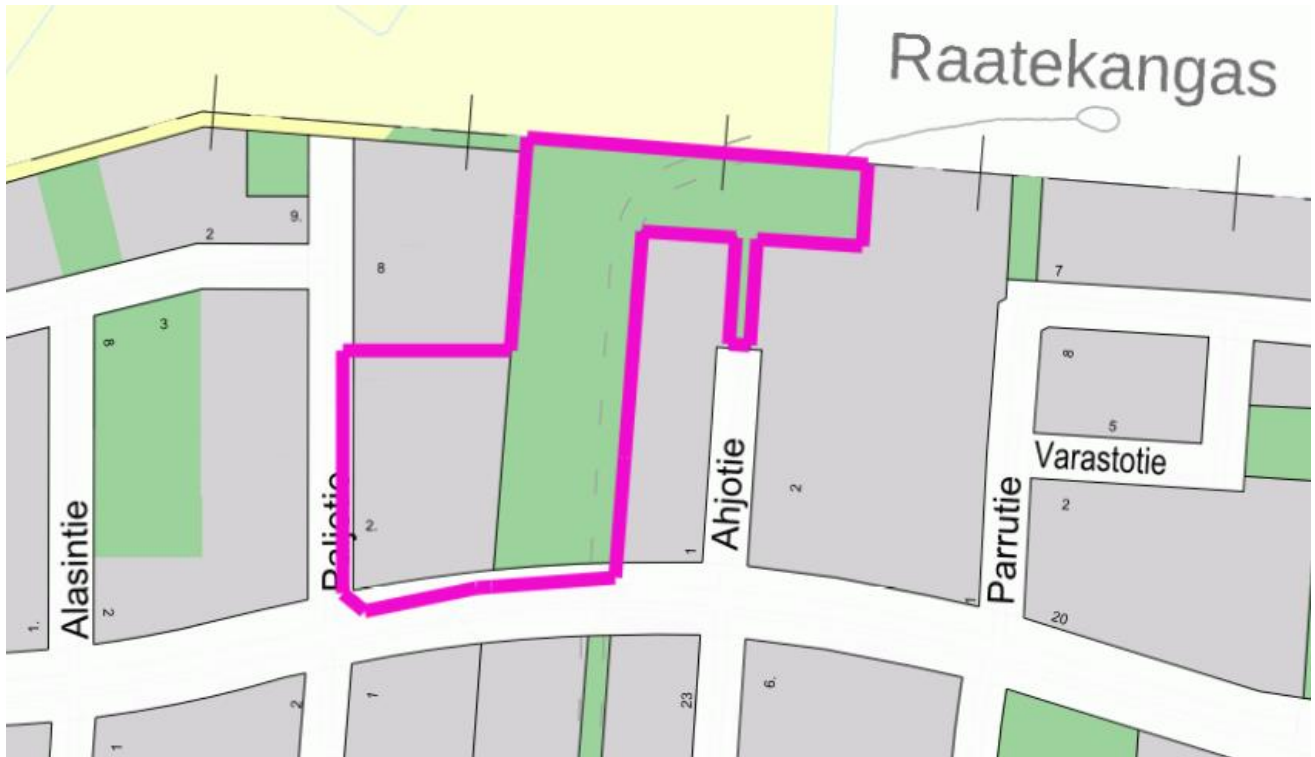


2.10.2024

Täydennetty 22.1.2025



Muutosalueen sijainti



Ahjotien pääty

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Ahjotien pääty

Asemakaavan muutoksen selostus

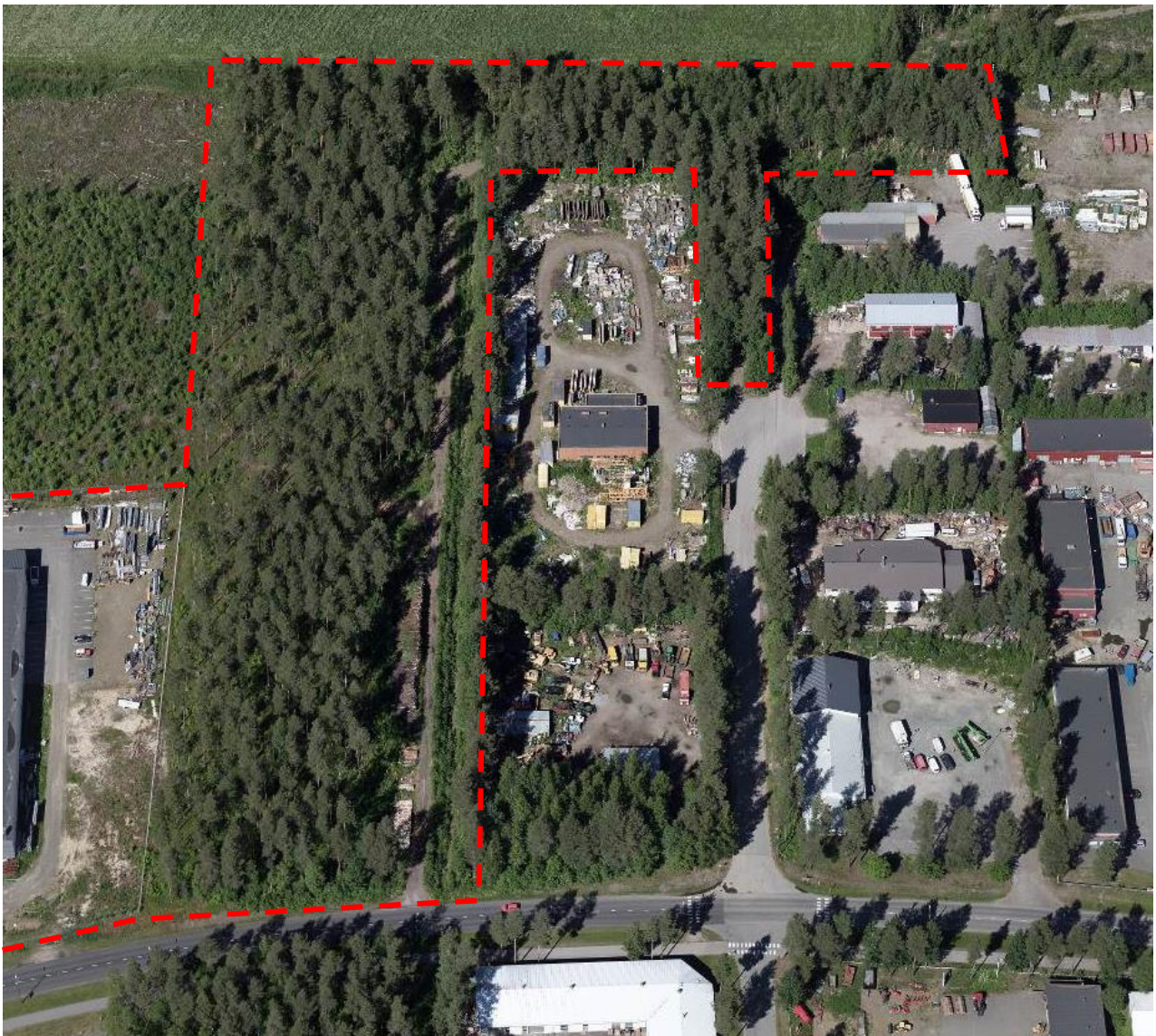
Asemakaavan muutos koskee

Raatekankaan 21 kaupunginosan korttelin 2151 osaa sekä virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Raatekankaan 21 kaupunginosan korttelin 2105 osa ja erityisalue.

Kaavoitusohjelman työ nro 1794



Kuva 1: Viistoilmakuva Ahjopuistosta (© Blom 2017)



Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
2	Lähtökohdat ja tavoitteet.....	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
2.1.2	Luonnonympäristö.....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö	7
2.1.4	Maanomistus	9
2.2	Suunnittelutilanne.....	10
2.3	Tavoitteet	14
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	15
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	15
3.1.1	Korttelialueet.....	19
3.2	Kaavan vaikutukset.....	20
3.2.1	Suhde kaupungin strategioihin.....	20
3.2.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin.....	21
3.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	21
3.2.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin	22
3.2.5	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen	22
3.2.6	Lapsivaikutukset.....	22
3.2.7	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin	22
3.2.8	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	23
3.2.9	Vaikutukset alueen viherverkostoon.....	23
3.2.10	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	23
4	Suunnitteluvaiheet.....	25

TILASTOLOMAKE

ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ

LIITTEET

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



OHEISAINEISTO

Luontoselvitys, H. Lehvola, Ramboll Finland Oy, 2017



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Kaavamuutoksen tavoitteena on hyödyntää osa Ahjopuistosta teollisuuden tontiksi ja samalla säilyttää loput alueesta suojaviheralueena. Lisäksi Paljetien korttelin 2151 tontin 5 asemakaava päivitetään samalla, kun tonttia laajennetaan. Kaava tukee kaupungin strategisia tavoitteita, kuten alueen kehittämistä työpaikkojen luomiseksi sekä ympäristön laadun ylläpitämiseksi.

Ahjotie sijaitsee Raatekankaan kaupunginosassa, noin neljän kilometrin päässä Joensuun keskustasta. Raatekankaalla on pääasiassa teollisuutta, varastoja ja kaupallista toimintaa. Ahjotien pohjoispäässä sijaitsee Ahjopuisto. Asemakaavan muutos keskittyy pääasiassa metsäiseen Ahjopuiston alueeseen, joka on kaupungin omistuksessa. Alueen luonnonvarainen ympäristö on vähäinen ja alueella ei ole havaittu arvokkaita luontokohteita tai lajeja. Maaperä Ahjopuistossa soveltuu hyvin pienimuotoisen ja keskisuuren teollisuuden rakentamiseen.

Kaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu, ja ne ovat linjassa suunniteltujen tavoitteiden kanssa. Tämä kaavamuutos tukee alueen kehitystä työpaikka-alueena, mutta samalla ylläpitää ympäristön laatua kaupungissa.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 18.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 19.10.-13.11.2023. Tavoitteena on, että kaavan ehdotus on nähtävillä syksyllä 2024. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee talvella 2024.

Toteuttaminen

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kohde sijaitsee Raatekankaan (21) kaupunginosassa noin 4 km päässä keskustasta. Kaava-alueeseen kuuluu viheralue, Ahjopuisto, jonka omistaa kaupunki.

Raatekankaan yritysalue on kaupunkikuvaltaan ja rakenteeltaan monimuotoista. Alueelle on keskittynyt eri alojen teollista ja kaupallista toimintaa sekä vähemmissä määrin palveluita ja toimistoja.

Ahjopuistoa ympäröi pohjoisesta metsä- ja maatalousvaltainen alue. Idästä, lännestä ja etelästä teollinen ja kaupallinen toiminta. Lähin asutus on alle puolen kilometrin päässä Kontiolahden puolella.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutos koskee metsätalousmaana hoidettua puistoa, joka on keskellä kaupunkimaista rakennettua ympäristöä teollisuusalueella. Maasto on tasainen maanpinnan tason vaihdellessa noin +84,0 - +85,0 mmpy. Puistossa on mäntyvaltaista metsää. Alueella ei ole juurikaan luonnontilaista ympäristöä, eikä merkittäviä suojeluarvoja. Alueella on kuivatuksen kannalta tärkeitä avo-ojia pohjois- ja itärajoilla. Niiden yhteydet tulee säilyttää ja mahdollisuuksien mukaan jatkossakin toteuttaa avo-ojina.

Maaperä on Raatekankaalle tyypillistä siltti- ja savimaata, jossa on ohuita hiekkerroksia. Rakennettavuusluokka on IV. Maaperä soveltuu parhaiten pienen- ja keskisuuren teollisuuden rakentamiseen. Kerrostaloja tai vastaavia rakentaessa on varauduttava tukipaaluperustuksiin. Routasuojaus on alueella tarpeen. (Maaperä ja rakennettavuusalueet 1984 Havetec oy).

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2017 (Telitien asemakaava-alueen luontoselvitys, H. Lehvola Ramboll Finland Oy). Alueella ei havaintojen



perusteella esiinny sellaisia luonnonarvoja, jotka olisi huomioitava maankäytön suunnittelussa. Suunnittelualueella ei havaittu metsälain 10 § mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä, vesilain 2. luvun 11 § mukaisia kohteita eikä luonnon-suojelulain 64 §:ssä mainittuja suojeltuja luontotyypppejä. Suunnittelualueelta ei tavattu pesivänä huomionarvoisia lajeja.

Raatekankaan teollisuusalueelle on laadittu Maankäytön tarkastelut ja kehittämissuunnitelma vuonna 2024. Suunnitelmassa Ahjopuiston aluetta ei ole merkitty säästettäväksi suositeltavaksi tai sitä ei ole tunnistettu hulevesien hallinnalle soveltuvaksi viheralueeksi. Ahjopuisto ei ole nykyään myöskään merkittävä viherkäytävä menneiden kaavamuutosten katkottua yhteydet etelämpää Raatekankaalta. Suunnitelmassa on kuitenkin todettu, että Ahjotien ympäristöä ei ole rakennettu niin, että tonteilla olisi käytetty koko rakennusoikeus. Lisäksi alueen tonteilla ja viheralueella on säästynyt runsaasti korkeaa kasvillisuutta muuhun Raatekankaan länsipuolen teollisuusalueeseen verrattuna. Viheralueen läpi kulkee merkittävä oja, joka johtaa radan varteen. Ahjopuisto kuuluu selvityksessä hulevesien valuma-alueisiin VA1 ja VA4 P (pohjoinen). Selvityksen mukaan näiden valmua-alueiden tontit eivät pysty hallitsemaan nykytilan hulevesiään. Alueilta valuvaa hulevesikuormaa ei siis voi merkittävästi lisätä ilman, että se heikentää alapuolisten valuma-alueiden tilannetta rankkasateilla ja hulevesitulvatilanteissa. Tiestön osalta ollaan vielä hyvässä tilanteessa hulevesienhallinnan osalta. Voidaan kuitenkin todeta, että Ahjopuistoon on järkevää jättää viheraluetta ojaiston ympäristöön, määrätä uudet tontit pidättämään hulevesiään tontillaan mahdollisimman paljon ja huolehtia uusien tonttien riittävästä viherkertoimen määrästä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelialueet puiston ympäristössä on rakennettu. Lähialueella on eri-ikäisiä teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä.



Tekninen huolto

Raatekankaan alueella on tarvittavat teknisenhuollon verkot.

Ahjopuistossa ei ole verkkorasitteita. Tontilla 167-21-2151-5 on johtorasite, mutta rasitteeseen ei tule muutoksia asemakaavan myötä.

Asemakaava-alueen pohjoisrajan tuntumassa kulkee ilmajohtona sähköjohto, joka tulee huomioida kaavatyössä.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Joensuun kaupunki.

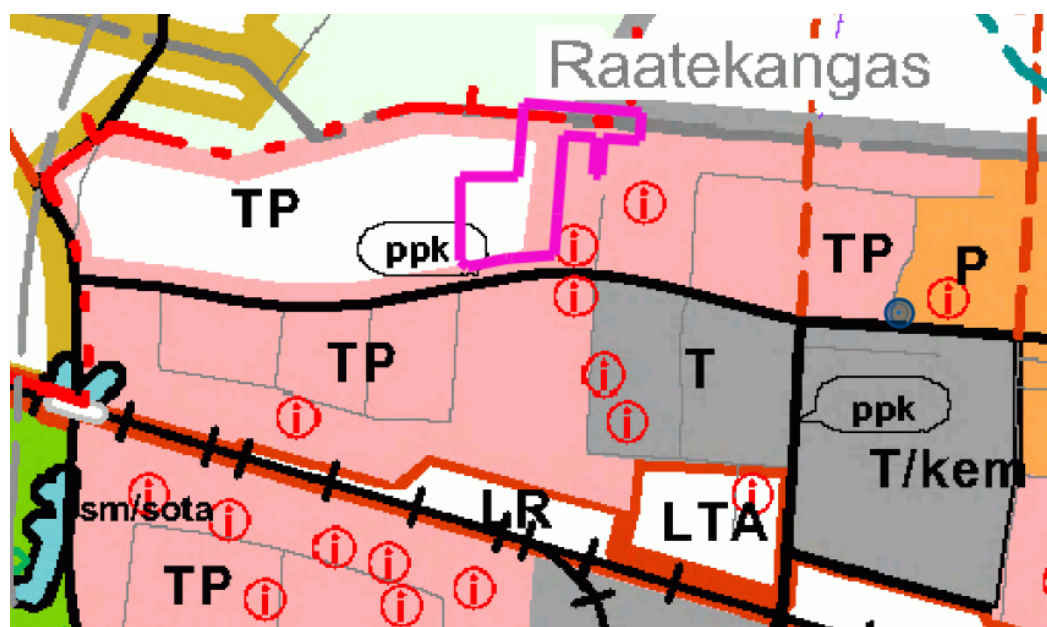


2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040 (8.7.2021) ja 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet. Maakuntakaavassa suunnittelualue ja sen ympäristö on pääsääntöisesti Raatekankaan työpaikkatoimintojen aluetta (TP-km). Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (kk). Kaavamuutoksen alue rajautuu etelässä Jukolankatu - Raatekankaantie – Pankakoskentie -pääkatuverkostoon. Suunnittelualueesta pohjoiseen on metsätalousvaltaista aluetta (M), taajamatoimintojen aluetta (A).

Joensuun seudun yleiskaava



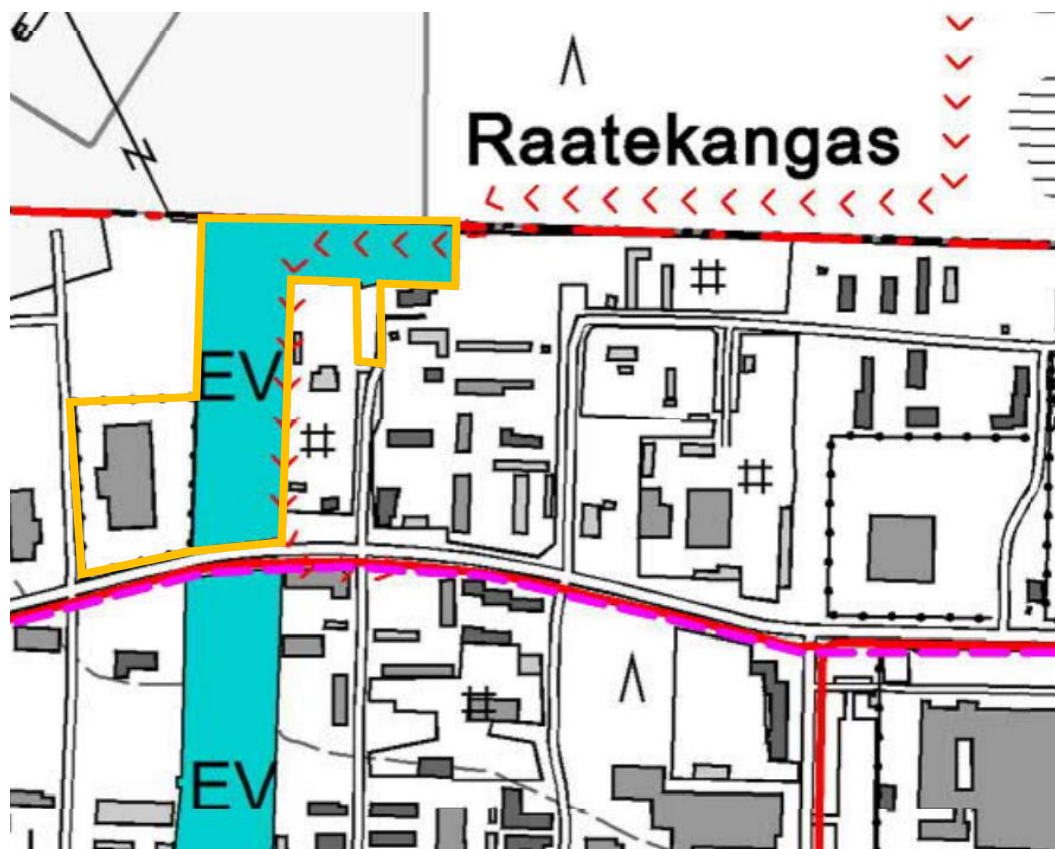
Kuva 3: Ote Joensuun seudun osayleiskaavasta 2020. Kaava-alue on merkitty magentalla.

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava (2020). Yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Alue on myös vaarallisten aineiden aiheuttaman onnettomuusriskin alueella, eli Seveso II -direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä (kons). Suunnittelualue rajautuu paikalliseen pääkatuun (ppk).

Joensuun viherkaava

Joensuun viherkaavassa suunnittelualue on suojaviheraluetta (EV) ja sen läpi kulkee kelkkaura.





Kuva 4: Ote Joensuun viherkaavasta. Kaava-alue on merkitty oranssilla.

Kontiolahden kunta Strateginen yleiskaava 2040

Kontiolahden kunnan Strategisessa yleiskaavassa Kontiolahden puoleinen Raatekankaan/ Raatesuon työpaikka-alue on merkitty Joensuun kanssa kehitettäväksi kohteeksi, josta toivotaan yhtenäistä ja liikenteellisesti toimivaa kokonaisuutta. Tavoitteina on myös, että aluetta täydennetään ja ympäristön laatua kohennetaan sekä edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta sekä edistetään pyöräilyn ja joukkoliikenteen laatuikäytävien muodostumista. Lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kontiolahden kunta hankkii alueelta raakamaan asemakaavoitusta varten.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Ahjopuiston alueella oleva Joensuun kaupungin asemakaava on vuodelta 1979 (Raatekankaan (21) kaupunginosan kortteleiden 2101-2105 sekä katu-, puisto- ja liikennealueiden asemakaava).



Ahjopuisto on asemakaavassa puistoaluetta (P). Korttelin 2151 tontin 5 asemakaava on vuodelta 2008 (Vilpolan alue). Siinä tontti on teollisuus-, varasto- ja lii-kerakennusten korttelialuetta (TKL).

Suunnittelualue rajautuu ajantasa-asemakaavassa pohjoisessa Kontiolahden kuntaan. Idässä ja etelässä alue rajautuu yhdistettyyn teollisuus-, liike- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTVL). Etelässä suunnittelualuetta rajaavat myös kadut, Ahjotie ja Raatekankaantie. Lännessä aluetta rajaavat teollisuus-, varasto- ja lii-kerakennusten korttelialue (TKL) ja Paljetie.

Kontiolahden puolella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Kuva 5: Ote alueen ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on merkitty magentalla.

Rakennusjärjestys

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



Pohjakartta

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

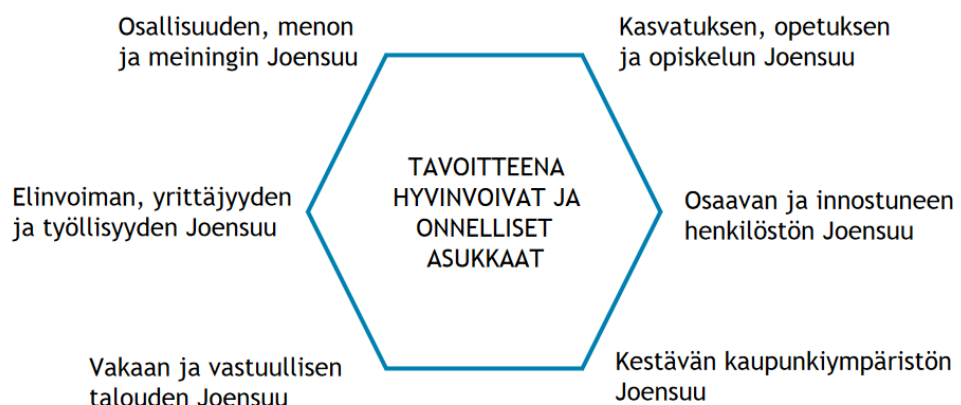
Rakennuskiellot

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

Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

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

STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva 5. strategian painopisteet.

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



Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

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

Suunnittelussa on huomioitu myös Joensuun kaupungin hulevesiohjelma (2021).

2.3 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Kaupungin tavoitteena on hyödyntää virkistyskäyttöön sopimaton puisto soveltuvilta osin teollisuuden käyttöön. Muu osa puistoa muutetaan suojaviheralueeksi.



3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Tiivistelmä

Alueelle on määritelty kaavatyön aikana selkeät suuntaviivat, jotka pyrkivät edistämään paikallista työpaikkatoimintaa ilman merkittäviä ympäristöhaittoja. Kaavatyössä havaittiin, että osa Ahjopuistosta oli viher-siniarvoltaan vähäistä ja se pystyttiin muuttamaan teollisuuden tonteiksi.

Ahjopuisto oli aiemmassa asemakaavassa varattu viheryhteydeksi ja merkitty puistoksi. Kaavatyössä havaittiin, että viheryhteys ei ole enää mahdollinen viheryhteyden katkettua Raate- ja Käpykankaan muiden asemakaavamuutosten myötä. Siksi suunnitelmat on päivitetty vastaamaan nykytilannetta ja puisto muutettu suojaviheralueeksi viherkaavaa noudattaen. Suojaviheralueiden merkitseminen viherkaavassa Raatekankaalle on ollut tärkeä askel ympäristön suojelemiseksi häiriöiltä, kuten pölyltä. Samalla suojaviheralueella on huomioitu hulevesien hallinta ja lumenlajituspaikat. Tonttien riittävästä vihreydestä ja hulevesienhallinnasta on myös huolehdittu.

Sähköjohdon vaatima suojavyöhyke on otettu huomioon kaavoituksessa, mikä varmistaa turvallisen rakentamisen ja sähkölinjojen häiriöttömän toiminnan.

Kaavamuutoksen vaihtoehtoja ei ole tarpeen käydä läpi, koska kaavamuutoksen tavoitteet ovat niin selkeät.

Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Maakuntakaavassa suunnittelualue ja sen ympäristö on pääsääntöisesti Raatekankaan työpaikkatoimintojen aluetta (TP-km). Aluevarausmerkinnällä TP osoitetaan aluerakenteen kannalta merkittävää työpaikka-aluetta, jolla on vähintään seudullista merkitystä. Alue on tarkoitettu pääasiassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotanto-, varasto- ja tilaa vievän kaupan ja muiden palvelujen alueeksi. TP-alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joilla on merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia lähialueille. Asemakaavan yleisissä



määräyksissä kerrotaan, että korttelialueille ei saa sijoittaa merkittävästi ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimia.

Suunnittelualue sijaitsee Maakuntakaavan mukaisella kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (kk). Merkinnällä osoitetaan maakunnan keskuksen kehittämisen kannalta tärkeä alue. Alueelle sijoittuvat kaupunkikeskustan kehittämisen kannalta tärkeimmät valtakunnalliset ja maakunnalliset toiminnot. Aluetta kehitetään kansainvälisten, valtakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen keskuksena. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee mm. kiinnittää huomiota kaupunkikuvaan ja liikennejärjestelmään kokonaisuutena, erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimivuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Kaavamuutoksen alue rajautuu etelässä Jukolankatu - Raatekankaantie – Pankakoskentie -pääkatuverkostoon. Suunnittelualueesta pohjoiseen on metsätalousvaltaista aluetta (M), taajamatoimintojen aluetta (A). Asemakaavamuutoksen ei katsota vaarantavan keskusta-alueen elinvoimaisuutta, koska teollisuuden ei katsota kilpailevan keskustaan sijoittuvien toimien kanssa. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Joensuun seudun yhteisen yleiskaavan laatimisen keskeisenä tavoitteena on ollut suunnitella toiminnallisesti yhtenäisen kaupunkiseudun maankäyttö yleispiirteisellä tasolla yhtenä kokonaisuutena ja siten hallita paremmin seudunkehittymistä vetovoimaiseksi, kilpailukykyiseksi ja yhdyskuntarakenteeltaan tarkoituksenmukaiseksi. Joensuun seudun yleiskaavassa suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Alueen kehittyminen työpaikka-alueena on kaupungin tavoite ja kirjattu yleiskaavaan. Asemakaavahanke on seutuyleiskaavan mukainen.

Viherkaava on viheralueisiin keskittyvä osayleiskaava, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Suunnittelualueen puisto (P) on viherkaavassa merkitty suojaviheralueeksi (EV), joka on ympäristöhäiriötä tuottavan toiminnan yhteydessä oleva viheralue, joka estää pölyn tai visuaalisen häiriön leviämistä ympäristöönsä. Tällä perusteella virkistysalueet muutetaan suojaviheralueiksi.

Raatekankaan läpi kulkevan viheryhteyden tarkoitus on aikoinaan ollut järjestää Lykyntlammen suunnan ulkoiluyhteys Raatekankaan kautta. Tämä yhteys on



kuitenkin toteutettu Naljakan – Marjalan kautta, joten tämän vuoksi varaus ei ole enää ajantasainen. Lisäksi yhteysvaraus on katkaistu aiemmassa asemakaavanmuutoksessa (*Raatekankaan 21 kaupunginosan kortteleiden 2128 ja 2114 osan sekä virkistysalueen asemakaavan muutos*).

Lisäksi on huomioitava, että vaikka osa suojaviheralueesta otetaan teollisuuden käyttöön, suojaviheralueen luonne estää pölyn tai visuaalisen häiriön leviäminen ympäristöönsä, ei vaarannu. Asemakaavahanke on viherkaavan hengen mukainen.

Suojaviheralueelle on osoitettu ohjeellinen paikka muuntamolle merkinnällä et.

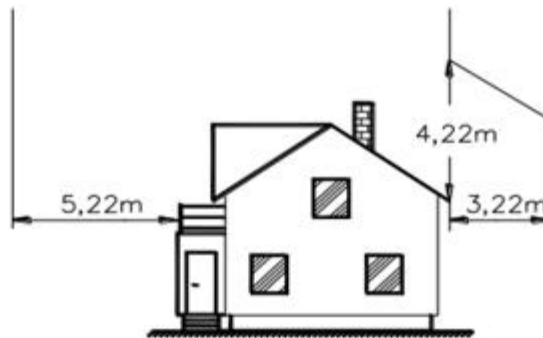
Viheryhteyden tarpeen kadottua ja luontoselvityksen mukaan luontoarvojen ollessa vähäiset, on osa Ahjopuistoa mahdollista muuttaa osittain teollisuuden käyttöön. Tällöin tulee huomioda kuitenkin muut viheralueen sijoittamisen tarpeet. Teollisuuden käyttöön muutettava alue on hieman yli kolmannes nykyisestä Ahjopuistosta. Loppu puistosta säästetään suojaviheralueeksi viherkaavan mukaisesti. Lisäksi Raatekankaalle ominaista vehreyttä säilyttämään ja hulevesien hallintaa tukemaan tonteille määrätään yleisissä määräyksissä siitä, että osa tontista tulee jättää rakentamatta ja, että tontin viheralueille tulee istuttaa puita. Lisäksi määrätään, että huleveden viivytyksen mitoitustilavuuden tulee olla teollisuuden tonteilla vähintään 1,6 m³ tontilla sijaitsevan vettä läpäisemättömän pinnan 100 m² kohti. Huleveden viivytyksen määrä on laskettu Ilmastonkestävän kaupungin suunnitteluoppaan Hulevesien mitoitus tontilla -työkalun avulla. (ilmastotykalut.fi) Pilaantumattomat hulevedet ohjeistetaan ohjaamaan ojaan, koska Paljetien-Ahjotien alueen hulevesiputkistojen kapasiteetti ei mahdollista runsasta hulevesien määrän lisäämistä niihin. Hulevedet tulee siis mahdollisuuksien mukaan käsitellä muutoin kuin johtaa kaupungin hulevesiputkiin.

Kontiolahden kunnan Strategisessa yleiskaavassa Kontiolahden puoleinen Raatekankaan/ Raatesuon työpaikka-alue on merkitty Joensuun kanssa kehitettäväksi kohteeksi, josta toivotaan yhtenäistä ja liikenteellisesti toimivaa kokonaisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta sekä edistetään pyöräilyn ja



joukkoliikenteen laatukäytävien muodostumista. Asemakaavahanke ei vaaranna Kontiolahden puoleisen Raatekankaan/ Raatesuon työpaikka-alueen kehittymistä.

Alueella kulkee metsäautotie ja sähkön ilmajohto. Metsäautotielle ei ole rasi-
tetta ja sille ei tehdä varausta kaavassa. Sähköjohdon haltijan mukaan johdolle on va-
rattava suoja-alue, jolle ei saa rakentaa tai jolla ei saa varastoida. Rakennukset,
pois lukien avokatokset, on sijoitettava siten, että vaakasuoran etäisyyden sähkö-
johtoon tulee olla vähintään, 3,22 m. Jos rakennuksen vaakasuora etäisyys on
vähemmän kuin 3,22, on yläpuolelle jätettävä 4,22 m etäisyys sähköjohtoon. Par-
vekkeen, ikkunan tai muun vastaavan aukon kohdalla vaakasuoran etäisyyden on
oltava kuitenkin 5,22 m. Ilmajohdolle on varattu 10 metriä leveä alueen osa
kaava-alueen pohjoisrajalla. Lisäksi rakennusala tontilla on merkitty 2 metriä joh-
dolle varatun alueen osan reunasta. Rakennus on mahdollista rakentaa lähimil-
lään 7 metrin päähän ilmajohdosta, jotta suojaetäisyydet varmasti täyttyvät.



Kuva 5. Rakennuksen turvallinen etäisyys sähköjohdosta.

	ajantasa-asemakaava	asemakaavamuutos
tontin pinta-ala	ei tonttia	9 013
tonttitehokkuus	ei tonttia	e=0,3
rakennusoikeus	ei tonttia	2 704
kerrosluku	ei tonttia	II

Taulukko 1. Maankäytön muutokset asemakaavan muutoksessa T-korttelissa

	ajantasa-asemakaava	asemakaavamuutos
tontin pinta-ala	17 243 m ²	19 799 m ² (muutos 2556 m ²)
tonttitehokkuus	e=0,5	e=0,5



rakennusoikeus	8621 k-m ²	9900 k-m ² (muutos 1279 k-m ²)
kerrosluku	II	II

Taulukko 2. Maankäytön muutokset asemakaavan muutoksessa TKL-korttelissa

	ajantasa-asemakaava	asemakaavamuuos
virkistysalueen pinta-ala (P)	32 664 m ²	-
suojaviheralueen pinta-ala (EV)	-	21 095 m ²

Taulukko 3. Maankäytön muutokset asemakaavan muutoksessa Ahjo-puistossa

3.1.1 Korttelialueet

EV

Suojaviheralue

Osa puistosta (P) muutetaan suojaviheralueeksi (EV). Suojaviheralueelle merkitään avo-oja yhteyksien ohjeelliset sijainnit, hulevesien käsittelyn alue ohjeellisella sijainnilla ja lumen käsittelylle varatut alueet. Viheralue pienenee, kun osa siitä muutetaan teollisuuden alueeksi. EV-alueen pohjoisrajalle merkitään 10 metriä leveä johtorasite sähkön ilmajohtoa varten.

T

Teollisuuden- ja varastorakennusten korttelialue

Osa puistosta (P) muutetaan tontiksi teollisuuden ja varastoinnin käyttöön (T). Alue ei sovellu virkistyskäyttöön. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle merkitään avo-ojayhteyksien ohjeellinen sijainti pohjoisrajalle, jolloin yhteys on sitova, mutta sijaintia voi muuttaa. Avo-ojan saa putkittaa pohjoisrajalle mahdollisesti tarvittavan ajoyhteyden kohdalta. Korttelin länsirajalle merkitään istutettava alueen osa varmistamaan sopiva vaihettumisvyöhyke suojaviheralueella kulkevaan avo-ojaan. Korttelin pohjoisrajalle merkitään 10 metriä leveä johtorasite sähkön ilmajohtoa varten. Rakennusalat merkitään pohjoisrajasta 12 metriä, jolloin tulevien rakennusten välimatka ilmajohtoon on noin 7 metriä. Korttelialueelle saa rakentaa kahteen kerrokseen tehokkuudella $e=0,3$. Muodostuvan alueen pinta-ala on 9 013 m² ja rakennusoikeus on 2 704 k-m k-m².

TKL

Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue

Osa puistosta (P) muutetaan tontiksi teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL). Alue ei sovellu virkistyskäyttöön. Korttelialueelle saa rakentaa



kahteen kerrokseen tehokkuudella $e=0,5$. Muodostuvan alueen pinta-ala 19 799 m² ja rakennusoikeus 9900 k-m².

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Asemakaavan muutoshanke tukee Joensuun kaupungin strategioita monin tavoin:

Asemakaavan muutos edistää "Idän houkuttelevin" -strategian tavoitetta kestävästä kaupunkiympäristöstä Joensuusta. Lisäksi asemakaavan muutos mahdollistaa yritysten kasvun sekä uusien yritysten syntymisen luomalla lisää tilaa teollisuuden käyttöön.

Muutoksen myötä Ahjopuiston muuttaminen suojaviheralueeksi sekä tonteille asetetut yleiset määräykset auttavat säilyttämään vihreää tilaa kaupungin teollisuusalueella. Tämä edistää viihtyisää ympäristöä ja vähentää mahdollisia ympäristöhäiriöitä, kuten pölyä, mikä tukee "Helppo hengittää" -brändin tavoitetta terveellisestä ja viihtyisästä kaupunkiympäristöstä.

Suojaviheralueen kaavoitus sekä tonteille asetetut yleiset määräykset tukevat Joensuun kaupungin hulevesiohjelmaa (2021). Suojaviheralueen suunnittelussa on huomioitu hulevesien hallinta ja lumenlajituspäikat. Tämä auttaa ylläpitämään puhtaita ja turvallisia vesistöjä kaupungissa sekä varautumaan ilmastonmuutokseen.

Kaavassa on otettu huomioon sähköjohdon vaatima suojavyöhyke, mikä varmistaa sähkölinjojen häiriöttömän toiminnan. Tämä on tärkeää kaupungin infrastruktuurin ja asukkaiden turvallisuuden kannalta.



3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Maakuntakaavassa suunnittelualue ja sen ympäristö on pääsääntöisesti Raatekankaan työpaikkatoimintojen aluetta (TP-km). Aluevarausmerkinnällä TP osoitetaan aluerakenteen kannalta merkittävää työpaikka-aluetta, jolla on vähintään seudullista merkitystä. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Alueen kehittyminen työpaikka-alueena on kaupungin tavoite ja kirjattu yleiskaavaan. Asemakaavahanke on seutuyleiskaavan mukainen.

Voimassa olevassa kaavassa esitetty Raatekankaan läpi kulkevan viheryhteyden tarkoitus on aikoinaan ollut järjestää Lykynlammen suunnan ulkoiluyhteys Raatekankaan kautta. Varaus ei ole enää ajantasainen. Viheralueen toinen tarve viherkaavan mukaisena suojaviheralueena ei myöskään vaarannu, vaan viheralueen luonne estää pölyn tai visuaalisen häiriön leviämistä ympäristöönsä pysyy.

Kontiolahden kunnan Strategisessa yleiskaavassa Kontiolahden puoleinen Raatekankaan/ Raatesuon työpaikka-alue on merkitty Joensuun kanssa kehitettäväksi kohteeksi. Tälle kohdalle ei ole varattu strategisessa kaavassa erityisiä tavoitteita. Asemakaavan muutos ei vaaranna yhteistyötä Kontiolahden kunnan kanssa.

Alueella kulkee metsäautotie ja sähkön ilmajohto. Metsäautotielle ei ole rasi-
tetta ja kulkua ei tarvitse säästää. Sähköjohdolle on varattu suoja-alue.

3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Uusi teollisuuden ja varastorakennusten kortteli on toivottu lisä Raatekankaalle. Tuleva T-tontti on iso ja pääkaduilta piilossa. Kohta mahdollistaa siis myös ulkova-
rastointia ja läjitystä vaativan yritystoiminnan pilaamatta pääkatujen ilmettä.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Kaavamuutos lisää vain vähän liikennettä Raatekankaan tiellä, joten kokonaisliikennemäärään sen vaikutus on hyvin vähäinen. Raatekankaantiellä on hyvät pyöräilyn ja jalankulun yhteydet eripuolille kaupunkia. Ahjotiellä ei ole pyöräilyn ja



jalankulun yhteyksiä, mutta asemakaavassa on huomioitu pyöräilyn ja jalankulun yhteydet tontin sisällä.

3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

Korttelialueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Alueelle on laadittu luontoselvitys, jossa todetaan, että suunnittelualueella ei esiinny sellaisia luonnonarvoja, jotka olisi huomioitava maankäytön suunnittelussa. Metsänä hoidetun viheralueen pinta-ala vähenee ja puisto muuttuu suojaviheralueeksi. Suojaviheralueet on hoidettava puustoisena ympäristön suojelemiseksi häiriöiltä, kuten pölyn leviämiseltä. Kuitenkin lumenvarastoinnin ja hulevesien tasausaltaiden alueilta puusto voidaan tarvittaessa poistaa.

3.2.5 Vaikutukset sosiaaliin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Hanke mahdollistaa uuden yritystoiminnan synnyn tai olemassa olevan liiketoiminnan kasvamisen. Hanke edistää työllisyyttä.

3.2.6 Lapsivaikutukset

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole lapsille suunnattuja toimia, koska kyseessä on työpaikka-alue. Raatekankaan Salpakankaan päädyn kaupankeskittyminen on sen verran kaukana, ettei hankkeella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia tämän alueen lapsille suunnattuihin toimintoihin.

Kaavassa on huomioitu mahdollisesti lapsiin vaikuttavat ympäristöhäiriöt maa-kunta kaavan määrittämällä tavalla rajaamalla alueen käyttöä. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joilla on merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia lähialueille.

3.2.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia olemassa oleviin teknisen huollon verkkoihin. Kaava-alueella jo olevalle infralle on varattu riittävät alueet.



3.2.8 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavamuutos tuo toteutuessaan lisää työpaikkoja Raatekankaan alueelle. Kaupunki saa tuloja tonteista tuloja joko myynnin tai vuokraamisen kautta. Kaupungille ei synny kuluja katujen tai infran johtojen rakentamisesta.

Suojaviheralueen toimintojen rakentaminen tulee toteutuessaan maksamaan noin 98 000 euroa, josta hulevesialtaan kaivutyöt ovat 23 000 € ja lumen läjityspaikka metrin rakennekerroksella 75 000 €.

3.2.9 Vaikutukset alueen viherverkostoon

Kaava-alue on metsätalousmetsänä hoidettua puistoa. Alueen läpi kulkeva ojasto pysyy ja jatkaa matkaansa etelään junaradan suuntaan. Ojasto toimii kapeana viheryhdytenä Raatekankaan läpi.

Raatekankaan läpi kulkevan viheryhdyden tarkoitus on aikoinaan ollut järjestää Lykynlammen suunnan ulkoiluyhteys Raatekankaan kautta. Tämä yhteys on kuitenkin toteutettu Noljakan – Marjalan kautta, joten tämän vuoksi varaus ei ole enää ajantasainen. Lisäksi ulkoiluun suunniteltu yhteysvaraus on katkaistu aiemmassa asemakaavanmuutoksessa, vaikka ojaston kapea yhteys on säilynyt.

3.2.10 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden yrityksen sijoittumisen suunnittelualueelle. Tällä voi olla myönteinen vaikutus Joensuun yritystoiminnan ja investointien kannalta.

Yritysvaikutusten arviointi

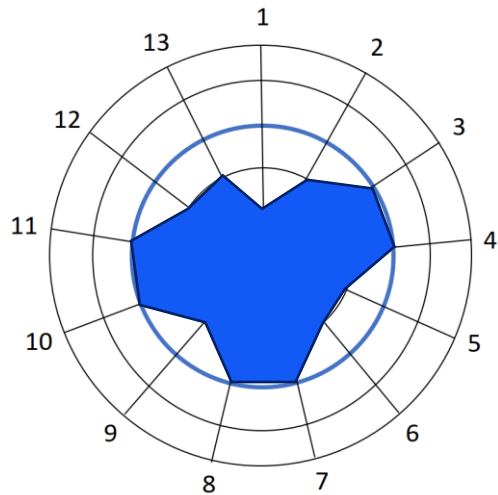
Joensuun kaupunki on päättänyt ottaa käyttöön yritys vaikutusten arvioinnin päätöksenteossa. Yritysvaikutusten arviointi tulisi tehdä ainakin silloin, kun tunnustetaan, että päätös saattaa vaikuttaa esim. yrityksen tai yritysten kustannuksiin, investointeihin, liikennejärjestelyihin, saavutettavuuteen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

Yritysvaikutusten arvioinnin perusteella tämän asemakaavan yritys vaikutukset ovat enemmän positiivisia kuin negatiivisia.



	Positiivinen vaikutus selitys	Positiivinen		Neutraali	Negatiivinen		Kielteinen vaikutus selitys
		1	2		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 yritysilmapiiiriin		x				negatiivinen vaikutus yritysilmapiiiriin
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 kaavamuutoksella on. Mitä suurempi kuvio on, sitä huonommat yritysvaikutukset kaavamuutoksella on.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on lisätä teollisuudelle sopivien tonttien määrää Raatekan-kaalla.



Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 18.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 19.10.-13.11.2023.

Kaavaehdotus

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

Kaavan nähtävilläpito

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

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Minna Tolvanen

Avustaja: Kaija Kinnunen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Joensuu	Täyttämispvm	24.9.2024
Kaavan nimi	Ahjotien pääty		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.10.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1671794
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,9907	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,9907

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

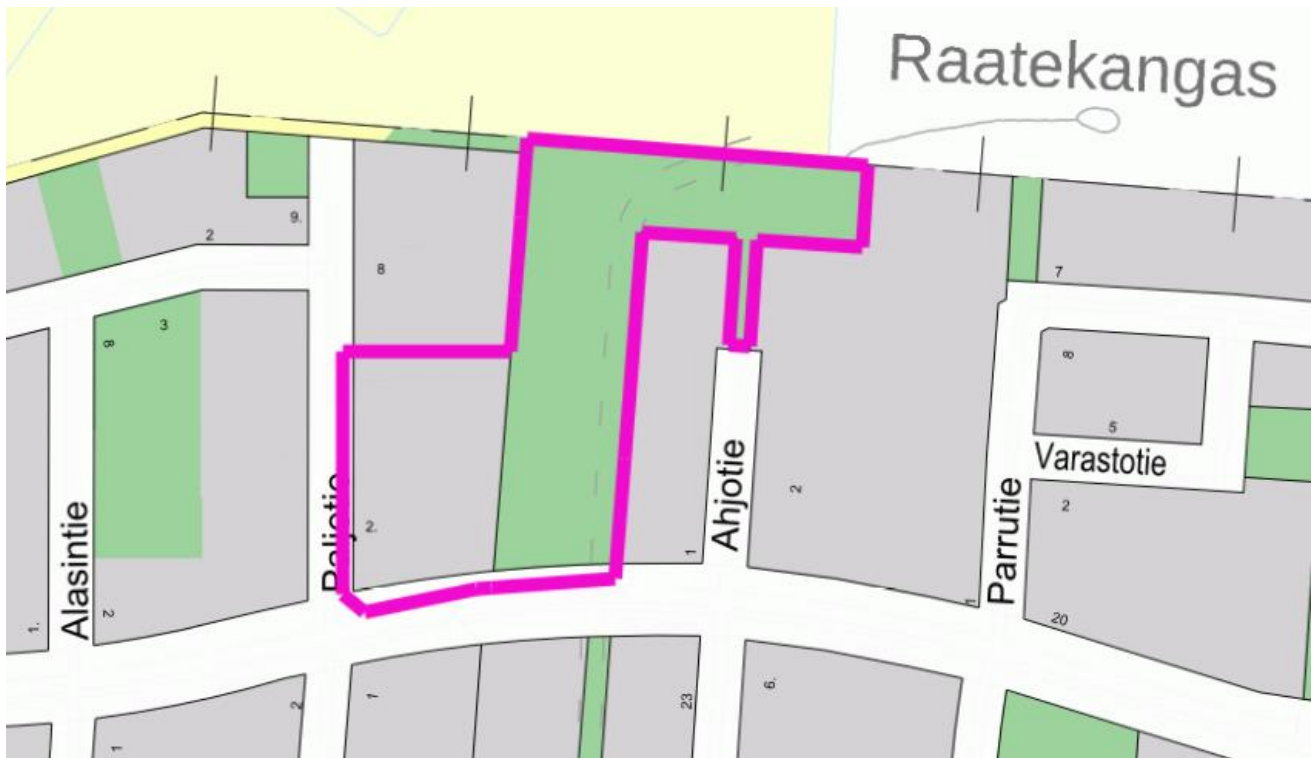
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	4,9907	100,00	12604	0,25	0,0000	3983
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,8812	57,7	12604	0,44	1,1569	3983
V yhteensä					-3,2664	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	2,1095	42,3			2,1095	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,9907	100,00	12604	0,25	0,0000	3983
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,8812	57,7	12604	0,44	1,1569	3983
T	0,9013	31,3	2704	0,30	0,9013	2704
TKL	1,9799	68,7	9900	0,50	0,2556	1279
V yhteensä					-3,2664	
VP					-3,2664	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	2,1095	42,3			2,1095	
EV	2,1095	100,0			2,1095	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Tavoitteena on hyödyntää osa Ahjopuistosta teollisuuden tonteiksi ja samalla säilyttää loput alueesta suojaviheralueena.

Hankkeen lähtökohdat

Asemakaavamutoksen laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Hakijan tavoitteena on hyödyntää nyt hoitamaton ja virkistyskäyttöön sopimaton puisto soveltuvilta osin teollisuuden käyttöön. Muu osa puistoa muutetaan suojaviheralueeksi.

Väylät

Liikenneväyliin ei tule muutoksia. Ahjokadun pohjoispäättyyn tulee uusi tonttiliittymä. Joensuun viherkaavassa suunnittelualueen läpi kulkee kelkkaura. Alueella kulkee metsäautotie. Metsäautotielle ja kelkkauralle ei kaavassa tehdä varauksia.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Teollisuuden käyttöön muutettava alue on hieman yli kolmannes nykyisestä Ahjopuistosta. Loppu puistosta säästetään suojaviheralueeksi viherkaavan mukaisesti.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Verkostoon ei kohdistu muutospaineita.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Ahjopuiston omistaa Joensuun kaupunki. Teollisuuden tontit tulee muodostaa.

Aikataulu

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

Yhteistyötarpeet

Paljetien korttelin 2151 tontti 5 laajenee Ahjopuiston puolelle. Muita yhteistyötarpeita ei kaavatyön aikana havaittu olemassa olevien johtojen säilyessä paikallaan.

Erityistä huomioitavaa

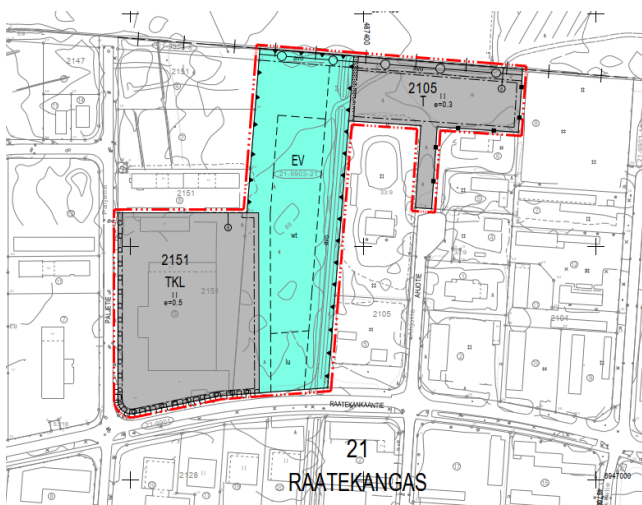
Raatekankaan ja Ahjopuiston läpi kulkevan viheryhteyden tarkoitus on aikoinaan ollut järjestää Lykynlammen suunnan ulkoiluyhteys. Tämä yhteys on kuitenkin toteutettu Noljaikan – Marjalan kautta. Asemakaavassa ei ole tarpeen varata tilaa ulkoilun viheryhteydelle.

Kaavatalous

Kaupunki saa tuloja tontinluovutuksesta. Kaupungille ei synny kuluja katujen tai infran johtojen rakentamisesta. Suojaviheralueen toimintojen rakentaminen tulee toteutuessaan maksamaan noin 98 000 euroa, josta hulevesialtaan kaivutyöt ovat 23 000 € ja lumen läjityspaikka metrin rakennekerroksella 75 000 €.

Vaikutukset

Kaavamuutos tuo toteutuessaan lisää työpaikkoja Raatekankaan alueelle.



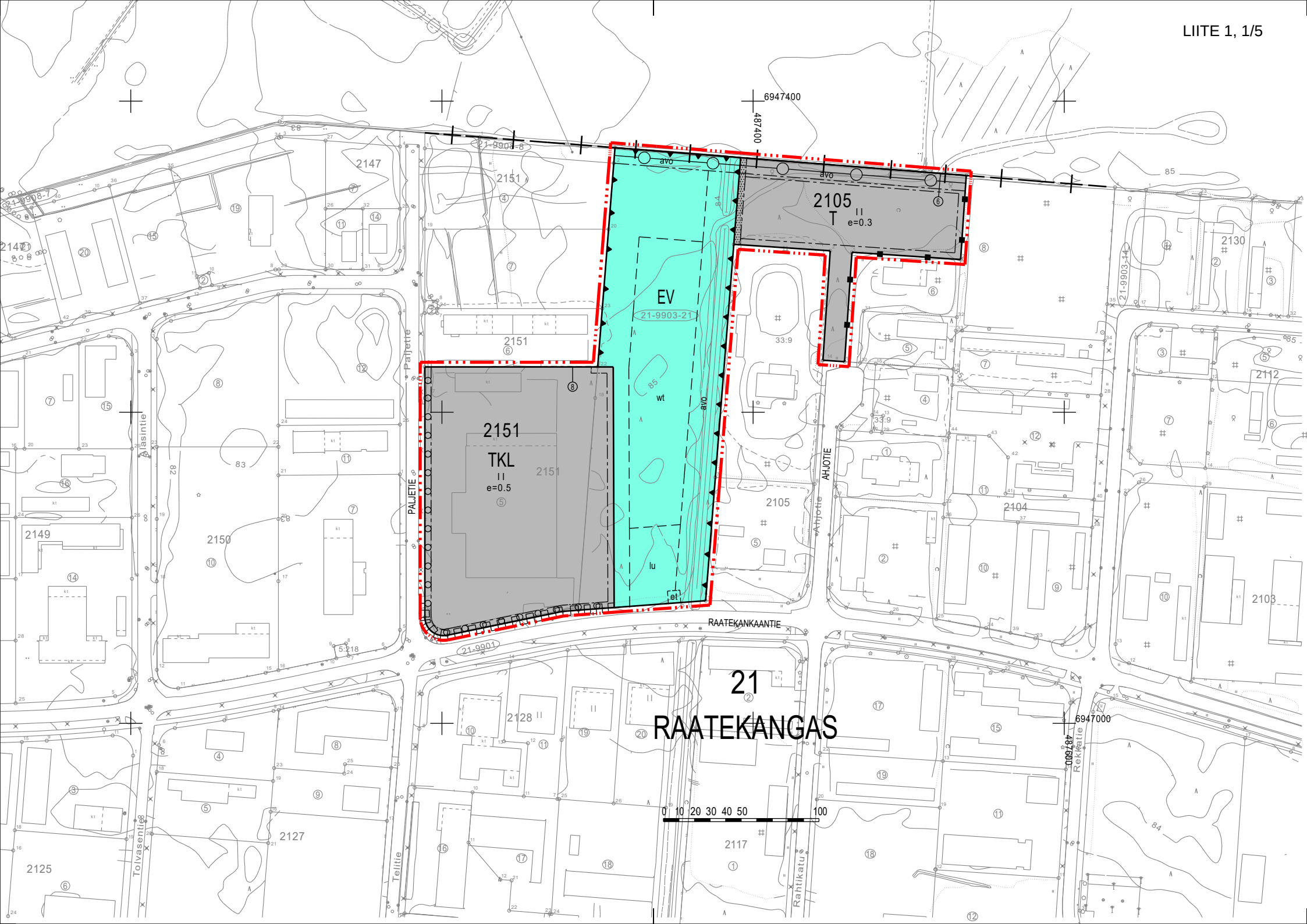
Ote kaavakartasta

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



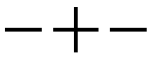
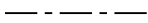
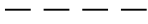
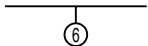
Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

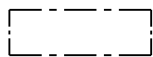
PL 59, 80101 Joensuu | Vaihe 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2



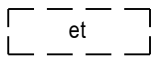
21
RAATEKANGAS

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

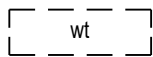
	0270000 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	0270100 Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.
	0680000 Suojaviheralue.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0830000 Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0840001 Kahden korttelin välinen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
21	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
RAA	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
2151	0930000 Korttelin numero.
PALJETIE	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.5	1050000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



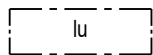
1130000
Rakennusala.



1130110
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.



1130651
Ohjeellinen hulevesien tasausaltaan sijainti.



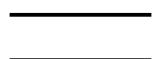
1330200
Puistomaisesti hoidettava alue, jota voidaan käyttää lumenvarastointiin.



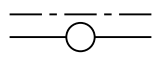
1340000
Istutettava alueen osa.



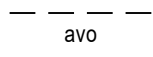
1350000
Säilytettävä/istutettava puurivi.



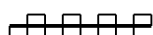
1360000
Katu.



1540000
Johtoa varten varattu alueen osa.



1540101
Ohjeellinen avo-ojan sijainti.



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

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Tontit on aidattava korttelirajoiltaan.
2. T-korttelialueen pohjoisrajalla kulkevan avo-ojan yli voidaan rakentaa kulkuyhteys. Kulkuyhteyden kohdalla oja pitää siirtää hulevesiputkeen.
3. Suojaviheralueet, EV, on hoidettava puustoisena, mutta tarvittaessa lumenvarastointiin ja hulevesien hallintaan käytettäviltä alueilta puustoa voidaan poistaa.
4. Suojaviheralueelle, EV, voidaan perustaa hulevesien tasausallas, kosteikko tai muu hulevesien hallinnan rakenne. Rakenteita toteuttaessa on pyrittävä säilyttämään olemassa olevaa puustoa mahdollisimman paljon.
5. T-korttelialueella kymmenen prosenttia tontista on säästettävä pinnoittamattomana viheralueena, jolla tulee ensisijaisesti säästää puusto ja toissijaisesti istuttaa puustoa. Puita tulee olla vähintään 4 puuta sadalla neliöllä viheraluetta. Puuston väliin tulee istuttaa pensaita tai muuta kerroksellista kasvillisuutta vähintään 4 kasvia sadalla neliöllä viheraluetta.
6. TKL-korttelialueella tontille on viereisen tontin rajaa vastaan varattava neljän metrin levyinen rakentamaton tontinosa. Tälle alueelle on istutettava/säilytettävä puustoa siten, että puiden välimatka on enintään kuusi metriä.
7. Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.
8. T-korttelialueella, jos hulevesiä ei voida imeyttää, tulee niitä viivyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään. Viivytyspainanteiden, viivytysaltaiden ja säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla vähintään 1,6 m³ tontilla sijaitsevan vettä läpäisemättömän pinnan 100 m² kohti. Viivytysrakenteiden kokonaan tyhjentymisen tulee kestää vähintään 12 tuntia ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viherkattoja ei lasketa vettä läpäisemättömiksi pinnoiksi.
9. Pilaantumattomat hulevedet tulee ensisijaisesti johtaa ojiin.
10. Korttelialueille ei saa sijoittaa merkittävästi ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimia.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
 - Teollisuus- ja varastotilat: 1 ppp / 100 k-m²
 - Liiketilat: 1 ppp / 50 k-m²
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisääkäyntien läheisyyteen.
3. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Katokseen tai ulkotilaan sijoitettavien polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

Kulkuyhteyksien jalankulku- ja pyöräliikenteen väyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisääkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
 - Teollisuus- ja varastotilat: 1 ap / 100 k-m²
 - Liiketilat: 1 ap / 50 k-m²

MUUTOS 22.1.2025:

-lisätty EV-alueelle ohjeellinen alueen osa et

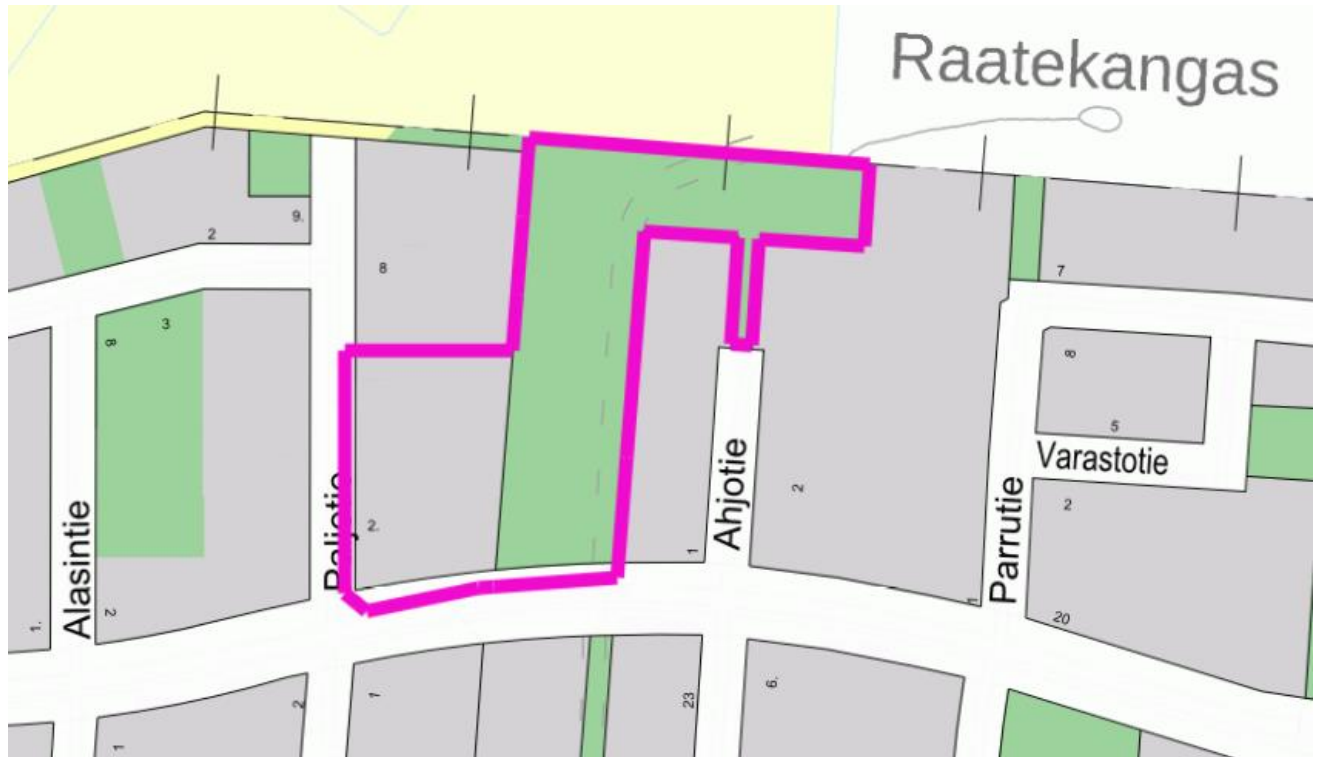
RAATEKANKAAN 21 kaupunginosan korttelin 2151 osan ja virkistysalueen asemakaavan muutos.
Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 2105 osa ja erityisaluetta.

AHJOTIEN PÄÄTY

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	2.10.2024, 22.1.2025	Voimaantulopäivä
	Suunnittelija	Minna Tolvanen	Diaarinumero 1369/10.02.03.00/2023
Kaupungingeodeetti	Kalle Sivén	Piirtäjä	Kaija Kinnunen
Kaavoituspääällikkö	Pauli Sonninen	Arkisto	21/1794

4.10.2023

päivitetty 2.10.2024

*Kaava-alueen sijainti opaskartalla*

Ahjotien pääty

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Raatekankaalla on pulaa teollisuuden ja kaupan tonteista. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Ahjopuiston soveltuvuutta teollisuusalueen tonteiksi. Viheralue sijaitsee Raatekankaalla rajoittuen pohjoisesta Kontiolahden kunnan rajaan ja etelästä Ajotiehen sekä Raatekankaantiehen.



Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 Raatekankaan alue on työpaikka-alue (TP-km). Maa-kuntakaavassa merkitty Jukolankatu - Raatekankaantie – Pankakoskentie -pääkatuverkosto on kaavamuutoksen vaikutusalueella.

Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Alue on vaarallisten aineiden aiheuttaman onnettomuusriskin alueella. Joensuun seudun yleis-kaavaan voi tutustua verkossa www.joensuu.fi/kaavoitus (Voimassa olevat kaavat).

Alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1979 (Raatekankaan (21) kaupunginosan kortteleiden 2101-2105 sekä katu-, puisto- ja liikennealueiden asemakaava) sekä asema-kaava vuodelta 2008 (RAATEKANKAAN (21) kaupunginosan kortteleiden 2147-2151, katu-, virkistys- ja erityisalueiden asemakaava). Suunnittelualue on puistoaluetta (P) ja Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (TKL).

Joensuun viherkaavassa puistoalue on suojaviheraluetta (EV) ja sen läpi kulkee kelkkaura. Kelkkaura ei ole enää käytössä.

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun konsernistrategia ja kaupunkiympäristön toimeen-pano-ohjelma. Kaavamuutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta ja noudattaa konsernistrategiaa parantaen uusien yritysten syntymahdollisuuksia sekä olemassa olevien yritysten laajenemismahdollisuuksia tarjoamalla lisää tonttimaata yritysten käyttöön.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama ti-lanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaava-selostuksessa ehdotusvaiheessa.

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luonnon ympäristöön ja maisemaan, kaupunkikuvaan sekä liikennejärjestelyihin.

Kaavan toteutuksen vaikutukset ympäristöön arvioidaan kaavakohtaisesti. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. ympäröiviin alueisiin, kulttuuri- ja rakennushistorial-lisiin arvoihin sekä kaupungin strategian ja ohjelmien toteutumiseen.



Osalliset

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

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Kontiolahden kunta
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä ehdotuksen yhteydessä syksyllä 2024.

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

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

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.



Yhteystiedot

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

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

Asemakaavaprosessi



Ahjotien pääty asemakaavan muutos

OAS- ja luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos olivat nähtävänä 19.10.-13.11.2023 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 13 lausuntoa, joista 5:ssä oli kommentoitavaa ja 2:ssa ei ole huomautettavaa. 6 ilmoitti, etteivät he lausu kaavahankkeesta.

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

1. Joensuun vesi

Kaavamuutos koskee 21. kaupunginosan puistoa kiinteistötunnuksella 167-21-9903-21, osoitteessa Ahjotie ja siellä Ahjopuisto.

Muutosalueella sijaitsee käytössä olevia vesi- ja viemärijohtolinjoja sekä sammutusveden toimittamiseen tarkoitettu paloposti. Mikäli olemassa olevia johtolinjoja tai palopostilaitteistoa joudutaan kaavoituksellisesta syistä siirtämään tai muutoin muuttamaan, tulee muutoskustannukset sisällyttää kaavoituskustannuksiin.

Vastine: Joensuun veden vesi- ja viemärijohdot kulkevat tontin 167-401-33-9 rajan tuntumassa. Johtojen sijainti pyritään huomioimaan rakennuslupavaiheessa, mutta jos johtoja joudutaan siirtämään, kustannukset ovat siirtoa vaativan vastuulla.

2. Pohjois-Karjalan Sähkö Oy

Olemme merkinneet oheiseen liitekarttaan punaisella värillä alueella olevan 20kV ilmajohdon, joka tarvitsee kaavaan seuraavan aluevarauksen.

- johtoalueen leveys 10m (5metriä johdon molemmin puolin)

Lisätietoja antaa verkostosuunnittelija Eero Puoskari, puh. 0408094720

Liitteet:
Kaavakartta
PKS Oy verkkokartta

Vastine: Kaavassa Johtoa varten varattu alueen osa on 10 metriä Joensuun kaupungin rajasta. Johdon etäisyys rajasta on noin 5 metriä Ahjotien päädyntonttien kohdalla. Rakennukset saadaan rakentaa 12 metrin päähän rajasta. Johdolle varattua alueen osa ja rakennusala huomioiden johdolle jää

riittävästi tilaa, eli noin 7 metriä lähimpiin rakennuksiin ja 5 metriä kaupungin rajaan.

3. Joensuun kaupungin rakennusvalvonta

Hei, Rakennusvalvonnalla ei ole tässä vaiheessa kommentoitavaa.

Ei vastineen tarvetta.

4. Pohjois-Karjalan kauppakamari

Kauppakamarin lausunto kaavaan:

Kaava on hyvä uudistus. Kadunvarressa olevat parkkipaikat ovat tarpeen ja niitä saisi vielä lisää, koska katu pitenee. Jo nyt on kadulla välillä tosi ahdasta.

Vastine: Raatekankaan alueelle ei ole tarkoituksen mukaista järjestää yleisiä paikoitusalueita tässä kaavassa. Yritysten tulee järjestää paikoitus käytösään olevalla tontillaan kaavamääräysten ja oman tarpeensa mukaisesti.

5. Puhas Oy

Terve, Puhas Oy:llä ei ole lausuttavaa Ahjotien päädyn asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta.

Ei vastineen tarvetta.

6. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

Asia

Lausunto Joensuun kaupungin asemakaavamuutoksen osallistus- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Asemakaavamuutos koskee puisto-alueetta kiinteistötunnuksella 167- 21-9903-21, "Ahjotien pääty".

Kaavamuutoksen tavoitteena on hyödyntää osa Ahjopuistosta teollisuuden tontiksi ja samalla säilyttää loput alueesta suojaviheralueena. Kaavamuutosalue sijaitsee Raatekankaalla rajoittuen pohjoisesta Kontiolahden kunnan rajaan ja etelästä Ahjotiehen sekä Raatekankaantiehen.

Lausunto

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Kaavamuutosalue ei sijaitse Tukesin valvonnassa olevien, laajamittaisesti vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavien kohteiden konsultointivöhykkeellä.

Kaavamuutosalue sijaitsee n. 450 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaisista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta Abloy Oy, Wahlforssinkatu 20 Joensuu, lupalaitos, konsultointivyyöhyke 0,2 km. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Tukes on kemikaaliturvallisuuslainsäädännön toimivaltainen viranomainen ja antaa lausuntonsa perustuen ko. lainsäädäntöön. Kemikaaliturvallisuuslainsäädännön perusteella lausunnossa huomioidaan kemikaaleista aiheutuva tulipalon lämpösäteily, räjähdyksen painevaikutukset ja heitteet sekä kemikaalikaasujen leviäminen.

Kemikaaliturvallisuuslainsäädännön mukaan epätodennäköisiä onnettomuuksia ei tarvitse ottaa huomioon tuotantolaitoksen sijoitusta koskevia suojaetäisyyksiä määrittäessä (VNa 856/2012 5 §). Tukes muistuttaa, että epätodennäköisten onnettomuuksien seurausten arviointi on tehty pelastustoimen suunnittelua varten. Tukesin lupakäsittelyssä ja valvonnassa arvioidaan onnettomuuksien ehkäisyn ja seurausten hallinnan riittävyyttä ja voidaan asettaa vaatimuksia näiden parantamiseksi.

Kaavoitettaessa Tukesin valvonnassa olevien kemikaalilaitosten ympäristöä, tulee pyytää lausunto myös pelastusviranomaiselta.

Lisätietoja lausunnosta

Lisätietoja antaa [REDACTED]
[REDACTED]

Vastine: Pohjois-Karjalan pelastuslaitokselta on pyydetty lausunto.

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

Hei! Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa otsikon mukaiseen kaava-asiaan.

Ei vastineen tarvetta.

8. Caruna Oy

Nykyinen sähköjakelu

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20kV johdot ja 0,4kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaava-alueen mukaisen rakentamisen myötä sähkönkulutus nousee ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. Otetaan tarkemmin kantaa vaikutuksista sähkönjakeluun kaavan tarkentuessa.

Siirtokustannuksen jako

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

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa.

Liitteet:

Liite 1. Nykyinen sähköverkko

Liite 2. Valtakirja, Caruna Espoo Oy, Ilari Kemppi

Ei vastineen tarvetta.

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

Hei! Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa Ahjotien päädyn asemakaavamuutoksen luonnosvaiheeseen.

Ei vastineen tarvetta.

10. Liikenne- ja viestintävirasto Traficom

Joensuun kaupungin kaavoitus on pyytänyt Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta lausuntoa koskien Ahjotien pääty asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä luonnosta.

Todetaan, että Traficomilla ei ole asiasta lausuttavaa.

Ei vastineen tarvetta.

11. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

hei, pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa Ahjotien kaavamuutos asiaan.

Ei vastineen tarvetta.

12. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Ahjotien päädyn asemakaavamuutoksen tavoitteena on hyödyntää osa Ahjopuistosta teollisuuden tontiksi ja samalla säilyttää loput alueesta suojaviheralueena. Alue on virkistyskäyttöön soveltumaton ja puiston merkitys viheryhteytenä on katkennut muiden asemakaavamuutosten myötä.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu työpaikkatoimintojen alueelle (TP-km) sekä kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

Ei vastineen tarvetta.

13. Kontiolahden kunta

Joensuun kaupungin kaavoitus on 18.10.2023 lähettänyt lausuntopyynnön Ahjotien pääty -asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta. Kontiolahden kunta sai lisäaikaa lausunnon antamiseen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on hyödyntää osa Ahjopuistosta teollisuuden tontiksi ja samalla säilyttää loput alueesta suojaviheralueena. Ahjotie sijaitsee Raatekankaan kaupunginosassa, noin neljän kilometrin päässä Joensuun keskustasta. Kaava-alue rajautuu pohjoisesta Kontiolahden kunnan rajaan. Kontiolahden puolella on vireillä Lehmon osayleiskaava. Kaava-alue rajautuu osittain vireillä olevan Lehmon osayleiskaavan mukaiseen asemakaavoitettavaan teollisuus- ja varastoalueeseen.

Kontiolahti tuo esille, että Raatekankaan/Raatesuon työpaikka-alue on tärkeää Kontiolahden strategisen yleiskaavan mukaista kehittämisen aluetta ja sitä kehitetään yhdessä Joensuun kaupungin kanssa. Tavoitteena on, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja liikenteellisesti yli kuntarajojen toimiva kokonaisuus.

Kontiolahden kunta haluaa jatkaa kaupungin kanssa tiivistä yhteistyötä Raatekankaan teollisuusalueen kehittämisen ja tulevaisuuden osalta. Kunta on hankkinut omistukseensa osan Lehmon osayleiskaavaehdotuksen mukaisesta teollisuus- ja varastoalueesta. Hankittu alue sijaitsee heti Ahjotien asemakaavamuutosalueen pohjoispuolella. Alueen kehittämiseksi tullaan käynnistämään maaperään ja kuivatukseen liittyviä selvityksiä. Kulku tuolle alueelle on järkevää toteuttaa etelä- tai itäsuunnasta. Kunta esittää, että kaupunki ja Kontiolahden kunta yhdessä tutkivat ja sopivat paikan väliaikaisen kulkuyhteyden järjestämiseksi. Myöhemmin, asemakaavoitusvaiheessa, määritellään varsinaiset kulku-/katuyhteydet.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 18 §:n mukaan tekninen lautakunta antaa lausunnot naapurikuntien kaavoista.

Lisätietoja: [REDACTED].

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää antaa ylläolevan esittelytekstin mukaisen lausunnon Joensuun kaupungin Ahjotien pääty -asemakaavamuutoksen vireilletulo- ja luonnosvaiheessa.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Vastine: Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 on merkitty tieliikenteen yhteystarpeet Raatekankaalla. Ahjokadun päädyn asemakaava ei vaaranna näitä yhteyksiä. Tieliikenteen yhteystarveasia tulisi ratkaista esimerkiksi uudistettavana olevassa seudun yleiskaavassa, koska tämä asemakaavahanke on liian suppea-alainen koko työpaikka-alueen liikenneasian selvittämiseksi.

Ahjotien pääty
Työ nro 1794
22.1.2025

Ahjotien pääty asemakaavan muutos

Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet



Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos olivat nähtävänä 7.11.-9.12.2024 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 16 lausuntoa, joista 3:ssa oli kommentoitavaa. Fingrid Oyj, Joensuun kaupunki/ Joensuun Vesi -liikelaitos, Joensuun kaupungin kaupunkirakennepalvelut/ viherasiantuntija, Kontiolahden kunta, Enerke Oy, Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue, Joensuun kaupungin rakennusvalvonta, Telia Finland Oyj, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Valokuitunen Oy eivät huomauttaneet asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Caruna Espoo Oy, Joensuun kaupungin maaomaisuus ja Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys lausuiivat asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

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

1. Caruna Espoo Oy

Lausunto, Ahjontie pääty, ehdotus

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV maakaapelit ovat sinisellä ja 0,4 kV maakaapelit vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Puistomuuntamot on esitetty violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähköjakeluun

Asemakaavan myötä alueen sähkönkäyttö kasvaa. Pyydämme, että sähkönjakelun järjestämiseksi kaava-alueella varataan paikka puistomuuntamolle (noin 20 m²) liitteen 2 mukaisesti. Puistomuuntamo voi vaihtoehtoisesti sijaita myös EV-alueella, mikäli muuntamolle järjestyy esteetön kulku huoltoajoneuvoa käytäen.

Siirtokustannusten jako



Ahjutien pääty
Työ nro 1794
22.1.2025

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirtojen edellytys on, että sähköverkolle järjestyy uusi pysyvä sijoituspaikka.

Muuta huomautettavaa

Toivomme tiedoksisaantia, kun asemakaava saa lainvoiman.

Liitteet

Liite 1. Nykyinen sähköverkko

Liite 2. Muuntamovaraus

Vastine: Puistomuuntamon voi sijoittaa EV-alueelle. Osoitetaan muuntamolle ohjeellinen paikka EV-alueelle. Kaavan etenemistä voi seurata osoitteessa <https://www.joensuu.fi/kaavoitus>. Joensuun Kaupungin kaavoitus ei tiedota erikseen lainvoimaisuudesta.

2. Fingrid Oyj

Tiedoksi, että Fingrid ei lausu pääty asemakaavan ehdotuksesta. Kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja. Kiitokset yhteydenotosta.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle.

3. Joensuun kaupungin maaomaisuus

Onko tutkittu mahtuuko 0,5 tehokkuudella olevalle tontille rakentamisen lisäksi 10 % viheraluetta?

Mikä on pinnoitetun ja pinnoittamattoman viheralueen ero ja mitä ne ovat?

Vastine: Vain T-korttelialueella kymmenen prosenttia tontista on säästettävä pinnoittamattomana viheralueena, jolla tulee ensisijaisesti säästää puusto ja toissijaisesti istuttaa puustoa. T-korttelialueen tehokkuus on 0,3. Tontista voidaan siis rakentaa enintään 30%, viheralueeksi on jätettävä 10% ja muuhun käyttöön jää siis 60% tontin alasta. Tontille on tällöin mahdollista tehdä



Ahjotien pääty
Työ nro 1794
22.1.2025

riittävästi viheraluetta. Pinnoittamattomalla viheralueella tarkoitetaan sitä, että viheraluetta ei saa pinnoittaa esimerkiksi asfaltilla tai kiveyksellä.

4. Joensuun kaupunki / Joensuun Vesi -liikelaitos

Työ 1794, ehdotusvaihe, Joensuun Veden lausunto

Joensuun kaupungin kaavoitus on pyytänyt lausuntoa Ahjotien pääty asema-
kaavan ehdotuksesta.

Aiempien lausuntojen lisäksi Joensuun Vedellä ei ole lausuttavaa ehdotuk-
sesta.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle.

5. Joensuun kaupungin kaupunkirakennepalvelut, viherasiantuntija

Ei kommentoitavaa kyseiseen kaavahankkeeseen.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle

6. Kontiolahden kunta

Kontiolahden kunnan lausunto Joensuun kaupungin Ahjotien pääty
-asemakaavamuutoksesta, ehdotusvaihe

Joensuun kaupungin kaavoitus on 7.11.2024 lähettänyt lausuntopyynnön Ah-
jotien pääty -asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on hyödyntää osa Ahjopuistosta teollisuuden ton-
teiksi ja samalla säilyttää loput alueesta suojaviheralueena. Lisäksi Paljetien
korttelin 2151 tontin 5 asemakaava päivitetään samalla, kun tonttia laajenne-
taan. Ahjotie sijaitsee Raatekankaan kaupunginosassa, noin neljän kilometrin
päässä Joensuun keskustasta. Kaava-alue rajautuu pohjoisesta Kontiolahden
kunnan rajaan, osittain Lehmon osayleiskaavan mukaiseen asemakaavoitetta-
vaan teollisuus- ja varastoalueeseen. Tämän alueen kehittämiseksi tullaan
käynnistämään maaperään ja kuivatukseen liittyviä selvityksiä. Selvitysten suo-
rittamista varten alueelle tarvitaan pääsy kaupungin puolelta. Näistä



satunnaisista kulkuluvista Kontiolahden kunta sopii erikseen Joensuun kaupungin kanssa.

Voimassa olevassa Lehmon osayleiskaavassa on osoitettu uusi tieyhteystarve em. asemakaavoitettavalta teollisuus ja -varastoalueelta Joensuun kaupungin puolelle. Uudistettava seudun yleiskaava ei kumoa voimassa olevaa osayleiskaavaa. Tieyhteystarve määritellään myöhemmin asemakaavoitusvaiheessa.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle

7. Enerke Oy

AHJOTIEN PÄÄTY ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUSVAIHE

Kaavakartassa ja -selostuksessa on huomioitu alueen pohjoisosassa kulkeva 20kV ilmajohto ja sen aiheuttamat rajoitteet rakentamiseen.

Mahdolliset sähköverkon siirrot työn tilaajan kustannuksella erillisellä siirtotarjouksella.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle

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

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa otsikon kaava-asiaan.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle

9. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Hei, tiedoksi, että maakuntaliitto ei anna lausuntoa tästä kaavoitusasiasta

Vastine: Ei tarvetta vastineelle

10. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

asemakaavan muutos – ehdotusvaihe

Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa kyseisestä kaavamuu- toksesta.



Vastine: Ei tarvetta vastineelle

11. Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys

Lausunto Ahjotien päädyn asemakaavan muutosehdotuksesta

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa osa Ahjopuistosta teollisuustonteiksi ja säilyttää loppu alueesta suojaviheralueena. Ahjopuiston alueen pääasiallinen merkitys liittyy nykyisellään ympäröivän alueen hulevesien hallintaan ja poistoon sekä siihen, että puustoinen alue vaimentaa ympäristömelua avointa tilaa tehokkaammin. Nämä seikat on syytä huomioida riittävällä laajuudella kaavan eri toimintojen alueita rajattaessa.

Sovelletut säännökset

Terveystensuojelulaki (763/1994)

Vastine: Ympäröivän alueen hulevesien hallintaan ja poistoon sekä puustoisien alueen kykyyn vaimentaa ympäristömelua avointa tilaa tehokkaammin on kiinnitetty huomiota. Uusilla rakentamisen alueilla on huomioitu hulevesien hallinta yleisissä määräyksissä. Alueelle jää suojaviheraluetta kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

12. Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa Ahjotien pääty -nimiseen asemakaavan muutosehdotukseen.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle

13. Joensuun kaupungin rakennusvalvonta

Rakennusvalvonnalla ei ole tässä vaiheessa kommentoitavaa.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle

14. Telia Finland Oyj

Telia Finland Oyj:llä ei kohteeseen lausuttavaa.



Ahjotien pääty
Työ nro 1794
22.1.2025

Vastine: Ei tarvetta vastineelle

15. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Tukesilla ei ole Ahjotien pääty – asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta lausuttavaa.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle

16. Valokuitunen Oy

Valokuitusella ei ole infraa kyseisellä alueella. Kiitos tiedosta.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle

