

Helatien ympäristön asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 03.06.2025 § 81

Kaavamuutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta loppuvuodesta 2024, ja yhteistyössä yrittäjien kanssa, jotka ovat tuoneet esiin tarpeen yritystoiminnan laajentamiselle. Kaavatyön tavoitteena on turvata ja kehittää yritysten toimintaedellytyksiä.

Asemakaavamuutos kohdistuu Raatekankaan kaupunginosan kortteliin 2106, 2121 ja osalle maantiealuetta. Korttelin 2106 tontteja 1 (Salpakatu 2), 3 (Helatie 6) ja 4 (Helatie 10) on tarve laajentaa. Laajentaminen kohdistuu läntiselle maantiealueelle. Korttelin tonteilla 2 ja 5 ei esitetä laajennustarpeita. Korttelin 2106 käyttötarkoitus TKL-1 muutetaan KTT merkinnäksi. 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 tonttiin 4. Tontin käyttötarkoitus, kerrosluku sekä tehokkuus ovat samat kuin vanhassa asemakaavassa.

Raatekankaan 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.

Alueelle on tehty luontoselvitys 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, eikä alueella ole havaittu merkittäviä luontoarvoja tai erityisiä elinympäristöjä. Selvityksen suorittaneen asiantuntijan ennakkolausunnon 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.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.12.2024 - 13.1.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty tarpeelliset lausunnot. Kaavamuutoksesta annettiin kahdeksan lausuntoa, joissa viidessä oli kommentoitavaa. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden yhteenveto sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutos koskee Raatekankaan (21) kaupunginosan kortteleita 2106, 2121 ja osaa maantienaluetta. Lisäksi muutos koskee korttelin 2121 tonttia nro 4, ja sen eteläpuolista suojaviheraluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Raatekankaan (21) kaupunginosan korttelit 2106 ja 2121 ja suojaviheralue.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1806.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Lumi Kortelainen / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Helatien ympäristön asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta, Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta ja Fortum Sähkön siirto Oy:ltä

sekä jos asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Helatien ympäristön asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKLK 07.10.2025 § 121
1605/10.02.03.00/2024

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus olivat alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 5.6.–18.8.2025.

Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta saatiin Caruna Oy:n, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen, Väyläviraston, sekä Joensuun kaupungin rakennusvalvonnan ja maanomaisuuden lausunnot. Lausunnot ja kaavoituksen vastineet niihin on kaavaselostuksen liitteenä 4.

Asemakaavaehdotukseen on tehty saadun palautteen perusteella seuraavia muutoksia:

- poistettiin dB merkintä ja siihen liittyvä määräys tarpeettomana
- tontille sallittavan yhden liittymän sijaan sallitaan kaksi liittymää yritysten toimijoiden liikenteen sujuvoittamiseksi niiltä osin, kuin se on tarpeellista.
- poistettiin määräys: ”Mikäli nykyisten rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala, muoto tai sijainti poikkeavat kaavassa määritellystä, ovat niiden rakennuslupaa vaativat korjaustoimenpiteet mahdollisia” tarpeettomana.
- lisättiin määräys: Tontille saa sijoittaa alueen sähköhuollon kannalta tarpeellisia puistomuuntamoita.

Muutokset kaavaratkaisussa eivät ole olennaisia eikä siten kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa näiden johdosta uudelleen nähtäville (maankäyttö- ja rakennusasetus, 895/1999, 32 §)

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin,

hyväksyä asemakaavan ehdotukseen sekä kaavaselostukseen tehdyt muutokset,

todeta, että tehdyt muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Helatien ympäristön asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.