen kaavamerkintä KL), jonka rakennusoikeus olisi arviolta n. 5 500 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 6 Ote Repokallion asemakaavaluonnos II (Joensuun kaupunki).

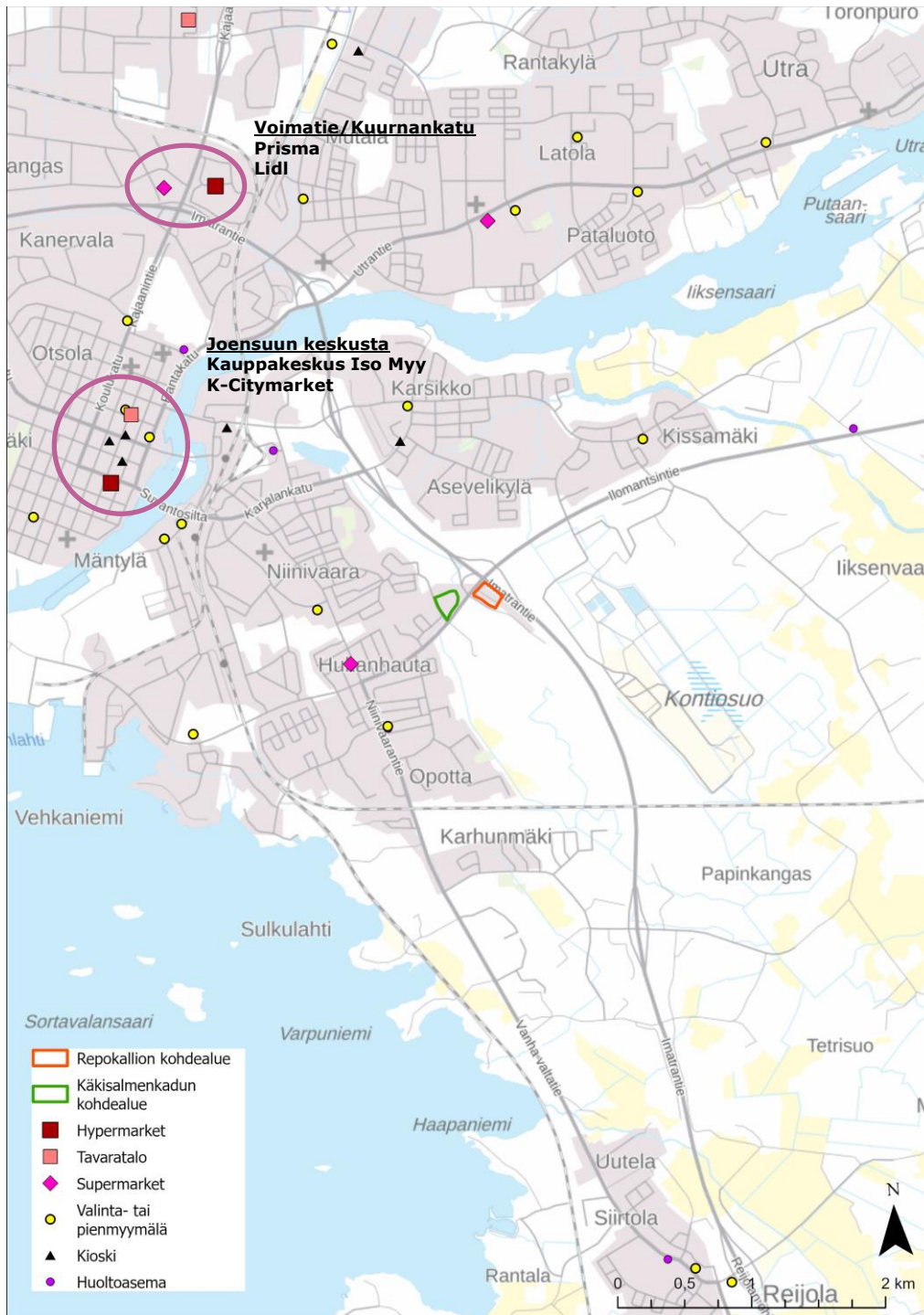
### 3. TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI

#### 3.1 Päivittäistavarakaupan palvelujen tarjonta lähialueella

Kaupallisen rakenteen ja palveluverkon osalta on tarkasteltu erityisesti päivittäistavarakaupan palveluita. Seuraavassa on havainnollistettu muutamia etäisyyksiä lähellä sijaitseviin kaupallisiin keskuksiin:

- Suvitorin kauppakeskus (Niinivaara): etäisyys n. 1,4 km, autolla n. 3 min
- Joensuun keskusta: etäisyys n. 3,3 km, autolla n. 9 min
- Voimatien/Kuurnankadun kaupallinen alue: etäisyys n. 5 km, autolla n. 7 min

Seuraavalla kartalla (kuva 7) on havainnollistettu hankkeen lähistöllä sijaitsevia nykyisiä päivittäistavarakauppoja. Hanketta lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee nykyisin Hukanhaudalla, jossa on K-Supermarket Eväskontti. Kartalle on nimetty keskeisimmät kaupalliset keskittymät sekä niissä sijaitsevat hypermarket-, tavaratalo- ja supermarket kokoluokan myymälät.



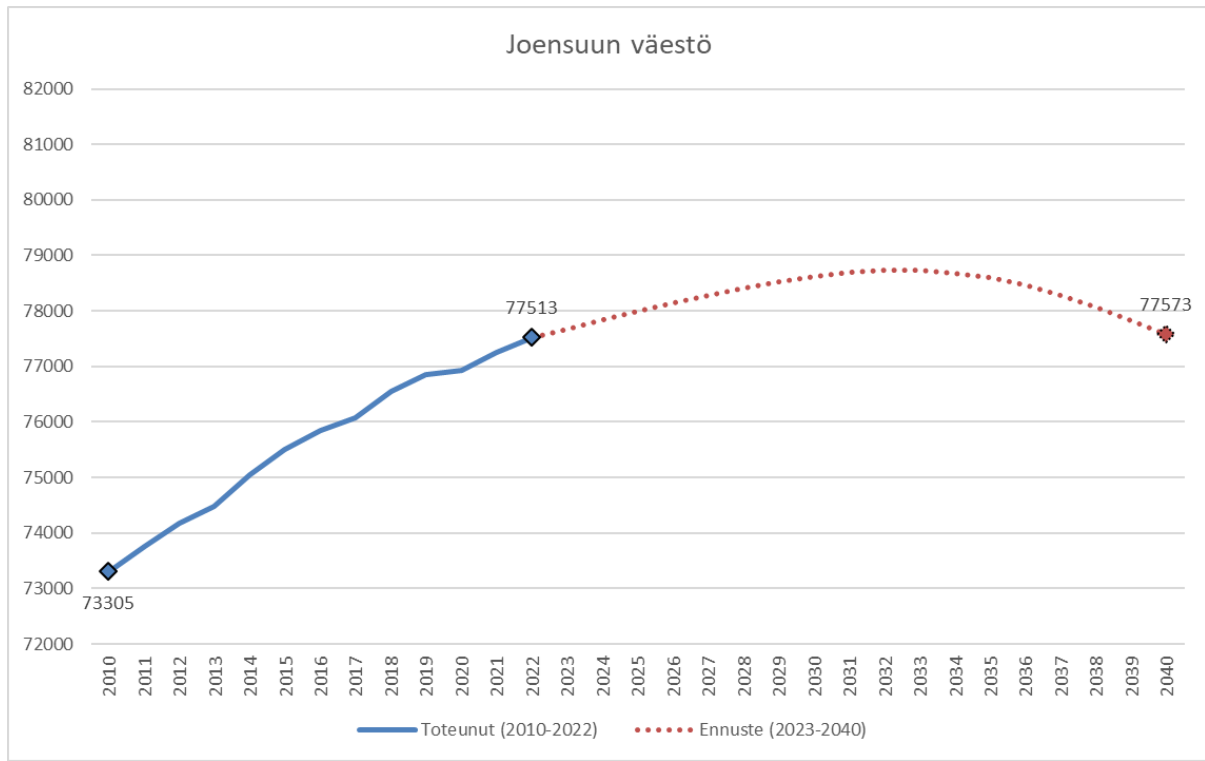
Kuva 7 Päivittäistavarakaupan myymälät hankkeen lähialueella vuonna 2022

## 3.2 Kaupan palvelujen kysyntä

### 3.2.1 Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen

Joensuun väestö on kasvanut tasaisesti vuosien 2010–2022 aikana, ollen noin 77 500 asukasta vuoden 2022 lopussa (kuva 8). Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaisesti Joensuun väestön arvioidaan kasvavan lähelle 79 000 asukkaan rajaa 2030-luvun alkupuolella, jonka jälkeen väestön

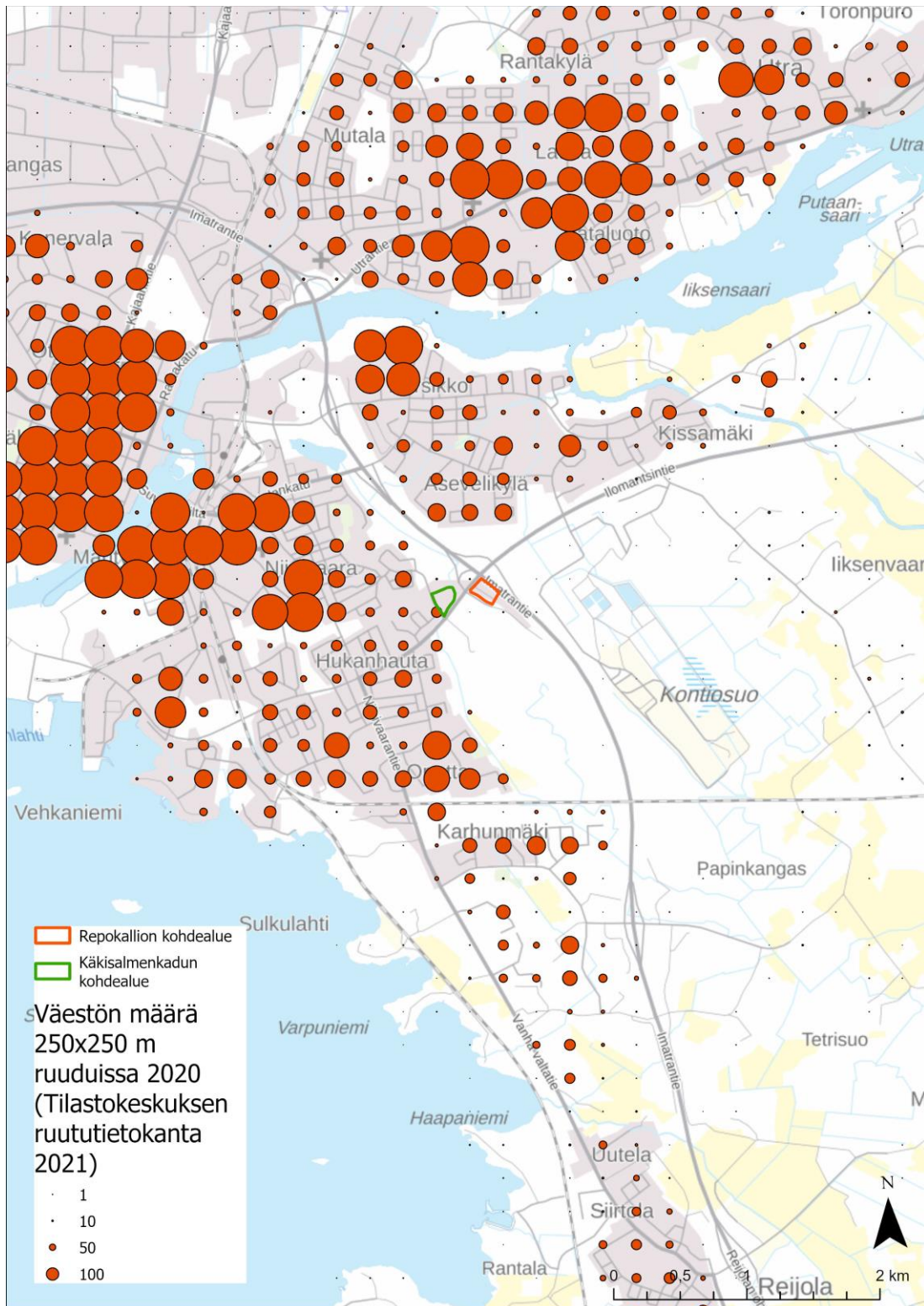
ennustetaan kääntyvän laskuun. Joensuun kaupungin strategian mukaisena tavoitteena on puolestaan saavuttaa 80 000 asukkaan raja vuoteen 2025 mennessä.



**Kuva 8** Joensuun väestö vuosina 2010–2022 ja väestöennuste 2023–2040 (Lähde: Tilastokeskus, Väestöennuste)

Oheisella kartalla (kuva 9) on kuvattu väestön sijoittuminen 250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2020 lopulla. Tarkastelualueen lähialueilla asuminen painottuu kerrostalovaltaisille alueille Penttilänrannassa, Niinivaaralla ja Karsikossa. Niinivaaran itäosan, Hukanhaudan ja Karsikon eteläosan alueella on lisäksi merkittävästi omakotitaloasumista. Joensuun kaupungin maankäytön toteutusohjelman 2030 mukaan väestönkasvu vuosina 2019–2030 kohdistuu uudisrakennusalueille Karhunmäessä (+1498 asukasta), Penttilässä (+1285 asukasta), ruutukaava-alueella (+783 asukasta), Iiksenniityllä (+756 asukasta), Niinivaaralla (+513 asukasta) ja Sirkkalassa (+161 asukasta). Vastaavasti väestön määrä laskua on ennakoitu Repokallion ja Käkisalmenkadun lähialueista Hukanhaudalla (-314 asukasta). Kokonaisuudessaan tarkastelualueen lähiympäristön väkiluvun on arvioitu kasvavan vuoden 2019 tasosta noin 4 600 asukkaalla vuoteen 2030 mennessä. (Maankäytön toteutusohjelma 2030)





**Kuva 9 Väestön sijoittuminen hankealueen lähistöllä 250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2020 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta)**

Tilastokeskuksen Paavo-tilastoaineisto ja -postinumeroalueet -aineistossa tarkastelualue sijoittuu virallisesti Hukanhaudan tilastoalueelle (postinumero 80230) mutta vaikutusalueena ovat myös viereiset Niinivaaran (postinumero 80200) ja Kettuvaaran (postinumero 80260) alueet. Alueiden



väestödemografiaa on kuvattu seuraavassa kuviossa (kuva 10) ja koko Joensuun kaupungin osalta. Väestön ominaisuudet on oheisessa kuviossa indeksoitu niin, että koko maan keskiarvoa vastaa indeksiluku 100.

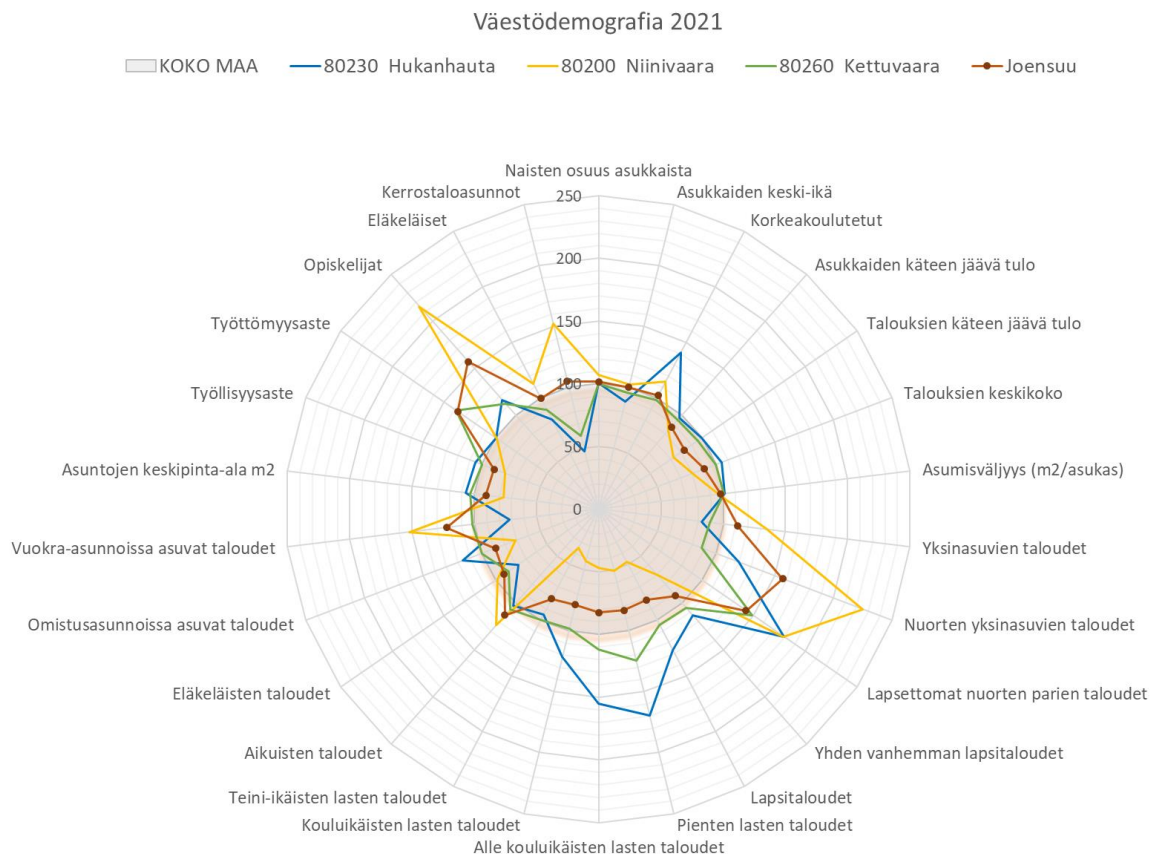
Hukanhaudan alueen väestödemografian mukaan lähialueen asukkaissa ja talouksissa korostuvat seuraavat ominaisuudet:

- Korkeakoulutetut
- Lapsettomat nuorten parien taloudet sekä lapsitaloudet
- Omistusasunnossa asuvat taloudet

Seuraavat väestöryhmät ovat Hukanhaudalla puolestaan aliedustettuina verrattuna koko maahan:

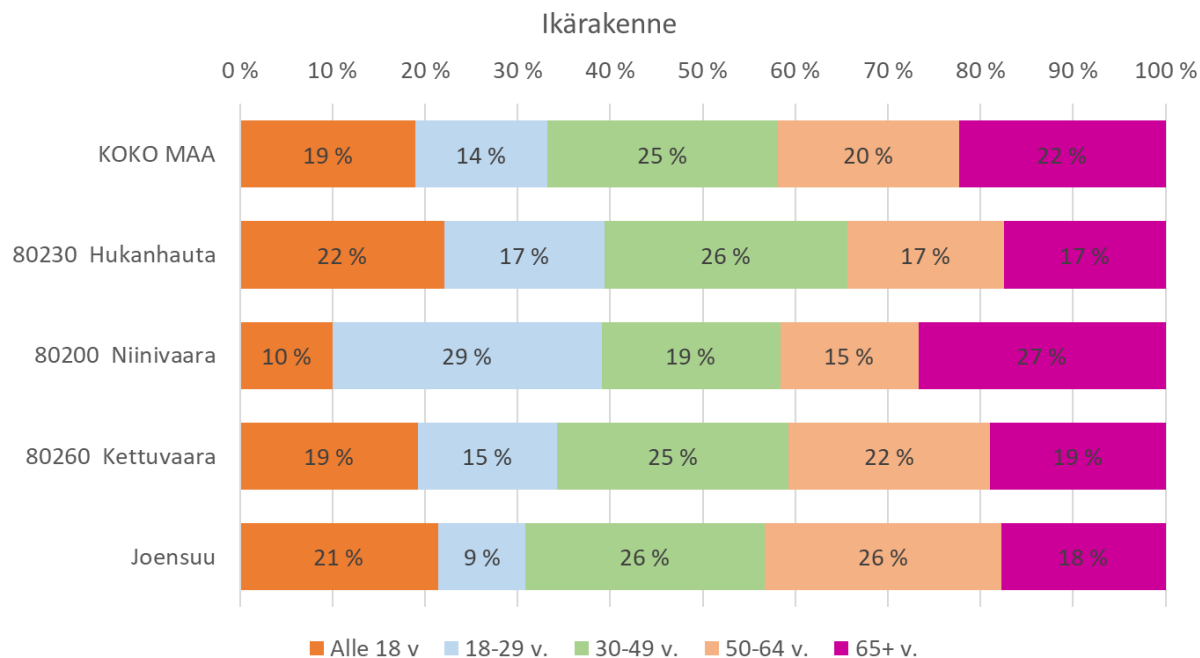
- Yksinasuvat
- Eläkeläiset
- Vuokra-asujat

Kuviosta nähdään, että verrattuna koko Joensuuhun, Hukanhaudan tilastoalueella on suhteellisesti selvästi enemmän lapsiperheitä. Myös korkeakoulutettujen määrä, talouksien keskikoko, asuntojen keskipinta-ala, työllisyysaste ja omistusasunnoissa asuvien talouksien suhteellinen osuus ovat Hukanhaudan tilastoalueella keskimäärän muuta Joensuuta suurempia. Yleisesti Joensuussa puolestaan korostuvat yksinasuvien taloudet, opiskelijat, eläkeläiset, vuokra-asunnoissa asuvat ja kerrostaloasunnot. Nämä eivät kuitenkaan ole Hukanhaudan tilastoalueelle ominaisia piirteitä.



**Kuva 10 Väestö- ja talousrakenne Hukanhaudan (80230), Niinivaaran (80200) ja Kettuvaaran (80260) postinnumeroalueilla sekä Joensuun alueella verrattuna koko maahan keskimäärin (indeksi = 100, lähde: Paavo-postinnumeroalueet, Tilastokeskus)**

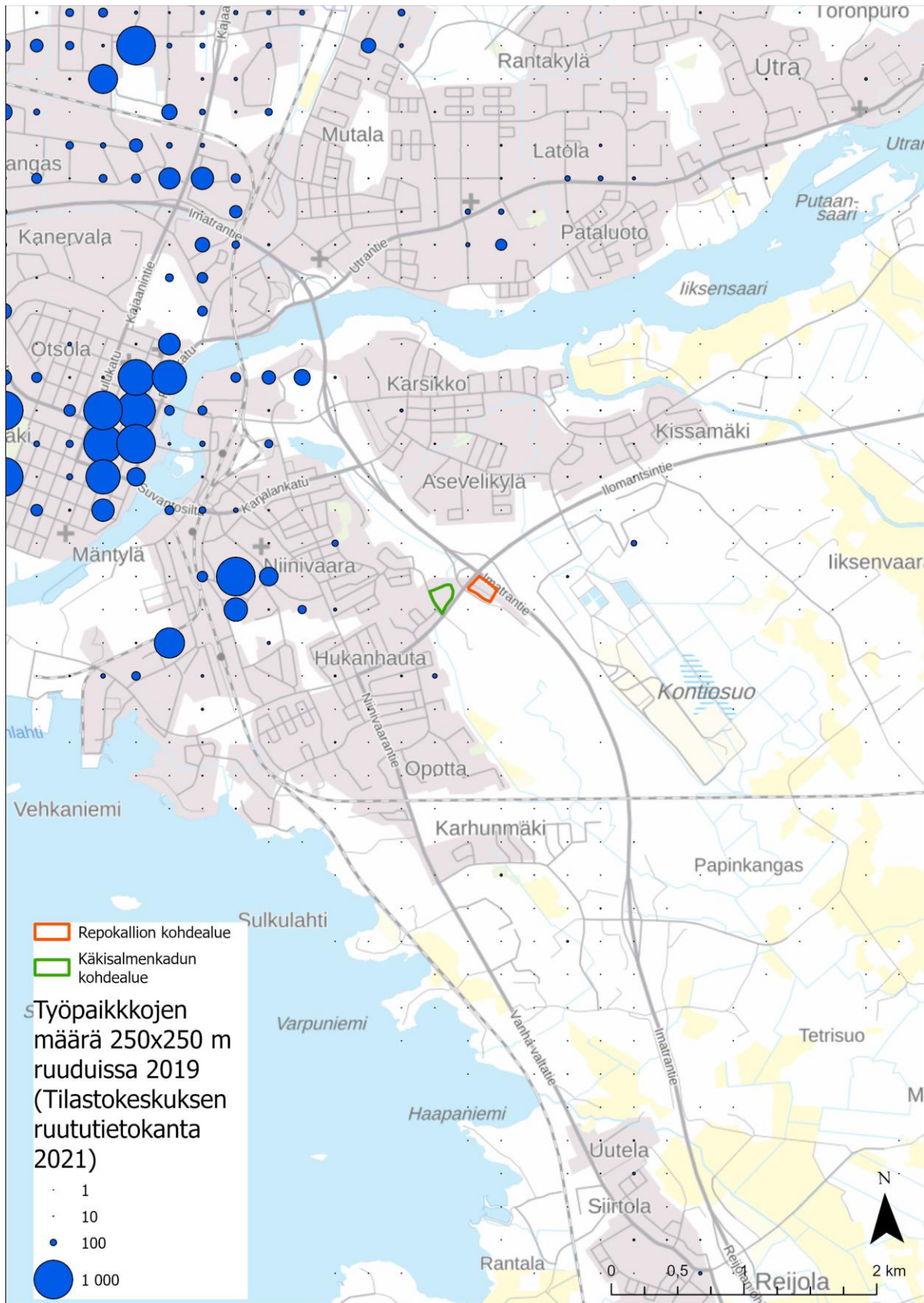
Hukanhaudan tilastoalueella korostuvat alle 18-, 18–29- ja 30–49-vuotiaiden ikäryhmät. Alueella on koko maahan verrattuna suhteellisesti vähemmän yli 50-vuotiasta väestöä (kuva 11).



**Kuva 11** Väestön ikärakenne Hukanhaudan (80230), Niinivaaran (80200) ja Kettuvaaran (80260) postinnumeroalueilla sekä Joensuun alueella verrattuna koko maahan keskimääriin 2021 (Lähde: Paavo-postinnumeroalueet, Tilastokeskus)

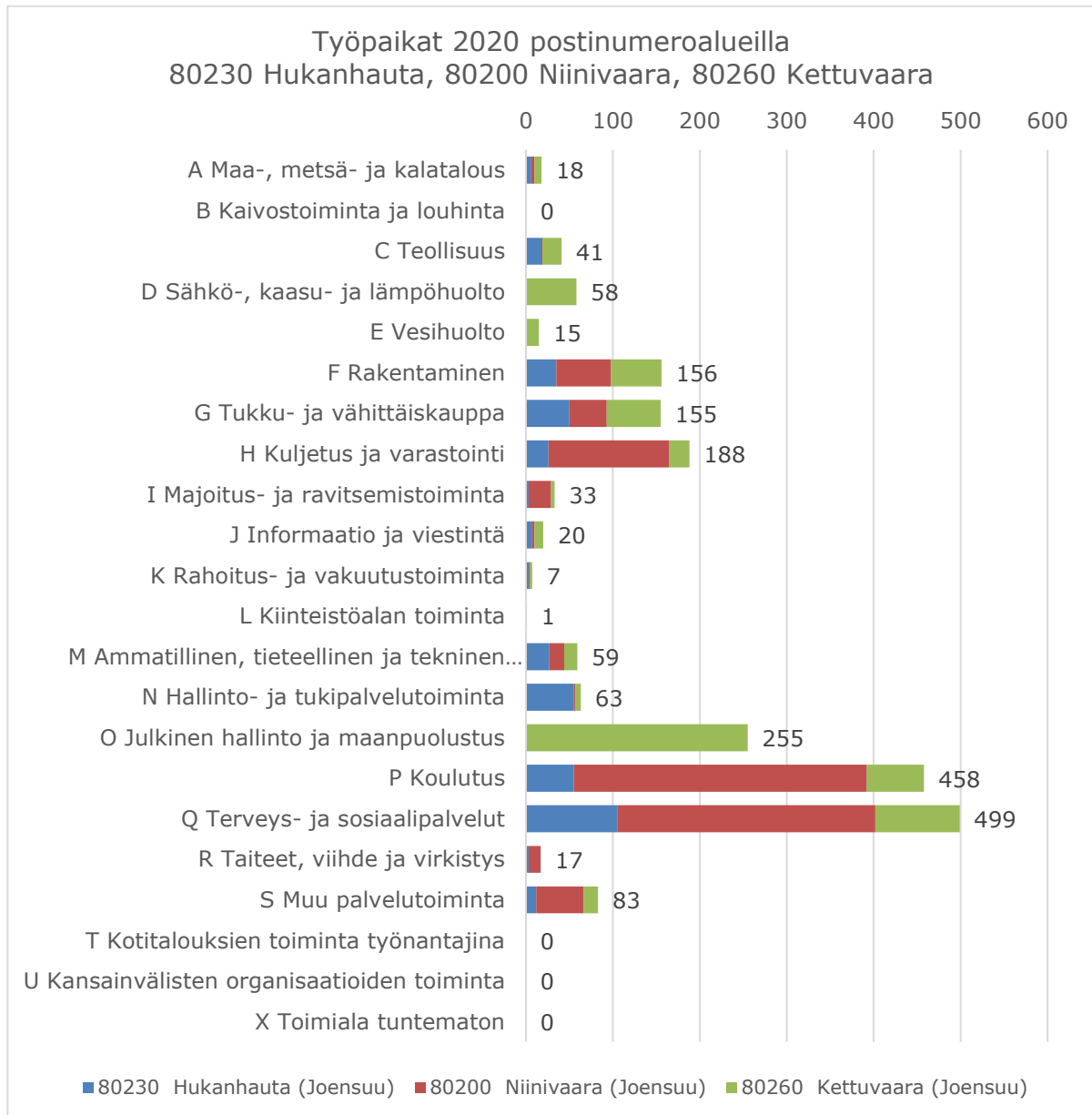
### 3.2.2 Työpaikat

Tilastokeskuksen Paavo-tilastoaineiston mukaan Niinivaaran, Hukanhaudan ja Kettuvaaran postinnumeroalueilla sijaitseva noin 2 100 työpaikkaa. Oheisessa kartassa (kuva 12) on havainnollistettu työpaikkojen sijoittumista 250 metrin tilastoruuduissa vuonna 2019. Tarkastelualueen välittömässä läheisyydessä ei nykyisellään sijaitse merkittäviä työpaikka-alueita, lähin työpaikkakeskittymä (Pohjois-Karjalan keskussairaala) sijaitsee 2 km päässä Tikkamäellä. Muut merkittävimmät työpaikka-alueet viiden kilometrin säteellä tarkastelualueesta sijaitsevat Penttilässä GreenParkin alueella, Joensuun keskustassa ja Sirkkalan teollisuusalueella.



**Kuva 12** Työpaikkojen sijoittuminen 250 metrin tilastoruuduittain hankkeen lähialueella vuoden 2019 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta)

Työpaikkarakennetta Hukanhaudan, Niinivaaran ja Kettuvaaran tilastoalueilla on havainnollistettu seuraavassa kaaviossa (kuva 13). Työpaikkamäärältään suurin toimiala on terveys- ja sosiaalipalvelut. Muita merkittäviä toimialoja alueella ovat koulutus, julkinen hallinto ja maanpuolustus, kuljetus ja varastointi, rakentaminen sekä tukku- ja vähittäiskauppa.



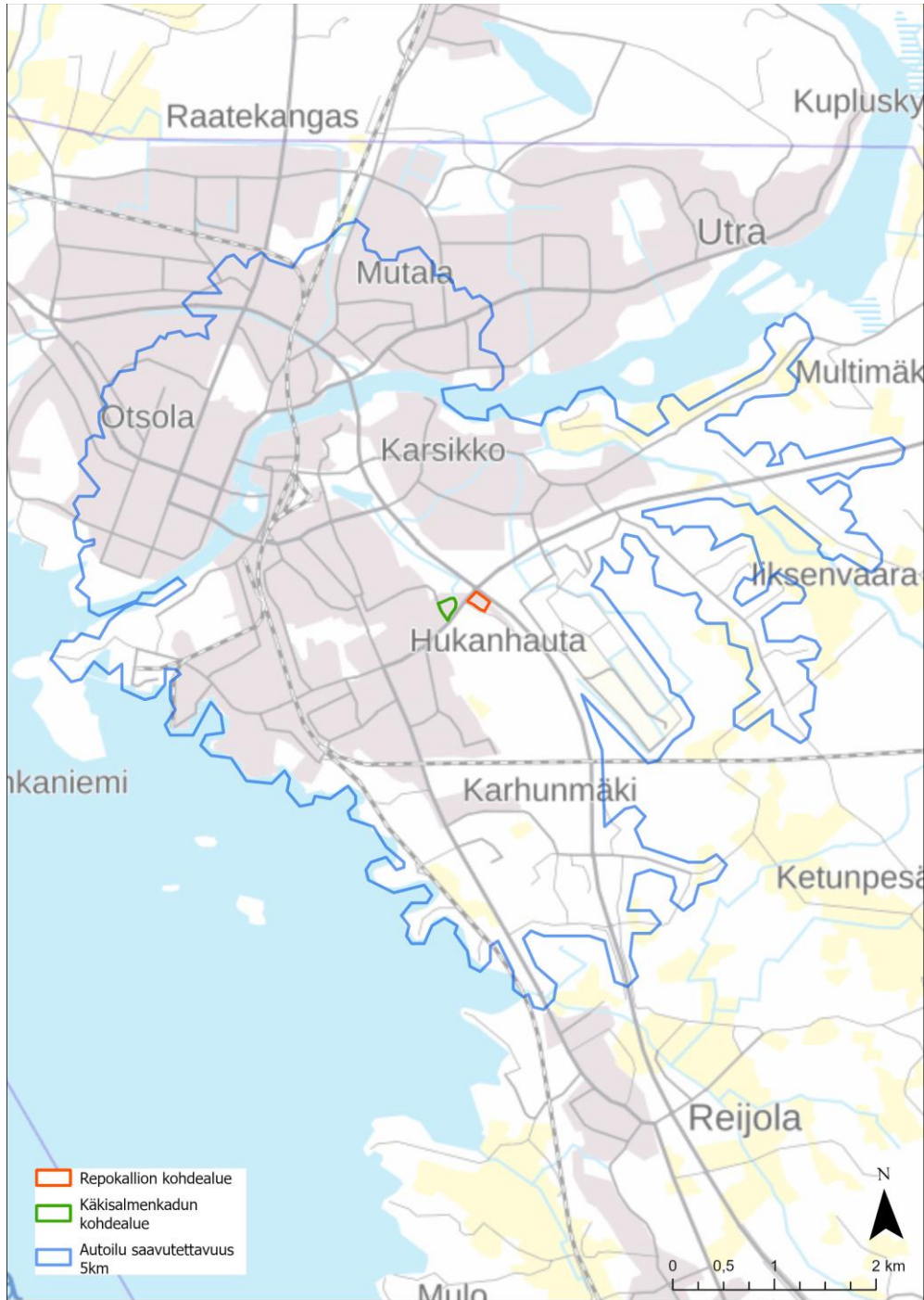
**Kuva 13** Työpaikkarakenne Niinivaaran, Hukanhaudan ja Kettuvaaran postinumeroalueilla vuoden 2020 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Paavo-postinumeroalueet)

### 3.3 Kohteen saavutettavuus

Seuraavalla kartalla (kuva 14) on esitetty tarkastelualueen saavutettavuus autolla 5 km etäisyydellä katuverkkoa hyödyntäen. Kuvassa 15 on esitetty tarkastelualueen saavutettavuusvyöhykkeet kävellen ja polkupyörällä 15 minuutin matka-ajan perusteella arvioituna. Alue on parhaiten



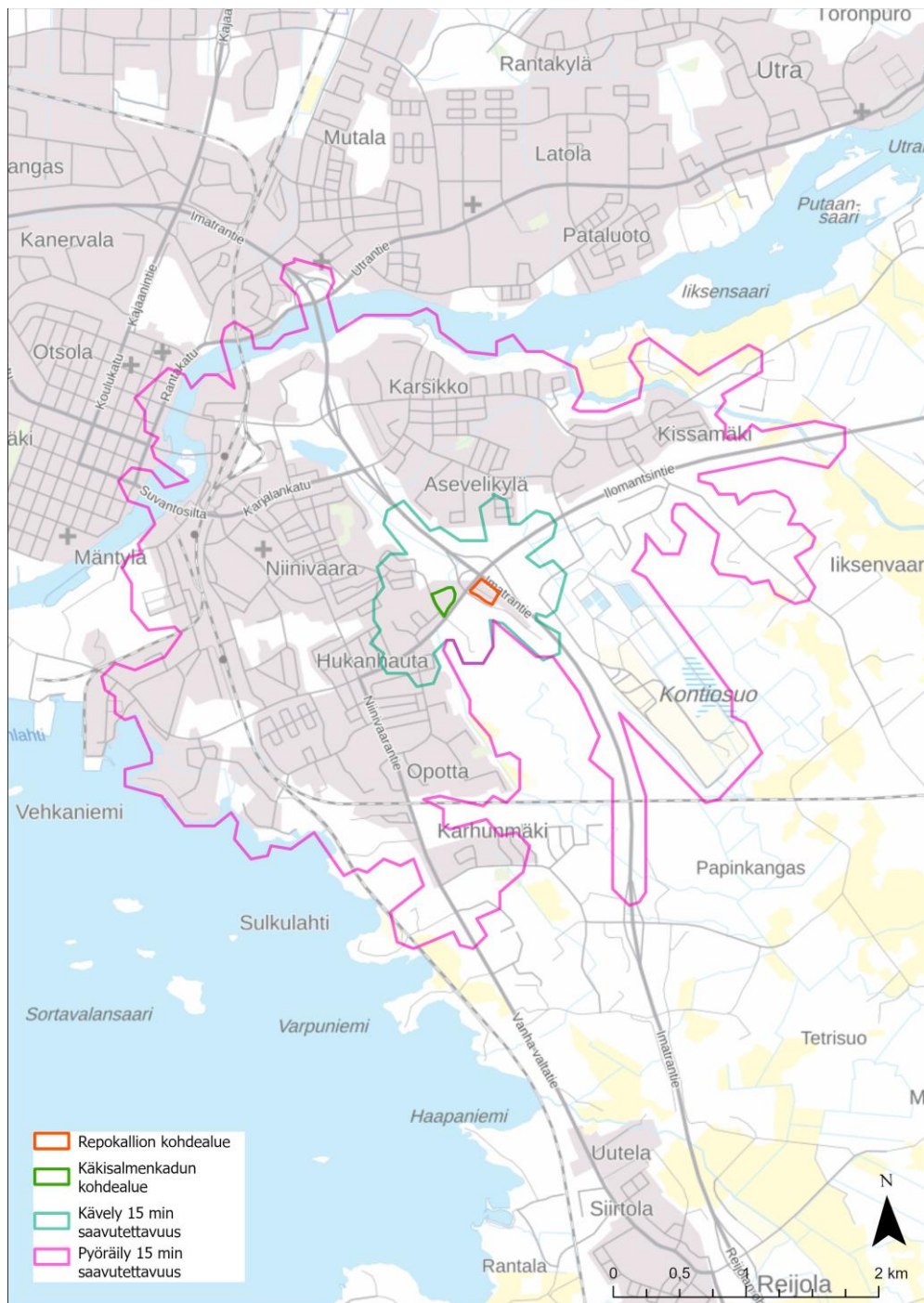
saavutettavissa autolla, mutta alueiden saavutettavuus on hyvä myös pyöräillen. Alueiden kävelysaavutettavuus painottuu Niinivaaran itäosaan ja Hukanhaudan pohjoisosaan.



**Kuva 14** Tarkastelualueen saavutettavuus autolla 5 km etäisyydellä katuverkkoa pitkin.

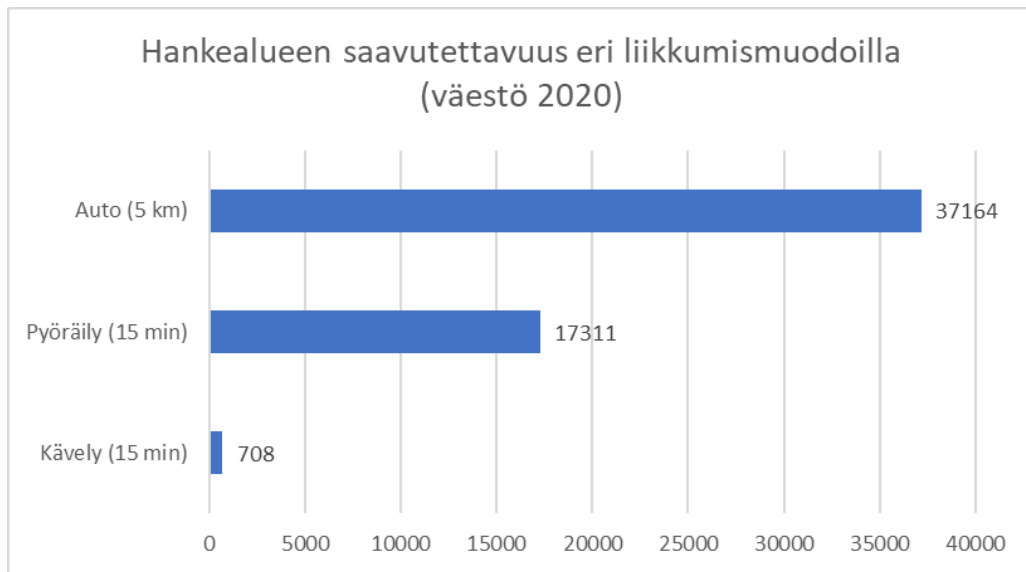


## Repokallion ja Käkisalmenkadun alueiden kaupallinen selvitys



**Kuva 15** Tarkastelualueen saavutettavuus kävellen ja pyörällä 15 minuutissa.

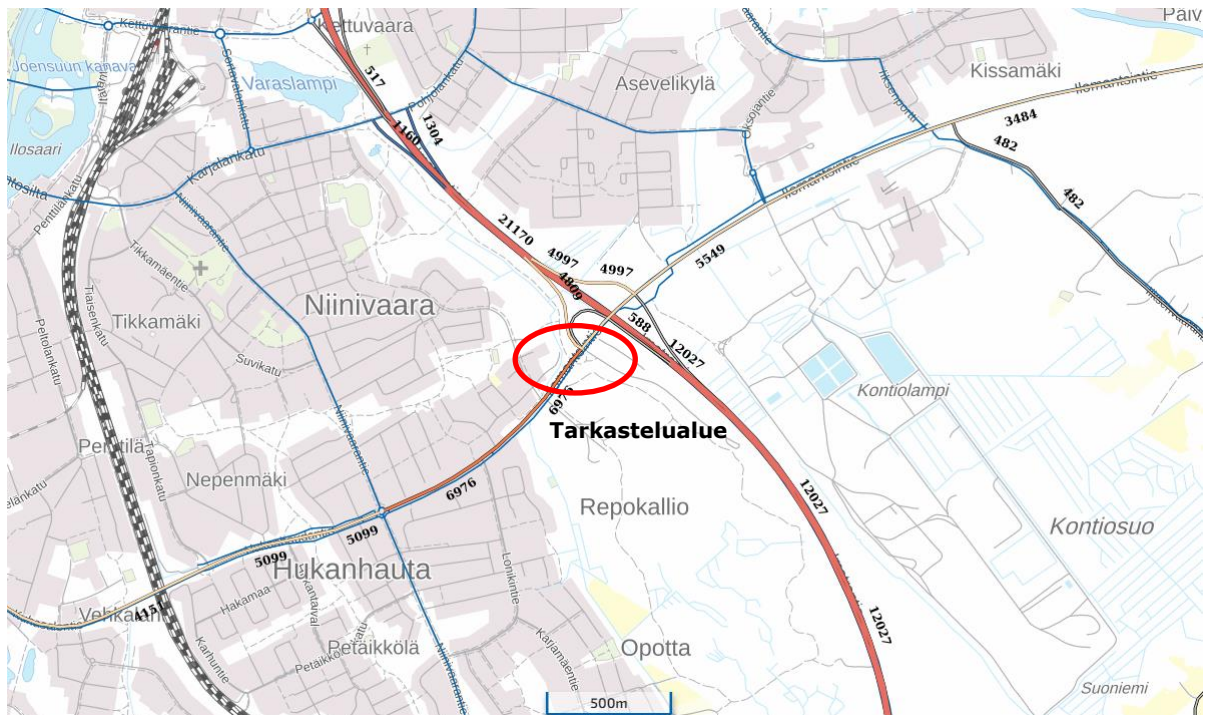
Seuraavassa kuvassa (kuva 16) on esitetty saavutettavuusalueiden väestömäärät. Autolla 5 km saavutettavuusalueella asuu noin 37 000 asukasta, 15 minuutin saavutettavuusalueella pyörällä asuu noin 17 000 asukasta ja 15 minuutin saavutettavuusalueella kävellen asuu noin 700 asukasta. Ostovoiman ja kaupan tilatarpeen laskennassa vaikutusalueena on hyödynnetty 5 km saavutettavuusaluetta autolla.



Kuva 16 Väestömäärä eri liikemismuotojen saavutettavuusvyöhykkeillä.

### 3.4 Liikenne ja liikkuminen

Oheisella Väyläviraston kartalla (kuva 17) on havainnollistettu vuoden 2022 keskimääräistä vuorokausiliikennettä ja sen yksikkö on ajoneuvoa/vuorokausi. Kartalta nähdään, että tarkastelualueen ohitse kulkevaa Lappeenrannantietä (valtatie 6) pitkin Repokallion eritasoliittymästä etelän suuntaan kulkee vuorokaudessa keskimäärin noin 12 000 ajoneuvoa ja pohjoisen suuntaan noin 21 000 ajoneuvoa. Repokallion eritasoliittymän kautta kulkee myös liikennettä länsi-itä-suuntaisesti Ilomantsintielle (kantatie 74), jossa Hukanhaidan suunnassa kulkee vuorokaudessa keskimäärin noin 7 000 ajoneuvoa ja Ilomantsin suunnassa noin 5 500 ajoneuvoa.



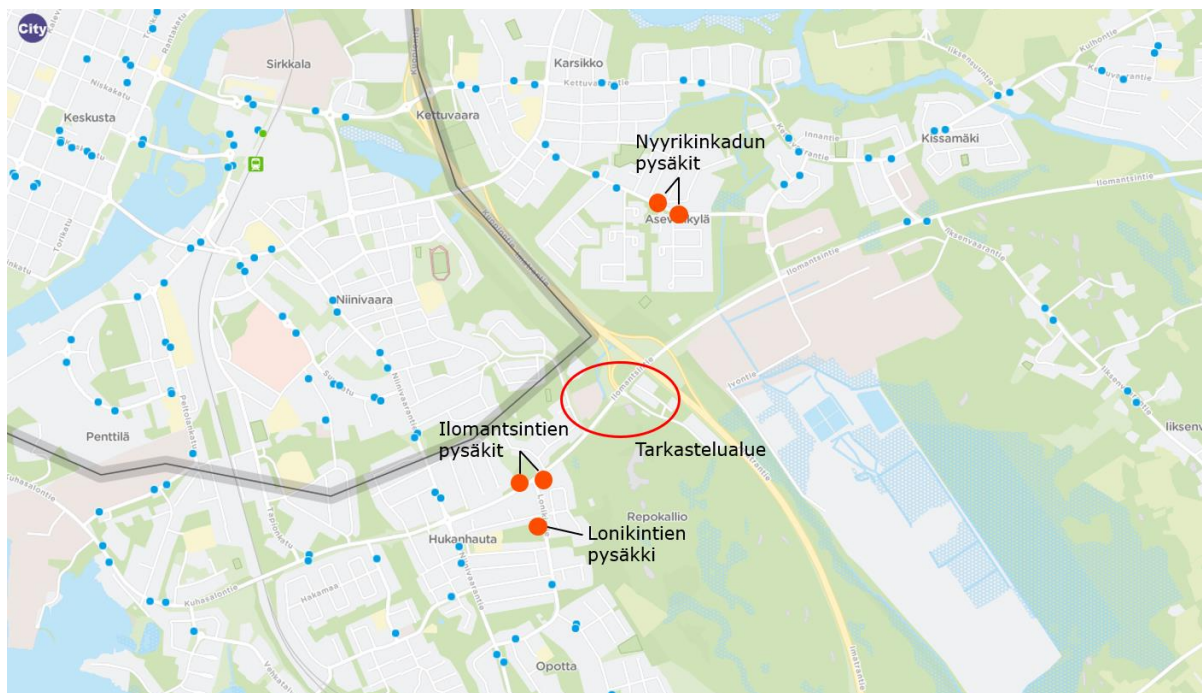
Kuva 17 Keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2022, yksikkönä ajoneuvoa per vuorokausi (Lähde: Väylävirasto)

Julkisen liikenteen yhteydet tarkastelualueelta ovat heikot. Alueen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Ilomantsintien molemmin puolin Lonikintien yhteydessä (Lonikinpuisto I ja L). Pysäkeille on noin 600 metrin kävelymatka. Lonikinpuiston pysäkkien kautta liikennöi nykyisellään ainoastaan kaukoliikenteen linjat Ilomantsiin ja koululiikenne Kiihtelysvaaraan. Tarkastelualueelta lähimmät paikallisliikenteen pysäkit sijaitsevat nykyisin Hukanhaudalla Lonikintien noin 800 metrin etäisyydellä (Sompatie E) ja Asevelikylässä (Nyyrikinkatu I ja L) noin 1,2 kilometrin etäisyydellä.

Lonikinpuiston pysäkkien kautta kulkevat kaukoliikenteen linjat 480 (Joensuu-Ilomantsi) ja 490 (Joensuu-Kiihtelysvaaran koulu). Linja 480 liikennöi arkisin klo 6–18 välillä keskimäärin noin kahden tunnin välein ja lisäksi lauantaisin yksi vuoro ja sunnuntaisin kaksi vuoroa suuntaansa. Linja 490 liikennöi kaksi vuoroa arkisin koululiikenteenä.

Lonikinkadun kautta liikennöivä paikallisliikenteen linja 4 liikennöi välillä Hukanhauta-Joensuun keskusta-Linnunlahti. Linja 4 tekee yksisuuntaisen ympyrälenkin Lonikintien kautta ennen Hukanhaudan pääteasemaa, jolloin Joensuun keskustan suuntaan nopeammat yhteydet ovat Niinivaarantien pysäkeiltä. Linja 4 liikennöi tunnin vuorovälein arkisin klo 6–24 välillä, lauantaisin 8–24 välillä ja sunnuntaisin klo 9–23 välillä.

Nyyrikinkadun kautta liikennöivä paikallisliikenteen linja 7 liikennöi välillä Kulho-Joensuun keskusta-Onttola. Linja 7 liikennöi Kulhon ja Joensuun keskustan välillä arkisin tunnin vuorovälein klo 6–23 välillä ja lisäksi aamu- ja iltapäiväruuhkien aikaan lisävuorot koululaisliikenteen myötä. Linja liikennöi tunnin vuorovälein lauantaisin klo 6–23 välillä ja sunnuntaisin klo 6–22 välillä.



Kuva 18 Joukkoliikenteen pysäkit tarkastelualueen ympäristössä (Lähde: Joensuun seudun joukkoliikenne)

### 3.5 Kaupan toimipaikat ja vähittäiskaupan liikevaihto

Vuonna 2021 Joensuussa toimi yhteensä 329 vähittäiskaupan myymälää, joista 90 oli päivittäistavarakaupan myymälöitä. Päivittäistavarakaupan myymälöistä 11 oli isoja supermarketteja (yli 1 000 m<sup>2</sup>), 16 pieniä supermarketteja (yli 400 m<sup>2</sup>), 23 valintamyymälöitä



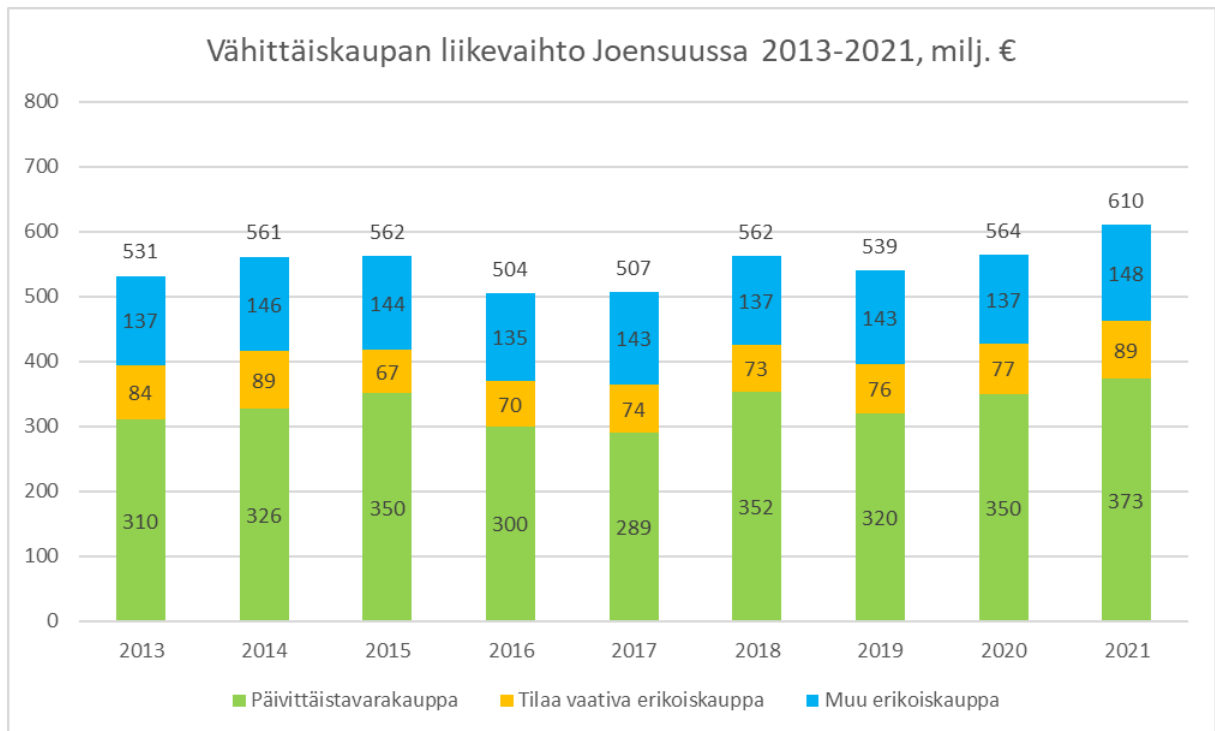
(100–400 m<sup>2</sup>) ja 5 tavarataloja tai itsepalvelutavarataloja. Muut myymälät olivat pieniä päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä ja kioskeja. Tilastokeskuksen luokittelussa päivittäistavaramyymälöihin lasketaan kuuluviksi lisäksi myös Alko ja luontaistuotemyymälät.

Erikoiskaupan myymälöitä Joensuussa toimi vuonna 2021 yhteensä 239. Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa ja venekauppa) toimi 42 myymälää. Moottoriajoneuvojen kaupan alalla toimi lisäksi 174 myymälää, joihin lasketaan sekä varsinaiset auto- ja autotarvikemyymälät sekä huoltoliikkeet, joissa on myös varaosamyymäntiä. Muun erikoiskaupan eli ns. keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla kaupungissa toimi yhteensä 197 myymälää. Keskustahakuiseen erikoiskauppaan kuuluvat apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., muotikaupat, sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet ja kukkakaupat (ks. liite 1).

**Taulukko 1 Kaupan toimipaikat Joensuussa vuosina 2013 ja 2021 (Tilastokeskus, Kunnittainen toimipaikkatilasto)**

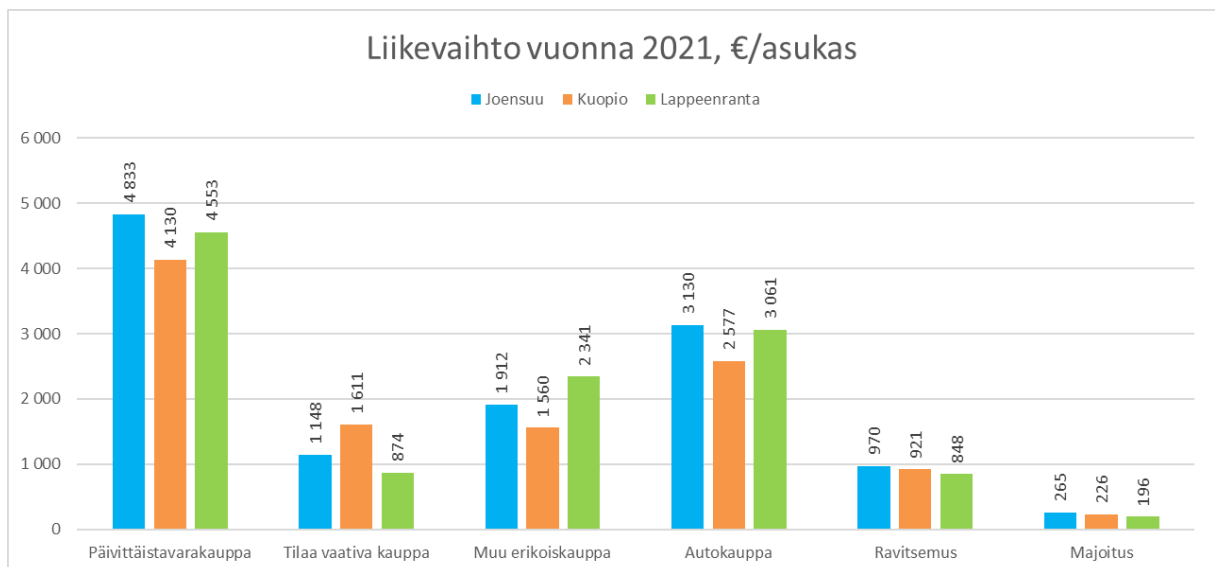
Toimialat	Joensuu				Koko maa
	Toimipaikat		Muutos 2013–2021		Muutos 2013–2021
	2013	2021	lkm	%	%
Vähittäiskauppa (TOL 47)	396	329	-67	-17 %	-17 %
<i>Päivittäistavarakauppa ja tavaratalot</i>	103	90	-13	-13 %	-13 %
<i>Tilaa vaativa kauppa</i>	48	42	-6	-13 %	-17 %
<i>Muu erikoiskauppa</i>	245	197	-48	-20 %	-19 %
Ravitsemistoiminta (TOL 56)	134	192	58	43 %	6 %
Majoitus (TOL 55)	18	21	3	17 %	20 %
Moottoriajoneuvojen kauppa (TOL 45)	162	174	12	7 %	6 %
Tukkukauppa (TOL 46)	181	143	-38	-21 %	-17 %

Vähittäiskaupan liikevaihto Joensuussa oli vuonna 2021 yhteensä noin 610 miljoonaa euroa, mikä on noin 80 miljoonaa euroa enemmän kuin vuonna 2013 (kuva 19). Liikevaihdosta noin 373 miljoonaa euroa kertyi päivittäistavarakaupasta, noin 89 miljoonaa euroa tilaa vaativasta erikoiskaupasta ja noin 148 miljoonaa euroa muusta erikoistavarakaupasta. Päivittäistavarakaupassa vuotuinen kasvunopeus 2013–2021 välillä on ollut noin 2,1 %, tilaa vaativassa kaupassa noin 0,6 % ja muussa erikoiskaupassa noin 0,8 %.



**Kuva 19** Vähittäiskaupan liikevaihto Joensuussa 2013–2021. (Lähde: Tilastokeskus, Kunnittainen toimipaikkatilasto)

Vähittäiskaupan liikevaihto vuonna 2021 oli verrokki-kaupungeissa Kuopiossa noin 887 miljoonaa euroa ja Lappeenrannassa noin 564 miljoonaa euroa. Asukaskohtaisesti lasketussa liikevaihdossa on pieniä eroja toimialoittain kaupunkien välillä, Joensuussa korostui päivittäistavara-kaupan, autokaupan ja ravitsemuksen korkeampi osuus Kuopioon ja Lappeenrantaan nähden mutta vastaavasti tilaa vaativan kaupan ja muun erikoiskaupan osuudet ovat Kuopiossa ja Lappeenrannassa korkeampia (kuva 20).



**Kuva 20** Kaupan liikevaihto (€/asukas) vuonna 2021 Joensuussa ja verrokki-kaupungeissa Kuopiossa ja Lappeenrannassa. (Lähde: Tilastokeskus, Kunnittainen toimipaikkatilasto)



## 4. VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE

### 4.1 Vähittäiskaupan ostovoima

Kaupan palvelujen kysynnän arviointi perustuu väestömäärään ja keskimääräiseen asukaskohtaiseen kulutukseen (Santasalo Ky), jotka muodostavat alueen vähittäiskaupan ostovoiman. Ostovoiman arvioinnin lähtökohdaksi otettiin vuoden 2021 lopun väestömäärä vaikutusalueella (5 km saavutettavuus autolla). Vuoden 2021 väestömäärä vaikutusalueella oli noin 37 000 asukasta. Ostovoiman laskennassa vaikutusalueen väestömäärän on arvioitu kasvavan nykytasosta 4 600 asukkaalla vuoteen 2030 maankäytön toteutusohjelman ennusteiden mukaan mutta vuosille 2030–2040 ei ole arvioitu lainkaan väestönkasvua.

Ostovoiman kehitys vuoteen 2040 arvioitiin väestömäärien ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden mukaan. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona käytettiin päivittäistavarakaupassa 0,5 %/vuosi, tilaa vaativassa kaupassa 0,7 %/vuosi ja erikoiskaupassa 1 %/vuosi. Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvuarviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytetyt kasvuarviot kuvaavat maltillisesti ja realistisesti kulutuksen kehitystä, minkä vuoksi niitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu vaikutusalueen asukkaiden muodostamaa ostovoimaa vuosina 2021–2040. Kasvu perustuu väestömäärän kasvuun (4 600 hlöä) sekä vuosittaisiin kulutuksen kasvuarvioihin.

**Taulukko 2 Vähittäiskaupan ostovoima hankkeen vaikutusalueella 2021–2040.**

	Ostovoima milj. €			Muutos 2021–2040	
	2021	2030	2040	Milj. €	%
Päivittäistavarakauppa	159	187	196	37	24 %
Tilaa vaativa kauppa	72	86	92	20	28 %
Muu erikoiskauppa	111	136	151	40	36 %
<b>Vähittäiskauppa yht.</b>	<b>342</b>	<b>409</b>	<b>439</b>	<b>97</b>	<b>29 %</b>
Autokauppa	89	105	110	21	24 %
<b>Kauppa yhteensä</b>	<b>431</b>	<b>514</b>	<b>549</b>	<b>118</b>	<b>27 %</b>

### 4.2 Liiketilän laskennallinen lisätarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilän lisätarve arvioitiin vaikutusalueen asukkaiden ostovoiman kasvun ja kaupan tunnuslukujen perusteella. Liiketilän lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilän määrään. Tilantarve kuvaa liiketilän lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun sekä tehostuvaan tilankäyttöön ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilän tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee erikoiskaupassa toimialoittain ja päivittäistavarakaupassa myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen. Liiketilatarvetta on arvioitu seuraavilla keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla (Joensuun kauppapaikkaselvitys 2020):

- päivittäistavarakaupassa 6 400 €/k-m<sup>2</sup>
- muussa erikoiskaupassa 3 400 €/k-m<sup>2</sup>
- tilaa vaativassa kaupassa, autokaupassa ja huoltamotoiminnassa 4 600 €/k-m<sup>2</sup>
- ylimitoituserroin 1,3
- ei huomioitu verkkokaupan vaikutusta

Seuraavassa taulukossa on osoitettu päivittäistavarakaupan, tilaa vaativan kaupan, muun erikoiskaupan ja autokaupan laskennallinen tilantarve vaikutusalueella.

**Taulukko 3 Liiketilän laskennallinen tilantarve hankkeen vaikutusalueella 2021–2040.**

<b>Laskennallinen liiketilantarve, k-m<sup>2</sup></b>	<b>2021</b>	<b>2030</b>	<b>2040</b>	<b>Muutos 2021–2040</b>
Päivittäistavarakauppa	32 200	37 900	39 800	7 600
Tilaa vaativa kauppa	27 500	32 900	35 300	7 800
Muu erikoiskauppa	31 400	38 500	42 600	11 200
Vähittäiskauppa yht.	91 100	109 300	117 700	26 600
Autokauppa	25 200	29 600	31 100	5 900
Kauppa yhteensä	116 300	138 900	148 800	32 500

Vaikutusalueen oman väestön ostovoiman kasvun mahdollistama laskennallinen liiketilän lisätarve vuosina 2021–2040 on päivittäistavarakaupassa noin 7 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativassa kaupassa noin 8 000 k-m<sup>2</sup> ja muussa erikoiskaupassa noin 11 000 k-m<sup>2</sup>, autokaupassa noin 6 000 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä noin 32 000 k-m<sup>2</sup>

## 5. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Repokallion ja Käkisalmenkadun alueiden asemakaavaratkaisut mahdollistaisivat asuin- ja liikerakentamisen lisäksi myös urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten toteuttamisen. Asemakaavamuutosten keskeisimmät kaupalliset vaikutukset ovat seuraavat:

	<b>Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen</b>
<b>Nykyiset kaavat</b>	Maakuntakaavassa Käkisalmenkadun alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja Repokallion alue osin taajamatoimintojen alueeksi ja virkistysalueeksi. Yleiskaavassa Käkisalmenkadun alue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi ja Repokallio puolestaan virkistysalueeksi. Repokallion alueen asemakaavoittaminen kaupallista toimintaa varten on näin ollen maakuntakaavan ja yleiskaavan vastaista.
<b>Aluerakenne</b>	Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden kuten esimerkiksi maakuntien ja maakuntien osien rakennetta. Hankkeet sijoittuvat osaksi Joensuun keskustaaajaman rakennetta, noin 3 kilometrin etäisyydelle keskustasta. Joensuun keskusta on maakunnallinen keskus ja koko maakunnan vähittäiskaupan tärkein keskittymä. Alueiden kaavoituksella ei ole aluerakennetta hajottavaa vaikutusta ja se ei vaikuta isossa kuvassa kaupunkiseutuun.

<b>Yhdyskuntarakenne</b>	<p>Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta.</p> <p>Yhdyskuntarakenteellisesti tarkasteltavat alueet sijoittuvat Joensuun kaupungin alueelle Hukanhaudan, Niinivaaran ja Karsikon kaupunginosien kulmaan valtatie 6:n ja kantatie 74:n risteyskohtaan. Kaava-alueet sijoittuvat tiiviin keskustamaisen yhdyskuntarakenteen reunalle, kun tarkastellaan esim. väestön ja työpaikkojen sijoittumista. Alueiden asemakaavoitus ja kehittäminen sijoittuu hyvin osaksi olemassa olevaa ympäristöä ja liikennejärjestelmää.</p> <p>Alueiden kaavoittamisen mahdollistama kehittäminen tukee kaupallisen palveluverkon laajentumista Pielisjoen itäpuolella ja siten kestävän yhdyskuntarakenteen muodostumista kaupungin strategian mukaisesti. Alueiden sijainti eritasoliittymän yhteydessä ja ihmisten työmatkareittien varrella helpottaa heidän asiointiaan kaupan palveluilla.</p> <p>Alueen heikko saavutettavuus kävelen ja joukkoliikenteellä arvioidaan painottavan henkilöautoliikennettä alueille mutta pitkällä tähtäimellä mahdollistavan joukkoliikennereittien laajentamisen.</p>
<b>Vaikutukset kauppaan</b>	
<b>Liiketilarave</b>	<p>Vaikutusalueen liiketilan laskennallisen tilantarpeen on arvioitu väestönkasvun ja kulutuksen kasvun seurauksena nykyisestä vuoteen 2040 mennessä päivittäistavarakaupan osalta n. 7 600 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativan kaupan osalta n. 7 800 k-m<sup>2</sup> ja muun erikoiskaupan osalta n. 11 200 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi autokaupan tilantarpeen kasvun on arvioitu olevan n. 5 900 k-m<sup>2</sup> vastaavalla ajalla, jolloin kaupan tilantarpeen on arvioitu kasvavan yhteensä noin 32 000 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2040 mennessä. Käkisalmenkadun alueen alustava liikerakentamisen kerrosala n. 2 000 k-m<sup>2</sup> ja Repokallion asemakaavan mahdollistama 5 500 k-m<sup>2</sup> (tavoite) arvioidaan painottuvan päivittäistavarakauppaan mutta tarjoten mahdollisuuksia myös muulle erikoiskaupalle ja tilaa vaativalle kaupalle. Alueet kattavat yhdessä osan vaikutusalueelle arvioidusta laskennallisesta tulevaisuuden tilantarpeen kasvusta.</p> <p>Tarkastelualueen koillispuolelle on maakuntakaavassa merkitty vähittäiskaupan suuryksikkö (Karsikko, 16 000 k-m<sup>2</sup>), joka on nykyisellään toteutumaton kerrosalaa. Tarkastelualueelle kaavoitettavat kaupalliset toiminnot voivat vähentää kyseisen vähittäiskaupan suuryksikön tarvetta.</p> <p>Vaikutusalueen (5 km saavutettavuus autolla) väestömäärän tuleva kasvu ja asukkaiden ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan nykyisten ja uusien toimijoiden kehittymisen Käkisalmenkadun ja Repokallion alueilla.</p>
<b>Vaikutukset alueiden ympäristön kehittämispotentiaaliin</b>	<p>Aluekehittämisen myötä Hukanhaudan pohjoisosien, Niinivaaran itäosien ja Karsikon eteläosien vetovoima kasvaa ja kaupallisten palveluiden saavutettavuus paranee alueella, joka tukee asukkaiden ja alueiden ohitse kulkevien ihmisten palvelutarjontaa. Kohteiden</p>

	näkyvyys Lappeenrannantien ja Ilomantsintien suunnista voi lisätä alueiden houkuttelevuutta entisestään.
<b>Kaupan kilpailuasetelma</b>	Uusien liike- ja toimistotilojen sijaintien osoittaminen lisää kaupan kilpailua, mikä on kuluttajan valintamahdollisuuksien näkökulmasta suositeltavaa. Vaikutusalueella ja sen välittömässä läheisyydessä kilpailuasetelma päivittäistavarakaupan suurimpien toimijoiden välillä on jo nyt suhteellisen tasaväkinen, kun asiaa tarkastellaan sijainnin ja saavutettavuuden näkökulmasta. Asemakaavamuutokset mahdollistavat kilpailun lisääntymisen, eikä keskitä alueen palvelutarjontaa yksittäisen toimijan tai kaupparyhmän käsiin.
<b>Vaikutukset kaupalliseen palveluverkkoon</b>	Asemakaavoituksella on vähittäiskaupan ja palveluiden verkostoa täydentävä vaikutus. Väestönkasvu ympärysalueilla synnyttää lisäostovoimaa ja kysyntää kaupallisille palveluille. Päivittäistavarakaupan ostovoiman arvioidaan suuntautuvan niin nykyisiin myymälöihin Niinivaaran, Karsikon ja Voimatien alueille. Muun erikoiskaupan ostovoiman arvioidaan suuntautuvan erityisesti Joensuun keskustan ja Voimatien/Kuurnankadun alueille ja vastaavasti tilaa vaativan kaupan ostovoiman arvioidaan kohdistuvan erityisesti Voimatien/Kuurnankadun alueelle. Ostovoiman kasvu ja asemakaavojen mahdollistama liikerakentaminen toisaalta edesauttaa ostovoiman suuntautumista myös uusiin hankkeisiin, jotka palvelevat kaupan palveluverkon monipuolistumista Hukanhaudan, Niinivaaran ja Karsikon alueilla.
	<b>Vaikutukset asukkaisiin</b>
<b>Asukkaiden arjen sujuvuus ja kaupan saavutettavuus</b>	<p>Repokallion ja Käkisalmenkadun alueet sijoittuvat alueelle, jonka palvelutarjonnassa on nykyisellään katveisuutta. Päivittäistavarakaupan verkostossa hankealueen pohjois-/itäpuolella ei juurikaan ole laajemman palvelutarjonnan myymälöitä, kuten super- tai hypermarketteja. Lähiialueille on kaavoitettu uutta asutusta (Karhunmäki ja Multimäki). Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on kaupan, erityisesti päivittäistavarakaupan, palvelujen saavutettavuus. Päivittäistavarakaupan osalta on erittäin tärkeää, että kaupan palvelut sijaitsevat lähellä kotia johtuen palveluiden käytön tiivistä frekvenssistä; keskimäärin suomalainen talous asioi pt-kaupassa yli 4 kertaa viikossa.</p> <p>Alueiden kehittäminen sujuvoittaa niin vaikutusalueen nykyisten kuin tulevienkin asukkaiden arkea. Alueiden kehittäminen mahdollistaa kaupallisten palveluiden syntymisen asukkaiden tarpeisiin ja vähentää heidän tarvettaan matkustaa muihin kaupallisiin keskittymisiin esimerkiksi Joensuun keskustassa tai Voimatien/Kuurnankadun alueelle.</p> <p>Lappeenrannantietä ja Ilomantsintietä käyttää päivittäin vuorokaudessa yli 20 000 ajoneuvoa; hanke vaikuttaa positiivisesti vaikutusalueen asukkaiden lisäksi myös laajemmin muualla asuvien ihmisten arkeen.</p>

Liikenne ja liikkuminen	
<b>Liikenteen sujuvuus</b>	Alueet sijoittuvat liikenteelliseen solmukohtaan Lappeenrannantien (valtatie 6) ja Ilomantsintien (kantatie 74) risteyskohtaan. Teillä kulkee nykyisin yhteensä yli 20 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenteen kannalta kriittisimmät kohteet arvioidaan olevan Ilomantsintiellä Käkisalmenkadun ja Repokalliontien liittymien yhteydessä.
<b>Kulikutapaosuudet</b>	Liikenteen kulikutapaosuuksien arvioidaan painottuvan henkilöauto- ja polkupyöräliikenteeseen alueiden heikon kävely- ja joukkoliikennesaavutettavuuden myötä. Erityisesti Repokallion liike- ja toimistorakennusten korttelialueella mahdollisten uusien kaupallisten toimintojen arvioidaan keräävän henkilöautoliikennettä Lappeenrannantien ja Ilomantsintien ohikulkuliikenteestä.
<b>Kestävä liikkuminen</b>	Alueiden kehittämisellä ei nähdä olevan välitöntä vaikutusta kestävästi liikkumisen edistämiseen mutta pitkällä tähtäimellä palveluverkon kattavuuden lisääntyminen voi tukea kestävien kulkumuotojen hyödyntämisistä ympäröivillä alueilla.

## 6. JOHTOPÄÄTÖKSET

Maakunta- ja yleiskaavatasoilla alueiden kaavoittamisessa on ristiriitaisuutta asemakaavaan nähden. Käkisalmenkadun alue on merkitty maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi ja yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueeksi. Repokallion alue on merkitty maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi ja virkistysalueeksi, ja yleiskaavassa virkistysalueeksi.

Käkisalmenkadun asemakaavoitus mahdollistaisi uusien asuin- ja liiketilojen rakentamisen, sekä liikuntapalveluiden palvelutarjonnan lisäämisen. Repokallion alueen asemakaavoitus mahdollistaisi mitoitukseltaan alustavasti supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan yksikön sekä muuta erikoiskauppaa liikenteellisesti vilkkaalle ja helposti henkilöautolla saavutettavalle sijainnille Lappeenrannantien ja Ilomantsintien risteyskohtaan. Molemmat asemakaavat toteuttavat Joensuun kaupungin strategiaa kaupungin kasvusta ja symmetrisen kaupungin visiota Pielisjoen itäpuoleisen alueen kehittämisellä.

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

Alueiden sijainti suhteessa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen on hyvin saavutettavissa henkilöautolla ja polkupyörällä mutta kävelyn ja joukkoliikenteen saavutettavuus on nykyisin heikkoa. Kaupallisten palveluiden kaavoittaminen alueille täydentää yhdyskuntarakennetta ja sujuvoittaa siten alueen asukkaiden arkea. Kaupallisten palveluiden sijoittuminen alueille voi myös lisätä palvelutarjontaa laajemmin Lappeenrannantien (valtatie 6) ja Ilomantsintien (kantatie 74) kautta kulkevalle ohikulkuliikenteelle.



## 7. LÄHTEET

Joensuun kaupunki (1985). Niinivaaran ja Hukanhaudan asemakaava (1036).

Joensuun kaupunki (2008). Joensuun seudun yleiskaava 2020.

Joensuun kaupunki (2020). Joensuun kauppapaikkaselvitys 2020 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy).

Joensuun kaupunki (2021). Maankäytön toteutusohjelma 2030.

Joensuun kaupunki (2023). Repokallion asemakaavaluonnos II.

Joensuun seudun joukkoliikenne (2023). Reittiopas ja aikataulut.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto (2022). Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe.

Santasalo Ky (2023). Suomalaisten ostovoima maakunnittain vuonna 2021.

Väylävirasto (2023). Suomen Väylät -karttapalvelu.

## LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT

### PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA (A.C.Nielsen Finland Oy)

#### Hypermarket

- Myyntipinta-ala 2 500 m<sup>2</sup> tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

#### Tavaratalo

- Myyntipinta-ala 1 000 m<sup>2</sup> tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

#### Supermarket, iso

- Myyntipinta-ala 1 000 m<sup>2</sup> tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

#### Supermarket, pieni

- Myyntipinta-ala 400 - 999 m<sup>2</sup>, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

#### Valintamyymälä, iso

- Myyntipinta-ala 200 - 399 m<sup>2</sup>

#### Valintamyymälä, pieni

- Myyntipinta-ala 100 - 199 m<sup>2</sup>

#### Pienmyymälä

#### Erikoismyymälä

### KESKUSTAHAKUINEN ERIKOISKAUPPA (Tilastokeskus)

#### Tavaratalokauppa

- Itsepalvelutavaratalot (yli 2 500 m<sup>2</sup>)
- Pienoistavaratalot ja muut erikoistumattomat myymälät enintään 2 500 m<sup>2</sup>)

#### Alkot ja apteekit ym.

- Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- Apteekit
- Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

#### Muotikauppa

- Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- Jalkineiden vähittäiskauppa
- Laukkujen vähittäiskauppa

#### Tietotekninen erikoiskauppa

- Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen vähittäiskauppa
- Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- Viihde-elektronikan vähittäiskauppa

#### Muu erikoiskauppa

- Kankaiden vähittäiskauppa
- Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- Mattojen vähittäiskauppa
- Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa

- Kodintekstiilien vähittäiskauppa
- Muu sisustustekstiilien ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kirjojen vähittäiskauppa
- Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- Urheilualan vähittäiskauppa
- Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- Kukkien vähittäiskauppa
- Kukkakioskit
- Lemmikkieläinten vähittäiskauppa
- Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- Taideliikkeet
- Valokuvausalan vähittäiskauppa
- Optisen alan vähittäiskauppa
- Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- Antiikkiliikkeet
- Antikvariaattikauppa
- Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

#### **TILAA VAATIVA ERIKOISKAUPPA (Tilastokeskus)**

##### Autokauppa

- Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- Matkailuvaunujen ja muualla luokittelemattomien moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa (pl. renkaat)
- Renkaiden vähittäiskauppa
- Moottoripyörien sekä niiden osien ja varusteiden vähittäiskauppa

##### Rautakauppa

- Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- Maalien vähittäiskauppa
- Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppa
- Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa
- Lukkoseppä- ja avainliikkeet

##### Kodintekniikkakauppa

- Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

##### Huonekalukauppa

- Huonekalujen vähittäiskauppa

##### Muu tilaa vaativa kauppa

- Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
- Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
- Puutarha-alan vähittäiskauppa