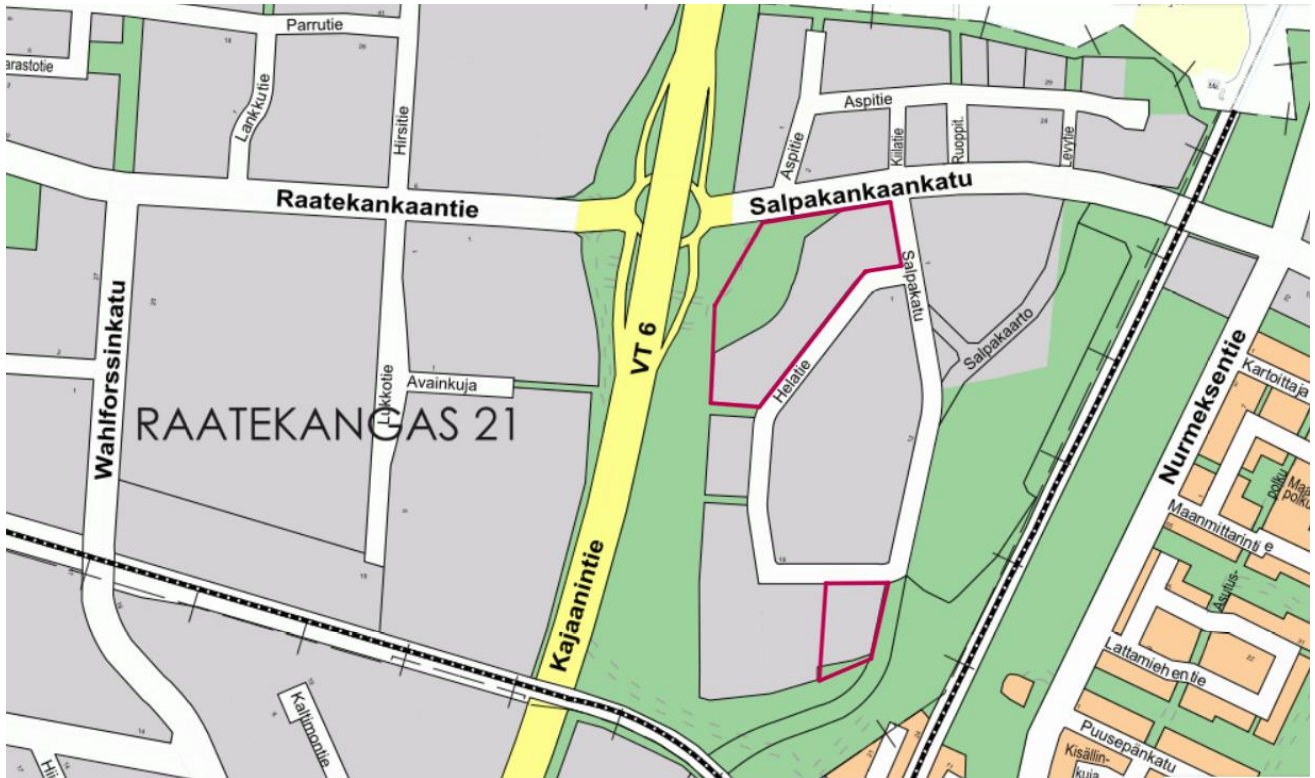




Muutosalueen sijainti



Helatien ympäristö

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Asemakaavan muutos koskee

Raatekankaan (21) kaupunginosan korttelia 2106, korttelin 2121 osaa sekä liikenne- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat

Raatekankaan (21) kaupunginosan korttelit 2106 ja 2121 osa sekä erityisalue.

Kaavoitusohjelman työ nro 1806



Kuva 1: Ilmakuva kaava-alueesta. Kaava-alueet on kuvassa esitetty yhtenäisellä punaisella viivalla.



Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet.....	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
2.1.2	Luonnonympäristö.....	7
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
2.1.4	Maanomistus	10
2.2	Suunnittelutilanne.....	10
2.3	Tavoitteet	19
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	19
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	19
3.1.1	Korttelialueet.....	21
3.2	Kaavan vaikutukset.....	22
3.2.1	Suhde kaupungin strategioihin.....	22
3.2.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	23
3.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	23
3.2.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin	23
3.2.5	Vaikutukset sosiaalsiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen	23
3.2.6	Lapsivaikutukset.....	23
3.2.7	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin	24
3.2.8	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	24
3.2.9	Vaikutukset alueen viherverkostoon.....	24
3.2.10	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	24
4	Suunnitteluvaiheet.....	26

TILASTOLOMAKE

ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. OAS-vaiheen palaute ja vastineet

OHEISAINEISTO

1. Luontoselvitys (Faunatica, 2025) **julkaistaan joulukuussa 2025**
2. Luontoselvitys (Faunatica, 2020)
3. Maankäytön tarkastelut ja kehittämissuunnitelma, Raatekangas-Käpykangas_(Ramboll, 2024)
4. Valtatien parantaminen Raatekankaan kohdalla, Joensuu ja Kontiolahti (Pohjois-Savon ELY-keskus, Ramboll Finland Oy, 2014)



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Kaavamuuotos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta, mutta yhteistyössä yrittäjien kanssa, jotka ovat tuoneet esiin tarpeen yritystoiminnan laajentamiselle. Kaavatyön tavoitteena on turvata ja kehittää yritysten toimintaedellytyksiä.

Asemakaavamuuotos kohdistuu Raatekankaan kaupunginosan kortteliin 2106, korttelin 2121 osaan, sekä osalle maantiealuetta. Korttelin 2106 tontteja 1 (Salpakatu 2), 4 (Helatie 10) ja 3 (Helatie 6) on tarve laajentaa. Laajentaminen kohdistuu läntiselle maantiealueelle. Samalla nykyinen käyttötarkoitus TKL-1 päivitetään vastaamaan sopivampaa merkintää KTT. Tonttien 1 ja 5 (Salpakatu 2) KTT merkintä säilyy ennallaan. Korttelin tontit 2 ja 5 säilyvät nykyisessä laajuudessaan.

Korttelin 2106 käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta tonttien käyttöön olennaisesti, vaan täsmentää alueen roolia monipuolisena yritystoiminnan alueena. KTT-merkintä mahdollistaa jatkossakin liike-, toimisto- ja teollisuusrakentamisen, mikä vastaa korttelin 2106 nykyistä käyttöä. KTT-merkintä mahdollistaa myös edelleen toiminnan yhteydessä tapahtuvan varastoinnin, vaikkei kyse ole varsinaisesta varastorakennusten alueesta. Näin ollen muutos ei rajoita alueen nykyistä käyttöä, vaan tukee olemassa olevien toimintojen jatkumista ja laajentumista. Merkinnän muuttaminen KTT:ksi selkeyttää kaavarakennetta ja yhtenäistää alueen kaavallista ohjausta muiden vastaavien kohteiden kanssa. Lisäksi korttelin laajentuessa se tulee saamaan näkyvyyttä Kajaanintien varressa, mikä on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Näin keskeiselle paikalle ei toivota varastorakennuksia pääkäyttötarkoituksena, jonka TKL merkintä mahdollistaisi. Sen sijaan korttelialueelle tavoitellaan kaupunkikuvallisesti arvokkaampaa liike- ja toimitilarakentamista. KTT-merkintä tukee tätä tavoitetta ohjaamalla alueen käyttöä yritystoimintaan, jolle Kajaanintien varsi tarjoaa hyvän näkyvyyden ja saavutettavuuden.



Lisäksi TKL-1 -merkintään sisältynyt kielto rakentaa elintarvikemyymälätiloja poistuu uuden KTT-merkinnän myötä. Kielto on katsottu tarpeettomaksi nykyisessä tilanteessa, sillä kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköjä tai alueellisia palvelukeskuksia, joiden toiminta voisi vaarantua pienimuotoisesta elintarvikemyymälätoiminnasta.

Elintarvikemyymälätilojen mahdollistaminen voi päinvastoin parantaa alueen palvelutasoa. Elintarvikemyymälätilojen salliminen tuo joustavuutta tonttien käyttöön muuttuvien tarpeiden mukaan.

Lisäksi kaavamuutos koskee korttelin 2121 tonttia nro 4 ja sen eteläpuolista suojaviheraluetta. Tonttia 4 (Helatie 30) laajennetaan etelään päin suojaviheraluetta hyödyntäen. Vastaavasti tontin idän puoleinen alue muutetaan suojaviheralueeksi. Pieni osa suojaviheralueesta muuttuu siten käyttötarkoitukseltaan yhdistetyn liike-, toimisto ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TKL), kun se liitetään osaksi tonttia 4. Tontin käyttötarkoitus on sama kuin tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa.

Raatekakankaan eritasoliittymän suunnitteluvaiheessa 2008 tuli varata riittävästi tilaa turvallisen liikennesuunnitelman toteuttamiseksi. Valmistuessaan liittymä osoittautui suunniteltua pienemmäksi, ja osa ylimääräisestä maantien alueesta on jäänyt siten hyödyntämättä. Helatien teollisuustontit voivat hyödyntää tämän ylimääräisen tilan laajennustarkoituksiin.

Tehtyjen luontoselvitysten ja vuoden 2025 luontoselvityksen ennakkoraporttien mukaan suojaviheralueilla, joille kaavan laajennus kohdistuu, ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja eikä suojeltavien eläinlajien esiintymiä. Osa nykyisistä suojaviheralueista jää rakentamisen alle, mutta yhden tontin osalta menetettävä viheralue voidaan korvata uudella.

Hulevesien hallinta edellytetään toteutettavaksi ensisijaisesti tonttikohtaisesti. Rakennusoikeuden säilyttäminen ennallaan turvaa sen, että tonteille jää riittävästi tilaa vettä läpäiseville pinnoille ja hulevesien imeyttämiseen.



Kaavamuutosalueen tonteille osoitetaan tehokkuusluku $e=0,4$ tai $e=0,5$ ja kerros-luku II. Nämä vastaavat voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja ovat yhte-neväiset Raatekankaan ja Helatien ympäristön tonttitehokkuuksien kanssa.

Koska kortteli 2106 rakentaminen siirtyy lähemmäksi maantiealuetta, tulee ottaa huomioon liikennemelusta aiheutuva haitta. Liiketilat tulee suojata melulta siten, että päiväohjearvo 45dB ei ylity liiketilojen sisätiloissa.

Kaavaprosessi

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 12.12.2024. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma ja asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 12.12.2024–13.1.2025. Siitä saatu palaute ja vastineet ovat kaavaselostusluonnoksen liitteessä 3. Tavoit-teena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä talvella 2025.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Joensuun keskustasta noin kolme kilometriä koilliseen. Kaava alueeseen kuuluu kuusi tonttia, osa maantiealueesta ja suojaviheralue. Raatekankaan yritysalue on kaupunkikuvaltaan ja rakenteeltaan monimuotoista. Alueelle on keskittynyt eri alojen teollista ja kaupallista toimintaa.

Korttelissa 2106 tontti 1 on tällä hetkellä rakentamaton. Tontilla 5 (Salpakatu 2) sijaitsevassa rakennuksessa toimii lounasravintola ja kierrätyskeskus. Tontilla 2 (Helatie 4) toimii useita yrittäjiä, ainakin urheiluvaatevalmistaja ja antiikkiliike. Tontilla 3 (Helatie 6) toimii kattourakoitsija. Tontilla 4 (Helatie 10) sijaitsevassa rakennuksissa on hallitiloja ja katoksia. Korttelissa 2121 tontin 4 (Helatie 30) ra-kennuksissa on hallitiloja.



Suunnittelualueella korttelia 2106 (Salpakatu 2 ja Helatie 4, 6 ja 10) rajaa Salpakaankatu pohjoisessa, sekä Helatie ja Salpakatu idässä ja lähivirkistysalue etelässä. Korttelin 2121 tontti nro 4 (Helatie 30) rajautuu suojaviheralueeseen etelässä ja Helatiehen pohjoisessa. Etelässä suojaviheralueen läpi kulkee rautatiealueelle varattu alue ja idässä Salpakadun jatkeelle varattu katualue.

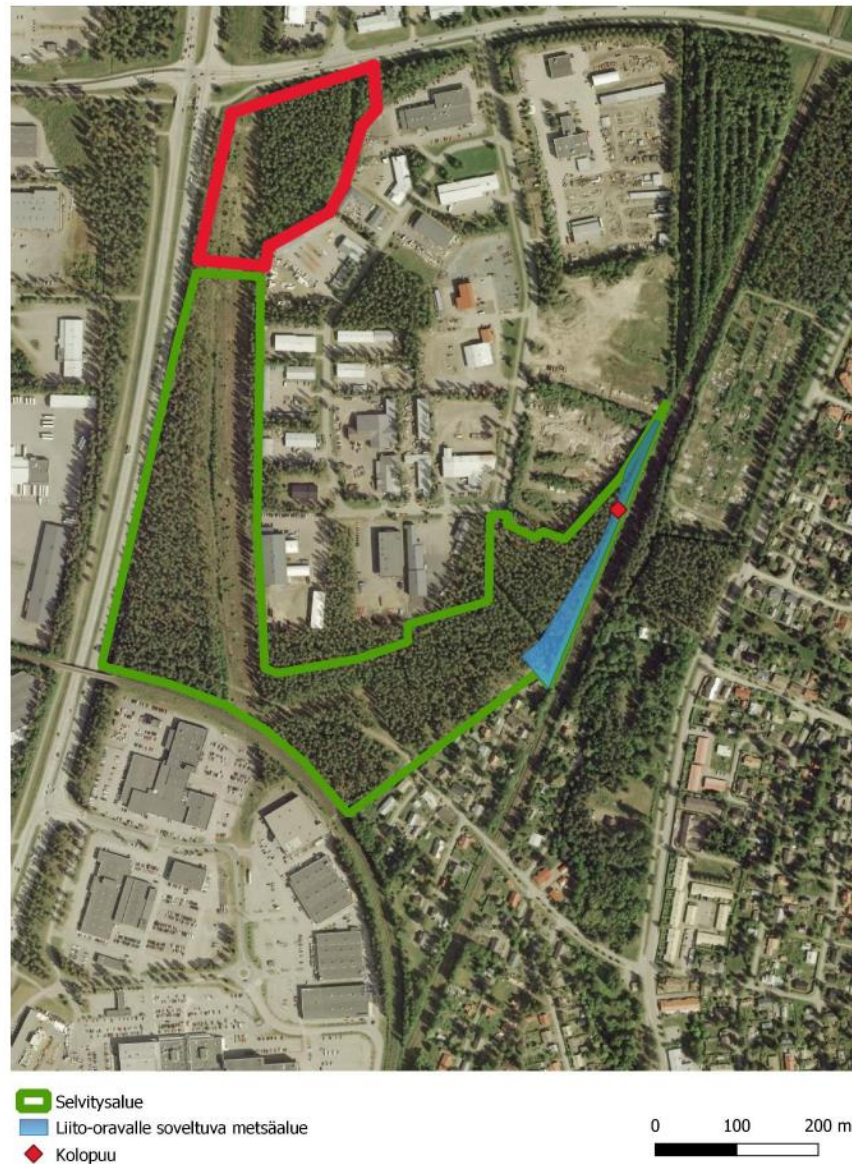
2.1.2 Luonnonympäristö

Luontoselvityksen mukaan (Faunatica 2020) alueen eteläpuolinen metsäalue on aiemmin ollut rämettä, jonka kasvillisuustyyppi on ojitusten myötä lähinnä mustikka- ja varputurvekangasta sekä pienialaisia suomuuntumia. Puusto on istutusperäistä, lohkoittain tasaikäistä ja varttunutta männikköä. Sekapuuna on koivua. Alueen aivan koilliskulma sekä junaradanvarsi on lehtipuustoista sekametsää, lajeina koivua ja haapaa, alikasvoksena pihlajaa. Nuorta pihlajaa on kautta koko alueen, paikoin tiheikköinä. Pensaskerroksessa on lähinnä pajuja kosteammissa paikanteissa.

Selvitysalueella ei havaittu lakikohteita, arvokkaita luontotyyppikohteita tai merkittäviä kasvilajeja, joten niiden osalta ei ole kaavoitusta rajoittavia suosituksia. Liito-oravalle soveltuvaa ruokailuhabitaattia on kapealti selvitysalueen itälaidalla aivan radan varressa. Kuviolta on kulkuyhteys aiemmin rajatulle soveltuvalla metsäalueella. Kuviolla havaittiin myös yksi kolopuu. Luontoselvitys (2025) on vielä kesken, mutta ennakkoraportin mukaan suunnittelualueelta ei kenttätutkimuksissa löydetty liito-oravaa tai niiden pesimäpaikkoja. Alue ei myöskään sovellu liito-oravalle. Virallinen luontoraportti valmistuu 15.12.2025.

Kajaanintien itäpuolella viherrakenne kytkeytyy nykytilassaan Mutalan suunnan viheralueisiin junaradan itäpuolella. Kajaanintien itäpuolella kulkee suojaviheralueella ulkoilupolkuja sekä puustoisella alueella että voimajohtoaukealla. Mutalan suunnasta kulkee polku-ura junaradan yli kohti Salpakatua.





Kuva 2. Selvitysalueen 2020 rajausta ja liito-oravahavainnot. Punaisella rajatulla alueella Faunatican ennakkolauseen 2025 mukaan ei ole luontoarvoja ja suojeltavien eläinlajien pesimäpaikkoja.

Maaperä on alueella tyypillistä hienojakoista hiekka- ja silttimaata, jossa saattaa olla paikoin turve- ja savikerrostumia. Maaperä soveltuu parhaiten pientalovaltaiseen sekä pienen ja keskisuuren teollisuuden rakentamiseen, jolloin perustukset ja lattia voidaan yleensä toteuttaa maanvaraisina. Kerrostalojen rakentaminen edellyttää useimmiten tukipaaluperustuksia. Routasuojauksen tarpeen. (Rakennettavuusluokka IV: maaperä ja rakennettavuusalueet 1984 Havetec oy).



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä.

Liikenne ja reitit

Suunnittelualan kortteli 2106 rajautuu Helatiehen, Salpakatuun ja Salpakan-
kaankatuun. Salpakadun varressa kulkee jalankulku- ja pyörätie. Suunnittelualu-
eelta on hyvä ajoneuvoyhteys Kajaanintielle ja sitä kautta muulle valtatieverkolle.
Ajoliittymät tonteille sijaitsevat Helatiellä ja Salpakadulla.

Suunnittelualan lähimmät lähiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Kajaanintiellä
ja Nurmeksentiellä. Pitkän matkan bussit pohjoisen suunnasta kulkevat Kajaanin-
tien kautta (n. 1 kilometrin päässä).

Suunnitteluala on parhaiten saavutettavissa autolla, mutta saavutettavuus on
hyvä myös pyöräillen. Kajaanintien jalankulku- ja pyörätie kuuluu Joensuun seu-
dun yleiskaavassa kevyen liikenteen laatukäytäviin. Pyöräliikenteen verkkohierar-
kiassa Kajaanintie on alueellinen pääreitti.

Väestö ja palvelut

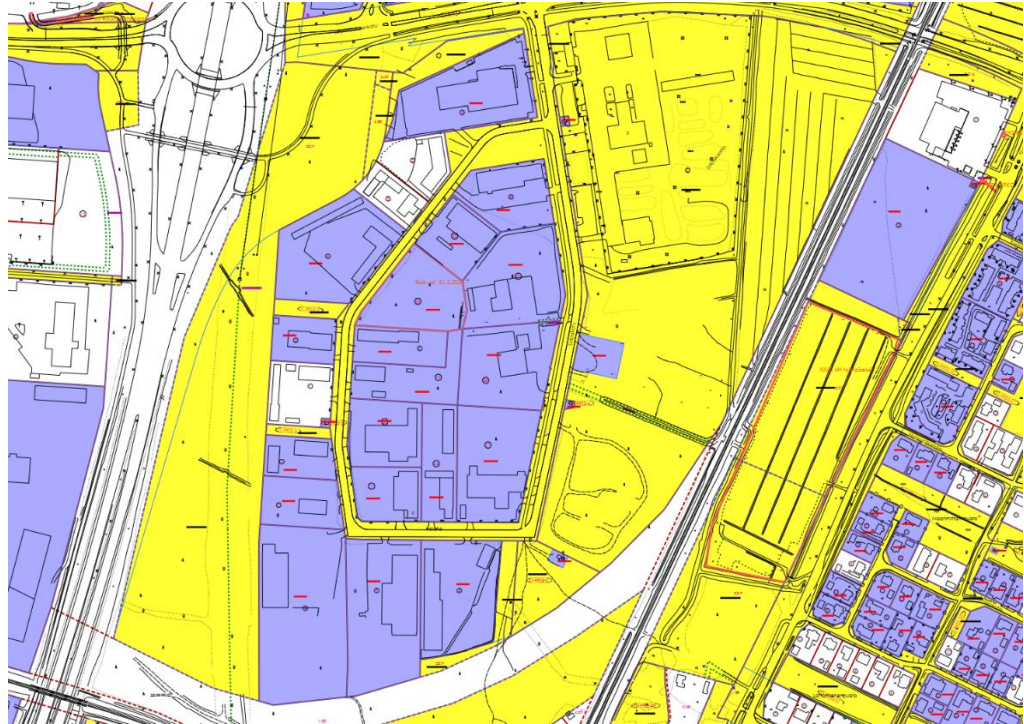
Vuonna 2023 Raatekankaan alueella asui 29 asukasta. (tieto noudettu
27.2.2025.) Työpaikkoja Helatien ja Salpatien alueella vuonna 2021 oli 275.
Kaava-alue sijaitsee teollisen ja kaupallisen toiminnan alueella, joten ympäris-
tössä on runsaasti yrityksiä ja teollisuutta. Lähimmät julkiset palvelut sijaitsevat
Mutalassa, Kanervalassa, Rantakylässä ja Joensuun keskustassa.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Teknisen huollon tonttijoh-
toja (kaukolämpö, sähkö, tele, vesi ja viemäri) kulkee Helatien ja Salpakadun
kautta tonteille. Lisäksi korttelin 2106 läntistä reunaa pitkin suojaviheralueella
kulkee vesijohtoputki, sekä Telia Soneran ja Elisan johtoja.



2.1.4 Maanomistus



Kuva 3. Suunnittelualan maanomistustilanne. Joensuun kaupungin maanomistus on merkitty keltaisella. Valtion ja yksityinen omistus on merkitty valkoisella. Vuokratut alueet on merkitty violetilla.

Suunnittelualan omistaa Joensuun kaupunki. Suuri osa suunnittelualan tonteista on vuokrattu ulkopuolisille. Kaksi suunnittelualan tonteista on yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe-
maakuntakaava ja Heinäveden osa-
aluemaakuntakaava. Pohjois-Karjalan
maakuntakaava 2040:n 2. vaihe (energia- ja
maisemakysymykset) on parhaillaan
laadinnassa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu työpaikkatoimintojen alueelle (TP-km) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle. Alueen

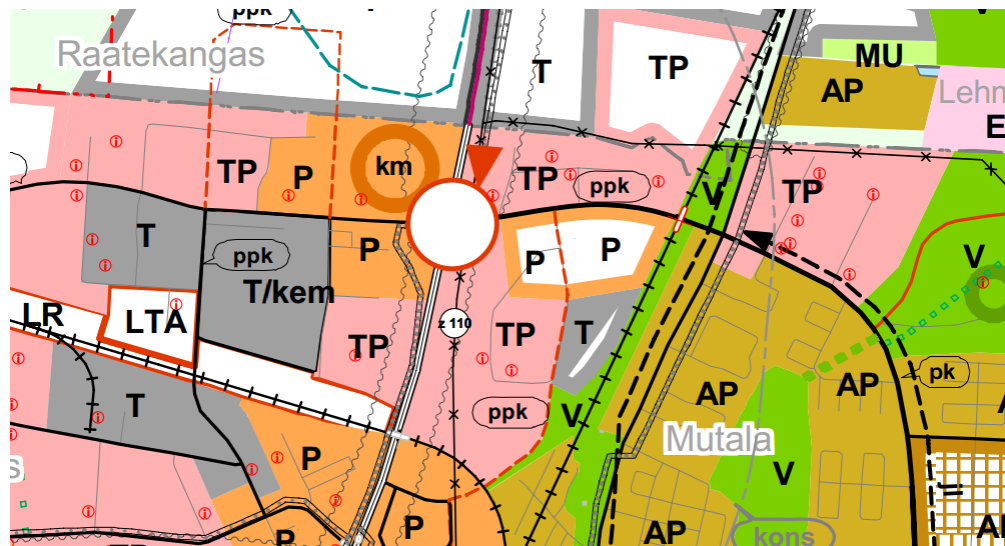


länsipuolelle on osoitettu 110 kV:n pääsähkolinja ja itäpuolelle joukkoliikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävä, joka toteutuu tällä hetkellä Nurmeksentietä pitkin Lehmoa kohti.



Kuva 4. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta 2040.

Joensuun seudun yleiskaava 2020



Kuva 5. Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020.

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 alue sijaitsee työpaikkatoimintojen alueella (TP), sekä julkisten tai



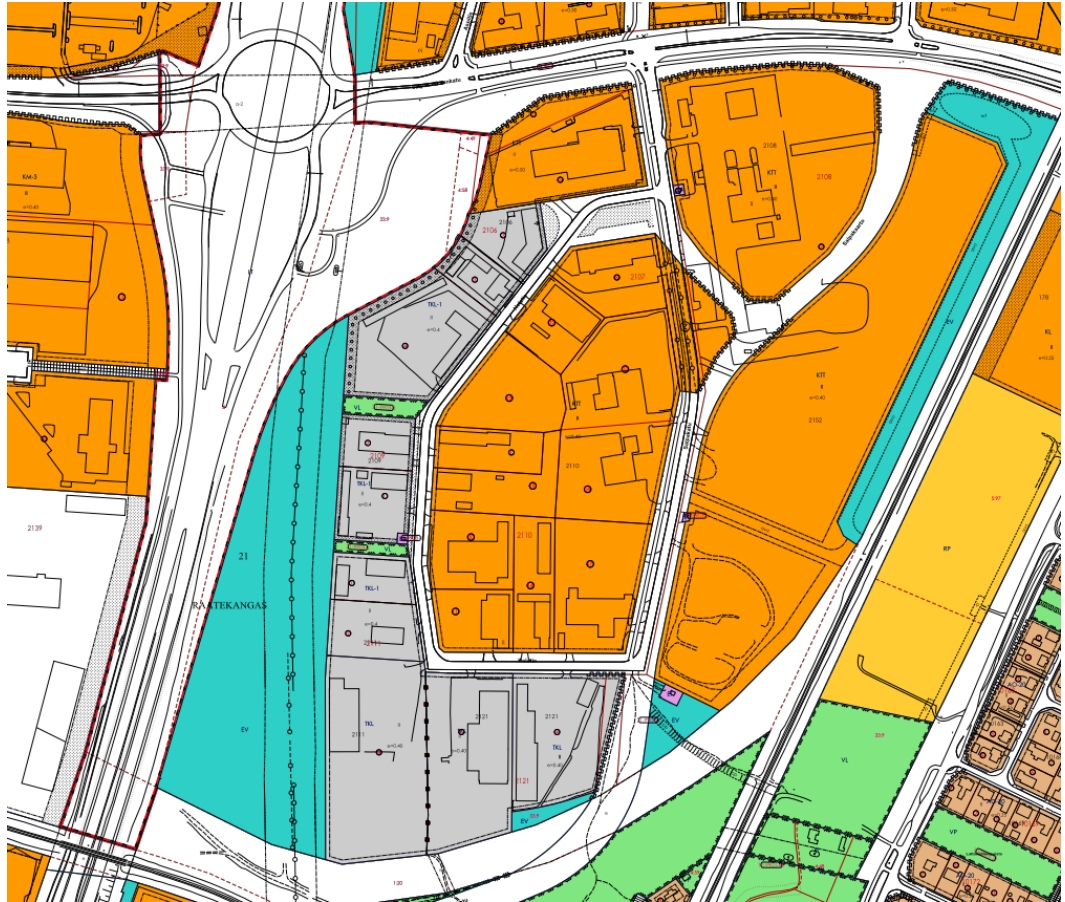
yksityisten palvelujen ja hallinnon alueella (P). Alueen länsireunassa kulkee kanta-verkkoon kuuluva voimalinja (Z) ja alueen läpi on varattu joukkoliikenteelle kehittämiskäytävä/yhteystarve (N). Joensuun seudun yleiskaava 2040 on valmistelussa.

Asemakaava

Alueella on voimassa 26.2.1987, 10.6.2010 ja 9.5.2023 lainvoiman saaneet asemakaavat. Asemakaavassa (1987) suunnittelualue koostuu yhdistetystä teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueista, johon ei saa rakentaa elintarvikemyymälätiloja (KTL-1) ja yhdistetystä liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueista (KTT). Korttelia 2106 rajaa Salpakankaankatu pohjoisessa, sekä Helatie ja Salpakatu idässä ja lähivirkistysalue (VL) etelässä.

Korttelin 2106 pohjoisosan tontit 1 ja 5 kuuluvat 25.4.2010 hyväksyttyyn asemakaavaan 1563, jossa se on osoitettu yhdistetyksi liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTT). Korttelin 2121 tontti 4 kuuluu 9.5.2023 hyväksyttyyn asemakaavaan, jossa se on osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL). Tontti rajautuu suojaviheralueeseen (EV) etelässä ja Helatiehen pohjoisessa. Etelässä suojaviheralueen läpi kulkee rautatiealueelle varattu alue (LR) ja idässä Salpakadun jatkeelle varattu katualue.



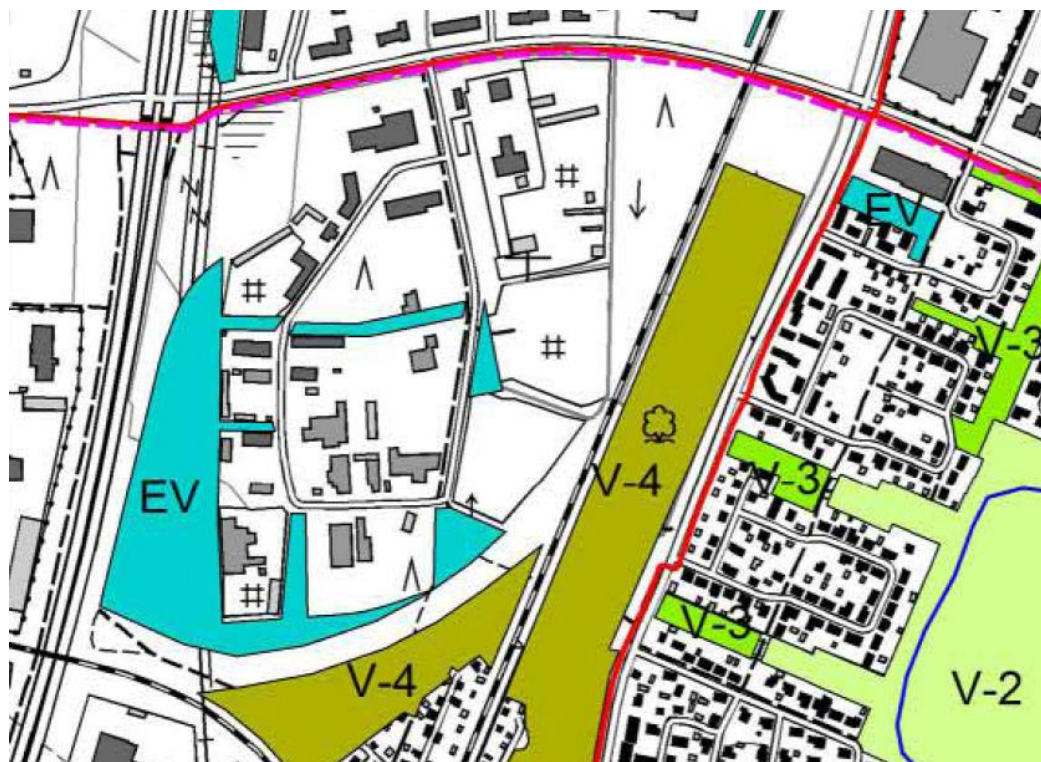


Kuva 6. Ote asemakaavasta.

Viherkaava

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





Kuva 7. Ote Viherkaavasta.

Viherkaavassa Helatien korttelin 2106 suunnittelualueelle ei ole osoitettu viheralueita. Korttelin 2106 länsieteläpuolinen osa, sekä 2121 eteläpuolinen alue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV).

Rakennusjärjestys

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

Joensuun kaupunki on aloittanut rakennusjärjestyksen uudistamistyön ja se on vielä kesken.

Pohjakartta

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



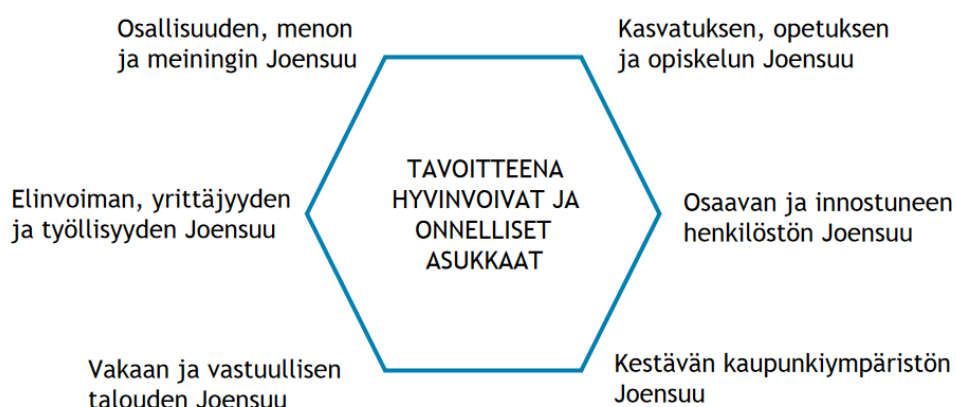
Rakennuskiellot

Kaava-alueella on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto koskien korttelin 2106 tonttia 5. Tontti ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen ja tonttijaon muuttaminen on tarpeen.

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. Aukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille luodaan strategian myötä parempia edellytyksiä.

Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- asukasluu 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).
- Joensuun kaupungin sopeutumissuunnitelma ilmastonmuutokseen 2023 (KH 4.12.2023 § 465)

Muut selvitykset

Luontoselvitys, Faunatica 2020

Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2020 (Faunatica Oy, raportti 87/2020). Selvityksen mukaan alueella ei ole luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia arvokkaita luontotyyppejä tai lakikohteita, eikä alueelta löytynyt merkittäviä uhanalaisia kasvilajeja. Selvitysalue on pääosin talousmetsää, jossa kasvaa istutusperäistä mäntyä ja koivua. Alueen kaakkoisosassa havaittiin puutarhajätettä, jonka seurauksena alueelle on levinnyt haitallisia vieraslajeja, erityisesti jättipalsamia ja komealupiinia. Nämä alueet eivät kuitenkaan koske itse kaavamuutosaluetta.

Selvitysalueen itälaidalla, junaradan varrella, havaittiin liito-oravalle soveltuvaa lehtipuustoista ruokailuympäristöä sekä yksi kolopuu. Alueen jatkosuunnittelussa



suositellaan säilyttämään arvokkaat haaparyhmät sekä kolopuu. Tämä alue ei kuitenkaan koske kaavamuutosaluetta.

Luontoselvitys, Faunatica 2025

Kaava-alueelle on tehty luontoselvitys kevät- ja kesäkaudella 2025, ja sen virallinen raportti valmistuu joulukuussa 2025. Selvityksen alustavien tietojen mukaan suunnittelualueella ei ole todettu esiintyvän uhanalaisia tai luonnonsuojelulailla (1096/1996) suojeltuja eliölajeja, kuten viitasammakkoa tai valkoselkätikkää, eikä alueella ole havaittu merkittäviä luontoarvoja tai erityisiä elinympäristöjä.

Selvityksen suorittaneen asiantuntijan ennakkoraportin perusteella voidaan todeta, että kaava-alueen maankäyttöratkaisut eivät aiheuta merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuudelle tai suojeltaville lajeille. Suunnittelussa on kuitenkin varauduttu siihen, että mikäli virallinen raportti tuo esiin uusia tietoja, voidaan kaavaehdotusta tarvittaessa tarkistaa ennen sen hyväksymistä kaupunginvaltuustossa.

Maankäytön tarkastelut ja kehittämissuunnitelma, Raatekangas-Käpykangas (Ramboll, 2024)

Työn tavoitteena oli osoittaa Raatekankaan ja Käpykankaan alueen tiivistämisen mahdollisuudet huomioiden alueen ekologinen kestävyys ja toimivuus myös ilmaston muuttuessa, viihtyisyys, hoidettavuus sekä liikenteen sujuvuus ja turvallisuus. Tarkastelussa oli tavoitteena tunnistaa mahdollisuuksia kehittää aluetta edelleen viihtyisänä työpaikka- ja asiointialueena. Tavoitteeksi asetettiin, että alueella syntyvät hulevedet on hallittava alueella ja niitä ei saa johtaa muualle käsiteltäväksi. Jatkossa alueelle tulee vaatimus hallita tonteilla syntyviä hulevesiä tonteilla. Mikäli puustoa täytyy poistaa muun maankäytön tieltä, on periaatteena se, että poistettavaa kasvillisuutta korvataan joko matalimmilla istutuksilla tai puustolla toisaalla. Kehittämistavoitteita koskien yhteenvetona linjattiin, että aluetta kehitetään toiminnallisuus edellä.



Valtatien 6 parantaminen Raatekankaan kohdalla (Ramboll Finland, 2013)

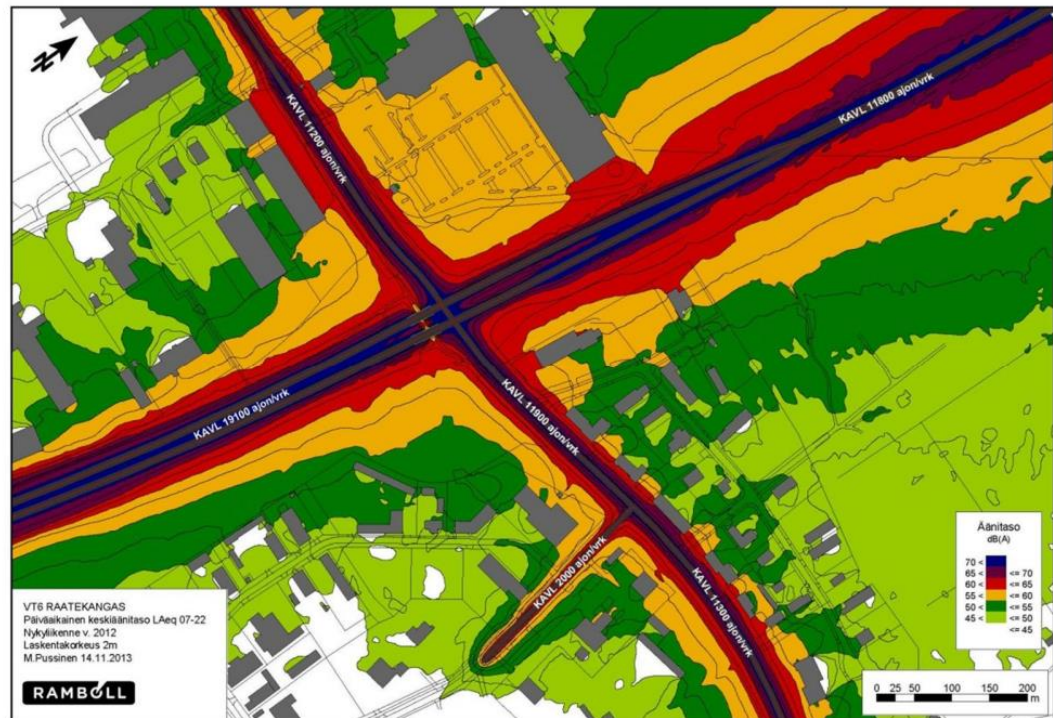
Melumallinnus toteutettiin Raatekankaan eritasoliittymän kohdalla liikennesuunnitelman tueksi. Tulosten mukaan melun ohjearvot tulevat arvioitaviksi lähinnä kiinteistöillä sijaitsevien liike- ja toimistohuoneiden osalta. Näiden päivääkainen ohjearvo on sisätiloissa max 45dB. Liikennemelu on ennustetilanteessa suurimmillaan Salpakankaankadun vieressä sijaitsevien liikerakennusten kohdalla. Noin 65 dB oleva ulkomelu vaatii siis vähintään 20 dB vaimennuksen ulkovaipalta, mikä toteutuu helposti tavanomaisilla rakenneratkaisuilla.

Valtatien 6 parantaminen Raatekankaan kohdalla TIESUUNNITELMASELOSTUS



Kuva 8. Päivämelun keskiäänitaso nykyverkolla, ennustetilanne vuonna 2030.





Kuva 9. Päivämelun keskiäänitaso nykyverkolla vuoden 2013 liikennemäärillä.

2.3 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Hankkeen tavoitteena on laajentaa tonttikokoja Helatien ympäristössä ja lisätä mahdollisuuksia yritysten kasvulle. Salpakatu 2, Helatie 3, 4 ja 30 osalta aluetta halutaan kehittää nykyisessä käytössään ja antaa mahdollisuus lisärakentamiselle ja/tai lisäpaikoitukselle. Täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,4-0,5 ja kerrosluku kaksi (II).

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavamuutos ja kaavaratkaisu perustuu alueen toimijoiden toivomuksiin. Erilaisia kaavavaihtoehtoja ei ole tarpeen esittää. Esille tulevat muutostarpeet voidaan huomioida kaavaprosessin aikana. Asemakaavaratkaisu on Joensuun seudun yleiskaavan (2020) mukainen. Tonttien laajentamisella on vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja esimerkiksi liikenne- ja pysäköintitarpeisiin. Hankkeella



lisätään yritysten kasvumahdollisuuksia teollisuuspainotteisella alueella. Haitallisia vaikutuksia ei ole, lukuun ottamatta rakentamisaikaista ohimenevää häiriötä.

Raatekankaalle ominaista ja näkymiä katkovaa sekä teollisuusalueen luonnetta pehmentävää mäntypuustoa halutaan säilyttää kaavamuuotosalueella. Kaavaan on merkitty säilytettävä tai istutettava puurivi tontin maantien puoleisen rajan viereen. Korttelitehokkuus on 0,4-0,5 ja kerrosluku kaksi (II). Tehokkuutta ei ole syytä lähteä nostamaan, sillä rakennusoikeutta nykytilanteessa on riittävästi suhteessa tonttien kokoon. Raatekankaan alueella tonttitehokkuus yleisesti on 0,4-0,5.

Tontti 3 (Helatie 6), kortteli 2106 (KTT)

	ajantasa-asemakaava	asemakaavamuutos
tontin pinta-ala	2880	5992
tonttitehokkuus	e=0,4	e=0,4
rakennusoikeus	1152 k-m ²	2397 k-m ²
kerrosluku	II	II

Tontti 2 (Helatie 4), kortteli 2106 (KTT)

	ajantasa-asemakaava	asemakaavamuutos
tontin pinta-ala	3876	3876
tonttitehokkuus	e=0,4	e=0,4
rakennusoikeus	1550 k-m ²	1550 k-m ²
kerrosluku	II	II

Tontti 4 (Helatie 10), kortteli 2106 (KTT)

	ajantasa-asemakaava	asemakaavamuutos
tontin pinta-ala	11893	14843
tonttitehokkuus	e=0,4	e=0,4
rakennusoikeus	4757 k-m ²	5937 k-m ²
kerrosluku	II	II



Tontti 1 (Salpakatu 2), kortteli 2016 (KTT)

	ajantasa-asemakaava	asemakaavamuutos
tontin pinta-ala	3210	6179
tonttitehokkuus	e=0,5	e=0,5
rakennusoikeus	1605 k-m ²	3090 k-m ²
kerrosluku	II	II

Tontti 5 (Salpakatu 2), kortteli 2106 (KTT)

	ajantasa-asemakaava	asemakaavamuutos
tontin pinta-ala	11372	11372
tonttitehokkuus	e=0,5	e=0,5
rakennusoikeus	5686 k-m ²	5686 k-m ²
kerrosluku	II	II

Tontti 4 (Helatie 30), kortteli 2121 (TKL)

	ajantasa-asemakaava	asemakaavamuutos
tontin pinta-ala	10366	11203
tonttitehokkuus	e=0,4	e=0,4
rakennusoikeus	4146 k-m ²	4481 k-m ²
kerrosluku	II	II

3.1.1 Korttelialueet

TKL

Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.

Korttelin 2121 tontti 4 (Helatie 30) käyttötarkoitus on osoitettu voimassa olevassa kaavassa TKL alueeksi ja se säilyy ennallaan. Kaavamuutoksessa tonttia laajennetaan etelään suojaviheralueelle, jolloin osa suojaviheralueesta liitetään tonttiin, jolloin liitettävän alueen käyttötarkoitus osoitetaan merkinnällä TKL. Liitettävän osan koko on 837 m². Samalla tontin 4 idän puolella oleva alue osoitetaan suojaviheralueeksi. Uuden suojaviheralueen koko on 986 m². Tontin 4 tehokkuusluku 0,4. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).



KTT**Yhdistetty liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue.**

Kortteli 2106 tontit 2, 3 ja 4 on osoitettu voimassa olevassa kaavassa merkinnällä TKL-1 (Yhdistetty teollisuus, varasto- ja liikerakennusten korttelialue, johon ei saa rakentaa elintarvikemyymälätiloja). Korttelin tontit 3 ja 4 laajenevat maantiealueelle. Tonttiin 3 liitettävän osan ala on 3112 m². Tonttiin 4 liitettävän osan ala on 2950 m². Tonttien tehokkuudeksi tulee $e=0,4$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Korttelin 2106 tontit 1 ja 5 (Salpakatu 2) ovat voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu KTT-merkinnällä. Tontti 1 laajenee länteen maantiealueelle ja käyttötarkoitus ja tehokkuusluku ($e=0,5$) säilyvät ennallaan. Laajennuksella varaudutaan tonttien 1 ja 5 yhdistämiseen tulevaisuudessa. Tonttiin 1 liitettävän alueen pinta-ala on 2969 m². Tontti 5 säilyy nykyisessä laajuudessaan.

3.1.1 Muut alueet

Suojaviheralue (EV). Suojaviheralue osoitetaan kaavassa EV-merkinnällä. Suojaviheralue korttelin 2121 eteläpuolella, jonka ala on 837 m², menetetään, kun Helatie 30 -tonttia laajennetaan. Samalla tontin itäpuolinen osa, jonka ala on 987 m², muutetaan suojaviheralueeksi. Tällä kompensoidaan menetettävää viheraluetta, jotta hulevesien hallinta alueella ei heikkene.

Maantialue (LT). Maantie osoitetaan kaavassa LT-merkinnällä. Alueen kokonaispinta-ala pienenee noin 9031 m², kun osa siitä liitetään korttelin 2106 tontteihin 1, 3 ja 4.

3.2 Kaavan vaikutukset**3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin**

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Se mahdollistaa suunnittelualueella olevan yrityksen toiminnan kehittämisen. Lisäksi hanke parantaa työllisyyttä ja yritystoiminnan edellytyksiä kaupungin konsernistrategian mukaisesti.



3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 alue sijaitsee työpaikkatoimintojen alueella (TP), sekä julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueella (P). Kaavamuutos on Joensuun seudun yleiskaavan 2020 mukainen ja tukee sen alueellisia tavoitteita. Joensuun seudun yleiskaava 2040 on laadinnassa. Nyt asemakaavalla muutettava tilanne otetaan huomioon uutta yleiskaavaa laadittaessa.

3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksen myötä korttelialueen luonne ei juurikaan muutu nykyisestä, vaikka tontit laajenevat. Mahdollinen lisärakentaminen kohdistuu pääosin tonttien takaosiin, jolla ei ole merkittäviä kaupunkikuvallisia tai maisemallisia vaikutuksia. Korttelin 2106 tonttien takaosaan kohdistuva lisärakentaminen tulee karsimaan osan alueen suojapuustosta, jolloin mahdollinen lisärakentaminen voi näkyä osittain Kajaanintielle puuston takaa. Mikäli lisärakentaminen ulottuu maisemavalliin asti, tulee sitä tarvittaessa madaltaa. Tämä aiheuttaa sen, että osa yrityksistä saa edelleen lisää näkyvyyttä Kajaanintien suuntaan.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Ajoyhteydet tonteille sijaitsevat tällä hetkellä Helatiellä ja Salpakadulla. Tonttien laajentaminen voi lisätä hieman liikennettä Helatiellä ja Salpakadulla, mutta kokonaisliikennemäärään vaikutukset ovat hyvin vähäiset.

3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

Asemakaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön ja maisemaan. Lähiympäristössä säilyy jatkossakin laaja suojaviheralue. Kaavan toteuttamisella ei oleteta olevan kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin, eikä luonnon monimuotoisuuteen, koska suunnittelualueella ei alustavien luontoraporttien mukaan ole erityisesti suojeltavia lajeja tai luontotyyppejä.

3.2.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Asemakaavalla ei ole ilmeisiä vaikutuksia sosiaalisiin oloihin tai palveluiden saatavuuteen.

3.2.6 Lapsivaikutukset

Asemakaavalla ei ole ilmeisiä vaikutuksia lapsiin ja nuoriin.



3.2.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Alueen kävijämäärä lisääntyy yritysten kasvaessa. Kaava-alueen ehdotettu kasvu aiheuttaa nykyistä suurempaa veden ja sähkön kulutusta. Korttelialueella hyödynnetään jo valmiiksi olevaa infrastruktuuria. Olemassa olevat rakennukset on liitetty kuntateknisiin verkkoihin. Korttelialueella olevat vesijohtoputket tulee huomioida mahdollisten rakentamisen yhteydessä ja tarvittaessa siirtää korttelin 2106 länsipuolelta lännemmäksi. Vaikutukset käyttötalouteen ovat vähäiset, sillä alueen kunnossapito ei merkittävästi lisää nykyistä hoitotarvetta.

3.2.8 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavalla ei ole merkittäviä kunnallistaloudellisia vaikutuksia. Kyseessä on kaupungin oma hanke, ja alueelle ole suunniteltu myytävää/vuokrattavaa maata, joista syntyy jonkin verran maanmyynti/vuokratuloja kaupungille.

Kaava-alue hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Infran rakentamiskustannuksia ei vesihuollosta syntyvien kustannuksien lisäksi ole. Alustava kustannusarvio on noin 50 000 euroa, jos korttelin 2106 länsipuolella kulkevat vesijohtoputket tulee siirtää. Siirtämisen tarve arvioidaan rakennusvaiheessa. Korttelin 2106 länsipuolella oleva maisemavallia tulee tarvittaessa madaltaa rakentamisen tieltä. Tarvittaessa maansiirtokustannuksista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä. Maanmuokkauksen tarve arvioidaan rakennusvaiheessa.

3.2.9 Vaikutukset alueen viherverkostoon

Aluetta ympäröivä viherverkosto tulee säilymään pitkälti samankaltaisena. Asemakaavalla ei siis ole merkittäviä vaikutuksia viherverkostoon. Lähiympäristössä, etenkin kaavamuutosalueen eteläosassa säilyy jatkossakin laaja viheralue.

3.2.10 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Asemakaava mahdollistaa yritysten ja palvelujen sijoittumisen hyvien kulkuyhteyksien varrelle. Kajaanintie alueen pääväylänä ja Salpakankaantie ovat vilkkaasti liikennöityjä, jolloin alueella on paljon potentiaalista asiakaskuntaa. Alue on parhaiten saavutettavissa autolla. Riittävän pysäköintitilan järjestäminen on oleellista.

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



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		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 tasa-puolisesti		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

Taulukko 1. Yritysvaikutusten arviointi.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaava-luonnos

Alueiden käyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 11.12.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 12.12.-13.1.2025 kaupunkirakennepalveluissa (Torikatu 19) ja kaupungin verkkosivuilla. Kaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 18.12.2024. Kaavamuutoksesta jätettiin 5 lausuntoa. Tiivistelmä palautteesta ja kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteessä 3.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus ilman edeltävää luonnosta esitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville kesällä 2025. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2025.



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 kiinteistömuodostukset on tehty.

Kaavan laatija: Lumi Kortelainen

Avustaja: Christian Duarte



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Joensuu	Täyttämispvm	27.5.2025
Kaavan nimi	Helatien ympäristö		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.12.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1671806
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,4605	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,4605

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	5,4605	100,00	23202	0,42	0,0000	4172
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,2275	77,4	18665	0,44	2,8216	11636
T yhteensä	1,1343	20,8	4537	0,40	-1,8660	-7464
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,9566	
E yhteensä	0,0987	1,8			0,0010	
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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	5,4605	100,00	23202	0,42	0,0000	4172
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,2275	77,4	18665	0,44	2,8216	11636
KTT	4,2275	100,0	18665	0,44	2,8216	11636
T yhteensä	1,1343	20,8	4537	0,40	-1,8660	-7464
TKL	1,1343	100,0	4537	0,40	-0,0010	-4
TKL-1					-1,8650	-7460
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,9566	
Kadut					-0,0741	
LT					-0,8825	
E yhteensä	0,0987	1,8			0,0010	
EV	0,0987	100,0			0,0010	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Kaavamuutos koskee Raatekankaan kaupunginosan kortteliä 2106, korttelin 2121 osaa, osaa maantietalueesta ja suojaviheraluetta. Korttelissa 2106 laajennetaan tontteja 3 (Helatie 6), 4 (Helatie 10) ja 1 (Salpakatu 2) länteen päin maantietalueelle. Korttelissa 2121 tonttia 4 (Helatie 30) laajennetaan etelään suojaviheralueelle, jolloin osa suojaviheralueesta liitetään tonttiin. Vastaavasti tontin itäosa osoitetaan uudeksi suojaviheralueeksi. Korttelin 2106 käyttötarkoitus TKL-1 (yhdistetty liike-, toimisto- ja teollisuusalue) muuttuu. Uusi merkintä on KTT (Yhdistetty liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue). Tehokkuusluvut ja kerrosluvut säilyvät ennallaan.

Hankkeen lähtökohdat

Kaavamuutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta, mutta yhteistyössä yrittäjien kanssa, jotka ovat tuoneet esiin tarpeen yritystoiminnan laajentamiselle. Kaavatyön tavoitteena on turvata ja kehittää yritysten toimintaedellytyksiä.

Väylät

Liikenneväyliin ei tule muutoksia. Kaikki nykyiset ajoneuvoliittymät säilyvät entisissä sijainneissaan.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Viheralueisiin kohdistuu muutoksia, kun korttelialueita laajennetaan suojaviheralueille. Suhteessa muutokset ovat kuitenkin vaikutuksiltaan vähäisiä. Osa menetettävistä viheralueista korvataan uusilla.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Korttelin 2106 läntistä reunaa pitkin suojaviheralueella kulkee vesijohtoputki, sekä operaattoreiden johtoja, jotka tulee tarvittaessa siirtää länteen päin tonttien lisärakentamisen yhteydessä.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Helatie 4 ja 6 ovat yksityisessä omistuksessa. Muut maat omistaa kaupunki.

Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä syksyllä 2025. Kohteen toteutus on mahdollista, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Yhteistyötarpeet

Asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä Joensuun kaupungin eri hallintokuntien, erityisesti kaupunkirakenteen palvelualueen sekä teknisen puolen kanssa, ja teknisten verkkojen haltijoiden kanssa. Työssä on kuultu myös maanomistajia ja asianosaisia, ja kaavatyöhön liittyen on tehty tarvittavia selvityksiä.

Erityistä huomioitavaa

Liiketilat tulee suojata melulta. Melusuojaus otetaan huomioon liiketilojen rakenteissa.

Kaavatalous

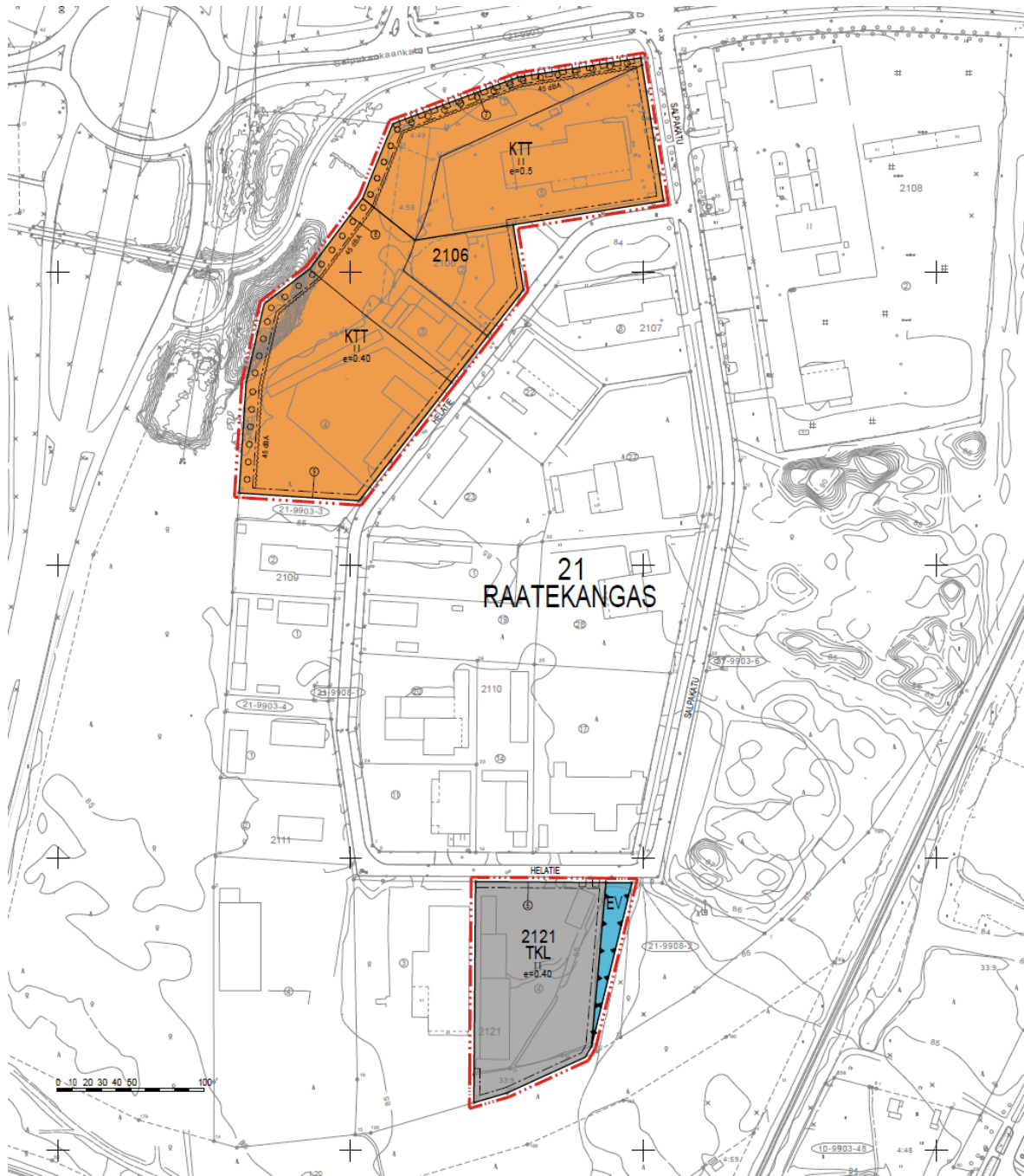
Asemakaavalla ei ole merkittäviä kunnallistaloudellisia vaikutuksia. Kyseessä on kaupungin oma hanke, jossa hyödynnetään olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Infrakustannukset liittyvät pääosin mahdolliseen vesijohtoputken siirtoon, jonka alustava karkea kustannusarvio on noin 50 000 euroa. Mahdollisesta maisemanvallin muokkauksesta ja muista johtojen siirroista syntyvistä kuluista vastaa rakennushankkeisiin ryhtyvät. Kaupungille syntyy jonkin verran tuloja maan myynnistä tai vuokrauksesta.

Vaikutukset

Alueen yritystoiminta kasvaa ja sen myötä myös ajoneuvoliikenne saattaa lisääntyä.



Suunnitelmakartta

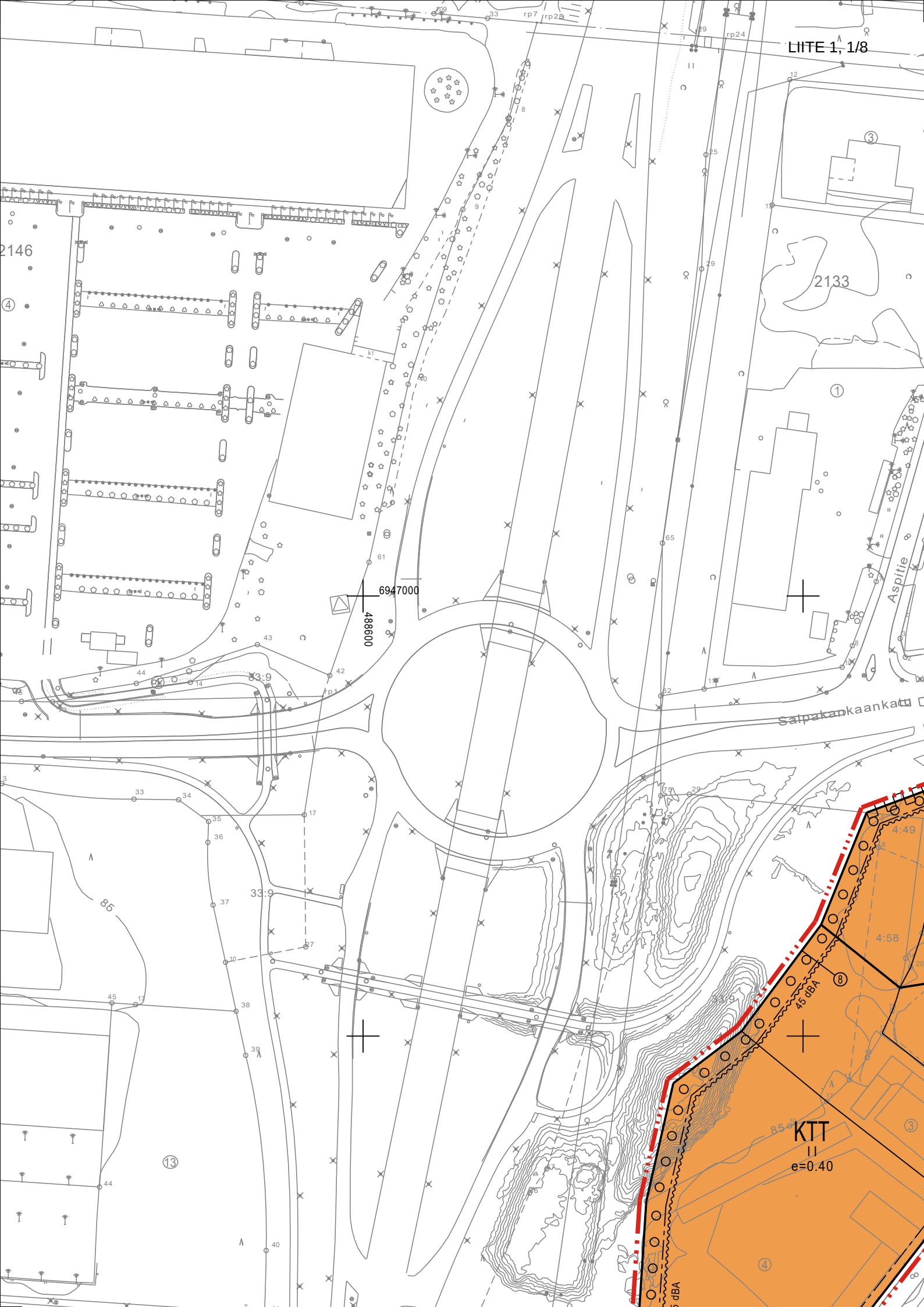


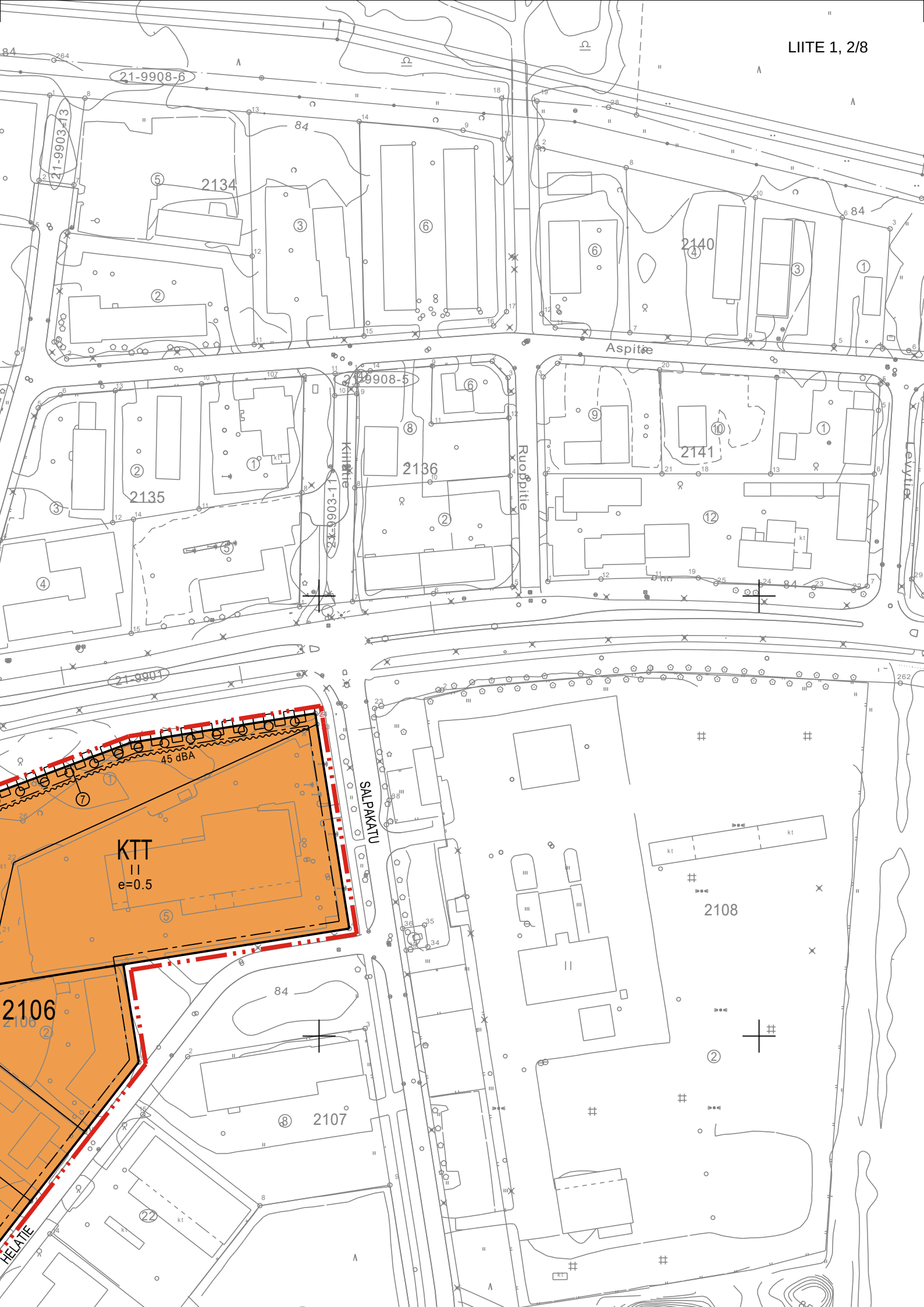
Laatija: Lumi Kortelainen
 sähköposti: lumi.kortelainen@joensuu.fi

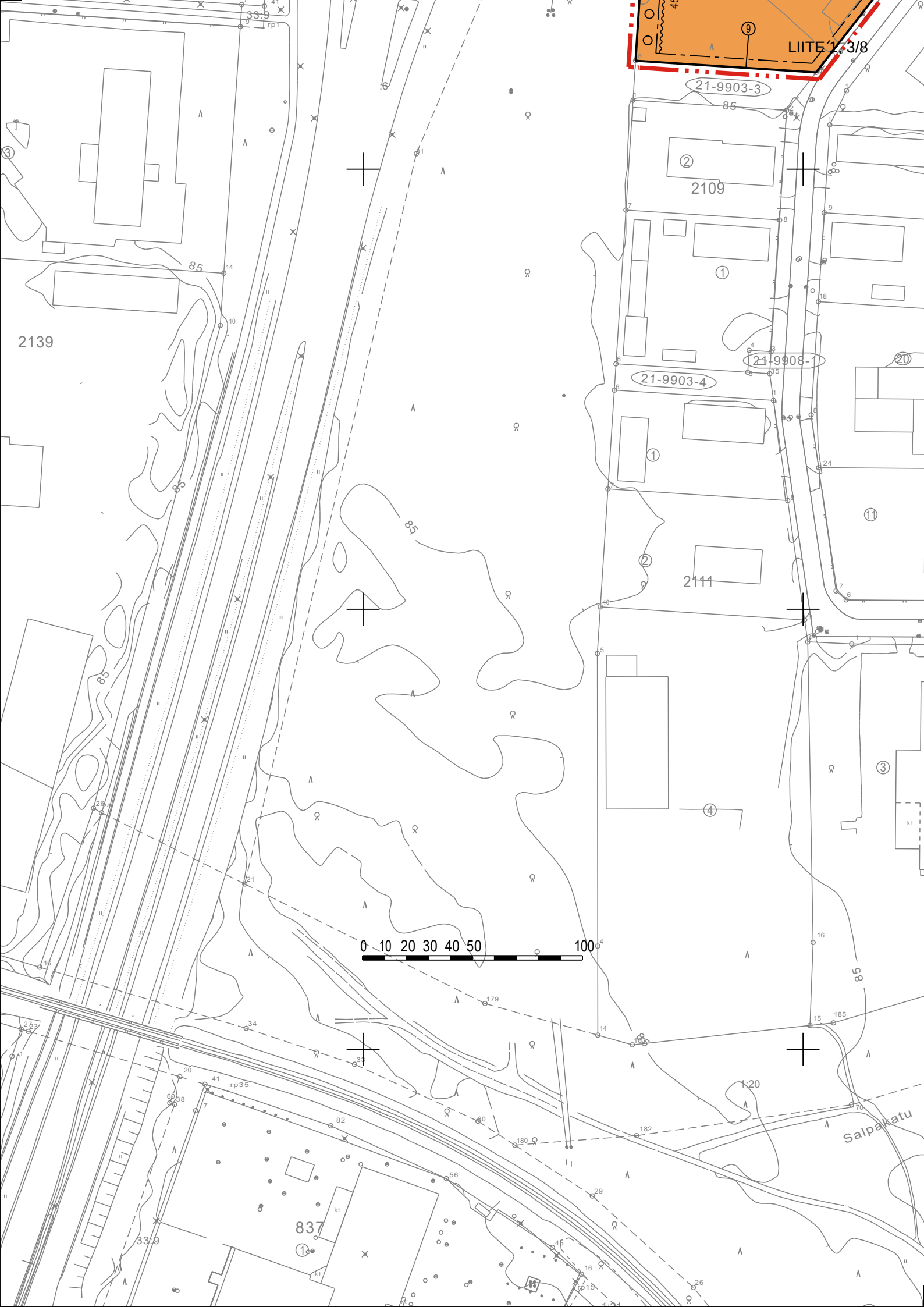


Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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







LIITE 1/3/8

21-9903-3

2109

21-9908-1

21-9903-4

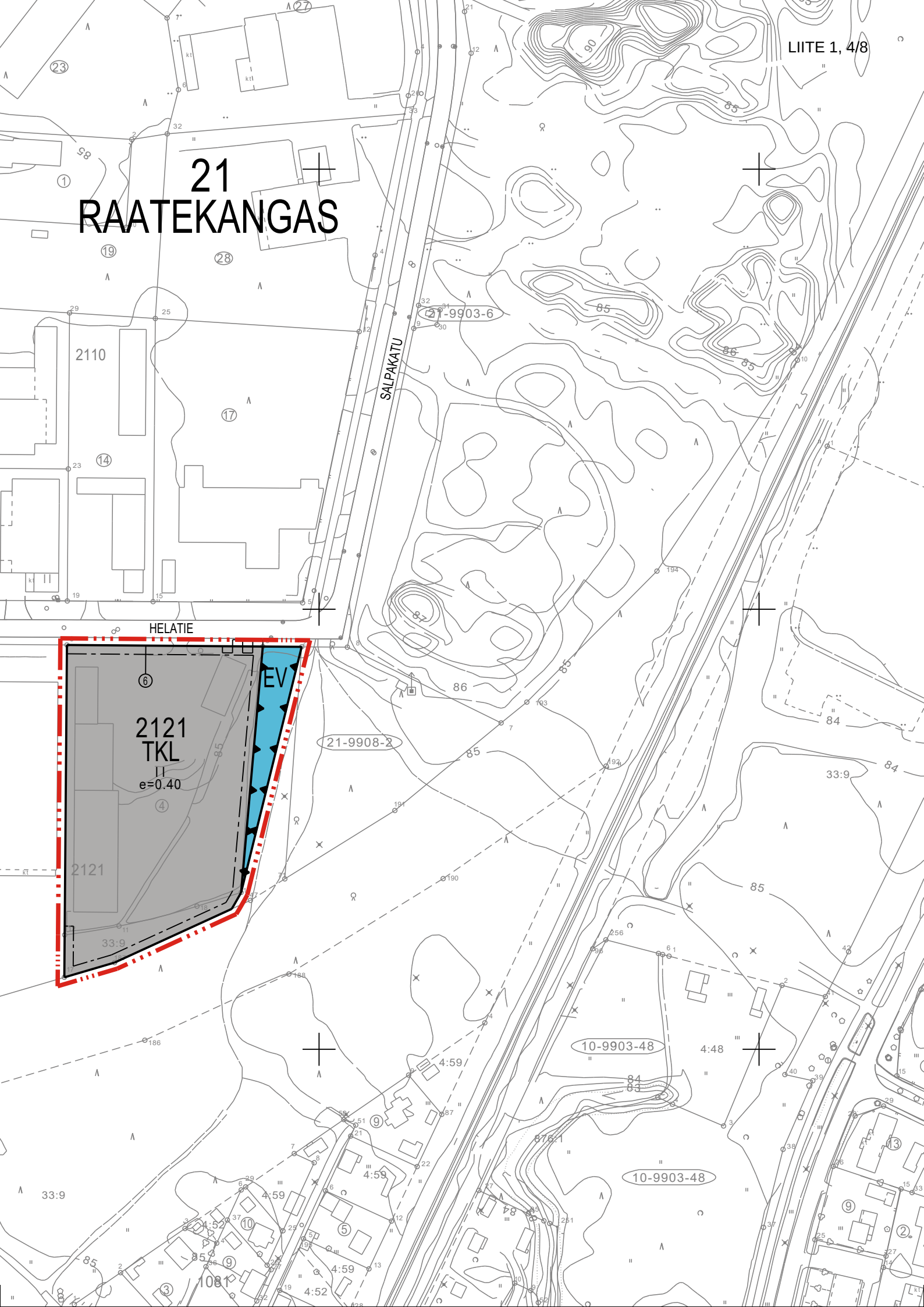
2111

0 10 20 30 40 50 100

Salpakatu

837

21 RAATEKANGAS



HELATIE

SALPAKATU

2121
TKL
e=0.40

EV

21-9908-2

10-9903-48

10-9903-48

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



0250100

Yhdistetty liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue.



0270100

Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.



0680000

Suojavaieralue.



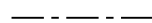
0820000

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



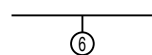
0840000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000

Osa-alueen raja.



0880000

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

21

0910000

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

RAA

0920000

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

2106

0930000

Korttelin numero.

HELATIE

0950000

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

II

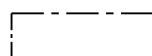
1000000

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.5

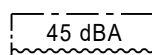
1050000

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



1130000

Rakennusala.



1320000

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 45 dBA.

- ○ ○ ○ 1350000
Säilytettävä/istutettava puurivi.
- _____ 1360000
_____ Katu.
- 1590000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Tontit on aidattava korttelirajoiltaan lukuun ottamatta katualueeseen rajoittuvia sivuja.
2. Tonteilla olevat kookkaat puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.
3. Rakennuksia ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäs tontin rajaa.
4. Kiinteistölle sallitaan kultakin kiinteistöön rajoittuvalta kadulta yksi tonttiliittymä, ellei kaavassa ole merkinnöin toisin osoitettu.
5. Mikäli nykyisten rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala, muoto tai sijainti poikkeavat kaavassa määritellystä, ovat niiden rakennuslupaa vaativat korjaustoimenpiteet mahdollisia.
6. Katualueeseen rajoittuvilla julkisivuilla on käytettävä julkisivumateriaalina kiviainesta, puuta, peltiä tai lasia rakennusmateriaalina ja katon on oltava lapekatto.
7. Teollisen toiminnan ja varastoinnin tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta.
8. Ulkovarastointi on kielletty tontin kadun puoleisella osalla.
9. Korttelin 2106 liikerakennusten sisätiloissa melutaso ei saa ylittää 45 dB:n päivämelun ohjearvoa.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
Liiketilat: 1 ap / 50 k-m²
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat: 1 ap / 70 k-m²
Teollisuus- ja varastotilat: 1 ap / 100 k-m².
2. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa kuutta metriä lähemmäs katualuetta.
3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
Liiketilat: 1 ppp / 50 k-m²
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat: 1 ppp / 50 k-m²
Teollisuus- ja varastotilat: 1 ppp / 100 k-m²
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Liiketilaja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet kevyen liikenteen väyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

RAATEKANKAAN (21) kaupunginosan kortteli 2106 ja korttelin 2121 osan sekä liikenne- ja erityisalueiden asemakaava muutos.

HELATIEN YMPÄRISTÖ

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	28.05.2025	Voimaantulopäivä
	Suunnittelija	Lumi Kortelainen	Diaarinumero 1605/10.02.03.00/2024
Kaupungeingeodeetti	Kalle Sívén	Piirtäjä	Christian Duarte
Kaavoituspäällikkö	Pauli Sonninen	Arkisto	21/1806

27.11.2024, täydennetty 27.5.2025



Kaavamuutosalueen rajaukset

Helatien ympäristö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Kaavamuutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Muutos kohdistuu Raatekankaan (21) kaupunginosan kortteliin 2106, 2121 ja osalle maantienaluetta (LT). Korttelin 2106 tonttia nro 4 (Helatie 10) on tarve laajentaa. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan samalla myös muiden kortteliin 2106 kuuluvien tonttien laajennusmahdollisuuksia. Lähtökohtaisesti laajentaminen kohdistuisi läntiselle maantiealueelle niiltä osin kuin se on mahdollista. Lisäksi kaavamuutos koskee korttelin 2121 tonttia nro 4 ja 5 sekä niiden 4 sekä sen eteläpuolista suojaviheraluetta. Kaavan tarkoitus on laajentaa tonttia etelään suojaviheralueelle ja muuttaa tontin nro 5 käyttötarkoitusta. Kaavamuutosalue tarkentuu kaavatyön edetessä.

Kaavatyön yhteydessä selvitetään, onko alueella erityisiä luontoarvoja ja suojeltavia eläinlajeja.

Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue sijaitsee Joensuun kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueella (TP-km).

Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 alue sijaitsee työpaikkatoimintojen alueella (TP), sekä julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueella (P). Alueen länsireunassa kulkee kanta-verkkoon kuuluva voimalinja (Z) ja alueen läpi on varattu joukkoliikenteelle kehittämiskäytävä/yhteystarve (N). Joensuun seudun yleiskaava 2040 on valmistelussa.

Alueella on voimassa 26.2.1987, 10.6.2010 ja 9.5.2023 lainvoiman saaneet asemakaavat. Asemakaavassa (1987) suunnittelualue koostuu yhdistetystä teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueista, johon ei saa rakentaa myymälätiloja (KTL-1) ja yhdistetystä liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueista (KTT). Korttelia 2106 rajaa Salpakankaankatu pohjoisessa, sekä Helatie ja Salpakatu idässä ja lähivirkistysalue (VL) etelässä.

Korttelin 2106 pohjoisosan tontti 6 kuuluu 25.4.2010 hyväksytyyn asemakaavaan 1563, jossa se on osoitettu yhdistetyksi liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTT). Korttelin 2121 tontti 4 kuuluu 9.5.2023 hyväksytyyn asemakaavaan, jossa se on osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL). Tontti rajautuu suojaviheralueeseen (EV) etelässä ja Helatiehen pohjoisessa. Etelässä suojaviheralueen läpi kulkee rautatiealueelle varattu alue (LR) ja idässä Salpakadun jatkeelle varattu katualue.

Suunnittelualueen vieressä lännessä sijaitsee eritasoliittymä ja valtatie (VT6) Kajaaniin (Kajaanintie).

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen osayleiskaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset arvioidaan kaavaselostuksessa, sen luonnos- että ehdotusvaiheissa. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. luontoon ja maisemaan, ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin sekä kaupungin strategian ja ohjelmien toteutumiseen.

Myös kaavan toteutuksen vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin arvioidaan.

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
- Pohjois-Karjalan vastuumuseo
- Joensuun kaupungin tilakeskus
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- asukasyhdistys ry
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Business Joensuu
- Joensuun Polkijat ry
- Väylävirasto

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 kaupunkirakennepalveluissa (Torikatu 19) varaamalla tapaamisajan kaavan laatijan kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **12.12.2024–13.1.2025**. Kaavatyötä koskeva ensimmäinen **yleisötilaisuus järjestetään keskiviikkona 18.12.2024 kello 16.30** alkaen osoitteessa Torikatu 19 A (3. krs, neuvotteluhuone Pläntti).

Asemakaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville keväällä 2025, jolloin järjestetään toinen yleisötilaisuus. Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee arviolta syksyllä 2025.

Eri kaavavaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti osoitteeseen kirjaamo@joensuu.fi tai Kaupunkirakennepalvelut PL 59, 80100 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla yhteydessä myös puhelimitse tai sähköpostilla.

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.



Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Torikatu 19, 80100 Joensuu www.joensuu.fi/kaavoitus

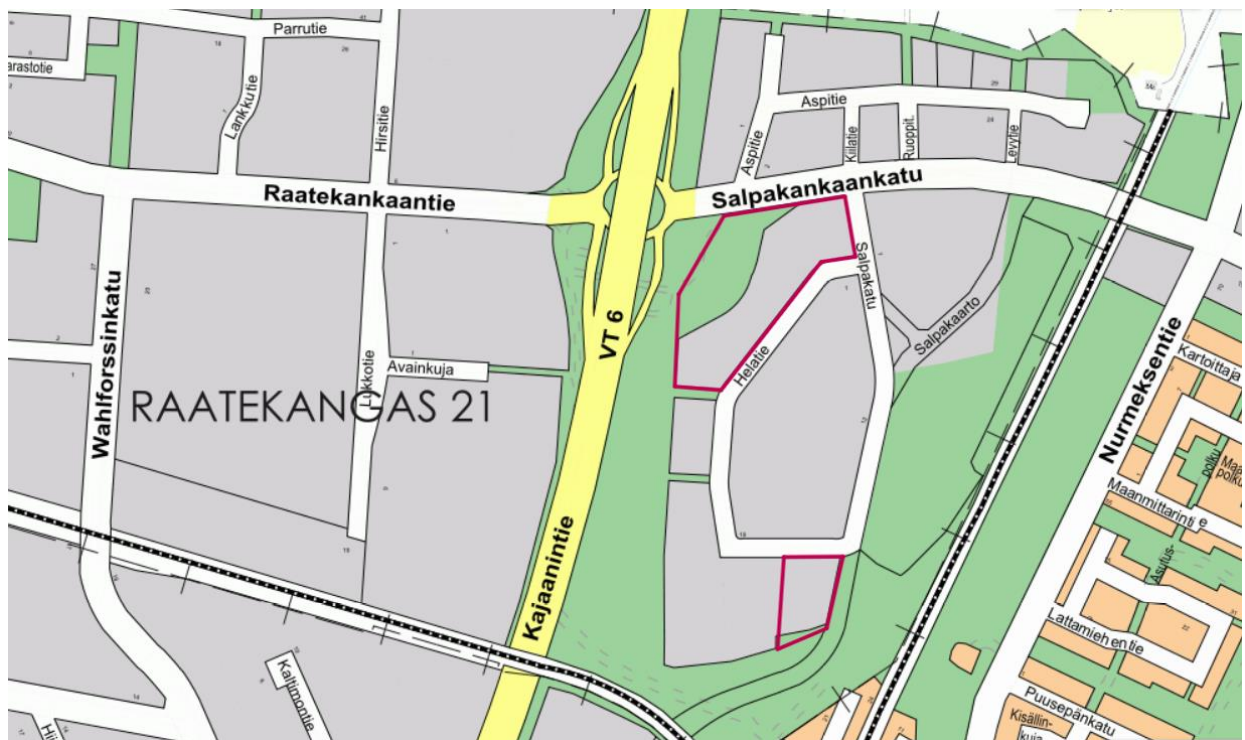
- maankäytön suunnittelija Lumi Kortelainen
lumi.kortelainen@joensuu.fi, puh. 050 435 3541
- avustava suunnittelija Christian Duarte
christian.duarte@joensuu.fi, puh. 050 573 4487

Asemakaavaprosessi



Helatien ympäristön asemakaavan muutos

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet



Kaava-alueen rajaus



Yhteenvedo kaavamuutoksen vireilletulovaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja erillisselvityksistä saaduista lausunnoista ja mielipiteistä. Asiakirjat olivat nähtävillä 12.12.–13.1.2025. Kaavasta jätettiin viisi lausuntoa. Joensuun kaupungin liikuntapalvelut, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos ja Väylävirasto ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa.

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

1. Caruna Oy

Lausunto:

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Espoo Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 110 kV ilmajohto on punaisella, 20 kV maakaapelit sinisellä ja 0,4 kV maakaapelit vihreällä värillä. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä. 110 kV voimajohtoalue koostuu johtoaukeasta ja reunavyöhykkeestä. Carunan voimajohdossa RKS–SHT johtoaukea on 27 metriä leveä ja reunavyöhyke 10 metriä johtoaukean molemmin puolin. Rakennusrajoitusalue on lunastusluvassa määrättyjen rakennusrajojen välinen alue, johon ei saa rakentaa rakennuksia ja erilaisten rakenteiden sijoittaminen tälle alueelle vaatii voimajohdon omistajan luvan. Vaikutuksista sähköjakeluun otamme tarkemmin kantaa kaavoituksen seuraavissa vaiheissa. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirtojen edellytys on, että sähköverkolle järjestyy uusi pysyvä sijoituspaikka.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan OAS-vaiheessa.

Toivomme mahdollisuutta lausua myös kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.

Liitteet Liite 1: Nykyinen sähköverkko

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.



2. Joensuun Vesi -liikelaitos

Lausunto:

Korttelin 2106 luoteisella alueella kulkee Joensuun Veden vesijohto sekä hulevesilinja. Korttelin 2106 tontti nro 4:n läntisellä alueella eli suunnitellussa laajennussuunnassa kulkee vesijohto. Mikäli vesijohto- tai hulevesilinjaa joudutaan siirtämään, kustannuksista vastaa kaavamuutoksen toteuttaja. Muutoin Joensuun Vedellä ei ole lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Liitteet Liite 1: Johtokarttaote Helatie

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

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

Lausunto:

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) tulevat erityisesti huomioitaviksi toimivia yhdyskuntia, kestävästä liikkumisesta ja tehokasta liikennejärjestelmää koskevat tavoitteet.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on tuotu esille, että kaavahankkeessa tarkastellaan vaikutuksia mm. luontoon ja maisemaan, ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin sekä kaupungin strategian ja ohjelmien toteutumiseen. Kaavatyön yhteydessä selvitetään, onko alueella erityisiä luontoarvoja ja suojeltavia eläinlajeja. Myös kaavan toteutuksen vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin arvioidaan. Raatekankaan eritasoliittymän valmistuttua kaavahankkeessa tarkastellaan mahdollisuutta osan Vt6:n



maantiealueen liittämiseksi osaksi viereistä korttelialuetta. Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue ottaa tarkemmin kantaa mahdollisuuksiin maantiealueen (LT) muuttamiseksi korttelialueeksi.

OAS:sta ei käy tarkemmin ilmi, millaisia toimintoja asemakaavamuutoksella alueelle tavoitellaan. Tältä osin kaavamuutoksen vaikutuksiin voidaan ottaa tarkemmin kantaa vasta kun kaavasunnittelu tarkentuu. OAS:ssa olisi syytä esittää alueen suunnittelua ohjaava yleiskaava ja nykyinen asemakaavatilanne sekä rakennettu tilanne karttatarkasteluin suunnittelun lähtötilanteen havainnollistamiseksi osallisille paremmin.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) vaiheessa tonttien tulevat toiminnot eivät olleet vielä tiedossa. Tiedot tarkentuivat myöhemmin ja tarkentuvat edelleen kaavaprosessin aikana. Joensuun kaavaprosessissa on vakiintunut käytäntö, että OAS-vaiheessa selostetaan kaavoituksen tilanne maakunta-, yleis- ja asemakaavatasolla kirjallisesti, ja karttatarkastelut ovat kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Tarkemmat kaavaratkaisut tuodaan nähtäville vasta luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Tällä tavoin varmistetaan, että ennen konkreettisten suunnitelmien laatimista voidaan vielä avoimesti keskustella kaavamuutoksen tavoitteista ja arviointitarpeista.

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

Lausunto:

Joensuun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta lausuntoa Helatien ympäristön asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS). Asemakaavamuutos kohdistuu Raatekankaan kortteleihin 2106 ja 2121 sekä osalle valtatie 6 maantien aluetta (LT). Korttelin 2106 tonttia nro 4 (Helatie 10) on tarve laajentaa. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös muiden korttelin tonttien laajentamismahdollisuuksia. Korttelin 2106 tontteja on tarkoitus laajentaa länteen valtatie LT-alueelle. ELY-keskus on keskustellut LT-alueen osittaisesta muuttamisesta rakennuskortteleiksi Joensuun kaupungin kanssa syksyllä 2024.



Valtatien 6 LT-alueen rajausta on laaja Raatekankaan eritasoliittymän kohdalla. ELYkeskuksen näkemyksen mukaan nykyinen LT-alueen laajuus on ylimitoitettu, kun rajausta perustuu vuoden 2008 yleissuunnitelmassa valittuun vaihtoehtoon, joka muuttui nykymuotoon vuoden 2014 tiesuunnittelun yhteydessä. Kaavamuutosaluetta lähimmät eritasoliittymän jalankulun ja pyöräilyn väylät ovat kaupungin omistuksessa ja kunnossapidon piirissä. ELY-keskus ei näin ollen näe rakennuskorttelien laajentamista valtatie LT-alueelle esteenä. Kaavamuutoksessa tulee kiinnittää huomiota hulevesien johtamiseen. Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan OAS:iin.

Vastine: Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

5. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Lausunto:

Helatien ympäristön asemakaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaavatyön tarkoituksena on laajentaa yhtä korttelin tonttia ja tutkia samalla muiden tonttien laajennusmahdollisuuksia. Laajennusalueet kohdistuisivat maantietalueelle niiltä osin, kuin se on mahdollista sekä suojavirhealueelle. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu työpaikkatoimintojen alueelle (TP-km) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle. Alueen länsipuolelle on osoitettu 110 kV:n pääsähkölinja ja itäpuolelle joukko liikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävä, joka toteutuu tällä hetkellä Nurmeksentietä pitkin Lehmoa kohti. Maakuntaliitto pyytää tarkentamaan maakuntakaavatilannetta kaava-asiakirjoihin ja huomioimaan TP-km -merkinnän suunnittelumääräyksen kaavatyössä.

Vastine:

Maakuntakaavatilanne tarkennetaan kaava-asiakirjoihin ja TP-km merkintä huomioidaan suunnittelutyössä.

