



Kaava-alueen sijainti opaskartalla



Kirkkotarhantie ja ympäristö

Kaavaselostus

Kirkkotarhantie ja ympäristö
Asemakaavan selostus

Asemakaavan muutos koskee Utran (12) kaupunginosan korttelia 1251 sekä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaava koskee Pielisensuun (401) kylän tiloja 27:10, 27:62, 27:93, 106:1, 106:3, 106:7 ja 106:8.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Utran (12) kaupunginosan kortteli 1251, uudet korttelit 162–173 sekä katu- ja virkistysalueet.

Kaavoitusohjelman työ nro 1791



Suunnittelualueen itäosa Jynkäntieltä katsoen (Joensuun kaupunki, 2024)



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet.....	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
2.1.2	Luonnonympäristö.....	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
2.1.4	Maanomistus.....	10
2.2	Suunnittelutilanne.....	11
2.3	Tavoitteet.....	17
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	19
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	19
3.1.1	Korttelialueet.....	20
3.1.2	Muut alueet.....	23
3.2	Kaavan vaikutukset	24
3.2.1	Suhde kaupungin strategioihin.....	24
3.2.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	25
3.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	25
3.2.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin	26
3.2.5	Vaikutukset ilmastoon.....	27
3.2.6	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen.....	28
3.2.7	Lapsivaikutukset.....	29
3.2.8	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin.....	30
3.2.9	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen.....	31
3.2.10	Vaikutukset alueen viherverkostoon.....	32
3.2.11	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin.....	32
4	Suunnitteluvaiheet	32

TILASTOLOMAKE

HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen palautteet sekä niihin annetut vastineet
4. Luonnosvaiheen palautteet sekä niihin annetut vastineet
5. Ehdotusvaiheen palautteet sekä niihin annetut vastineet

OHEISMATERIAALI

Kirkkotarhantie ja liittyvät uudet kadut yleissuunnitelma (Destia, 2022)

Kirkkotarhantie ja ympäristö -ilmastovaikutusten arviointi (Sitowise, 2024)



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

1 Tiivistelmä

Asemakaavan perustelut

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

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

Asemakaavan ratkaisut perustuvat pääosin osayleiskaavan linjauksiin. Suunnittelualueen luoteisosassa pientaloalue on kaavaluonnoksessa hieman laajempi kuin osayleiskaavassa ja keskiosassa puolestaan pienempi. Kaavarajausta on muutettu prosessin aikana siten, että kaavaluonnosvaiheessa kaava-alueeseen lisätty Jynkätien ja Pielisjoen välinen alue on erotettu kokonaan pois kaavasta omaksi kaava-alueekseen. Kaavaehdotuksen rajausta on näin lähes sama kuin kaavatyön käynnistämismuutoksessa.

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

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



Kaavaprosessi

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 23.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävillä 24.3.-25.4.2022. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 14.3.-15.4.2024. OAS- ja luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet ovat liitteissä 3 ja 4. *Kaavaehdotus oli nähtävänä 2.10.-3.11.2025 ja siitä annettiin yksi muistutus ja kaksi lausuntoa, jotka ovat luettavissa liitteessä 5. Kaavaehdotukseen on tehty teknisluonteisia muutoksia, joilla ei ole merkittäviä vaikutuksia kaavaratkaisuun. Kaavaehdotusta ei aseta uudelleen nähtäville.*

Toteuttaminen

Alueen rakentaminen ja tonttien luovutus on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Rakentaminen aloitetaan aikaisintaan vuonna 2026. Kunnallistekniikka rakennetaan vaiheittain lännestä itään päin tontinluovutuksen tahdissa edeten.

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

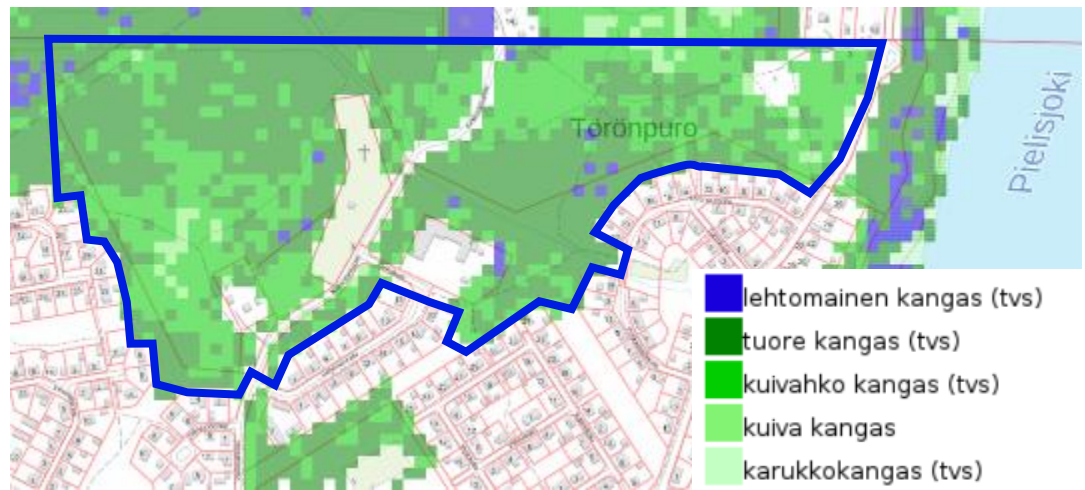
Suunnitteluala sijaitsee Utran kaupunginosassa. Alue on pääasiassa luonnontilaista metsää. Alueella sijaitsee Utran vanha hautausmaa. Alueella on yksi yksityisen omistama kiinteistö, jolla on asuinrakennus talousrakennuksineen. Alueella on yksi teollisuusrakennus. Pohjoisessa suunnitteluala rajautuu Kontiolahden kunnan rajaan ja idässä Kontiolahden puolelle jatkuvaan Jynkäntiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 38,8 hehtaaria.

2.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaava-alue on pääasiassa talouskäytössä olevaa mäntyvaltaista tuoretta tai kuivahkoa kangasmetsää. Koilliskulmassa alueella sijaitsee osayleiskaavassa osoitettu Utranharjun arvokas harjualue, joka jatkuu suunnittelualueelta pohjoiseen. Utranharjun dyynit ovat myös valtakunnallisesti arvokkaita dyyni- ja rantakerrostumia. Kaava-alueen pohjoispuolelta Lehmonsuolta virtaa Törönpuro

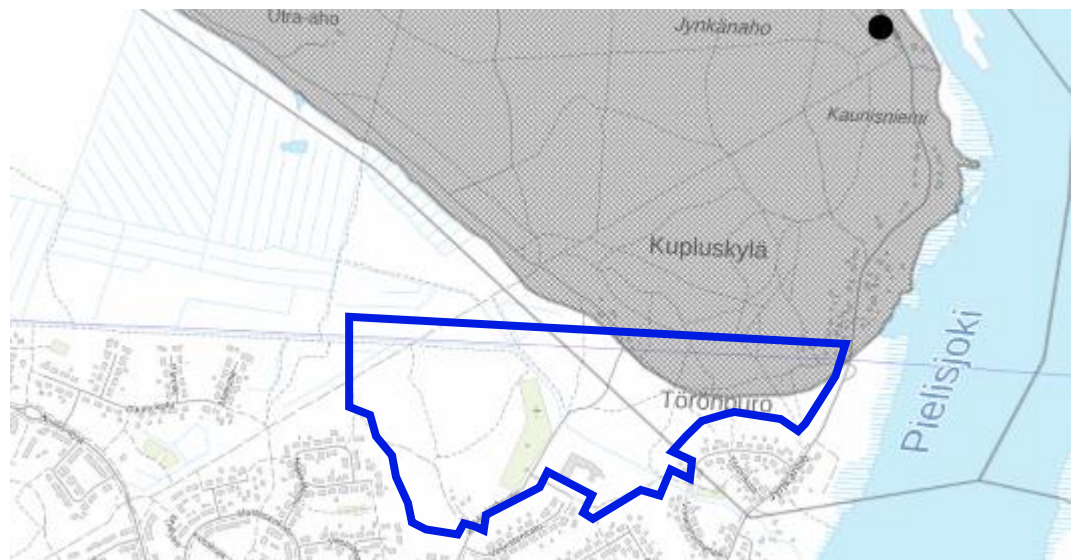


suunnittelualueen läpi Pielisjokeen. Puron varrella kasvillisuus on rehevää ja kangasmetsää monipuolisempaa.



Kuva 1. Kasvupaikka-aineisto (Luonnonvarakeskus).

Alue sijaitsee osittain Utranharjun vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Jynkän pohjaveden ottamo sijaitsee linnuntietä noin kilometrin päässä Kirkkotarhantien itäpuoleisista asuinkortteleista. Vedenottamon suoja-alueen määrittämisestä koskeva päätös on vuodelta 1984 (Itä-Suomi vesioikeus). Pohjavesialueella sijaitseva kaava-alueen osa kuuluu kaukosuojavyöhykkeeseen. Vyöhykkeessä on noudatettava suoja-alueen määräyksiä. Alueelle rakennettavien asuin- tai matkailurakennuksien sekä ravitsemusliikkeiden tai vastaavien laitoksien jätevedet on johdettava tiiviissä viemäriässä tai kuljettava suoja-alueen ulkopuolelle.



Kuva 2. Kaava-alueen itäosa on osittain Jynkän pohjavesialueella. Harmaa viiva on pohjavesialueen rajausta ja tummennettu harmaa alue on pohjaveden varsinaista muodostumisaluetta. Pohjavedenottamon likimääräinen sijainti on merkitty mustalla pisteellä.

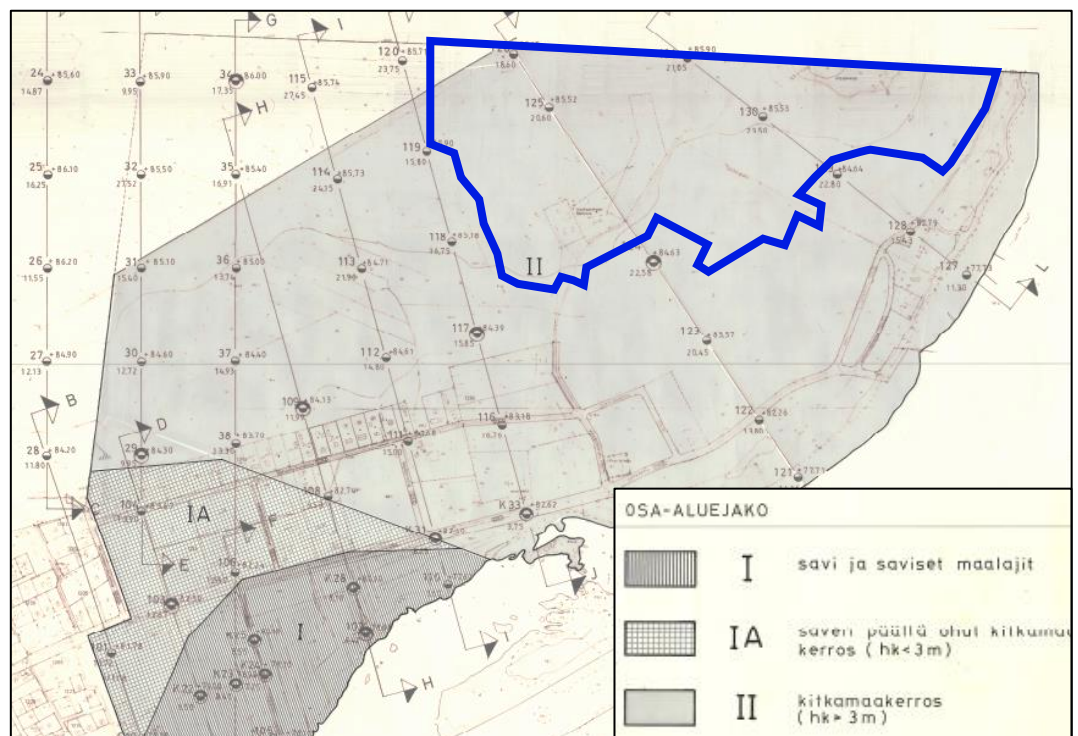


Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue on hautausmaan ympäristössä pinnanmuodoiltaan tasainen. Maanpinnan taso on kaava-alueella yleisesti n. +84 - +87 mmpy. Alueen koillispuolella maasto nousee Utranharjua kohti. Kaava-alueen korkein kohta on n. +99 mmpy aivan kuntarajan tuntumassa.

Utran alueelta on tehty rakennettavuusselvitys vuonna 1981 (Havetec 1981). Suunnittelualue kuuluu kokonaan osa-alueeseen II. Maaperä on pääasiassa rakentamista ajatellen routimatonta, pois lukien routiva turvekerros ja mahdolliset routivat välikerrokset. Alue soveltuu pientalorakentamiseen maanvaraisella perustuksella.

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



Kuva 3. Ote Utran rakennettavuuskartasta (Havetec 1981). Suunnittelualue kuuluu osa-alueeseen II.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Liikenne ja reitit

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

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

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Joensuusta Kontiolahden kunnan puolelle johtava Jynkäntie. Kaupungin rajan tuntumassa Jynkäntiellä on Joensuun seudun joukkoliikenteen linja-autojen kääntymispaikka. Jynkätietä kulkee bussilinjareitti 2 Kupluskylä- Keskusta-Marjala.

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

Väestö ja palvelut

Vuonna 2023 Utran kaupunginosassa asui 3396 asukasta. Yli puolet Rantakylän alueen väestöstä kuuluu 25–64-vuotiaiden ikäryhmään ja noin neljännes asukkaista on lapsia tai sinä vuonna 18 vuotta täyttäneitä nuoria. Utran toteutuneessa



ja ennustetussa väestökehityksessä 2015–2035 on havaittavissa lasten ja työikäisen väestön väheneminen ja eläkeikäisen väestön määrän kasvu. Utran ikärakenne ei huomattavasti poikkea Joensuun keskimääräisestä.

	2015	2020	2023	2025	2030	2035
Ikärakenne yhteensä	3522	3427	3 396	3 345	3 214	3331
0-2	128	100	90	69	69	87
3-6	188	174	152	129	102	112
7-12	280	283	294	266	217	180
13-15	149	137	138	152	138	116
16-18	169	125	126	127	138	120
19-24	230	170	164	188	221	251
25-64	2091	1973	1888	1836	1726	1880
64-74	214	361	394	389	357	309
75-84	56	80	114	154	204	215
85+	17	24	36	35	42	61

Kuva 4. Utran väestö ikäryhmittäin vuosina 2015, 2020 ja 2023, sekä väestöennuste 2025-2035.

2–3 kilometrin automatkaetäisyydellä ovat Utran koulu ja päiväkoti, päivittäistavarakauppa, kuntosali ja uimaranta. Pyörämatkaetäisyydet palveluihin ovat jonkin verran lyhyempiä. Monipuolisempi palvelutarjonta ja työpaikat sijaitsevat kauempana suunnittelualueesta, noin 4 km päässä Rantakylän ydinkeskustassa ja noin 7-8 km päässä Joensuun keskustassa, sekä Raatekankaan ja Käpykankaan alueilla.

Tekninen huolto

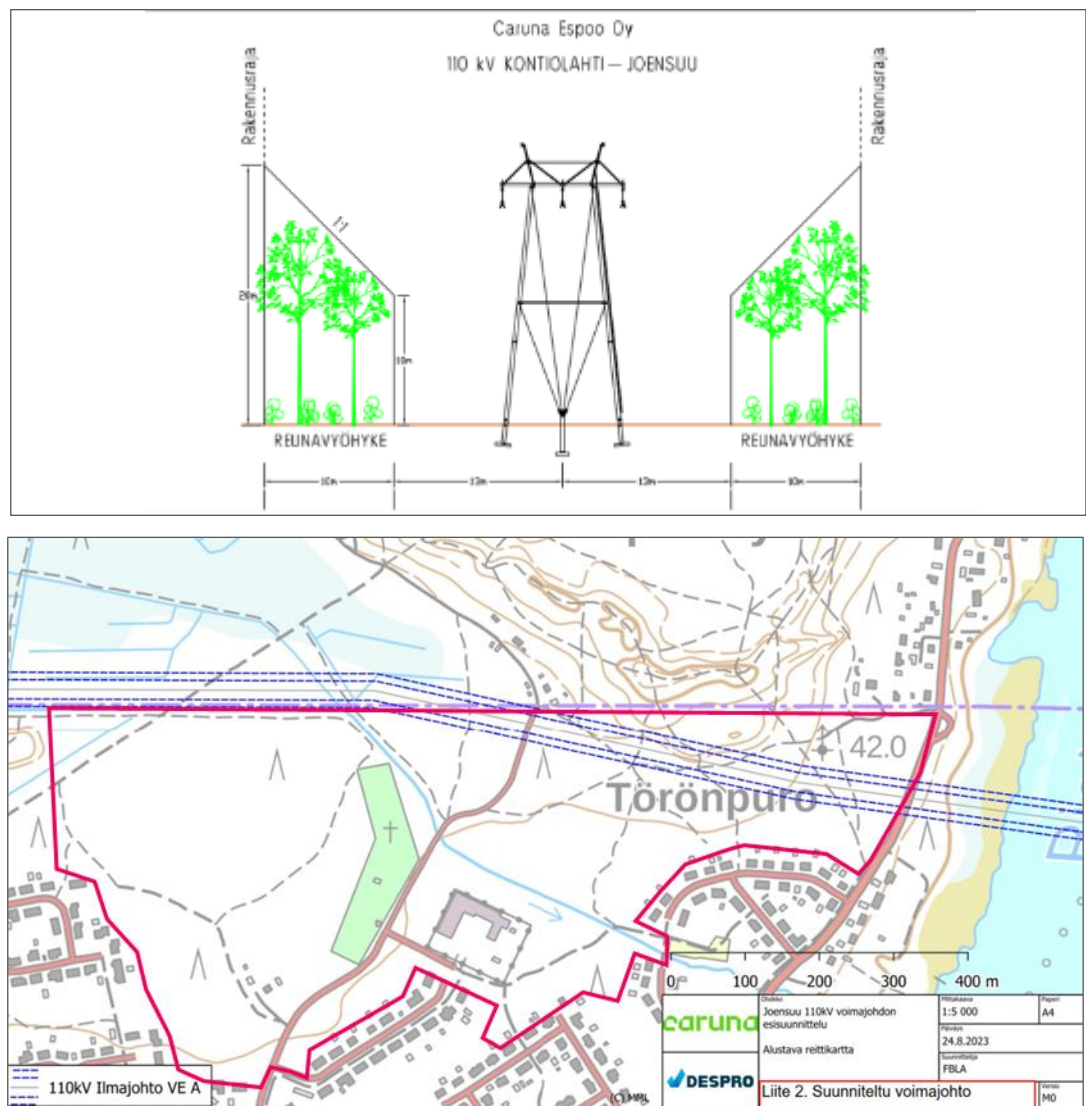
Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä on sähkö-, tietoliikenne- ja vesihuoltoverkostot. Suunnittelualan itäosassa on tietoliikennemasto ja sähkömuuntamo. Uusiin asuinkortteleihin tulee rakentaa teknisen huollon verkostot.

Caruna Espoo Oy suunnittelee uuden 110 kV:n voimajohdon rakentamista Joensuun voimalaitoksen sähköasemalta Rantakylän sähköaseman kautta Kontiolahden kantaverkkoasemalle. Caruna on arvioinut esisuunnittelussa tunnistettuja reittivaihtoehtoja, ja päätynyt valitsemaan kaava-alueen pohjoisosan kautta kulkevan reittivaihtoehdon (VE A). Voimajohdon linjausta pyritään siirtämään lähemmäksi



Kontiolahden kunnan rajaa Joensuun kaupungin kanssa pidettyjen neuvottelujen mukaisesti.

Reitin yleissuunnittelu on tarkoitus tehdä vuoden 2025 kevään aikana. Johdon tarkemman suunnittelun ja rakentamisen aikataulu ei ole vielä tiedossa, mutta se ajoittuu aikaisintaan vuodelle 2029.



Kuva 5. Voimalinjan poikkileikkaus (Caruna Oy, 2023) ja ote 110 kV voimajohdon esisuunnittelusta. Sinisellä katkoviivalla on esitetty vaihtoehdon VE A alustava linjaus.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Joensuun kaupunki lukuun ottamatta yksityisen omistajan kiinteistöä 167-401-27-62 ja Joensuun evankelisluterilaisen seurakuntayhtymän hautausmaa-aluetta 167-401-27-10 ja sen lisäaluetta 167-401-27-93.



2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe-
maakuntakaava ja Heinäveden osa-aluemaakuntakaava. Pohjois-Karjalan maa-
kuntakaava 2040:n 2. vaihe (energia- ja maisemakysymykset) on hyväksytty maa-
kuntavaltuustossa 9.6.2025.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin taajamatoimintojen aluetta (A) ja
pieneltä osin virkistysaluetta (V). Osa suunnittelualueesta sijoittuu myös arvok-
kaan harjualueen tai muun geologisen muodostuman alueelle (ge-1). Alueen lähei-
syydessä on joukkoliikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävä. Maakuntakaavassa
suunnittelualueelle on osoitettu myös pohjavesialue, ulkoilureitti ja viheryhteys-
tarve sekä pääsähkölínjan 110 kV yhteystarve.



Kuva 6. Otteet maakuntakaava 2040 1. ja 2. vaihekartasta.

Rantakylä-Utra osayleiskaava

Asemakaavan laatimista ohjaa Rantakylä-Utra osayleiskaava (2020). Suunnittelu-
alue on osoitettu hautausmaa-alueeksi (EH, EH/s), lähivirkistysalueeksi (VL), sekä
pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alueella on merkinnät arvokkaasta harju-
alueesta (ge) ja tärkeästä pohjavesialueesta (pv).





Kuva 7. Ote Rantakylä-Utra osayleiskaavasta.

Osayleiskaavassa on annettu mm. seuraavat suunnittelualueita koskevat määräykset:

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



Asemakaava

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi asemakaavoittamatonta aluetta. Alueen länsi- ja eteläreunoilla on voimassa useita asemakaavoja 1980- ja 2000-lukujen väliseltä ajalta. Asemakaavoissa suunnittelualue on lähivirkistysaluetta (VL) lukuun ottamatta Tarhakujalla olevaa korttelia, joka kuuluu ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuusrakennusten alueeseen (TY-4).



Kuva 8: Ote alueen ajantasa-asetmakaavasta. Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi asemakaavoittamatonta aluetta.

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

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 29.9.2025 (§ 108) ja se on tullut voimaan 11.11.2025.

Pohjakartta

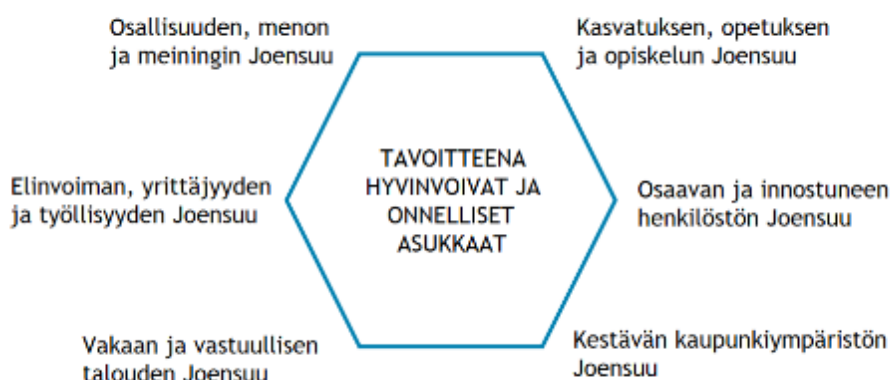
Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:2000.



Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

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

STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva 9. 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:

- asukasluku ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla
- Joensuu ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- turvataan luonnon monimuotoisuus
- mahdollistetaan turvallinen ja toimiva arki sekä sujuva liikenne kaikenikäisille ja erityisryhmille



- Joensuun kokonaisvaltainen kehittäminen, alueiden erilaisuus ja lähivirkistystarpeet huomioiden
- mahdollistamme yritysten kasvun, kansainvälistymisen ja uusien yritysten syntymisen

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat:

- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54).
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).
- Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022-2025 (KH 10.1.2022 § 6).
- Joensuun kaupungin sopeutumissuunnitelma ilmastonmuutokseen 2023 (KH 4.12.2023 § 465)

Muut selvitykset

Luontoselvitykset

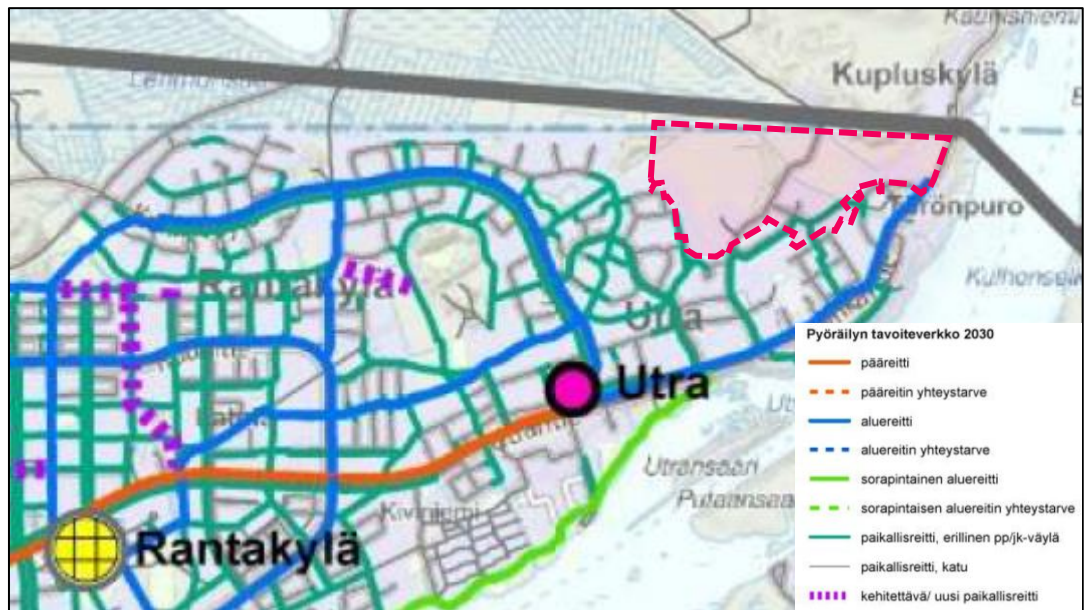
Rantakylä-Utra-osayleiskaavan laatimisen yhteydessä, vuonna 2016 alueelta on laadittu maisema- ja luontoselvitys, (Ramboll). Selvityksen mukaan muualla suunnittelualueella ei ole erityisiä luontokohteita.

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



Pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030

Suunnitelman tavoitteena on edistää pyöräilyn ja jalankulun olosuhteita maankäytön suunnittelusta toteutukseen. Kehittämissuunnitelmassa on määritelty muun muassa pyöräilyn pää- ja aluereitit eli pyöräilyn tavoiteverkko. Suurilta osin kaa-voittamattomana alueena olevaa suunnittelualuetta ei ole huomioitu kehittämissuunnitelmassa, eikä myöskään Jynkätietä. Jynkantie on kuitenkin Utrantien jatko Kontiolahdelle. Utrantie on merkitty pyöräilyn aluereitiksi. Lisäksi Törönpurontien eteläpuolella kulkeva pyöräreitti, Veljestenkatu ja Väisälänkatu muodostavat alueen paikallisreitit.



Kuva 10. Ote Pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelmassa esitetystä pyöräilyn tavoiteverkosta 2030 (Ramboll Finland Oy, 2017). Suunnittelualue on merkitty magentan värisellä katkoviivamonikulmiolla.

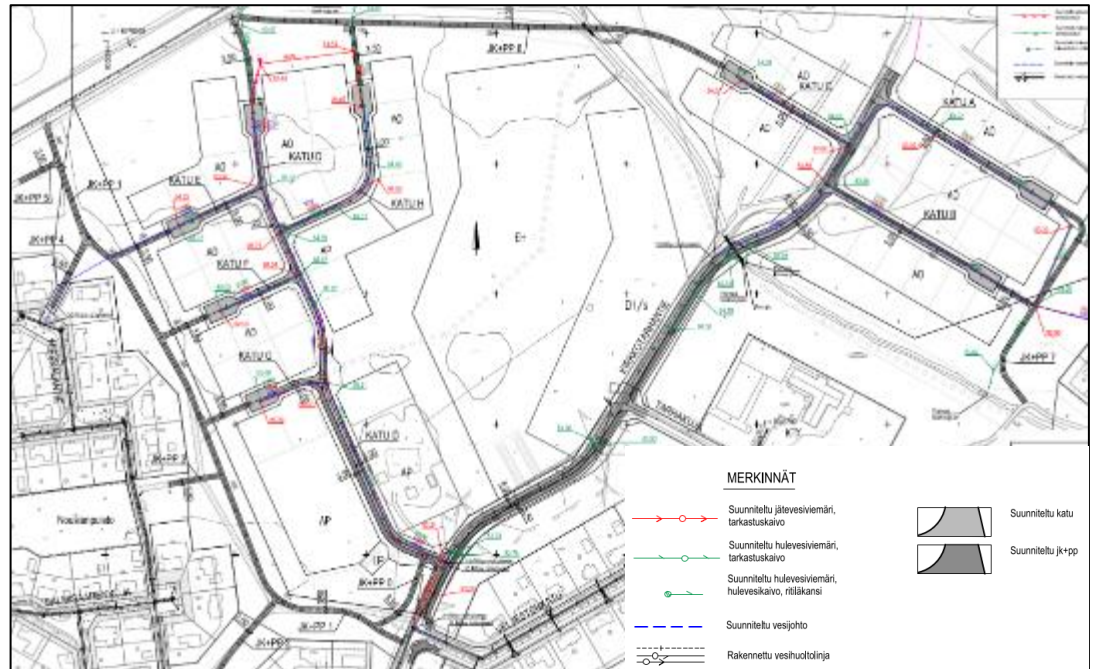
Yleissuunnitelma (Destia Oy, 2022)

Alueelle on laadittu yleissuunnitelma, jonka mukaisesti katujen leveydet ja pyöräilyväylien sijainnit on määritetty kaavaan. Lisäksi yleissuunnitelmassa esitetään alueellisen kuivatuksen toteuttaminen.

Suunnitelman mukaan Kirkkotarhantie on kokoojakatu ja suunnittelualueen pääväylä. Kadun itäpuolella kulkee pyörätie Väisälänkadun pyörätien jatkoksi. Kirkkotarhantieltä erkanee länteen pitkä tonttikatu, josta haarautuu neljä lyhyempää



umpinaista tonttikatua. Kunnanrajan tuntumassa Kirkkotarhantiestä haarautuu vielä kolme tonttikatua. Tarhakuja säilyy entisellään.



Kuva 11. Ote alueen yleissuunnitelmasta (Destia).

Alueen virkistysalueiden läpi kulkee pyöräilyreittejä. Reitit ovat erillään autoliikenteestä, risteysksiä katujen kanssa on mahdollisimman vähän. Reittejä pitkin pääsee sujuvasti noin 1-1,5 km päässä sijaitsevaan Utran kouluun sekä Rantakylän ja kaupungin keskusta.

Vesijohtojen, sekä sade- ja jätevesiviemäreiden sijainti ja mitoitus on esitetty yleissuunnitelmassa. Suunnitelmien mukaan katujen hulevedet purkautuvat osittain hulevesiviemäreiltä laskuojiin ja niistä eteenpäin Törönpuroon. Osa hulevesistä ohjataan virkistysalueille rakennettaville viivytysrakenteille. Kaukolämpöverkostolle jätetään tilavaraus ja rakentamisvaiheessa tullaan laittamaan varausputkia katujen alituksiin.

2.3 Tavoitteet

Asemaakaavan laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta keväällä 2022. Tavoitteena on laajentaa Utran kaupunginosalle tyypillistä, viihtyisää pientaloasutusta ja säilyttää alueen virkistysarvot jo asuvien ja sinne tule-



vaisuudessa muuttavien kaupunkilaisten hyväksi. Alueella pyritään pitämään rakentamisesta ja asumisesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt matalalla tasolla ja osaltaan tukemaan niitä toimintatapojen muutoksia, joita tarvitaan ilmastonmuutoksen torjumiseksi. Kaavan tavoitteena on sujuvat kävelyreitit, pyöräilyn tukeminen ja viheryhteyksien säilyminen.

Tavoitteiden ja suunnittelun tarkentuminen suunnittelun aikana

Luonnosvaiheessa kaavarajausta laajennettiin. Kaava-alueeseen lisättiin kaavoittamaton Pielisjoen ranta-alue, sekä sen eteläpuolella oleva asemakaavoitettu ranta-alue Pyrätien venevalkamaa varten varatulle alueelle asti. Aiemmin kaavoitettu ranta-alue liitettiin kaavaan, koska tarkoituksena oli päivittää vesi- ja virkistysalueet ajan myötä siirtyneen vesirajan mukaisiksi. Kaavaluonnoksesta esitettiin kaksi eri vaihtoehtoa, jotka erosivat toisistaan siten, että vaihtoehdossa 1 (VE1) oli mukana Jynkätien ja jokirannan väliset ei-omarantaiset erillispientalotontit (5 kpl) ja vaihtoehdossa 2 (VE2) niitä ei ollut mukana. Luonnosvaiheen jälkeen Jynkätie ja jokirannan alue on erotettu omaksi kaava-alueekseen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Kaavarajaus on palautettu alkuperäiseksi, eikä tavoitteisiin ole tarpeen tehdä muutoksia.

Yksikerroksisten paritalojen kysyntä on kasvanut viimeisen vuosikymmenen aikana. Kaava vastaa tähän kysyntään monipuolistamalla asuntokantaa. Erillispientalotonttien (AO) soveltuvuutta paritalojen rakentamiseen on tarkasteltu. Tarkastelun perustella joidenkin kortteleiden tonttijakoa on muutettu siten, että tonttien ominaisuudet mahdollistavat paremmin paritalojen rakentamisen. Korttelit, jossa tontit kokonsa tai muotonsa vuoksi soveltuvat huonosti paritaloille, on osoitettu merkinnällä AO-33. Niihin saa tehdä vain yksiasuntoisia omakotitaloja.

Luonnosvaiheen jälkeen myös suunniteltu 110 kV voimalinja Joensuun voimalaitoksen sähköasemalta Kontiolahden kantaverkkoasemalle on varmistunut kulkevaksi kaava-alueen kautta. Tämä on edellyttänyt myös jonkin verran muutoksia kaavaratkaisuun. Asemakaavaan varataan johtoalue voimalinjaa varten. Osa korttelialueista on siirretty etelänsuuntaan kauemmaksi voimalinjan varausalueesta.



Lisäksi Kirkkotarhantien ja Tarhankujan nurkassa oleva virkistysalueen osa on muutettu asuinalueeksi katu- ja teknisen huollon verkostojen hyödyntämiseksi ja niiden käytön tehostamiseksi.

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Asemakaava on laadittu pääosin Utran kaupunginosan kaavoittamattomalle alueelle. Asemakaavan ratkaisut perustuvat pääsääntöisesti Rantakylä-Utran osayleiskaavan linjauksiin. Suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalo- ja rivitaloalueita osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Suunnittelualueen luoteispuoleinen pientaloalue on asemakaavassa hieman laajempi kuin osayleiskaavassa, hautausmaa-alue on puolestaan pienempi.

Kaava-alue on pääosin omakotiasutusta. Lisärakentaminen on luonteeltaan alueen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentävää ja tukeutuu alueella oleviin palveluihin. Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen virkistyskäyttötarpeet jättämällä riittävästi alueita rakentamisen ulkopuolelle ja huomioimalla virkistysreitit ja niiden jatkuvuus alueella.



Kuva 12. Havainnekuva alueen toteutuksesta



3.1.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet

Suunnittelualue on varattu enimmäkseen asuinpientalojen rakentamiseen. Sallittu rakennustyyppi on kaavassa yksilöity käyttämällä AP- ja AO-merkintöjä. Kaavaan on osoitettu 60 uutta omakotitonttia (AO). Yhtiömuotoisten pientalojen (AP) rakentamisen tontit sijoittuvat asemakaavalla muodostuvan Tukkisumantien varteen. AP-korttelit ovat jaettavissa tonteiksi tarpeen mukaan.

Asuinrakennusten korttelialueille on annettu määräyksiä, joilla pyritään säilyttämään alueen vehreyttä sekä edistämään luonnon monimuotoisuutta, rakentuvien pihojen viihtyisyyttä ja hulevesien luonnonmukaista hallintaa. Määräyksillä otetaan kantaa piha-alueiden päällystemateriaaleihin sekä tonttien säilytettävien tai istutettavien puiden määriin.

Osa kortteleista sijoittuu Utranharjun vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Kaavassa on annettu määräyksiä koskien pohjavesialueella rakentamista.

AP

Pientalojen korttelialue

Merkinnällä osoitetut korttelit soveltuvat rivi-, pari- ja erillisten talojen rakentamiseen. AP-korttelialueita on kaavassa kolme, kortteli 162 sekä osat kortteleista 163 ja 1251, joka on nykyään virkistysaluetta. Niissä on yhteensä kuusi uutta tonttia, joista yksi on nykyisellään tilana ja rakennettu. Tonttien koko vaihtelee noin 1100 ja noin 6300 m² välillä. Kortteleiden rakennusoikeus on määritetty tehokkuusluvulla $e=0,30$. Enimmäiskerrosluku on II. Korttelialueiden laajat rakennusalat mahdollistavat monipuolisempaa maankäyttöä. Isommat tontit voi tarvittaessa jakaa pienempiin osiin erillisellä tonttijaolla. Erillinen tonttijako on mahdollista myös laatia tonttien yhdistämiseksi. Tämä voisi olla tarpeen esimerkiksi tilanteessa, jossa tavoitteena on rakentaa 1-kerroksinen paritalo ja tarvittavien piha-alueiden, auto- ja muiden oleskelutilojen sijoittaminen on haastavampaa. Monikerroksisen rakentaminen mahdollistaa tehokkaamman tilankäytön ja rakennusoikeuden hyödyntämisen.



Tukkisumantien varrelle on osoitettu katualueen osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AO

Erillispientalojen korttelialue

Kaava-alueelle on kortteleihin 164–173 osoitettu erillispientalotontteja hautausmaa-alueen itä- ja länsipuolelle. Kortteleiden tehokkuusluku on $e=0.3$ ja enimmäiskerrosluvuksi on määrätty II. Merkinnällä osoitetut korttelit on jaettu kahteen ryhmään sen mukaan, onko niihin mahdollista rakentaa paritaloja vai ei. Molemmassa ryhmässä on eri kokoisia tontteja 685 m^2 ja 1470 m^2 välillä.

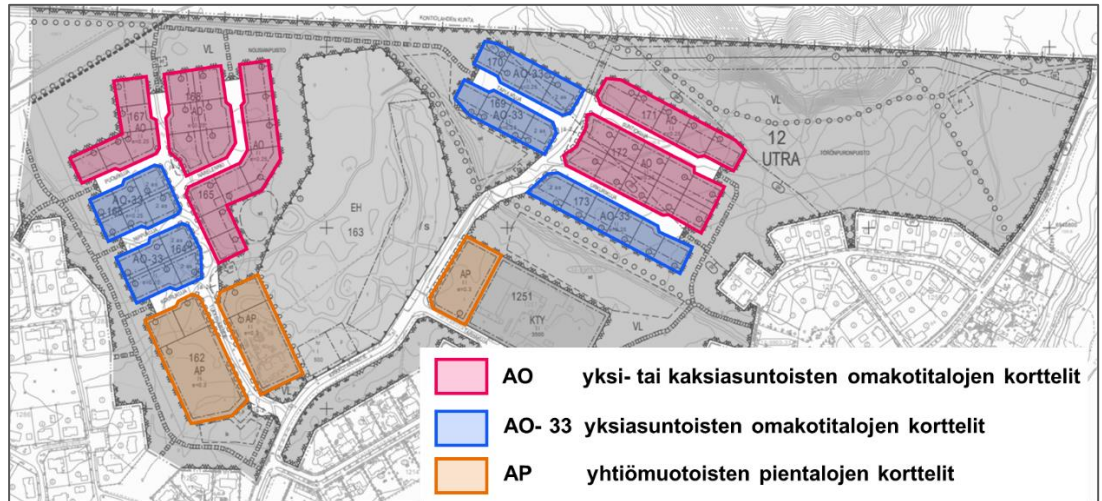
AO-korttelit

AO-kortteleita on kaava-alueella 5. Merkinnällä on osoitettu yhteensä 34 tonttia, joille voi rakentaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon. Tonttien koko vaihtelee 1000 m^2 :n molemmin puolin. Pienimmät tontit ovat 972 m^2 ja isoimmat kuitenkin alle 1500 m^2 . Kaksiasuntoisten talojen rakentamiselle sopivat parhaiten yli 1000 m^2 suuruiset tontit. Pienemmille tonteille rakennettava paritalo on pienikokoinen ja muodoltaan kompakti tai kaksikerroksinen. Tonttien rakennusoikeus vaihtelee 243 k-m^2 ja 367 k-m^2 välillä.

AO-33-korttelit

Merkinnällä on merkitty 5 korttelia, joissa on yhteensä 26 tonttia. Kullekin tontille voidaan rakentaa yksi yksiasuntoinen omakotitalo. AO-33-merkinnällä merkittyjen kortteleiden päätytontit (7 kpl) on merkitty erillisellä merkinnällä (2 as) ja näille voidaan rakentaa myös paritalo. Suurin osa tonteista on kooltaan alle 1000 m^2 . Neljä tonttia ovat jonkin verran isompia ($1055\text{--}1313 \text{ m}^2$). Pienimmät tontit ovat vain noin 680 m^2 . Tonttien rakennusoikeus vaihtelee 171 k-m^2 ja 300 k-m^2 välillä.





Kuva 13. Kaava-alueen asuinrakennusten korttelit.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue

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

Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelujen toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Korttelin rakennusoikeus on osoitettu kaavassa kerrosneliömetreinä (3500 k-m²). Enimmäiskerrosluku on kaksi (II). Molemmat säilyvät nykyisen asemakaavan mukaisina.

EH

Hautausmaa-alue

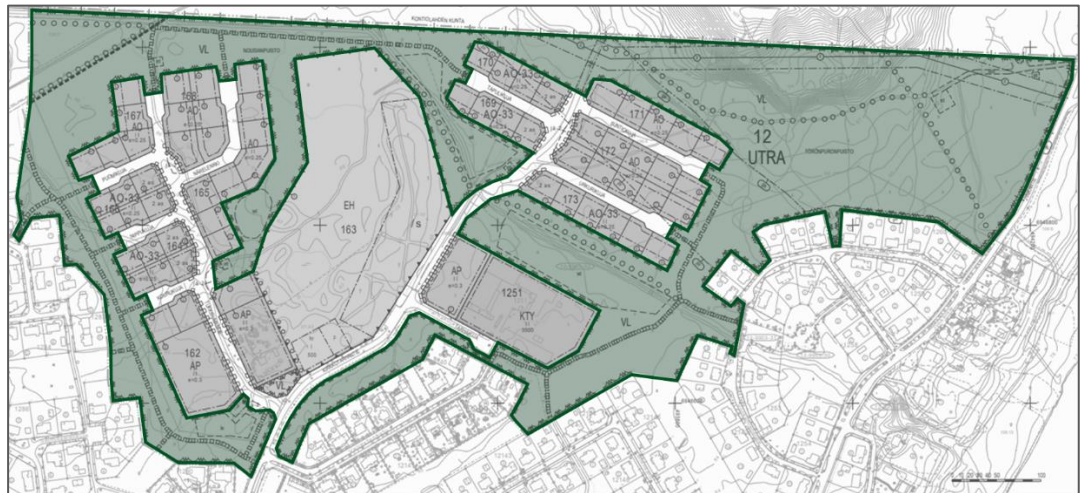
Hautausmaa-alueeksi on osoitettu yhteensä noin 5,14 ha alue. Aluevaraus koskee olemassa olevan hautausmaan lisäksi sen länsipuolella olevaa aluetta, jonne hautausmaata voidaan laajentaa tulevaisuudessa. Olemassa oleva hautausmaa-alue on osoitettu lisämerkinnällä /s, jonka mukaisesti alueen ympäristö tulee säilyttää. Alueen eteläosaan on osoitettu pysäköimispaikka sekä huoltorakennuksen rakennusala 500 k-m² rakennusoikeudella.



VL**Lähivirkistysalue**

Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jota on yli puolet kaava-alueen pinta-alasta. Olemassa olevat virkistysreitistöt ja niiden jatkuvuus naapurikunnan puolelle on pyritty huomioimaan kaavaratkaisussa. Kaavaan on merkitty useita ulkoilureittejä, hiihtolatu sekä jalankululle ja pyöräilylle varattuja alueen osia. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa sijaitsee VL-alueella korttelin 162 eteläpuolella. Leikkialueen yhteyteen on varattu alue pysäköinnille.

Virkistysalueelle on myös osoitettu alueen osia, joille saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita, kuten muuntamoita tai tietoliikennemastoja. Hulevesille on osoitettu ohjeellisia tasausaltaiden sijainteja. Kaava-alueen alueen pohjoisosaan on osoitettu aluevaraus suunniteltua voimalinjaa varten.



Kuva 14. Lähivirkistysalueet suunnittelualueella.

3.1.2 Muut alueet**Katualueet**

Kaavassa osoitetaan rakennettavaa uutta katualuetta noin 1,5 kilometrin verran. Uusille tonteille kulku tapahtuu Väisäläntieltä jatkuvan Kirkkotarhantien ja Tukki-sumantien sekä niistä lähtevien tonttikatujen kautta.

Kirkkotarhantien ja Tukki-sumantien varsille on osoitettu ohjeelliset alueen osat, joille saa sijoittaa jätteiden keräilylaitteita. Alueen osat varataan asuinkorttelien jätteiden yhteiskeräyspisteen järjestämistä varten. Merkintä ei velvoita



jäteyhtiötä rakentamaan jätteiden yhteiskeräyspistettä, mutta ratkaisun toteutuksessa alueen kiinteistöt voidaan liittää järjestelmään. On suositeltavaa, että tonttien luovutusehdoissa on maininta velvoitteesta liittyä yhteiskeräykseen, jos sellainen alueella järjestetään. Keräyspaikat on sijoitettu asutokaduilta lähtevien kulkuyhteyksien varten siten, että ne ovat hyvin saavutettavissa. Isompiin yhteiskeräyspisteisiin voidaan sijoittaa astiaryhmiä eri jätelajien lajittelua varten.



Kuva 15. Yhteiskeräyspistettä havainnollistava kuva (Kaavoitus, 2021)

Aluevaraus	Pinta-ala [ha]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]
AO	6,1856	15464	0,25
AP	1,9048	5714,4	0,3
EH	5,1377	500	0,01
KTY	1,1402	3500	0,31
Katu	2,8997	0	0
VL	21,5052	0	0
Yhteensä	38,7732	25178,1	0,06

Kuva 16. Aluevarausten pinta-alat, kerrosalat ja tehokkuusluvut

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Kaavahanke noudattaa Joensuun kaupungin konsernistrategiaa turvaamalla houkuttelevan ja monipuolisen asuintonttivarannon, jolla on puolestaan vaikutuksia asukasluvun kasvuun. Kaavamuutoksella pyritään tukemaan Utran kaupunginosan uudistamista ja myötävaikuttamaan asuntotarjonnan lisäämiseen alueella sen lähivirkistystarpeet huomioiden ja luonnon monimuotoisuus turvaten. Rakentamisessa hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti ja tavoitellaan



houkuttelevaa asuinympäristöä pyörämatkan päässä Rantakylän keskustan ja bus-
simatkan päässä kaupungin keskustan palveluista.

*Caruna Oy:n suunnittelema 110 kV:n voimajohto parantaa Joensuun verkkoalueen
sähkönjakelun toimitusvarmuutta ja kapasiteettia. Samalla se edistää kaupungin
strategian elinvoimaan, yrittäjyyteen ja työllisyyteen tähtääviä tavoitteita.*

3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavamuutos on Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alueelle osoitetun käyttötarkoi-
tuksen mukainen. Kaavamuutos edistää alueen asumisen tavoitteita ja lähipalve-
luiden säilymistä ja kehittämistä. Kaavassa huomioidaan myös virkistyskäytön tar-
peet.

Hautausmaa-alueen laajuus on tarkentunut asemakaavan laadinnan yhteydessä.
Se on reilusti pienempi kuin osayleiskaavassa on esitetty. Kaavaratkaisussa hyö-
dynnetään hautausmaan muuhun käyttöön vapautuvaa aluetta suunnittelualueen
länsipuoleisen pientalovaltaisen alueen laajentamiseksi. Tämän takia alueen laa-
juus eroaa myös jonkin verran osayleiskaavasta. Toisaalta kaava-alueen itäpuolei-
nen pientalovaltainen alue muodostuu osayleiskaavaa pienemmäksi.

3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia ympäristöön ja kaupunkikuvaan, kun met-
säaluetta muuttuu asuinalueeksi. Uusi rakentaminen lisää alueen arvostusta ja
houkuttelevuutta. Uudet asuinkorttelit sijoittuvat olemassa olevan pientaloasutuk-
sen läheisyyteen alueen olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Asuinkorttelei-
den uudisrakentamisen riittävän yhtenäisen ilmeen luomiseksi ja lähialueen ole-
vaan rakennuskantaan sopeutumiseksi kaavan yleismääräyksissä on määrätty
mm. rakentamisen materiaaleista ja kattomalleista.

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



Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Kaavaratkaisun myötä ajoneuvoliikenne lisääntyy Väisälänkadulla. Arvioidaan, että liikennemäärä lisääntyy 406 tai 575 ajoneuvolla vuorokaudessa. Lisäys riippuu siitä, minkä tyyppistä asumista kaavan eri alueilla toteutetaan. Väisälänkatu sietää hyvin tulevan liikenteen kasvun, varsinkin lumettomina kausina. Kadun leveys voi osoittautua ongelmaksi runsaslumisina talvina, jolloin pysäköintikielto voi olla tarpeen. Osa liikenteestä voi ohjautua myös Moberginkatuun tai Sahamyllinkatuun, millä lienee vaikutusta myös katujen viihtyisyyteen ja liikenneturvallisuuteen. Kaduilla on mahdollista tehdä liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä, mikäli ajoneuvoliikenteen lisääntyminen edellyttää sitä.

Liikennemäärän lisäys ei tapahdu kerralla vaan rakentamisen myötä. Kaupungin alustavana tavoitteena on luovuttaa ensin Tukkisumantien tontit. Kaavan mukaisessa rakentamisessa menee todennäköisesti useita vuosia, joten kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen eivät näy kokonaisuudessaan lähitulevaisuudessa.

Mikäli kaikki kaavaratkaisun vaatimat pysäköintipaikat järjestetään tonteilla, ei ole tarvetta kadunvarsipysäköinnin järjestelyyn alueen asukkaita varten. Uusien katujen leveys mahdollistaa lyhyenaikaisen vieraspysäköinnin järjestelyn, ainakin lumettomana aikana.

3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

Asemakaavan toteutuminen muuttaa metsäaluetta asuinalueeksi, luonnonympäristöä ja -maisemaa rakennetuksi ympäristöksi. Alueelle jää edelleen laajasti virkistysalueeksi osoitettua metsäaluetta. Alueelle sijoittuva arvokas harjualue on osoitettu kaavaan omalla merkinnällään, eikä sen alueelle ole osoitettu uutta rakentamista. Alue käsittää myös valtakunnallisesti arvokkaan tuuli- ja rantakerrostuman aluetta.

Kaava-alueen itäosa sijoittuu Utranharjun vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Kaavassa on annettu määräykset, joissa kielletään energiakaivojen rakentaminen ja nestemäisten polttoaineiden ja muiden pohjavettä vaarantavien



aineiden irrallaan säilyttäminen. Lisäksi kielletään kaikki pohjaveden määrää ja laatua vaarantavat toimenpiteet.

Carunan suunnittelemalla 110 kV:n voimajohdolla voi olla kielteisiä vaikutuksia maisemaan. *Uusi voimajohto pirstoo metsäaluetta ja arvokasta harjumaishuonon maisemaa, joilla on myös virkistysarvoa. Johtoalueella metsäkasvillisuus mahdollisesti muuttuu avoimen ympäristön kasvillisuudeksi. Voimajohdon vaikutuksia pohjaveteen ja luonnon ympäristöön tulee arvioida yksityiskohtaisia suunnitelmia tehtäessä.*

3.2.5 Vaikutukset ilmastoon

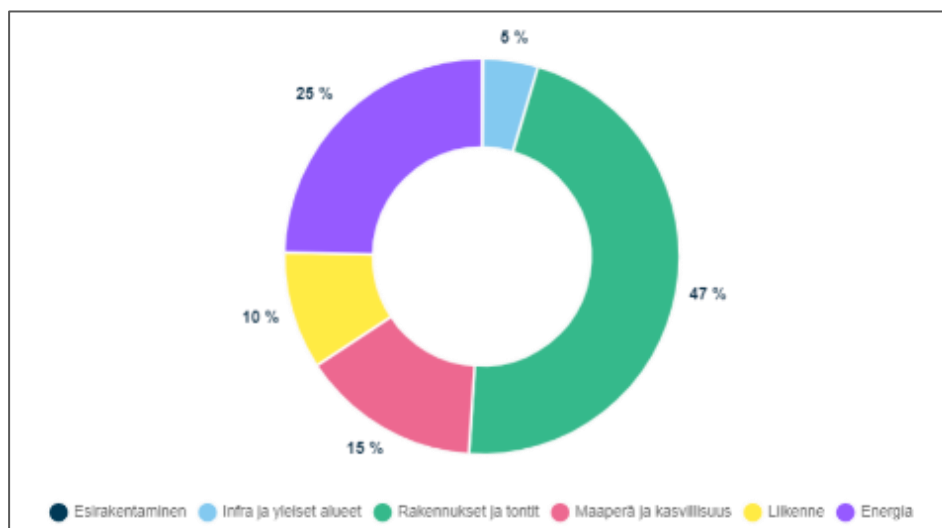
Kaavaa varten on laadittu ilmastovaikutusten arviointi (Sitowise, 2024). Selvitys perustuu kaavaluonnokseen VE1, jossa ei esitetty uusia pientalotontteja Jynkätien varrelle. Kaava-alueen raja-alue on pienentynyt luonnosvaiheen jälkeen, muuten kaavaratkaisu on säilynyt samanlaisena. Ilmastovaikutusten arvioinnin päivitystä ei nähdä tarpeellisena. Arviointi on toteutettu Asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä (AVA) -hankkeessa kehitetyllä menetelmällä, jossa Joensuu on ollut yksi pääkumppaneista.

Selvityksen mukaan kaavaratkaisun hiilijalanjälki (ilmastohaitat) on 50 vuoden tarkastelujaksolla n. 25,6 ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. 8,6. kg CO₂e/km²/vuosi. Arviointi on suuntaa antava, joten esitettyjä lukuja ei tule tulkita tarkkoina arvoina. Suurin yksittäinen päästölähde on rakennusten rakentaminen. Kaavassa kuitenkin vaaditaan, että rakennusten rakenteet ja julkisivut ovat puuta. Tämän vuoksi rakennusten rakentamisen päästöjen arvioidaan olevan tavallista pienemmät kaava-alueella. Hankkeen energiapäästöt ovat tyypillistä tasoa, joskin kerrostalokohteita suuremmat. Hanke vaatii uutta katurakentamista, mikä kasvattaa päästöjä, mutta katujen esirakentamisen päästöt ovat vähäiset. Liikenteellisesti alue on melko kaukana keskustasta, joten liikenne on suuressa määrin yksityisauton varassa.

Kaavassa määrätään, että kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Kaavamääräys edistää alueen ilmastovaikutusten vähentämistä.



Joukkoliikenteen palvelutason parantaminen vähentää mahdollisesti myös päästöjä. Palvelutason kehittäminen, esimerkiksi lisäämällä vuoroja, on mahdollista vasta, kun alue on kokonaan toteutettu ja muutostarve on todettu.



Kuva 17. Päästöjen jakauma kaavaluonnoksen mukaisessa laskelmassa

Mikäli kaavassa esitetyt jätteiden yhteiskeräyspisteet toteutetaan, omakotitalojen jätteiden kierrätys on asukkaiden kannalta helpompaa. Tällä edistetään luonnonvarojen säästämistä ja ilmastonmuutosta kiihdyttävien päästöjen vähentämistä. Korttelikeräys vähentää samalla asuinalueiden raskaan liikenteen ja sen tuottamien päästöjen määrää.

3.2.6 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaavaratkaisun mukaisella rakentamisella saadaan toteutettua uusia asuntoja lähelle Rantakylän ja Utran palveluja, hyviä kulkuyhteyksiä ja virkistysmahdollisuuksia. Arvioidaan, että kaavaluonnos voisi tuoda toteutuessaan noin 310–440 uutta asukasta suunnittelualueelle. Arviossa käytetty asutuskunnan keskikoko on 3 henkilöä asuntoa kohti omakoti- ja paritalossa, sekä 2 henkilöä asuntoa kohti rivitaloasunnossa. Arvio perustuu Joensuun uusien asuinalueiden toteutuneeseen asuntojen määrään ja väkiluvun suhteeseen, sekä tilastokeskuksen rivitalon keskimääräiseen asuinhuoneiston kokoon vuodelta 2020 (71,3 m²).

Rantakylän ydinkeskustassa on kattava sosiaali- ja terveystoimen palveluverkosto noin 4 kilometrin päässä. Kaava-alueen rakentaminen tukeutuu Rantakylän ja Utran kaupunginosien ja keskustan julkisiin ja yksityisiin palveluihin. Tämä



mahdollistaa palveluiden käytön tehostumisen. Kun uudet asukkaat käyttävät alueen palveluja, takaavat he samalla niiden säilymisen ja kehittymisen.

Alue tukeutuu Mutala-Rantakylä-Utran kouluverkostoon. Alueen kouluverkkoa suunnitellaan parhaillaan. Kouluratkaisut toteutuvat vuonna 2030 tai aivan vuosikymmenen alussa. Kouluverkko suunnitellaan silloiselle lapsimäärälle, joka on arvioitu tämän hetken oppilasmääräkehitykseen perustuen (n. 650–700 lasta). Kaavamuutoksen myötä oppilasmäärä voi olla arvioitua isompi. Koulukapasiteettia on kuitenkin tarvittaessa mahdollista kasvattaa vastaamaan kasvavaa lapsimäärää.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Väisälänkadun päiväkoti lopettaa toimintansa kesällä 2025, joten varhaiskasvatuksen paikat vähenevät Utrassa. Päiväkodin lopettaessa, lähimmäksi päiväkodiksi jää Utran päiväkoti, joka sijaitsee enintään 2 kilometrin päässä. Syntyvyyden lasku Joensuussa voi tarkoittaa sitä, että varhaiskasvatusverkoston kapasiteetti kuitenkin riittää. Asemakaava mahdollisesti lisää lapsimäärää Utran alueella, mikä tulee huomioida verkoston suunnittelussa. Tontinluovutuksen ajoittamisella voidaan myös vaikuttaa siihen, kuinka paljon ja mille aikavälille jaettuna uusia lapsia alueelle muuttaa.

Carunan suunnitteleman 110 kV:n voimajohdon rakentamisella on vaikutuksia asumisviihtyvyyteen. Viihtyvyysvaikutukset ovat suurilta osin sidoksissa maisemavaikutuksiin ja ne korostuvat etenkin voimajohdon välittömään läheisyyteen muodostuvissa uusissa kortteleissa. Asumisviihtyvyyteen voi vaikuttaa myös huoli mahdollisista terveysvaikutuksista tai siitä, että voimajohto voisi heikentää turvallisuuden tunnetta, esimerkiksi lisäämällä salamointia. Uusien tonttien ja voimalinjan väliin jäävän virkistysalueen puusto lieventää maisemallisia vaikutuksia. Vaikutuksia on mahdollista lieventää myös sijoittamalla voimajohtopylväitä kauemmaksi asuin-kortteleista. Pylväiden sijainteja ei kuitenkaan ole vielä tiedossa, koska pylväiden sijoitussuunnittelu sisältyy vasta tarkempaan yleissuunnitteluun.

3.2.7 Lapsivaikutukset

Kaavassa merkitty pyöräilyverkosto mahdollistaa turvallisen pyöräily- ja kävelymatkan Utran kouluun vain parilla tien ylityksellä tai kokonaan ilman tienylityksiä



riippuen lähtösuunnasta. Matka Utran kouluun on pyöräilyreittien kautta kaava-alueen kauimmasta pisteestä noin 2 km. Kaava-alueen läheisyydessä, alle 800 metrin päässä on myös bussipysäkkejä ja julkiset kulkuyhteydet Rantakylän ja kaupungin keskustan suuntaan ovat hyvät.

Kaava-alueella on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa Kirkkotarhantien alkupäähän virkistysalueelle. Myös Töröpuronpuistossa oleva Jynkän leikkipaikka sijoittuu kaava-alueen välittömään läheisyyteen.

Kaavassa on annettu alueen vehreyttä ja tonttien pihojen viihtyisyyttä edistäviä määräyksiä. Määräyksillä voi olla myönteisiä vaikutuksia lasten ja nuorten hyvinvointiin. Myös kaavassa korttelikeräystä mahdollistavat tilavaraukset edistävät asuinalueiden raskaan liikenteen vähenemistä ja samalla lisäävät liikenneturvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Varhaiskasvatuksen paikkojen väheneminen Utrassa tarkoittanee sitä, että uusia lapsia sijoitetaan kauempana sijaiseviin päiväkoteihin, millä voi olla vaikutuksia päiväkotimatkan kestoon.

Törönpuro ja kaavaan merkityt hulevesien tasausaltaat voivat muodostaa turvallisuusriskin lapsille, samoin 110 kV voimalinjan rakenteet.

3.2.8 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Korttelialueilla hyödynnetään alueella ja sen läheisyydessä valmiina olevaa infrastruktuuria. Kaava-alueen asukasmäärän kasvu aiheuttaa nykyistä suurempaa veden ja sähkön kulutusta.

Kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan alueella on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Kaavamääräys ja jo olemassa olevan infrastruktuurin tehokkaampi hyödyntäminen lieventävät ilmastonmuutoksen aiheuttamia vaikutuksia.



Kaavassa varataan maa-alueita uusille muuntamoille ja Rajapolun varrella ole-
massa olevalle tietoliikennemastolle. Merkinnät ovat ohjeellisia, joten lopullinen
sijainti voi poiketa kaavassa esitetystä. Kaavalla mahdollistetaan myös Caruna
Oy:n suunnitteleman 110 kV:n voimajohdon rakentaminen. Johto parantaa Joen-
suun verkkoalueen sähköjakelun toimitusvarmuutta ja kapasiteettia.

Kaavassa on myös aluevarauksia asuinkortteleiden jätteiden yhteiskeräyspisteen
järjestämistä varten.

3.2.9 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Hankkeesta kaupungille kustannuksia aiheuttavat kadunrakennus, vesihuollon ja
muun teknisen verkoston toteuttaminen sekä tonttien esirakentamistoimet.
Kaava-alueen yleissuunnitelman yhteydessä on tehty katujen, kevyen liikenteen
yhteyksien ja vesihuollon kustannusarvio. Katujen ja vesihuollon rakentamisen ar-
vioidaan maksavan noin 2 miljoona euroa. Pyörätiet ja puistoraitit valaistuksineen
maksavat arviolta noin puoli miljoonaa euroa.

Uudet tonttikadut aiheuttavat myös kunnossapitokustannuksia karkeasti arvioiden
noin 40 000 € vuodessa.

Kaavan vaikutukset näkyvät myös muun muassa pientalotonttien myynti- tai vuok-
ratuloina. Pitkällä aikavälillä näistä tuloista kaupunki saa takaisin osan alueen ra-
kentamisen kustannuksista. *Tonttien luovutusvaiheessa Caruna Oy:n suunnittele-
malla voimalinjalla voi olla vaikutuksia tonttien houkuttelevuuteen.*

Vaikka kaavassa varataan tila yhteiskeräyspisteille, niitä ei kuitenkaan kustannus-
syistä rakenneta lähitulevaisuudessa. Yhteiskeräyspisteet tukevat toteutuessaan
kotitalouksien sekajättemäärän pienentämistä ja vähentävät säiliöiden tyhjennys-
käyntejä, kun jätteiden tyhjennysväli pitenee, kustannuksetkin vähenevät.



3.2.10 Vaikutukset alueen viherverkostoon

Selvästi yli puolet kaava-alueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Kaavaratkaisussa on huomioitu ulkoilureitistöjen jatkuvuus. Alueelle on osoitettu latuyhteys-tarve sekä useita ulkoilureittejä ja jalankulku- ja pyöräteitä.

Kaava-alueen kautta kulkevaksi suunnitellulla voimajohdolla voi olla kielteisiä vaikutuksia virkistysalueiden houkuttelevuuteen ja virkistysmahdollisuuksiin. *Voimajohto saattaa heikentää virkistysalueiden viihtyisyyttä ja käyttöarvoa maisemavai-
kutusten kautta.*

3.2.11 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Kaavan toteuttaminen lisää yritysten liiketoimintamahdollisuuksia. Alueen toteutus työllistää rakennusalan yrityksiä ja suunnittelijoita. Lisääntyvä asukasmäärä edesauttaa yritysten työvoiman saantia ja samalla tukee Rantakylän ja Utran palveluita kysyntää lisäämällä.

Tarhakuja 1:n teollisuustontti on osoitettu asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi, mikä mahdollistaa monipuolisemman toiminnan kiinteistöllä.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

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

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n (nyk. alueidenkäyttölaki) mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 23.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 24.3.-25.4.2022. Ensimmäinen hanketta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 5.4.2022 Utran puukoululla.



Vireilletulovaiheessa kaavasta annettiin 9 lausuntoa, joista kuudessa lausunnossa oli kommentoitavaa. Mielenpitoja jätettiin 6. Vireilletulovaiheen palaute vastineineen on liitteessä 3.

Kaavaluonnos

Asemakaavan luonnos oli nähtävänä 14.3.-15.4.2024 ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa 10.04.2024 Väisälänkadun päiväkodissa. Kaavaluonnoksesta annettiin 11 lausuntoa, joista kolmessa ei ollut huomautettavaa. Mielenpitoja jätettiin 18. Luonnosvaiheen palaute vastineineen on liitteessä 4.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennettiin kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus *asetettiin virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi syksyllä 2025*. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2025 loppuun mennessä.

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: Altti Lukkari ja Natalia Musikka, Joensuun kaupunki
 Julia Virkkala, FCG Finnish Consulting Group Oy



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Joensuu	Täyttämispvm	4.9.2025
Kaavan nimi	Kirkkotarhantie ja ympäristö		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.3.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1671791
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	38,7732	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	29,3030
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,4702

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

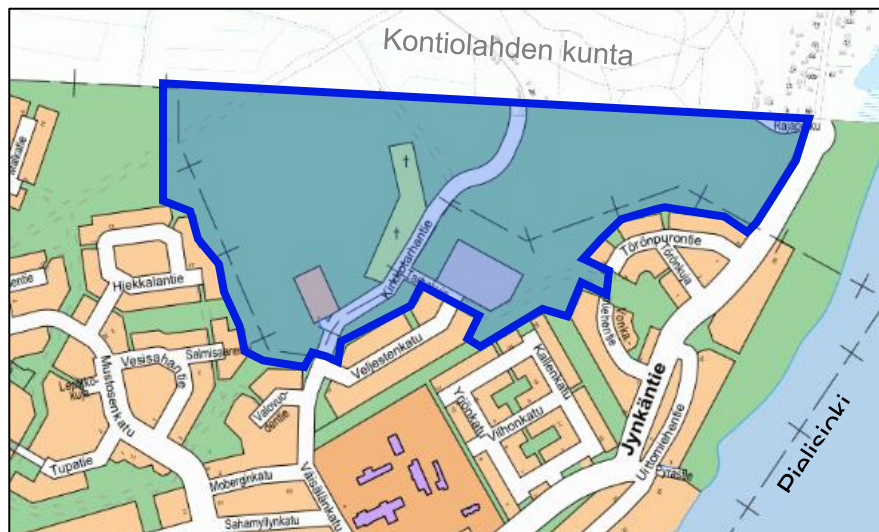
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	38,7732	100,00	25177	0,06	29,3030	21677
A yhteensä	8,0904	20,9	21177	0,26	8,0904	21177
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1402	2,9	3500	0,31	1,1402	3500
T yhteensä					-1,1402	-3500
V yhteensä	21,5052	55,5			13,7032	
R yhteensä						
L yhteensä	2,8997	7,5			2,3717	
E yhteensä	5,1377	13,3	500	0,01	5,1377	500
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	38,7732	100,00	25177	0,06	29,3030	21677
A yhteensä	8,0904	20,9	21177	0,26	8,0904	21177
AP	1,9048	23,5	5714	0,30	1,9048	5714
AO	3,7565	46,4	9391	0,25	3,7565	9391
AO-33	2,4291	30,0	6072	0,25	2,4291	6072
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1402	2,9	3500	0,31	1,1402	3500
KTY	1,1402	100,0	3500	0,31	1,1402	3500
T yhteensä					-1,1402	-3500
TY-4					-1,1402	-3500
V yhteensä	21,5052	55,5			13,7032	
VL	21,5052	100,0			13,7032	
R yhteensä						
L yhteensä	2,8997	7,5			2,3717	
Kadut	2,8997	100,0			2,3717	
E yhteensä	5,1377	13,3	500	0,01	5,1377	500
EH	5,1377	100,0	500	0,01	5,1377	500
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kohteen sijainti kartalla

Hankkeen tarkoitus

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

Väylät

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

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Kirkkotarhantien osalla kulkeva vesijohto jää osaksi alueen vesijohtoverkostoa. Tien osalle sekä uusille kaduille on suunniteltu uudet vesijohdot. Uusi verkosto liittyy nykyiseen Hiekkalantiella, Kirkkotarhantiella ja Törönpurontiella. Lisäksi rakennetaan uudet jätevesi- ja hulevesiviemäriverkostot.

Hankkeen lähtökohdat

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

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

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

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

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

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

yleissuunnitelman mukaisesti. Pääosa alueen jätevesiviemäreistä johdetaan nykyiseen verkostoon.

(alueen länsipuoli) tontit luovutetaan aikaisintaan vuonna 2027 alkaen.

Alueen kaukolämpöverkostolle jätetään tilavaraus.

Aikataulu

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

Erityistä huomioitavaa

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

Yhteistyötarpeet

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

Kaavatalous

Investointikustannukset (yleissuunnitelma, Destia Oy 2022):

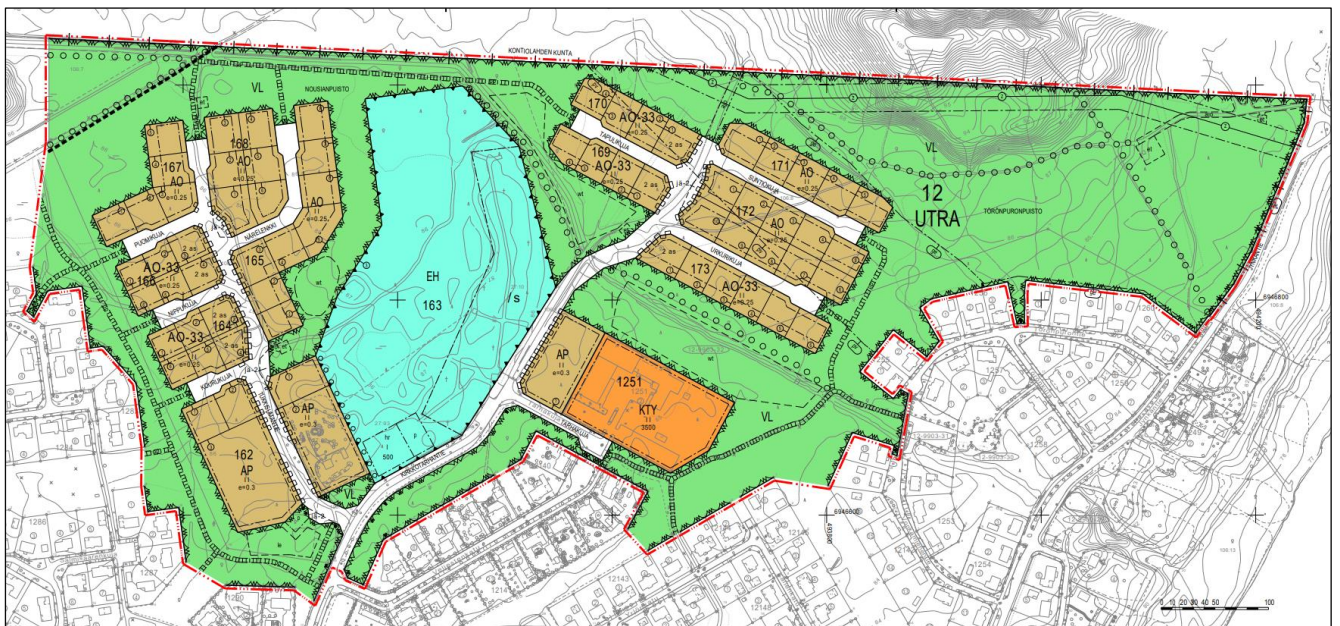
Kadut: n. 2 m €,

Vesihuolto: n. 400 000 €.

Pyörätiet: n 500 000 €

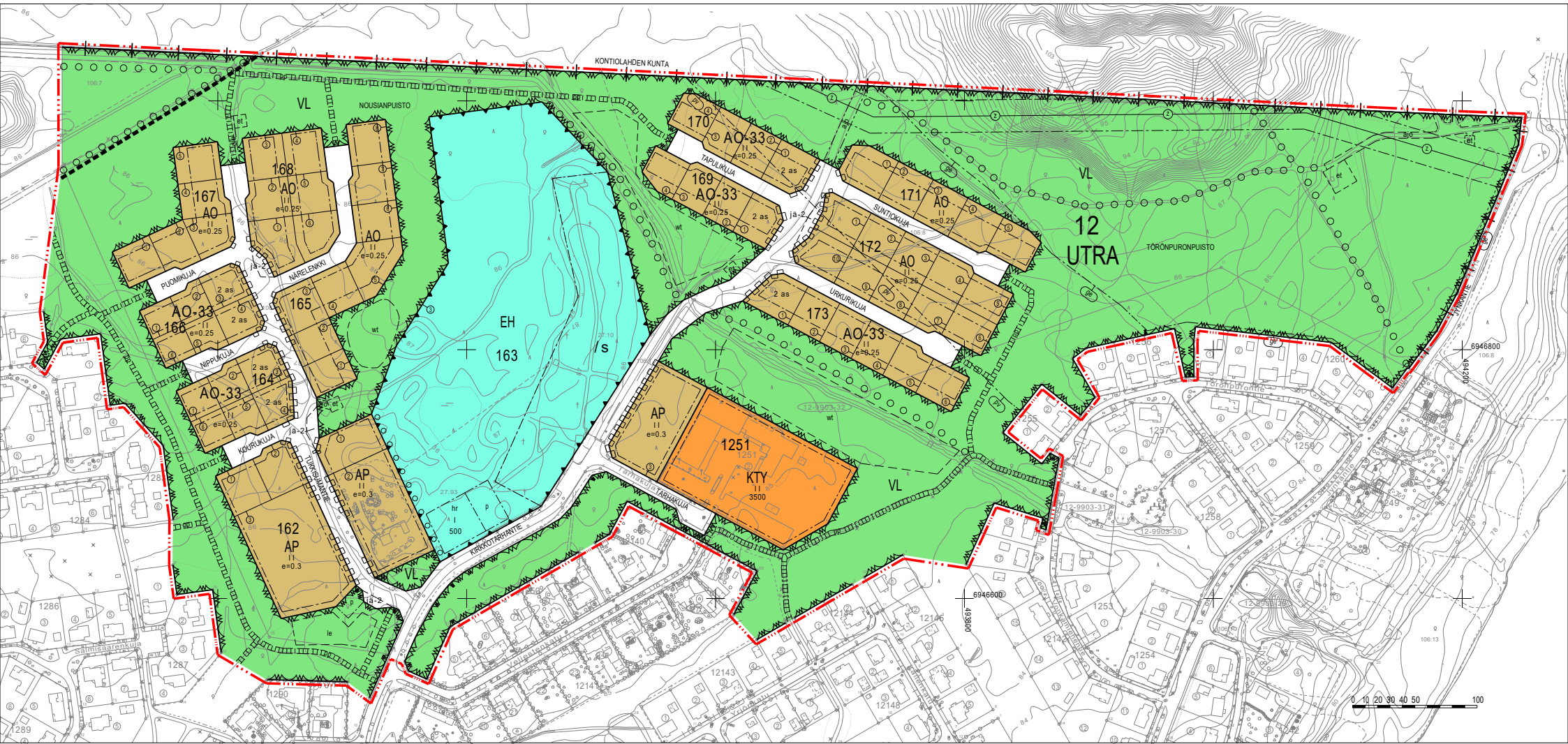
Vaikutukset

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

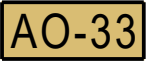
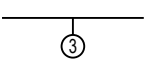
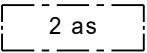


Ote kaavakartasta

Laatija: Natalia Musikka
natalia.musikka@joensuu.fi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0030000 Asuinpientalojen korttelialue.
	0050000 Erillispientalojen korttelialue.
	0050033 Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, ellei erillisellä kaavamääräyksellä muuta määrätä.
	0260000 Toimitilarakennusten korttelialue.
	0340000 Lähivirkistysalue.
	0670000 Hautausmaa-alue.
	0730000 Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0830000 Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	0930000 Korttelin numero.
	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	0980001 Suurin sallittu asuntojen lukumäärä.

II

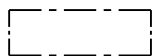
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1050000

e=0.3

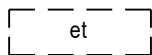
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

1130000



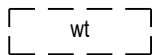
Rakennusala.

1130110



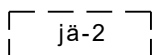
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

1130651



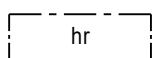
Ohjeellinen hulevesien tasausaltaan sijainti.

1130990



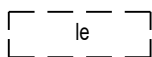
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa jätteiden keräilylaitteita.

1170300



Huoltorakennuksen rakennusala.

1330010



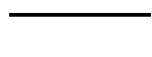
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

1350000



Säilytettävä/istutettava puurivi.

1360000



Katu.

1390201



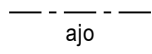
Ulkoilureitti, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

1390301



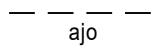
Latu, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

1470000



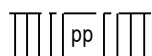
Ajoyhteys.

1470100



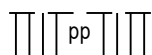
Ohjeellinen ajoyhteys.

1500100



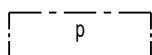
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

1500200



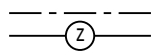
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

1510000



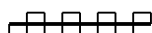
Pysäköimispaikka.

1540000



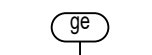
Johtoa varten varattu alueen osa.

1590000



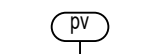
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1860000



Arvokas harjuaalue tai muu geologinen muodostuma.

1870000



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

1. Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta. Määräys koskee kaikkea rakentamista kaava-alueella lukuun ottamatta KTY-korttelia.
2. Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
3. Utran hautausmaalla (/s) olevia Utran teollisuusyhdyskunnan aikaisia rakenteita, hautakiviä ja hautamuistomerkkejä ei saa siirtää, poistaa eikä turmella.
4. Kortteleissa 170-172 ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä, kuten energiakaivojen rakentamista, nestemäisten polttoaineiden tai pohjavettä vaarantavien aineiden säilyttämistä.
5. Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.
6. Asuintontilla enintään 10 % rakentamiselta vapaaksi jäävästä piha-alueesta saa päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Pohjavesialueella sijaitsevalla tontilla saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttaa hulevesien hallintaa koskevien voimassa olevien säännösten mukaisesti.
7. Asuintontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi pieni- tai keskikokoinen lehtipuu tontin pinta-alan 300 m² kohden. Kaksiasuntoisille tonteille tulee istuttaa/säilyttää puita siten, että jokaisen asunnon omalla pihanosalla on ainakin yksi lehtipuu. Istutettavina puina on käytettävä suurikokoisia puiden taimia. Puiden istuttamisessa tulee huomioida puulajien ominaisuuksien mukaiset suosituksetäisyydet muista puista, rakennuksista, verkostoista ja tontin rajasta.
8. Tontit on aidattava. Asuintontin korttelirajoilla tulee käyttää pensasaitaa.

AO- ja AO-33-korttelit:

1. Asuinrakennusten välisen etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä. Asuinrakennusta ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
2. Asuinrakennuksen rakennusalan saa ylittää kuistilla, katoksella tms. vähäisellä asuinrakennuksen osalla enintään kaksi metriä. Katualueen puolella ylitys saa olla enintään neljä metriä julkisivun pituudesta.
3. Tontille saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa talousrakennuksia ja katoksia. Yksittäisen talousrakennuksen, katoksen tai niiden yhdistelmän pinta-ala saa olla enintään 65 m² ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla korkeintaan 100 m². Talousrakennuksiin saa sijoittaa sauna-, autosuoja-, varasto- tms. tiloja sekä enintään 30 k-m² asuinhuoneita, joiden kerrosalaan laskettava osa sisältyy tontin kokonaisrakennusoikeuteen.
4. Talousrakennuksen tai katoksen saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle ei kuitenkaan rakennusalan ja katualueen väliselle alueelle. Talousrakennuksen tai katoksen etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään 2 metriä, ja tontilla olevista rakennuksista vähintään 4 metriä. Naapuritontin asuinrakennuksesta etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä. Kadun suuntaan aukeavan autosuojan tulee olla vähintään 6 m kadun puoleisesta rajasta.
5. Rakennuksiin tulee rakentaa harja- tai lapekatto. Kattojen värin tulee olla tumman harmaa tai musta. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

AP-korttelit:

1. Huoneistot on rakennettava siten, että niihin pääsee luonnonvaloa vähintään kahdesta ilmansuunnasta.
2. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Alueen on oltava kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, kuitenkin vähintään 100 m². Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa kasvilajistoa, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.

KTY-kortteli:

1. Rakennuksissa on oltava lapekatto.
2. Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä ympäristöön soveltuvaa rakennusmateriaalia.
3. Ulkovarastointi alueella on kielletty.
4. Vähintään 30% tontin rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella.

Jätehuoltoa koskevat määräykset:

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

Autopysäköintiä koskevat määräykset:

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavat määrät:

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

Autopaikkaa ei saa sijoittaa 2 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

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

MUUTOKSET 17.11.2025

- korttelin 1251 AP-tontille lisätty sitova tontin numero 3
- yleismääräyksiin lisätty aitamääräys kohta 8
- AO- ja AO-33-kortteleiden määräysten numerointi muuttunut, poistettu kohta 1
- muutettu AP-kortteleiden määräystä 2

KIRKKOTARHANTIE JA YMPÄRISTÖ asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee UTRAN (12) kaupunginosan korttelia 1251 sekä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaava koskee Pielisensuun (401) kylän tiloja 27:10, 27:62, 27:93, 106:1, 106:3, 106:7 ja 106:8.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu UTRAN (12) kaupunginosan kortteli 1251, uudet korttelit 162-173 sekä katu- ja virkistysalueet.

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	17.9.2025, 17.11.2025	Voimaantulopäivä
	Suunnittelija	AL, JV ja NM	Diaarinumero 3278/10.02.03.00/2022
Kaupungeingeodeetti Kalle Siven	Piirtäjä	AL, KK, LS ja KK	Arkisto 12/1791
Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen			

9.3.2022,
päivitetty 28.5.2025 ja 17.11.2025



Kaava-alueen sijainti opaskartalla



Kirkkotarhantie ja ympäristö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

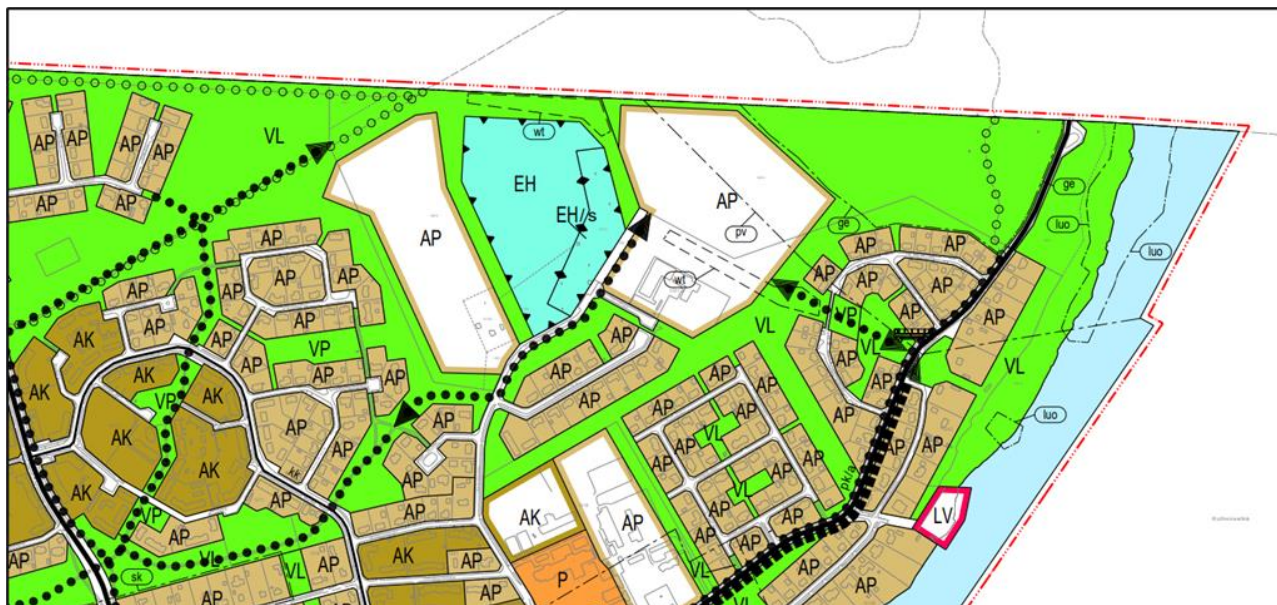
Asemakaavan tarkoituksena on tutkia pientaloalueen laajentamista Utran Kirkkotarhantien ympäristössä. Suunnittelualueeseen sisältyy Utran hautausmaan alue ympäristöineen sekä Törönpuronpuistoa ja siihen rajoittuvaa asemakaavoittamatonta aluetta. Kaavoitushanke on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta.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



Suunnittelutilanne

Rantakylä-Utra osayleiskaava

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



Ote Rantakylä-Utra-osayleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi asemakaavoittamatonta aluetta. Alueen länsi- ja eteläreunoilla on voimassa useita asemakaavoja 1980- ja 2000-lukujen väliseltä ajalta.

Arvioitavat vaikutukset

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

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

Osalliset

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



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

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla.

Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat ja siellä *Kirkkotarhantie ja ympäristö*. Asiakirjat täydentyvät työn edetessä. Asiakirjoihin voi tutustua kuulutuksissa mainittuina aikoina myös kaupunkirakennepalveluissa (*Torikatu 19a*) sopimalla ajan kaavasuunnittelijan kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä **24.3.-25.4.2022** yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeenkin internetissä. *Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestettiin tiistaina 5.4.2022 kello 17:30 alkaen Utran puukoululla, osoitteessa Utrantie 91, Joensuu ja etänä internetissä.*

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kesällä 2022. Luonnosvaiheessa järjestettiin toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. *Ehdotus asetettiin virallisesti nähtäville syksyllä 2025 (2.10.-3.11.2025). Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2025 loppuun mennessä.*

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite kirjaamo@joensuu.fi tai PL 59, 80101 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla yhteydessä myös puhelimitse tai käymällä toimistollamme etukäteen sovittuna aikana.

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.



Yhteystiedot

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

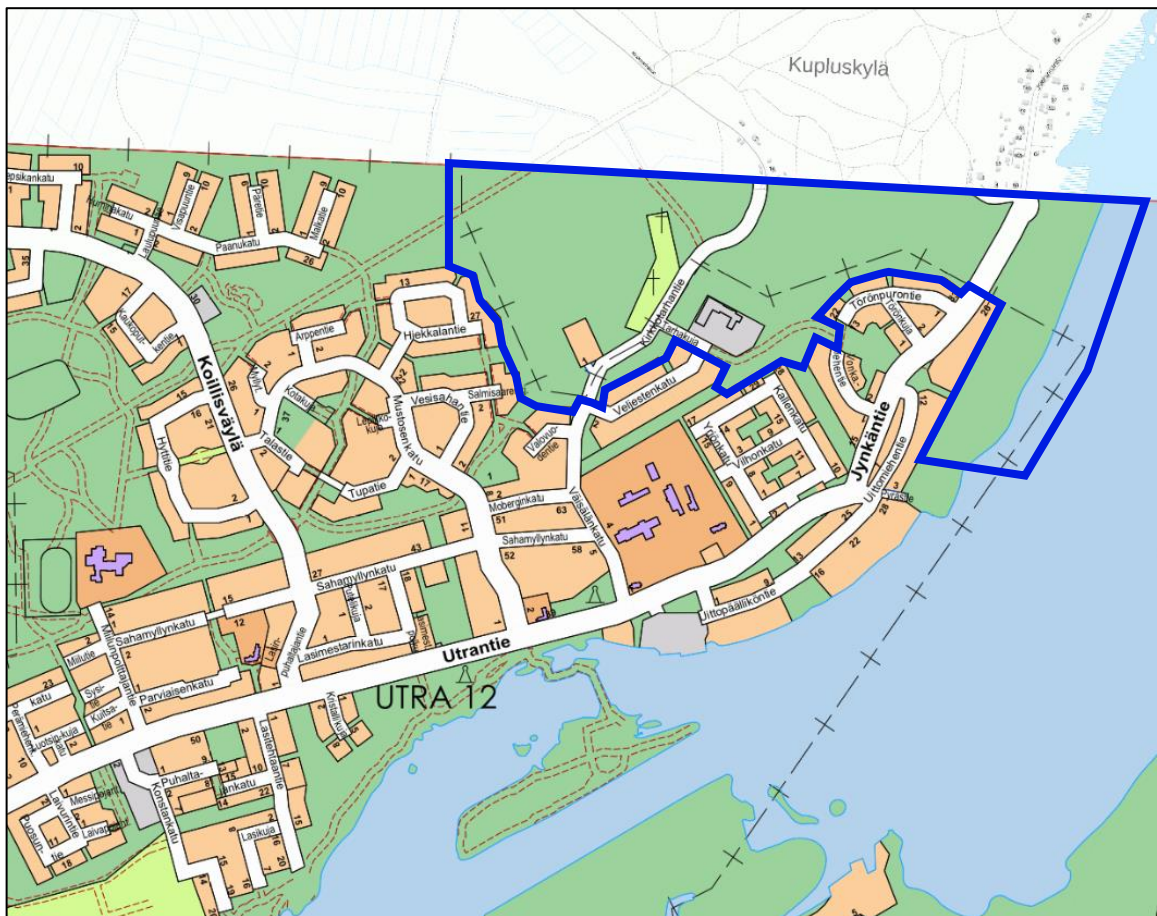
- kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka
natalia.musikka@joensuu.fi, puh. 050 471 5701
- avustava suunnittelija Kaija Kinnunen
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 409 2127

Asemakaavaprosessi



Kirkkotarhantie ja ympäristö asemakaava

Vireilletulovaiheen palautteet ja vastineet



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

Alla on tiivistetty kooste palautteista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin.

LAUSUNNOT

Caruna Espoo Oy

Vaikutukset sähköjakeluun

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

Siirtokustannusten jako

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

Muuta huomautettavaa

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

Vastine:

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

Ympäristönsuojelu

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

Alueen luonnonarvot tulee selvittää ja asemakaavassa huomioida viheryhteydet Utranharjulle.

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

Vastine:

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

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

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

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

ELY-keskus lausuu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa:

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

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

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

Vastine:

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

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

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

Pohjois-Savon ELY-keskus

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

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

Vastine:

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

Kontiolahden kunta

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

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

Joensuun seudun luonnonystävät ry

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

Vastine:

Utranharjun Kontiolahden puoleinen osa on kaava-alueen ulkopuolella.

Rantakylä-Utran osayleiskaavan laatimisen yhteydessä alueelta on tehty kattava luontoselvitys 2016. Palautteessa esiin tuotujen kasvilajien esiintymisestä suunnittelualueella on myös tehty erillinen selvitys kesällä 2022.

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

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

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

MIELIPITEET

Mielipiteissä vastustettiin Kirkkotarhantien ja ympäristön asemakaavaa seuraavin perustein:

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

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

Mielipiteissä toivottiin kaavassa otettavan huomioon seuraavia seikkoja:

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

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

Vastine:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koirapuistoista on tehty selvityksiä ja ohjelmia eri kaupungeissa (mm. Helsinki, Espoo). Toimivan koirapuiston edellytyksiä ovat mm. riittävä koko (n. 3000 m²), pysäköintipaikat puiston läheisyydessä, esteetön pääsy alueelle ja jätehuolto. Koirapuiston etäisyys asutuksesta tulisi olla pientaloalueella vähintään 100 metriä. Näillä edellytyksillä suunnittelualueella ei ole sopivaa sijaintia koirapuistolle.

Kirkkotarhantie ja ympäristö asemakaava

Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

Asemakaavan luonnos oli nähtävänä 14.3.-15.4.2024. Nähtävilläolokaudena annettiin 11 lausuntoa. Hyvinvointipalveluiden, Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon, ja rakennusvalvonnan lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Mielenpitoja jätettiin 18.

Alla on kooste palautteista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Henkilötietoja sisältäviä tekstejä on muokattu pyrkien siihen, että mielipide säilyy sisällöltään alkuperäisenä, mutta antajan henkilöllisyys ei ole tunnistettavissa.

LAUSUNNOT

Caruna Espoo Oy

Caruna Espoo Oy suunnittelee uuden 110 kV:n voimajohdon rakentamista Joensuun voimalaitoksen sähköasemalta Rantakylän sähköaseman kautta Kontiolahden kantaverkkoasemalle. Johto tulee parantamaan Caruna Espoo Oy:n Joensuun verkkoalueen sähköjakelun toimitusvarmuutta, sekä kapasiteettia. Johdon esisuunnittelu on valmistunut ja johdolla on Energiaviraston hankelupa. Johtohankkeeseen liittyvät viranomaisneuvottelut on pidetty kesällä 2023. Johdolle on tunnistettu muutamia mahdollisia reittivaihtoehtoja. Johdon tarkemman suunnittelun ja rakentamisen aikataulu ei ole vielä tiedossa.

Osa tästä voimajohtoyhteydestä on suunniteltu sijoittuvan kaavamuutosalueen pohjoisosaan liitteen 2 mukaisesti. Toivomme, että johtoa varten varattaisiin tarvittava johtoalue ja johtoalue merkittäisiin kaavaan. Suosittelemme asemakaavassa käytettävän ympäristöministeriön asetuksen mukaista merkintää nro 154 (johtoa varten varattu alueen osa). Johtoalue on hyvä yksilöidä käyttämällä tunnusta z = sähkölinja. Alueen leveyden olisi hyvä olla koko johtoalueen leveys.

Kaavan myötä sähkönkulutus alueella nousee ja alueelle tarvitaan keski- ja pienjännitekaapelointeja sekä uusia puistomuuntamoita. Liitteessä 4 ehdotukset molempien versioiden puistomuuntamoille varattavista maa-alueista (n. 20 m²). Pyydämme puistomuuntamovarausten merkitsemistä kaavaan.

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

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

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnon vielä ehdotusvaiheessa.

Vastine:

Kaavaan lisätään ohjeelliset alueen osat, joille voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Kaavamerkintä mahdollistaa puistomuuntamoiden sijoittamisen virkistysalueille pääosin lausunnossa esitetyllä tavalla. Varaukset ovat ohjeellisia. Myös suunniteltua 110 kV-voimalinjaa varten kaavassa osoitetaan alueen varaus suunnittelualueen pohjoisosaan.

Lähetetään lausuntopyyntö ehdotusvaiheessa.

Joensuun kaupunki, ympäristönsuojelu

Kirkkotarhantien kaava-alue rajoittuu ranta-alueelle, joka on lehtomaista kangasta. Suunnittelualueen itäosassa on arvokas luontotyyppi (Utran rantasuo, avo- ja pensasluhdet). Lisäksi joen rannassa on erittäin uhanalainen juurtokaislan esiintymä. Kaava-alueen suunnittelussa tulee huomioida se, että kaavaratkaisulla ei heikennetä arvokkaan luontotyypin suojellista arvoa. Lisäksi uhanalaisen juurtokaislan esiintymä tulee huomioida suunnittelussa siten, että esiintymän ominaispiirteitä ei heikennetä.

Suunnittelualueesta on laadittu kaksi toisistaan hieman poikkeavaa luonnosta. Vaihtoehto VE2 huomioi paremmin alueella olevat luontoarvot. VE2-vaihtoehdossa ei ole osoitettu erillispientalotontteja (5 kpl) arvokkaan

luontotyyppin välittömään läheisyyteen. Jos rakentaminen mahdollistetaan lähelle joen rantaa, on se omiaan heikentämään alueella olevia luontoarvoja. Vaikka suunniteltu kaava mahdollistaisi metsäalueen muuttamista asuinalueeksi, pitää kaavaluonnos sisällään laajoja aluevarauksia myös lähivirkistysalueita varten. Yhtenä kaavan tavoitteena mainittu viheryhteyksien säilyminen on alueen viihtyisyyttä sekä luonnon monimuotoisuutta ylläpitävä tavoite. Ympäristön viihtyisyyden kannalta ulkoilureitistöjen jatkuvuus sekä jokirannan viheryhteyden säilyminen ovat tärkeitä asioita.

Suunnittelualueella oleva pohjavesialue tulee huomioida määräyksissä siten, että alueen rakentuessa ei aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Hulevesien hallintaan liittyvät seikat (myös mahdollisuus viivyttää hulevesiä tonteilla) on syytä huomioida kokonaisvaltaisesti kaava-alueen jatkosuunnittelussa.

Vastine:

Tonttien muodostaminen ranta-alueelle edellyttää alueen luontoarvojen selvittämistä sekä tonttien vaikutusten tarkempaa arviointia osayleiskaavan toteuttamiseen. Syksyllä 2024 olemme käyneet Jynkärannalla erikseen kaupungin metsätalousinsinöörin ja ELY:n asiantuntijan kanssa. Maastokäyntien lopputuloksena on, että tarkempi luontoselvitys ranta-alueesta tulee vielä tehdä. Selvityksen avulla voitaisiin joko perustella uusien omakotitonttien luomista ja jopa luo-alueen supistamista osayleiskaavan vastaisesti, tai todeta, että alue pitää jättää virkistysalueeksi. Selvitetävää alueella olisi ainakin luo-alueen laajuus, juurtokaislan esiintymisalueet ja linnusto. Tehtävien luontoselvitysten ja tarkemman vaikutusten arvioinnin vuoksi mahdollisesti jouduttaisiin venyttämään kaavatyön aikataulua. Edellisen vuoksi on päätetty erottaa Jynkärannan alue omaksi kaava-alueekseen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2025.

Utranharjun pohjavesialueelle tehty suojelusuunnitelma on otettu huomioon Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa. Asemakaavaratkaisussa on osaltaan noudatettu osayleiskaavan määräyksiä liittyen pohjavesialueelle rakentamiseen.

Joensuun Latu

Joensuun Latu ry on lähes 2900 jäsenellään Pohjois-Karjalan suurimpia ulkoilu- ja liikuntajärjestöjä.

Kuulumme valtakunnalliseen ulkoilujärjestö Suomen Latu ry:n. Edistämme vastuullista, ympärivuotista ulkoilua ja luonnossa liikkumista luontoa kunnioittaen kaiken ikäiset ja kaiken kuntoiset huomioiden. Järjestämme ja ohjaamme retkiä luonnossa lähelle ja kauemmaksikin kävellen, hiihtäen, lumikenkäillen, luistellen, pyöräillen, meloen ja poluilla juosten. Korostamme luontoympäristön ja liikkumisen merkitystä niin kehon kuin mielen hyvinvoinnille. Visiomme onkin: "Kaikki löytävät mielekkään tavan ulkoilla ja nauttia luonnosta".

Toimintaympäristömuutokset ovat monella tavalla tuoneet esille päivittäisen luonnossa liikkumisen tärkeyden ihmisille. Luonnossa liikkumisen merkitys on korostunut, ja ulkona tapahtuvan liikunnan sekä fyysiset että psyykkiset hyvinvointivaikutukset ovat tulleet monissa yhteyksissä ja myös tutkimuksissa todetuiksi. Ulkoilu- ja liikuntareittien säilyttäminen ja kehittäminen myös kaupunkirakenteen sisällä on asumisterveyden ja -hyvinvoinnin kannalta tärkeää.

Kirkkotarhantien ja sen ympäristö on asemakaavan luonnoksessa asuntorakentamisen alue, jossa on perinteisesti ollut ulkoilu- ja virkistysreittejä, koirien ulkoilutusalueita, suunnistusmaastoja, pyöräilyreittejä, hiihtolatuja, esim. Rantakylän ja Utranharjun yhdistävät ulkoilureitti ja hiihtoladut. Alueella on arvokas harjuaalue, eikä sen alueelle ole osoitettu kaavassa rakentamista. Rannan pientalotonttien kaavoituksessa edellytämme rannan luontoarvojen säilyttämistä ja jokivarren kaikille avoimen reitistön mahdollistamista ja jatkuvuuden varmistamista.

Pidämme tärkeänä, että aluetta rakennetaan luontoa kunnioittaen, asukkaiden käyttämät ulkoilu- ja liikuntareitit säilyttäen ja niitä edelleen kehittäen.

Vastine:

Ranta-alueesta tehdään tarkempi luontoselvitys. Selvitettävää alueella olisi ainakin luo-alueen laajuus, juurtokaislan esiintymisalueet ja linnusto. Tehtävien luontoselvitysten ja tarkemman vaikutusten arvioinnin vuoksi mahdollisesti jouduttaisiin venyttämään kaavatyön aikataulua. Edellisen vuoksi on päätetty erottaa Jynkänrannan alue omaksi kaava-alueekseen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2025.

Suomen luonnonsuojeluliitto, Joensuun seudun luonnonystävät ry

Hautausmaan ja Törönpuron lähellä olevat metsät

Aiemman maastokäyntimme perusteella Kirkkotarhantien vierellä asunnot on osoitettu luontoarvoiltaan verrattain tavanomaisille kohteille. Törönpuron varsi on myös muokattu, joskin se muodostaa nykyisellään kohteen monimuotoisimman kaistaleen. Puron varrella kasvillisuus on verrattain rehevää ja monipuolista, sekä uoman lähellä kasvavat männyt ovat jo vanhahkoja. Kohteella havaitsemamme lintulajit ovat yleisiä, joskin leppälintu on Suomen kansainvälinen vastuulaji, ja kuuluu alueen pesimälinnustoon.

Uusi asuinrakentaminen Kirkkotarhantiella heikentää väkisin virkistysarvoja, sillä rakennuspaikoiksi osoitetut kangasmetsäkuviot ovat helppokulkuisia ja sopivia marjastukseen.

Nykyisellään ne tarjoavat hieman vehreyttä karumpien männikköjen lähellä, antaen näkösuojaa asutukselta. Asuinrakentamista on kritisoitu useampaan otteeseen, mikä kertoo lopulta alueen suosiosta. Kannatamme ahkerassa virkistyskäytössä olevien lähimetsien säästämistä. Painotamme myös, että Törönpuron monipuolisia luontoarvoja on syytä turvata hulevesiratkaisujen yhteydessä.

Pielisjoen ranta ja Jynkäntie

Kaava-alue on laajentunut merkittävästi asemakaavan luonnosvaiheessa, ulottuen nyt Pielisjoen rantaan. Kaavasta on esillä kaksi versiota, joista toisessa esitetään uutta asuinrakentamista Jynkäntielle, luo-alueeksi esitetyn

luhdan viereiseen metsään. On kuitenkin ongelmallista, että Jynkätien rakennusmahdollisuutta esitellään vasta asemakaavan luonnosvaiheessa, joka on kovin myöhäinen vaihe kaavoituksessa. Osayleiskaavassa kohde on rakentamatonta virkistysaluetta. Ylemmstä kaavasta voidaan toki poiketa, joskin useat uudet asunnot metsäisellä kaistaleella ovat merkittävä muutos, jota täytyy käsitellä huolella.

Osayleiskaavan luontoselvityksessä kerrotaan, että kaupunginosassa linnustolle tärkeimpiin alueisiin kuuluvat Pielisjoen rantaluhdat. Kun Jynkätien asunnot on suunniteltu luo-alueeksi merkityn Utran rantasuon viereen, kaavassa tulee arvioida rakentamisen vaikutusta läheiseen linnustoon. Alueelta täytyy saada lisäksi varmuus direktiivilajien esiintymisalueiden sijainneista. Ainakin Rantakylän rannoilla elää todetusti viitasammakkoja ja osa rantojen elinympäristöistä soveltuu liito-oravalle. Myös kirjojerkkoperhoselle päällisin puolin sopivia alueita on Rantakylän ja Utran alueella.

Faunatican tuore selvitys toteaa kyllä, ettei liito-orava voi pesiä Kirkkotarhantien lähellä männikössä, mutta Jynkätien rantametsiä selvitys ei käsittele lainkaan. Rannan lähellä on ainakin kasvupaikka-aineiston perusteella erilaista metsää kuin tien toisella puolen, joskaan aineiston luontotyyppien erittely ei ole järin tarkkaa, eikä kerro niiden kunnosta. Osayleiskaavan luontoselvitys on myös paikoittain suurpiirteinen. Lisäksi kaavan luonnosvaihe on esitetty kevättalvella, jolloin aluskasvillisuus on hangen alla. Alueen luontoarvot täytyy selvittää maastossa keväällä ja kesällä.

Kaava esittää lisäksi reitin läpi rannan kahden luo-alueen. Vaikka kyse olisi ohjeellisesta merkinnästä, on tärkeää huomioida, kuinka ulkoilureitti ja mahdollisesti kasvava maaperän kulutus vaikuttaa luontotyypeihin ja lajistoon. Osa Utran rantasoiden luontotyypeistä on osayleiskaavan luontoselvityksen perusteella uhanalaisia ja niissä esiintyy selvityksenkin perusteella useita uhanalaisia lajeja, jotka täytyy huomioida nykyisen luonnonsuojelulain mukaan kaavoituksessa. Yleisemmin Joensuun luhdissa elää myös monia tiukasti suojeltuja direktiivilajeja, kuten viitasammakkoja ja sudenkorentolajeja.

Vastine:

Hautausmaan ja Törönpuron lähellä olevat metsät

Törönpuron arvot on mahdollista huomioida hulevesiratkaisujen suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Hulevesiratkaisut voivat parhaimmillaan hyödyntää monia kasvi- ja eläinlajeja, sekä monipuolistaa kaupunkiluontoa.

Taajama-alueiden laitamilla, vakiintuneiden alueiden ja palvelujen äärellä, mutta myös luonnonläheisyydessä sijaitsevat asuinalueet ovat olleet suosiossa viimeisinä vuosikymmeninä. Kehitys näkyy sekä Joensuussa, että naapurikunnissakin. Kysyntään vastaamiseksi pyritään tarjoamaan monipuolisia asuinalueita, laajentamatta yhdyskuntarakennetta kauas olemassa olevista palveluista ja katu- ja kunnallistekniikan verkoista. Ratkaisulla on sekä myönteisiä että kielteisiä vaikutuksia, joista suurin on todennäköisemmin juuri lähimetsäalueiden pienentäminen. Vaikka uuden asuinrakentamisen myötä marjastukseen sopivimmat metsäalueet vähenevät, kaavalla on pyritty säilyttämään alueen virkistysmahdollisuudet. Reilu puolet kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta, lisäksi alueelta on välitön yhteys Rantakylän ja Utran laajoihin viher- ja virkistysverkostoihin sekä naapurikunnassa sijaitsevan Utranharjun suuntaan.

Pielisjoen ranta ja Jynkântie

Ranta-alueesta tehdään tarkempi luontoselvitys. Selvitettävää alueella olisi ainakin luo-alueen laajuus, juurtokaislan esiintymisalueet ja linnusto. Tehtävien luontoselvitysten ja tarkemman vaikutusten arvioinnin vuoksi mahdollisesti jouduttaisiin venyttämään kaavatyön aikataulua. Edellisen vuoksi on päätetty erottaa Jynkänrannan alue omaksi kaava-alueekseen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2025.

Ahonoidanlukko

Myöhemmin syksyllä Joensuun seudun luonnonystävät ovat erillisellä sähköpostilla ilmoittaneet, että Kirkkotarhantien varrella on havaittu Järvi-Suomen kasvillisuusvyöhykkeellä alueellisesti uhanalaiseksi (RT) luokitettua

ahonoidanlukkoa. Kasvista on konsultoitu Pohjois-Karjalan ELY-keskusta. Kasvin kasvupaikka on kaavassa virkistysaluetta, johon ei esitetä ulkoilureittejä, eikä rakentamista, jotka vaarantaisivat kasvia. Erilliselle kaavamerkinnälle ei ole tarvetta.

Ahonoidanlukko vaatii säilyäkseen tiepenkan säilymisen avoimena. Tienpien-tarettä tulisi niittää vuosittain, kun niittykasvit ovat kukkineet ja siemenvai-heessa. Viherhoitoluokkien määrittely kuuluu kaupungin puistojen ja lähimet-sien hoidosta vastaavalle taholle, joille on ilmoitettu kasvin sijainti, sekä väli-tetty ELY-keskuksen antamat ohjeet.

Joensuun Vesi

Suunnittelualue sijaitsee Utran kaupunginosassa rajautuen pohjoisessa Kon-tiolahden kunnan rajaan. Itäpuolella suunnittelualue ulottuu Pielisjokeen. Alue sijaitsee myös osittain Utranharjun vedenhankintaa varten tärkeällä pohjave-sialueella.

Alueella sijaitsee Joensuun Veden vesijohto-, jätevesi- ja hulevesiverkostoa sekä jätevesipumppaamo. Joensuun Vesi ei vastaa verkostojen ja pumppaa-molaitteiden mahdollisista kaavoituksellisista syistä johtuvista siirtokustannuk-sista. Koska muutosalueen verkostoja suunnitellaan liitettäväksi nykyisiin ve-sijohto-, jätevesi- ja hulevesiverkostoihin tulee verkostojen kapasiteetin riittä-vyys tarkistaa.

Muutoin ei Joensuun Vedellä ole huomautettavaa luonnosvaiheen aineistoon.

Vastine:

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa on suunniteltu alueen vesihuollon järjestämistä yleisellä tasolla. Joen-suun Vesi on ollut vuorovaikutuksessa suunnittelijoihin yleissuunnitelman laa-dinnan aikana. Vesihuolto on huomioitu suunnittelussa. Yleissuunnitelma on asemakaavaselostuksen oheismateriaalissa.

Käytössämme olevan karttapalvelun mukaan kaavaratkaisua ei edellytä alueella olemassa olevien vesijohto-, jätevesi- ja hulevesiverkostojen siirtoa.

Jynkäntie ja jokirannan alue erotetaan omaksi kaava-alueekseen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Jätevesipumppaamo jää täten tämän kaava-alueen ulkopuolelle.

Joensuun kaupunki, maaomaisuus

Esitetään että kaavaa viedään eteenpäin versio 1 mukaisena.

Pyydetään tarkistamaan Utrantien omakotitonttien joenpuolella olevien luon-alueiden tarpeellisuus. Kaupungin metsävaratiedoissa ei ole merkintöjä erityisistä luontoarvoista alueella.

EH- alueen on oltava korttelialuetta ja yhtä tonttia.

EH- alueen läpi ei voine kulkea ulkoilureittejä? Hauska ajatus sinällään hiihtolatu hautausmaalla.

AO-korttelialueilla voisi laajentaa rakennusalueiden rajoja. Asuinrakennusten etäisyyksistä tontinrajoihin on määrätty yleisissä määräyksissä. Tiukoilla rakennusalueen rajoilla estetään myöhemmin tehtävät erilliset tonttijaot

Asemakaavan yhteydessä tulee tehtäväksi useita tonttijakoja ja lohkomisia Asemakaavan myötä seurakunnan tulee hankkia kaupungin omistamaa aluetta muodostettavaan tonttiin. Maakauppaan liittyvä päätöksenteko, kauppojen tekeminen ja määräalan lainhuuto vievät aikaa kaavan lainvoimaisuuden jälkeen lyhimmillään 1,5-3 kk.

Asemakaavan yhteydessä on tarpeen tehdä maankäyttösopimus yksityisen maanomistajan kanssa. Tältä osilta kaavaehdotusta ei voi viedä ennen sopimusta eteenpäin.

Sopimus valmistelua varten tarvitaan tieto uuden kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja käyttötarkoituksesta.

Vastine:

Tonttien muodostaminen ranta-alueelle edellyttää alueen luontoarvojen selvittämistä sekä tonttien vaikutusten tarkempaa arviointia osayleiskaavan toteuttamiseen. Syksyllä 2024 olemme käyneet Jynkänrannalla erikseen kaupungin metsätalousinsinöörin ja ELY:n asiantuntijan kanssa. Maastokäyntien lopputuloksena on, että tarkempi luontoselvitys ranta-alueesta tulee vielä tehdä. Selvityksen avulla voitaisiin joko perustella uusien omakotitonttien luomista ja jopa luo-alueen supistamista osayleiskaavan vastaisesti, tai todeta, että alue pitää jättää virkistysalueeksi. Selvitettävää alueella olisi ainakin luo-alueen laajuus, juurtokaislan esiintymisalueet ja linnusto. Tehtävien luontoselvitysten ja tarkemman vaikutusten arvioinnin vuoksi mahdollisesti jouduttaisiin venyttämään kaavatyön aikataulua. Edellisen vuoksi on päätetty erottaa Jynkänrannan alue omaksi kaava-alueekseen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asema-kaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2025.

Tehdään lausunnossa esitetyt muutokset kaavaehdotukseen hautausmaan osalta.

Enin osa AO-kortteleiden rakennusalueiden rajoista on laajennettu erillisten tonttijakojen helpottamiseksi. Kortteleiden soveltuvuudet paritalorakentamiseen on tarkistettu. Kokonsa tai muotonsa vuoksi huonosti soveltuvilla tonteilla rakennusmäärä on rajoitettu merkinnällä AO-33. Muodostuneista tontista noin puolelle saa rakentaa paritaloja.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Maankäyttö

Uusien pientaloaluevarausten, toimitilarakennusten korttelialueen sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Utran vanhan hautausmaan osalta asemakaavaluonnos noudattaa osayleiskaavaa. Yleiskaavan ratkaisua on tältä osin

luontevasti tarkennettu mm. ulkoilureittien sekä jalankulku- ja pyöräreittien osalta.

Kaava-aluetta on laajennettu OAS-vaiheessa esitettyyn verrattuna Pielisjoen ja Jynkätien väliselle ranta-alueelle. Alueen laajentamista ei ole kuvattu eikä perusteltu kaavaluonnoksen aineistossa eikä asiaa koskevassa kaupunkirakennelautakunnan pöytäkirjassa. Tältä osin on kaavan aineistoa syytä täydentää. Kaava-alueen laajentaminen hankkeen jo ollessa käynnissä on siinänsä mahdollista, mutta asia on syytä tuoda selvästi ja perustellen esiin. OAS tulee päivittää kaavatilannetta vastaavaksi.

Laajennetulle suunnittelualueelle on esitetty kaksi vaihtoehtoista ratkaisua. Vaihtoehdossa 1 (VE1) on Jynkätien ja jokirannan välille esitetty viisi uutta erillispientalotonttia (AO) kortteliin 174, kun taas vaihtoehdossa 2 (VE2) mainittu alue osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavaluonnoksen vaihtoehdon 1 mukainen ratkaisu poikkeaa korttelin 174 osalta suunnittelua ohjaavan osayleiskaavan sisällöstä. Osayleiskaavassa mainittu alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavaselostuksessa ei ole perusteltu tarvetta uuden erillispientalokorttelin osoittamiseksi osayleiskaavan mukaiselle virkistysalueelle eikä arvioitu sen vaikutuksia.

Kaavaselostuksessa todetaan myös virheellisesti, että 'kaavamuutos on Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukainen'. Edellä esitetyn vuoksi asemakaavasunnittelua on suositeltavaa jatkaa Rantakylä-Utra-osayleiskaavan mukaisen vaihtoehdon 2 pohjalta.

Molemmissa laajennusaluetta koskevissa vaihtoehdoissa esitettyä rannan suuntaista ulkoilureittiä ei voi pitää osayleiskaavan vastaisena, koska se sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle virkistysalueelle, kytkee rannan ja sisämaan virkistysalueet toisiinsa ja on paikallisena reittinä luontevaa ratkaista nimenomaan asemakaavoituksen yhteydessä yleiskaavaa tarkentaen.

Luontoarvot

Kaava-alueelta on tehty Rantakylä-Utra-osayleiskaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2016 maisema- ja luontoselvitys (Ramboll) sekä vuonna 2022 liito-orava- ja lepakkoselvitys (Faunatica), missä yhteydessä on kartoitettu myös mahdolliset kangasajuruoho- ja kissankäpäläesiintymät.

Kaavaluonnoksessa on arvokkaat luontokohteet (Utran arvokas avo- ja pensasluhta, uhanalaisen juurtokaislan esiintymisalue sekä Törönpuron suisto-alue) esitetty luo-merkinnällä. ELY-keskus toteaa, että tehdyt selvitykset ovat kattavia ja niissä esille tulleet luontoarvot on huomioitu kaavassa riittävällä tavalla.

Vastine:Maankäyttö

Pohjois-Savon ELY-keskuksen pyynnöstä OAS-vaiheen jälkeen kaava-alueen rajaus muutettiin käsittämään Jynkätien. Samassa yhteydessä kaava-alueeseen lisättiin kaavoittamaton jokirannan alue sekä sen eteläpuolella oleva asemakaavoitettu ranta-alue Pyrästien venevalkamaa varten varatulle alueelle asti. Aiemmin asemakaavoitettu ranta-alue liitettiin osaksi kaava-aluetta ajan myötä siirtyneen vesirajan päivittämisen vuoksi

Lisäksi luottamushenkilöiden pyynnöstä ranta-alueelle esitettiin vaihtoehtoratkaisuna viisi uutta tonttia. Tonttien muodostaminen ranta-alueelle edellyttää alueen luontoarvojen selvittämistä sekä tonttien vaikutusten tarkempaa arviointia osayleiskaavan toteuttamiseen. Tehtävien luontoselvitysten ja tarkemman vaikutusten arvioinnin vuoksi mahdollisesti jouduttaisiin venyttämään kaavatyön aikataulua. Edellisen vuoksi on päätetty erottaa Jynkänrannan alue omaksi kaava-alueekseen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2025.

OAS päivitetään kaavatilannetta vastaavaksi ja kaavan aineistoa täydennetään muutosten osalta.

Luontoarvot

Syksyllä 2024 olemme käyneet Jynkätien rannalla erikseen kaupungin metsätalousinsinöörin ja ELY:n asiantuntijan kanssa. Maastokäyntien lopputuloksena on, että tarkempi luontoselvitys ranta-alueesta tulee vielä tehdä. Selvityksen avulla voitaisiin joko perustella uusien omakotitonttien luomista ja jopa luo-alueen supistamista osayleiskaavan vastaisesti, tai todeta, että alue pitää jättää virkistysalueeksi. Selvitettävää alueella olisi ainakin luo-alueen laajuus, juurtokaislan esiintymisalueet ja linnusto. Tästä syystä ja kuten on aikaisemmin mainittu, Jynkänrantaa tullaan käsittelemään erillisenä kaavatyönä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Kirkkotarhantien ja ympäristön asemakaava laaditaan Utran kaupunginosan asemakaavoittamattomalle alueelle. Alueelle suunnitellaan pientalo- ja rivitaloalueita. Kaava-alue sijoittuu Joensuun kaupungin ja Kontiolahden kunnan rajalle Utranharjun virkistysalueen viereen.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa alue sijoittuu pääasiassa taajamatoimintojen alueelle (A) sekä pieneltä osin virkistysalueelle (V). Alue sijoittuu myös arvokkaalle harjualueelle (ge-1) sekä pohjavesialueelle (pv). Joukkoliikenteen sekä pyöräilyn kehittämiskäytävä päättyy kaava-alueen laitamille.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pitää tärkeänä, että eri puolilla kaupunkiseutua mahdollistetaan monipuolisia asumisen alueita. Asemakaavalla muodostetaan pientalovaltaisia asuinalueita Rantakylä-Utra osayleiskaavan periaatteen mukaisesti.

Kaavasta on esitetty kaksi vaihtoehtoista luonnosta, joissa erona on Jynkätien varrelle Pielisjoen läheisyyteen osoitettu korttelialue. Korttelialue sijoittuu osayleiskaavassa osoitetulle lähivirkistysalueelle, joten asemakaavatyössä tulisi perustella ratkaisua myös osayleiskaavan näkökulmasta, mikäli vaihtoehto valitaan jatkotyöhön.

Lisäksi maakuntaliitto nostaa esiin sen, että alueellisen sähköverkkoyhtiö Carunan voimajohtohanke on ollut lausuntokierroksella talven aikana. Heidän suunnitelmissansa on ollut rakentaa uusi 110 kV:n sähkönsiirtoyhteys Ranta-kylän sähköasemalta Kontiosuon teollisuusalueelle. Mahdollisissa vaihtoehtotarkasteluissa on ollut mukana ilmajohto, joka kulkisi Joensuun ja Kontiolahden kuntarajaa pitkin asemakaava-alueen kohdalla ja leikkaisi mahdollisesti rantaan sijoittuvaa korttelialuetta. Kaavatyössä olisikin hyvä käydä keskustelut sähköverkkoyhtiö Carunan kanssa ja huomioida mahdollinen sähkölinjavaihtoehto, koska sillä voi olla merkittäviä vaikutuksia kaavatyöhön ja kaavan toteutumiseen.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto harkitsee sähköverkkoyhteyden merkitsemistä myös parhaillaan laadinnassa olevassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2.vaiheessa, jossa yhtenä keskeisenä käsiteltävänä teemana on energia. Kaavaluonnos on tarkoitus saada nähtäville ja lausunnoille kesäkuun lopulta syyskuun alkuun.

Vastine:

Tonttien muodostaminen Jynkänranta-alueelle edellyttää alueen luontoarvojen selvittämistä sekä tonttien vaikutusten tarkempaa arviointia osayleiskaavan toteuttamiselle. Selvitettävää alueella olisi ainakin luo-alueen laajuus, juurtokaislan esiintymisalueet ja linnusto. Tehtävien luontoselvitysten ja tarkemman vaikutusten arvioinnin vuoksi mahdollisesti jouduttaisiin venyttämään kaavatyön aikataulua. Edellisen vuoksi on päätetty erottaa Jynkänrannan alue omaksi kaava-alueekseen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2025.

Carunan kanssa on keskusteltu heidän suunnittelemaastaan kaava-aluetta pitkin kulkevasta 110 kV:n voimajohdosta. Voimajohdon kulkulinja on tarkennettu Carunan toimesta siten, että se sijoittuu mahdollisimman lähelle kuntarajaa, lisäksi Kirkkotarhantien puoleiset pientalokorttelit on muokattu ja siirretty etelän suuntaan voimajohdon vaikutusten lieventämiseksi. Voimalinjaa varten kaavassa osoitetaan alueen varaus.

MIELIPITEET**Mielipide 1**

Haluaisimme että kaavaan merkitty ulkoilureitti poistetaan. Perusteluna:

1. voimassa olevan asemakaavan mukaan AP tonteille voi rakentaa kaksi talousrakennusta rakennusalueen ulkopuolelle. Talousrakennuksen etäisyys tontin rajoista asemakaavan mukaan tulee olla vähintään kolme metriä. Tämä mahdollistaa talousrakennuksen rakentamisen rannanpuolelle ja asemakaava mahdollistaa 30 m²:n tilan rakentamisen talousrakennukseen asuintilaksi. Näin ollen mahdollinen kevyenliikenteen väylä häiritsee tontin käyttöä ja laskee kiinteistön arvoa.

2. Kyseinen asemakaavamuutos ei ulotu kortteliin 1242 saakka, jolloin kevyen liikenteen väylää ei voida rakentaa yhtäjaksoisena Pyrästielle saakka. Näin ollen ei ole perusteltua tehdä myöskään varausta korttelin 1249 tonttien kohdalle ko. ulkoilureitille. Korttelissa 1242 tontit on rakennettu vesirajaan saakka, joten voi kuvitella että, ulkoilureitin rakentaminen tuo haasteita.

Toivotaan, että asemakaavamuutoksessa tutkittaisiin mahdollisuutta korttelin 1249 osalta asemakaavoittaa ko tontit rantaviivaan saakka. Tonttien omistajat voisivat olla kiinnostuneita lunastamaan ko maa-alueen omaan käyttöön.

Perusteluna:

1. Korttelissa 1242 ilmakuvan mukaan tontit on rakennettu vesirajaan saakka, joten voisi kuvitella että, asiaan olisi laajempaa kiinnostusta alueen kiinteistön omistajissa.

2. molemmin puoleinen hyöty:

- ranta-alueen siisteyden kannalta
- tonttien arvon nousu
- kaupunki saa varoja maa-alueen myymisestä.

3. yhdenmukaisuusperusteena kuten korttelissa 12138 asemakaavassa tontit ulottuvat rantaan saakka.

Vastine:

Ranta-alueesta tehdään tarkempi luontoselvitys. Selvitettävää alueella olisi ainakin luo-alueen laajuus, juurtokaislan esiintymisalueet ja linnusto.

Tehtävien luontoselvitysten ja tarkemman vaikutusten arvioinnin vuoksi mahdollisesti jouduttaisiin venyttämään kaavatyön aikataulua. Edellisen vuoksi on päätetty erottaa Jynkänrannan alue omaksi kaava-alueekseen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Kaavatyössä tutkitaan mm. uusien tonttien muodostamista Jynkätien varteen sekä edellytyksiä ulkoilureitin rakentamisen ranta-alueelle. Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2025.

Mielipide 2

Ehdotan, että pohjavesialueelle, kortteissa 170-172 ja 174, ei kaavoitettaisi lainkaan asunrakennuksia vaan se säilytettäisiin virkistysalueena kuten tähänkin asti.

Joensuun kaupungin strategisena painopisteenä on kestävä kaupunkiympäristö. Kaupungin strategian mukaan: ”Asukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille luodaan strategian myötä parempia edellytyksiä.”

Mielestäni pohjavesialueelle rakentamisessa on riskinsä ja pohjavesialueen kaavoitus on ristiriidassa Joensuun strategian kanssa.

Kaavaluonnoksessa pohjavesialueen kaavoittamisessa riskejä onkin pyritty huomioimaan muun muassa estämällä energiakaivojen ja öljylämmitysjärjestelmien rakentaminen sekä ohjaamalla jätevedet kunnan viemäriin.

Lisäksi aavaselostuksessa todetaan, että:

”Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.”

Mikä osaltaan kertoo siitä, kuinka hauras ja haavoittuva kyseinen alue on. Alueen kaavoittaminen asuinkäyttöön lisää merkittävästi tätä riskiä, sillä ihmisen aiheuttamaa vahinkoa ei voida poissulkea. Esimerkiksi työmaakoneiden hajoamiset rakentamisen aikana taikka asukkaiden tietämättömyys, piittaamattomuus tai vahingossa aiheuttamat vahingot voivat pilata pohjavesiä.

Pohjavesialueiden pilaantuminen olisi vakava ympäristöriski alueelle ja kaikille joensuulaisille.

Toivon, että pohjavesialueella olevat korttelit 170-172 ja 174 säilytetään virkistyskäytössä, jotta alueen turvallisuus taataan. Tämä viestii kuntalaisille myös siitä, että ympäristö on ensisijainen ja muut asiat eivät mene tärkeimpien asioiden, kuten terveyden edelle.

Vastine:

Jynkän pohjaveden ottamolla on Itä-Suomen vesioikeuden vuonna 1984 vahvistamat suoja-alueet. Lisäksi Utranharjun pohjavesialueelle on tehty suojelusuunnitelma. Asutus ei ole sellainen toiminta, joka aiheuttaisi vaaraa pohjavesialueelle kuten vaikkapa teollisuus. Alueelle on mahdollista rakentaa asuintai matkailurakennuksia sekä ravitsemusliikkeitä tai vastaavia laitoksia. Niiden jätevedet on johdettava tiiviissä viemärissä tai kuljetettava suoja-alueen ulkopuolelle. Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa on huomioitu vesioikeuden päätös sekä Utranharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma. Kaavaratkaisussa on osaltaan noudatettu osayleiskaavan määräyksiä liittyen pohjavesialueelle rakentamiseen.

Kaavaratkaisu noudattaa pääasiallisesti strategian ”kestävän kaupunkiympäristön Joensuu” - painopisteen tavoitelinjauksia. Kaavan toteuttamisella monipuolistetaan kaupungin tonttivarantoa, edistetään asukasluvun kasvua ja tuetaan Utran kaupunginosan uudistamista. Hiilineutraaliustavoitteita edistetään myös hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria. Kaavaratkaisulla pyritään luomaan edellytykset sekä nykyisten, että tulevien asukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille, mikä on Joensuun kaupungin strategian 2021–2025 tavoitteiden mukaista.

Mielipide 3

Kirkkotarhantien ympäristöön suunniteltu uusi asuinalue lisää huomattavasti liikennettä Väisälänkadulle. Väisälänkatu oli tänä talvena äärimmäisen kapea,

eikä kaksi autoa mahtunut sivuuttamaan toisiaan. Toisen autoista oli väistettävä, jotta ohitus voitiin suorittaa turvallisesti.

Miten käy, jos autoliikenne lisääntyy yli puolella? Väisälänkadusta ja Kirkkotarhantiestä muodostuu liikenteelle pullonkaula, eikä liikenne toimi kunnolla. Mikäli Väisäläntiellä/Kirkkotarhantiellä sattuu onnettomuus, niin uudelle asuinalueelle ei pääse tai sieltä ei pääse pois. Pelastusliikenne estyy.

Uudelle asuinalueelle on rakennettava yksi tai kaksi yhteys tietä/katua, joista alueelle voi päästä toista kautta, kun Väisälänkadun kautta. Tähän olisi mahdollisuus esim. Puomikujalta Hiekkalantielle sekä toiselle yhteydelle Urkurikujalta Töröpurontielle.

Tulevaisuudessa myös Väisälänkadun varrella olevan entisen metsäoppilaitoksen tonttia (Väisälänkatu 4) tullaan kehittämään, jolloin autoliikenne lisääntyy entisestään Väisälänkadun alkupäässä.

Alueelle ei pidä missään nimessä suunnitella bussireittiä nyt, eikä tulevaisuudessa.

Palaute viheralueista Kirkkotarhantien ja sen ympäristön asemakaavaan.

Toive olisi, mikäli mahdollista, niin uutta aluetta ei tarvitsisi rakentaa laisinkaan, jolloin alueen virkistyskäyttö säilyisi entisellään. Alueen luonnonläheisyys ja laajat virkistysalueet menetetään uuden asuinalueen myötä.

Virkistysalueet tulee pitää mahdollisimman laajoina/leveinä vanhan ja uuden alueen välillä, mielellään esim. 100 metriä. Uudessa asemakaavaesityksessä näin ei tule olemaan.

Uuden alueen eteläosaan suunniteltu leikkipaikka ja parkkipaikka tulee poistaa asemakaavasta kokonaan ko. alueelta/kohdasta. Leikkipaikka pienentää ko. kohdalta liian paljon lähivirkistysaluetta. Leikkipaikka tulee liian lähelle asuintaloja.

Osa alueen taloista on rakennettu aikoinaan tonttien takaosaan (tontin rakennusalue). Näin ollen talot ovat 6 metrin päässä tontin takarajasta. Niiden tonttien suunnitellun kaavan ideana on ollut tällöin, että takapihat rajoittuvat metsään. Ainoastaan pyörätien rakentaminen on ollut tällöin mahdollista tonttien ja takametsän väliin. Kaavassa metsäalueet ovat tarkoitettu asuinalueen virkistysalueeksi, joka nyt menetetään alueella rakennettavien uusien alueiden myötä.

Leikkipaikalta tulee kuulumaan lasten melu läheisyydessä sijaitseville taloille. Myös nuoriso tulee kokoontumaan leikkipaikalle, jolloin mopojen äänet sekä muut häiriöt mm. huutaminen/alkoholinkäyttö lisääntyy talojen lähellä, jopa talojen pihoilla, mikäli nuoriso päättää illan hämärissä lähteä varasteleen tavaroita pihoilta. Näin ollen leikkipaikka tulee laskemaan talojen arvoa paljon, koska alueen rauhallisuus ja luonnonläheisyys katoaa takapihalle tulevan leikkipaikan takia. Myös häiriöt lisääntyvät leikkipaikan myötä. Leikkipaikka tulee poistaa kokonaan ko. alueelta kaavasta ja leikkipaikalla varattu alue tulee jättää kokonaan lähivirkistysalueeksi.

Leikkipaikan voisi siirtää/rakentaa Kourukujan varteen tontin 1 kohdalle ilman pysäköintipaikkaa, mutta saamani epävirallisen tiedon mukaan Väisälängadun varrelle entisen metsäoppilaitoksen tontille (Väisälängkatu 4) ollaan rakentamassa lähivuosina uutta Utran päiväkotia. Järkevää olisi, että uudelle alueelle suunniteltua leikkipaikkaa ei rakennettaisi alueelle laisinkaan, vaan lähi-alueen lapset käyttäisivät iltaisin uuden päiväkodin alueella olevia leikkivälineitä. Tästä tulisi Joensuun kaupungille myös säästöjä, kun ei tarvitse hankkia moneen paikkaan kalliita leikkivälineitä ja ylläpitää niitä.

Mikäli ko. metsäoppilaitoksen tontille ei tule päiväkotia, niin siitä huolimatta ko. olisi järkevä rakentaa leikkipaikka, koska se olisi keskeisemmällä paikalla, koska metsäoppilaitoksen tontille tulee asuntoja jollakin aikavälillä.

Vastine:

Väisälänkatu on paikallinen kokoojankatu, joka nykyään palvelee 35 pientalotonttia sekä 8 rivi- tai pienkerrostalotonttia. Noin puolet tonteista sijaitsee Sahamylynkadulla tai Moberginkadulla, eikä niiden ajoneuvoliikenne riipu ainoastaan Väisälänkadusta, vaan se voi myös ohjautua Mustosenkadulle. Väisälänkatu on olosuhteiltaan tavanomainen kokoojakatu, joskin hieman kaapeampi. Se ei poikkea merkittävästi muista kaupungin saman luokan katuista. Arvioidaan, että katu sietää varsin hyvin tulevan liikenteen kasvun. Runsaslumisina talvina katu mahdollisesti kaventuu, mutta siihen pystytään vaikuttamaan riittävällä kadunpidolla. Pahimmassa tapauksessa voidaan turvautua kadunvarsipysäköinnin väliaikaiseen kieltoon. Mikäli ajoneuvoliikennelisäys näillä Kirkkotarhantien sivukaduilla sen edellyttää, on myös mahdollista tehdä liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä. Väisälänkadun laajennusta tai uuden vaihtoehtoreitin rakentamista ei toistaiseksi ole tarpeen tehdä.

Kaavassa ei oteta kantaa bussireittien suunnitteluun, vaan se on erillinen prosessi, joka tarvittaessa käynnistetään kysynnän kasvaessa.

Entisen metsäopilaitoksen tulevasta käyttötarkoituksesta ei ole tällä hetkellä tietoa. Alueen kaavoittaminen ei ole täten ajankohtaista. Alueen liikenteelliset kysymykset tulevat kyseeseen vasta kun aluetta kehitetään.

Suunnittelualue on nykyään kaavoittamatonta metsäaluetta, jota käytetään virkistykseen ja ulkoiluun. Aluetta ei siis ole minkään asemakaavan yhteydessä osoitettu virkistysalueeksi. Vuonna 2020 hyväksytyssä Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alue on uutta ja olennaisesti muuttuvaa aluetta, koska nykyinen metsäalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Tämä kaavaratkaisu toteuttaa osayleiskaavan tavoitteita. Reilu puolet kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta, lisäksi alueelta on välitön yhteys Rantakylän ja Utran laajoihin viher- ja virkistysverkostoihin sekä naapurikunnassa sijaitsevan Utranharjun suuntaan.

Virkistysalueiden leveys asuinkortteleiden välissä on pienimmillään noin 28 m, muuten se on keskimäärin 40 m, mikä on kaupungin alueella tavallinen. Kun etäisyys eri korttelialueiden välissä pidetään pienenä, pystytään jättämään laajempi virkistysalueen kokonaisuus suunnittelualueen itäpuolelle, lähemmäksi Utranharjua, jossa on todettu enemmän virkistys- ja maisemallisia arvoja.

Vuonna 2025 poistuu useita leikkipuistoja ympäri kaupunkia, joista yksi on suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva Nousianpuiston leikkipaikka. Poistettavat leikkipaikat on määräytyneet tämänhetkisen kunnon, käyttöasteen, leikkivälineiden tulevien uusimistarpeiden ja alueiden saavutettavuuden perusteella turvallisuusnäkökohdat huomioiden. Nousianpuiston leikkipaikan poistuessa lähiasukkaat joutuvat tekemään pidempiä matkoja muihin leikki-alueisiin. Kaavassa esitetty leikkipaikka Kirkkotarhantien varteen on keskeisessä sijainnissa ja tulee palvelemaan sekä Mustosenkadun lähiympäristön että Kirkkotarhantien alueen asukkaita. Kulku leikkipaikalle onnistuu jalkaisin, pyörällä ja autolla.

Mielipide 4

Itse kaavoitusasia, -alue, -suunnitelma ja aikataulut täysin OK. Mutta tuo suunnittelemanne alueellinen liikennejärjestely kokonaisuudessaan:

Uusille rakennettaville kiinteistöille täytyy löytää muitakin väyliä kuin Väisälänkatu. Väisälänkatu nykylevydydellään ja talvikunnossapidollaan ei mielestämme mitenkään vastaa sen paremmin rakennusajan kuin myöhemmän asumisvaiheen sujuvan liikennöinnin vaatimuksia. Ja vielä vähemmän, mikäli entisen metsäoppilaitoksen tontille jatkossa päätetään rakentaa myös päiväkotia. Tai vaikkapa myös alakoulu ja / tai vanhainkoti. Nämähän tuovat mukanaan valtavan määrän tunnetusti tiettyihin aikoihin painottuvaa saattoliikennettä. Eritoten nostamme tässä vaiheessa esille myös Moberginkadun ja Sahamyllynkadun läpikulkuliikenteen. Tulkaa ja tutustukaa noihin katuihin helmi-maaliskuussa. Tällä talvikunnossapidolla ja tienvarsiparkkeerauksilla ovat nuo käytännössä talvella ”yksikaistaiset” kadut jo tähänkin saakka olleet erittäin

hankalia. Ette mitenkään voi suunnitella näille kahdelle kadulle merkittävästi kasvavaa kauttaliikennettä kohti Koillisväylää. Yksinkertaisesti mahdotonta.

Vastine:

Väisälänkatu on paikallinen kokoojankatu, joka nykyään palvelee 35 pientalotonttia sekä 8 rivi- tai pienkerrostalotonttia. Noin puolet tonteista sijaitsee Sahamylynkadulla tai Moberginkadulla, eikä niiden ajoneuvoliikenne riipu ainoastaan Väisälänkadusta, vaan se voi myös ohjautua Mustosenkadulle. Väisälänkatu on olosuhteitaan tavanomainen kokoojakatu, joskin hieman kaapeampi. Se ei poikkea merkittävästi muista kaupungin saman luokan kaduista. Arvioidaan, että katu sietää varsin hyvin tulevan liikenteen kasvun. Runsaslumisina talvina katu mahdollisesti kaventuu, mutta siihen pystytään vaikuttamaan riittävällä kadunpidolla. Pahimmassa tapauksessa voidaan turvautua kadunvarsipysäköinnin väliaikaiseen kieltoon. Mikäli ajoneuvoliikennelisyys näillä Kirkkotarhantien sivukaduilla sen edellyttää, on myös mahdollista tehdä liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä. Väisälänkadun laajennusta tai uuden vaihtoehtoreitin rakentamista ei toistaiseksi ole tarpeen tehdä.

Entisen metsäopilaitoksen tulevasta käyttötarkoituksesta ei ole tällä hetkellä tietoa. Alueen kaavoittaminen ei ole täten ajankohtaista. Alueen liikenteelliset kysymykset tulevat kyseeseen vasta kun aluetta kehitetään.

Mielipide 5

Kirkkotarhantie ja ympäristö -kaavahankkeen sisältöjä on vireillepanovaiheen jälkeen muutettu ja kaavaan on lisätty Jynkätietä ja Pielisjoen rantaa kattava alue. Vireillepanovaiheen asiakirjoissa (2022) kerrottiin toimittavan Rantakylä-Utra-osayleiskaavan ohjauksen mukaisesti, mutta sittemmin kaava-alueeseen sisällytetyt Jynkätien ja jokirannan väliset erillispientalotontit on sijoitettu alueelle, joka on osayleiskaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi. Ranta-alueelle on myös kaavaluonnoksissa merkitty ulkoilureitti.

Kaavaselostusluonnoksessa (21.2.2024) ei ole mainittu sitä, että kaava-alue on vireillepanovaiheen jälkeen laajennettu. Uusi Jynkätietä ja joenrantaa

koskeva alue on ainoastaan lisätty selostukseen joiltakin osin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ole päivitetty luonnosvaiheeseen ollenkaan ko. alueen osalta. Hankkeeseen tutustuvalla ei ole selvää, miksi ja miten päätös uuden alueen lisäämisestä on tehty. Kaava-alueen laajentamista ei ole kuvattu eikä perusteltu kaavaselostuksen lisäksi myöskään kaupunkirakennelautakunnan päätöksessä (27.2.2024, 17 §).

Kaavaluonnokset ja kaavaselostusluonnos on tehty ilman, että osalliset, kuten asukkaat ja viranomaiset, olisivat voineet vireillepanovaiheessa kommentoida Jynkätien ja jokirannan aluetta koskevaa ehdotusta. Koska Jynkätietä ja jokirantaa koskeva osuus ei ole ollut mukana vireillepanovaiheessa, ei silloin pyydetyissä palautteissa ole pystytty huomioimaan kaavan edellyttämiä muutoksia osayleiskaavaan eikä ko. alueelle ehdotettujen tonttien ja ulkoilureitin vaikutuksia jokirannan arvokkaaseen luontoon.

Kaavaprosessissa olisi pitänyt varmistaa viranomaisten ja muiden osallisten mahdollisuus antaa näkemykset Jynkätietä ja jokirantaa koskevasta kaavoituksesta. Tämä on tärkeää siksi, että Jynkätietä ja jokirantaa koskeva ehdotus poikkeaa osayleiskaavasta ja lisäksi sijoittuu tärkeille luontoalueille. Vaikka lausuntomahdollisuus on vielä prosessin myöhemmissä vaiheissa, olisi alkuvaiheen palautteessa ja lausunnoissa voinut tulla Jynkätietä ja jokirantaa koskevasta osuudesta esille asioita, jotka olisi tullut ottaa huomioon jo kaavaluonnosten laatimisessa.

Kaavahankkeessa ja sen menettelyissä on olennaista, onko osallisilla ollut tosiasiallinen mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta (maankäyttö- ja rakennuslaki 62 § 1). Tämän toteutuminen on kyseenalaista Jynkätien ja jokirannan alueen osalta, sillä alue ei ollut mukana vireillepanovaiheessa. Kaupunki on pyrkinyt turvaamaan vuorovaikutusmahdollisuuksia ja on hyvä, että uudesta alueesta voi antaa palautetta luonnosvaiheessa. Kuitenkin palautetta on vaikea antaa, sillä nähtävillä olevat materiaalit (kaavaselostus ja OAS) eivät ole yhtä perusteelliset uuden alueen kuin alkuperäisen alueen osalta.

Kaavaselostuksessa ei esimerkiksi ole perusteltu poikkeamaa osayleiskaavasta siltä osin, että toiseen kaavaluonnokseen sisältyy uusia tontteja Jynkätien varteen. Kaupunki on Kysy kaavoista-keskustelusivulla tuonut esille, että se tulee perustelemaan valittua ratkaisua seuraavassa vaiheessa. Tämä on riittämätöntä, sillä luonnosvaiheessa annettavat palautteet osaltaan vaikuttavat siihen, mikä luonnos etenee ehdotusvaiheeseen. Luonnosvaiheen palautetta on vaikea antaa, kun perusteluja ei ole tuotu esille materiaaleissa tässä vaiheessa. Kaavaselostusluonnoksessa on myös suoranaisia virheitä. Esimerkiksi liitteessä 3 on kuvattu vireilletulovaiheen palautteet ja vastineet, jotka koskevat alkuperäistä kaava-aluetta. Kuitenkin liitteen 3 alussa on harhaanjohtavasti kuva koko alueesta sisältäen myös uuden alueen, vaikka vuonna 2022 annetuissa palautteissa ko. alue ei ole mukana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osalta kaupunki toteaa Kysy kaavoista -keskustelusivulla, että koska OAS:ista on tiedotettu aikoinaan melko laajasti, ei kaava-alueen laajentaminen ole merkittävää osallistumisen kannalta. Tämä ei pidä paikkaansa. Alkuperäinen OAS ja siitä tiedottaminen ei ole kattanut Jynkätien ja jokirannan osuutta, joten siihen ei ole pystynyt ottamaan kantaa. Uuden alueen osalta osallistumista ei siis ole vireillepanovaiheessa tapahtunut ollenkaan. Luonnosvaiheessakin osallistuminen on haastavaa, sillä uusi alue ilmenee lähinnä kaavaluonnoksissa, eikä uuteen alueeseen liittyviä taustoja ja perusteluja ole avattu kaavaselostuksessa. Kaupunki tulee keskustelusivulla kertomansa mukaan liittämään päivitetyn OAS:in kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa, mikä tuntuu kovin myöhäلتä. OAS olisi tullut päivittää jo luonnosvaiheeseen.

Palautekierroksella kaavahanketta pitäisi pystyä arvioimaan koko kaava-alueen ominaisuuksien ja suunnitellun kaavasisällön perusteella. Tätä varten pitäisi huomioida kaavan tehtävä ja tarkoitus sekä selvittää kaavan merkittävät vaikutukset. Jynkätien ja jokirannan osuus ei kuitenkaan ole ollenkaan tai on vaillinaisesti mukana hankkeen kahdessa ensimmäisessä vaiheessa ja sen materiaaleissa.

Kaavahankkeen eri alueet eivät siis ole tähän mennessä olleet tasavertaisesti mukana. Koko kaava-alueen on tultava asianmukaisesti huomioiduksi hankkeessa, ja Jynkätien ja jokirannan aluetta koskevien kaavaluonnosten tarkoituksenmukaisuutta on pystyttävä arvioimaan perusteellisesti. On siis tärkeää, että ehdotusvaihetta ja siihen sisältyvää palautekierrosta varten kaupunki:

- päivittää kaavaselostuksen perusteluineen koskien uutta aluetta ja kuvaa myös päätöksentekoprosessin koskien uuden alueen lisäämistä
- päivittää osallistumis- ja arviointisuunnitelman vastaamaan uutta aluetta
- varmistaa vaikutusten arvioinnin uudesta alueesta
- varmistaa kaikkien osallisten näkemykset (sis. viranomaislausunnot) koskien uutta aluetta
- käsittelee uutta aluetta koskevat palautteet päätöksenteossa.

Mielipiteen osa 2:

Kaupunki on kertonut syyksi kaava-alueen uudelleen rajaamiselle joen rantaan asti, että vesiraja on muuttunut ajan myötä ja alueella on niin paljon uutta paljastunutta maata, ettei se enää vastaa voimassa olevan kaavan rajausta. Tätä perustelua ei ole nähtävillä kaavaselosteluonnoksessa, vaan tieto löytyi Kysy kaavoista -keskustelusivulta. Kaupungin mukaan alueen laajentuessa voidaan myös rajata ja huomioida luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueet, joita ei ollut vielä huomioitu voimassa olevassa kaavakartassa. Toisaalta kaupunki esittää keskustelusivulla, että ehdotus ulkoilureitistä ranta-alueelle mahdollistaa ko. julkisen puistoalueen tehokkaampaa käyttöä virkistysalueena.

Nämä tavoitteet vaikuttavat keskenään ristiriitaisilta. On kannatettavaa, että luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet merkitään kaavakarttaan. Suunnittelualueella joen rannassa on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä lintu- ja kasvillisuusalueita, joiden ominaispiirteitä ei saa olennaisesti heikentää, kuten arvokasta avo- ja pensasluhtaa sekä uhanalaisen juurtokaislan esiintymiä. Kuitenkaan ulkoilureitti rannan läheisyydessä arvokkaalla luontoalueella ei tue luontoarvojen parempaa huomioimista. Lisääntynyt ihmisten ja lemmikkieläinten kulkeminen rannan läheisyydessä voi häiritä ranta-alueella eläviä lintuja ja kasvillisuutta. Kaavaluonnokseen jokirantaan suunniteltu

ulkoilureitti myös kulkisi osittain tärkeiden luontoalueiden päällä, kuten Törönpuron jokeen laskemiskohdassa. Reitti edellyttäisi puuston raivaamista kulkuväylältä kohdissa, joissa on nyt tiheää metsikköä, ja maan muokkausta puron kohdalla, sillä siellä ei kulje olemassa olevia polkuja. Törönpuron yli pitäisi luultavasti rakentaa silta, mikä on ristiriidassa puronsuun suojelemisen kanssa.

Kun arvioidaan jokivarteen suunnitellun ulkoilureitin etuja, ei se tuo merkittävää lisäarvoa alueen virkistysmahdollisuuksiin. Ulkoilureitti ei esimerkiksi eteläpäässä yhdistyisi suoraan mihinkään olemassa olevaan luontoreittiin. Lisäksi noin kilometrin päässä ovat Utran saarten ja Rantakylä-Utran rantaraitin erinomaiset ulkoilureitit. Samoin ulkoilijoita palvelevat Utranharjun alueen metsäpolut. Näin ollen alueella on jo nyt hyvät virkistysmahdollisuudet. Rantaan ei myöskään tarvitse tehdä ulkoilureittiä sen takia, että Kirkkotarhantien asuinalueen vuoksi osa metsäalueesta muutetaan asuinalueeksi, sillä alueelle jää edelleen runsaasti virkistykseen osoitettua metsäaluetta.

Kaavaselostuksessa todetaan, että maakuntakaavassa esitetty Hasaniemi-Utranharju-viheryhteystarve voitaisiin toteuttaa jokivartta pitkin kulkevan ulkoilureitin, "linja"-ulkoilureitin tai Törönpuronpuiston läpi Utranharjulle kulkevien ulkoilureittien kautta. Näistä linjan tai Törönpuronpuiston mukaisesti kulkevat reitit olisivat tarkoituksenmukaisempia eivätkä heikentäisi rannan luontoarvoja.

Näistä syistä esitän, että joenrannan ulkoilureittiä ei toteuteta kaavaan, vaan se poistetaan siitä. Koska Jynkätien ja rannan alue ei ollut mukana kaavahankkeen vireillepanovaiheessa, kaupungin on tässä vaiheessa huolellisesti huomioitava laajennettua aluetta koskevien vaikutusten arviointi ja ko. aluetta koskevat palautteet sekä varmistettava luonto- ja ympäristöarvojen toteutuminen. Myös luontoselvityksen tekemistä on harkittava, sillä alue ei ollut mukana Faunatican 2022 luontoselvityksessä.

Jos joenrannan ulkoilureitti pidetään kaavassa, tarvitaan ehdotusvaiheeseen perustelut ulkoilureitin välttämättömyydestä sekä määrittelyt, mitä

ulkoilureitillä luontoarvoja vaarantamatta tarkoitettaisiin ja miten ulkoilureitti aiottaisiin käytännössä toteuttaa.

Vastine:

Kaava-aineiston nähtäville asettaminen noudattaa normaalia protokollaa. Kaava-alueen rajausta on tarkennettu OAS-vaiheen jälkeen, mikä ei ole epätavallista kaavaprosessien aikana. Kaavan luonnosvaiheessa osallisilla ja viranomaisilla on ollut tilaisuus lausua mielipiteensä kaava-aineistosta ja tämän jälkeen aineistoon tehdään saadun palautteen mukaisesti tarpeellisia tarkennuksia. OAS-vaiheessa mukana ei ole ollut kaavaselostusta tai -karttaa, joten vuorovaikutusmahdollisuuksien ei voida näiltä osin katsoa heikentyneen. Kaavaprosessi jatkuu seuraavaksi ehdotusvaiheeseen, jossa osallisilla on edelleen mahdollisuus lausua mielipiteensä aineistosta.

Jynkänranta-alueesta tehdään tarkempi luontoselvitys. Selvitettävää alueella olisi ainakin luo-alueen laajuus, juurtokaislan esiintymisalueet ja linnusto. Tehtävien luontoselvitysten ja tarkemman vaikutusten arvioinnin vuoksi mahdollisesti jouduttaisiin venyttämään kaavatyön aikataulua. Edellisen vuoksi on päätetty erottaa Jynkänrannan alue omaksi kaava-alueekseen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Kaavatyössä tutkitaan mm. uusien tonttien muodostamista Jynkätien varteen sekä edellytyksiä ulkoilureitin rakentamiseen ranta-alueelle. Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2025.

Mielipide 6

Olen kaksi vuotta odottanut vastausta, kun se luvattiin kaikille, asiasta kommentoineille kuulemisen aikana. Saisinko sen nyt?

Alueella asuvana lapsiperheellisenä pientalonomistajana olen erittäin huolissani suunniteltavana olevasta asemakaavasta ja VASTUSTAN perheeni kanssa sen toteutumista. ERITYINEN HUOLI ON TODELLA AKTIIVISESSA KÄYTÖSSÄ OLEVAN LUONNONTILAISEN METSÄN JA VIRKISTYSPAIKKOJEN VÄHENEMISESTÄ!!

Utran harjut ja erityisesti niiden viereiset pienet metsäalueet ovat alueen asukkaiden henkireikä, lasten leikkipaikka, marjojen ja sienien keräilypaikka, koirien ulkoiluttamisalue, koululaisten oppimisympäristö ja ennen kaikkea kaikkien utralaisten ja joensuulaisten ulkoilijoiden rauhan tyyssija. Alueella on istutettua metsää ja purossa uiskentelee mm. saukko.

Mikäli harjujen viereiset alueet vähenevät tulee varmasti koirien ulkoilutus ja käveleminen lisääntymään esim. hiihtoladuilla, koska talvella ei harjuilla ole meille koiraihmisille polkuja...ja se tietää eripuraa ihmisten välillä. Nyt nämä harjujen lähellä olevat metsäalueet ovat meidän kävelijöiden, maastopyöräilijöiden ja koiraihmissen aktiivisessa käytössä useaan kertaan päivässä. Tampattuja polkuja kulkee useita ympäriinsä. Elämme sovussa kaikkien eritavoin liikkuvien kesken ja luontoa kunnioittaen.

Utran harjut ovat myös pohjavesialuetta. Niiden suojeleminen on elintärkeää! Tällä hetkellä Utran koulu on jo ääriään myöten täynnä! Viisi luokkaa on jo viipalekoulussa tila-ahtauden vuoksi. Uudesta koulusta ei ole aavistustakaan ja peruskorjaus jo pahasti myöhässä. En liene pahasti väärässä, jos sanon ettei uutta koulua ole edes suunnitteilla ainakaan viiteen vuoteen. Saatika milloin on toteutus. Minne meinaatte sijoittaa uusien talojen lapset päiväkotiin (johon myös ei mahdu) tai kouluun? Rantakylän alueen kouluihin ei mahdu. Ja olisi myös aika erikoista laittaa oppilaita Utran koulun vierestä seuraavaksi lähimpään kouluun, koska lähikoulu on jo täynnä "peräutran" oppilaista.. Ei, ei...

KYSEENALAISTAN JA KYSYN:

UUSI ASEMAKAAVA, kenen hyöty?? Mikä vimma on tuhota Joensuun reuna-alueen viimeinen luonnonvarainen ja todella virkistyskäytössä tehokkaasti oleva hyväkuntoinen metsä? Oletteko miettineet, että kenties tämä vain alentaa asuinalueella jo olevien asuntojen arvoa! Se miksi tänne on moni kotinsa rakentanut, aiotaan nyt kaataa ja tuhota. Olen kuullut, että on ollut sopimuksia, ettei tänne rakennettaisi enää.

Jokainen teistä tietää myös, että hiilinieluja tarvitaan. Erityisesti kaupunkialueella. Ei ole kenenkään etu, että jokainen metsään haluava ajaa omalla autollaan virkistymään jonnekin, koska oman asuinalueen metsät ovat rakennettu täyteen!!!

Myös koronapandemia on näyttänyt, että tarvitsemme tilaa. En näe siis mitään hyötyä, että virkistysalueitamme pienennetään... ja ahdetaan kaikki liikumaan jonossa samaa polkua pitkin ja talvella vielä kinastelemaan kuka saa olla ja missä?! Herätkää siis päättämään viisaasti ja unohtamaan tämä kaavahanke.

Mikäli tämä kaavahanke kuitenkin suuresta vastustuksesta huolimatta etenee: Tulevassa asemakaavassa tulee EHDOTTOMASTI säilyttää luonnonmukainen kulku harjuille! ELI POLKUJA JA METSÄÄ ON JÄTETTÄVÄ ASUINALUEIDEN VÄLIIN. Eli polkuja ja metsää, kuten ne nyt ovat. EHDOTON EI sille, että harjulle olisi rakennettuja teitä! Luonnon pilaamista sellainen. Myös koirapuisto on ihan ok-idea tänne Utraan, mutta sen tulisi olla koirille tarpeeksi suuri.. esimerkiksi kuten on tällä hetkellä keskustassa Jokiaseman lähellä. Mieluummin ei ihmisen rakentamia virkistysalueita vaan aitoa luontoa.

Vastine:

Kaavaratkaisu noudattaa pääasiallisesti strategian ”kestävän kaupunkiympäristön Joensuu” - painopisteen tavoitelinjauksia. Kaavan toteuttamisella monipuolistetaan kaupungin tonttivarantoa, edistetään asukasluvun kasvua ja tuetaan Utran kaupunginosan uudistamista. Hiilineutraaliustavoitteita edistetään myös hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria. Kaavaratkaisulla pyritään luomaan edellytykset sekä nykyisten, että tulevien asukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille, mikä on Joensuun kaupungin strategian 2021–2025 tavoitteiden mukaista.

Suunnittelualue on nykyään kaavoittamatonta metsäaluetta, jota käytetään virkistykseen ja ulkoiluun. Aluetta ei siis ole minkään asemakaavan yhteydessä osoitettu virkistysalueeksi. Vuonna 2020 hyväksytyssä Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alue on uutta ja olennaisesti muuttuvaa aluetta, koska

nykyinen metsäalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Tämä kaavaratkaisu toteuttaa osayleiskaavan tavoitteita. Reilu puolet kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta, lisäksi alueelta on välitön yhteys Rantakylän ja Utran laajoihin viher- ja virkistysverkostoihin, sekä naapurikunnassa sijaitsevan Utranharjun suuntaan.

Suunnittelualue tukeutuu Mutala-Rantakylä-Utran kouluverkostoon. Alueen kouluverkkoa suunnitellaan parhaillaan. Kouluratkaisut toteutuvat vuonna 2030 tai aivan vuosikymmenen alussa. Kouluverkko suunnitellaan silloiselle lapsimäärälle, joka on arvioitu tämän hetken oppilasmääräkehitykseen perustuen (n. 650–700 lasta). Kaavamuutoksen myötä oppilasmäärä voi olla arvioitua isompi. Koulukapasiteettia on kuitenkin tarvittaessa mahdollista kasvattaa vastaamaan kasvavaa lapsimäärää.

Varhaiskasvatuksen kapasiteetti nykyisellään ei välttämättä riitä. Tämä tarkoittanee sitä, että mahdollisesti päiväkotipaikkaa tulee tarjota kaupungin muilta alueilta. Syntyvyyden lasku Joensuussa tarkoittanee kuitenkin, että kapasiteettitilanne tasaantuu muutaman vuoden kuluessa. Kaavan toteuttaminen kestää monta vuotta, ennen kuin alueelle muuttaa uusia asukkaita. Alueella toteutetaan myös vaiheittain, joten lisäys lapsimäärään ei tapahdu kerralla vaan rakentamisen myötä. Tontinluovutuksen ajoittamisella voidaan myös vaikuttaa siihen, kuinka paljon ja mille aikavälille jaettuna uusia lapsia alueelle muuttaa.

Mielipide 7

En haluaisi lainkaan lisäasutusta tänne, mutta kaupunki tekee kuten tekee.

Minun ja meidän hyvät marjastus- ja leikkialueet kuten koirailualueet jäävät uuden rakentamisen jalkoihin. Luonto on täällä vielä puhdasta, puissa on naapartoja ja linnusto runsasta. Alueella on linnunpesiä, kuten oravanpesäkin. Nyt siinä ei taida enää olla poikasia.

En huomannut kaavassanne mitään uutta yhdyskatua Koillisväylältä uudelle alueellenne. Kuinka olette sen unohtaneet!?! Jos tuommainen ihmismäärä tellätään tänne, niin väistämättä liikenne Väisälänkadun sivukaduilla lisääntyy esim. Prismalle tai siihen suuntaan mennessä!!!! Eivät ihmiset kierrä kirkon kautta vaan oikaisevat varmasti sivukatuja pitkin!! JO Nyt lähialueella asuvat ajavat niiden kautta, samoin muutama rälläkääjä. Muutamalle olen sanonut, jotta kaasujalka ylös-toistaiseksi on tehonnut harmaahapsen puhe. Kylässä olevat lapsenlapset ovat usein pihalla leikkimässä ja saa silmä tarkkana vahi-
tia, etteivät kadulle mene. Alueella on myös vakituisesti asuvia lapsiperheitä, sekä hoitoa tarvitsevia henkilöitä, joiden hoitajat pitävät autoa kaduilla.

KAIKKI meidän rauhallinen asiointi, liikenne ym vaarantuu, JOS uudet asukkaat pörräävät kulkea näistä asuntokaduista. LAITAKAA KULKUA KIELTÄVÄ LIIKENNEMERKKI VÄHINTÄÄN NIILLE.

Parasta olisi uuden alueen OMA kulkuväylä Koillisväylälle. Väisälänkatukin on kapea lisäliikenteelle. Vaarapaikat lisääntyvät. Rantaraitti on hieno ja sitä voitte tehdä minun puolesta, samoin Jynkkään rakentaa. Kärsikööt hekin, jos meidän pitää kärsiä.

Ettekö voi rakentaa entisen Metsäopiston paikalle -johan siitä asuntola purettiin!? Turhaan rakennukset seisovat- tietysti liikuntahalli on hyvä siinä. Saattaisi olla muutakin sanottavaa, vaan en nyt muista.

Työtänne tekin teette -ymmärrän sen, mutta "oman" alueen muuttuminen sapettaa!!

Vastine:

Suunnittelualue on nykyään kaavoittamatonta metsäaluetta, jota käytetään virkistykseen ja ulkoiluun. Aluetta ei siis ole minkään asemakaavan yhteydessä osoitettu virkistysalueeksi. Vuonna 2020 hyväksytyssä Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alue on uutta ja olennaisesti muuttuvaa aluetta, koska nykyinen metsäalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Tämä

kaavaratkaisu toteuttaa osayleiskaavan tavoitteita. Vaikka uuden asemakaavan myötä marjastukseen sopivimmat metsäalueet vähenevät, kaavalla on pyritty säilyttämään alueen virkistysmahdollisuudet. Reilu puolet kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta, lisäksi alueelta on välitön yhteys Rantakylän ja Utran laajoihin viher- ja virkistysverkostoihin sekä naapurikunnassa sijaitsevan Utranharjun suuntaan.

Väisälänkatu on paikallinen kokoojakatu, joka nykyään palvelee 35 pientalotonttia sekä 8 rivi- tai pienkerrostalotonttia. Noin puolet tonteista sijaitsee Sahamylynkadulla tai Moberginkadulla, eikä niiden ajoneuvoliikenne riipu ainoastaan Väisälänkadusta, vaan se voi myös ohjautua Mustosenkadulle. Väisälänkatu on olosuhteitaan tavanomainen kokoojakatu, joskin hieman kaapeampi. Se ei poikkea merkittävästi muista kaupungin saman luokan kaduista. Arvioidaan, että katu sietää varsin hyvin tulevan liikenteen kasvun. Runsaslumisina talvina katu mahdollisesti kaventuu, mutta siihen pystytään vaikuttamaan riittävällä kadunpidolla. Pahimmassa tapauksessa voidaan turvautua kadunvarsipysäköinnin väliaikaiseen kieltoon. Mikäli ajoneuvoliikennelisäys näillä Kirkkotarhantien sivukaduilla sen edellyttää, on myös mahdollista tehdä liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä. Väisälänkadun laajennusta tai uuden vaihtoehtoreitin rakentamista ei toistaiseksi ole tarpeen tehdä.

Entisen metsäopilaitoksen tulevasta käyttötarkoituksesta ei ole tällä hetkellä tietoa. Alueen kaavoittaminen ei ole täten ajankohtaista.

Mielipide 8

Ilmaisisin kaavaehdotukseen mielipiteeni:

Kauniin mäntykangasmetsän vuoksi mielestäni ei ole järkevää rakentaa hautausmaan länsipuolen asuinalueita. Tämä moneen ulkoiluun sopiva tasainen alue palvelee hyvin lähialueen ulkoilijoita mm. kävelijät, lapset, vanhukset, koiranulkoiluttajat. Kaavaan jätetty metsäkaistale ei aja samaa asiaa ja esim. Utranharjulle on jo pidempi matka. Isompi metsäalue luo paremmat edellytykset luonnon hyville vaikutuksille, kun asutus ei häiritse lähellä. Tällä alueella voi tuntea olevansa oikeasti metsässä, vaikkei olekaan kaukana asutuksesta.

Jos tontteja on kuitenkin pakko saada enemmän ja niille on ottajia, eikä em. mäntykangasmetsää voida mitenkään jättää sellaisekseen pl. hautausmaan laajennus, niin ainakin hautausmaan länsipuolelle suunnitellun alueen Tukki-sumantien länsipuolen alue (eli ei hautausmaan puoli) pitäisi jättää toteuttamatta.

Väisälänkadulla ei ole varmaan koskaan autoja parkissa. Tie on kapea talvella ja välillä ohittaakseen pitää jäädä risteyksen tai pihatien kohdalle. Väisälänkatu ei tule olemaan sopiva yksinään kaikelle uusillekin asuinalueille tulevalle liikenteelle. Kuinka paljon liikennemäärät Väisälänkadulla lisääntyvät uusien alueiden myötä? Suosittelen turvallisuuskulmastakin järjestämään uusille asuinalueille myös toiset tiet. Sen lisäksi suosittelen alueen ulkoilijoiden ja lapsien takia Väisälänkadulle ja Kirkkotarhantielle hidasteita. Mielestäni Väisälänkatua ja Kirkkotarhantietä ei ole suunniteltu juuri nykyistä suuremmille liikennemäärille. Toki esim. jos hautausmaan länsipuolen alue jäisi toteutumatta niin sekin osin helpottaisi liikennettä. Hautausmaan itäpuolen alueelle saisi tien Törönpurosta (alueen läpi tai pohjoispuolelta) jolloin alueelle pääsisi pidemmältä isoa Jynkätietä.

Vastine:

Suunnittelualue on nykyään kaavoittamatonta metsäaluetta, jota käytetään virkistykseen ja ulkoiluun. Aluetta ei siis ole minkään asemakaavan yhteydessä osoitettu virkistysalueeksi. Vuonna 2020 hyväksytyssä Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alue on uutta ja olennaisesti muuttuvaa aluetta, koska nykyinen metsäalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Tämä kaavaratkaisu toteuttaa osayleiskaavan tavoitteita. Reilu puolet kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta, lisäksi alueelta on välitön yhteys Rantakylän ja Utran laajoihin viher- ja virkistysverkostoihin sekä naapurikunnassa sijaitsevan Utranharjun suuntaan.

Virkistysalueiden leveys asuinkortteleiden välissä on pienimmillään noin 28 m, muuten se on keskimäärin 40 m, mikä on kaupungin alueella tavallinen. Kun etäisyys eri korttelialueiden välissä pidetään pienenä, pystytään

jättämään laajempi virkistysalueen kokonaisuus suunnittelualueen itäpuolelle, lähemmäksi Utranharjua, jossa on todettu enemmän virkistys- ja maisemallisia arvoja.

Väisälänkatu on paikallinen kokoojankatu, joka nykyään palvelee 35 pientalotonttia sekä 8 rivi- tai pienkerrostalotonttia. Noin puolet tonteista sijaitsee Sahamyllynkadulla tai Moberginkadulla, eikä niiden ajoneuvoliikenne riipu ainoastaan Väisälänkadusta, vaan se voi myös ohjautua Mustosenkadulle. Väisälänkatu on olosuhteitaan tavanomainen kokoojakatu, joskin hieman kaapeampi. Se ei poikkea merkittävästi muista kaupungin saman luokan kaduista. Liikennemäärän lisäys Väisälänkadulla on arvioitu olevan noin 406 tai 575 ajoneuvoa vuorokaudessa. Määrä riippuu siitä, mikä on rakentuvien yksi- ja kaksiasuntoisien talojen suhde suunnittelualueella ja rakennetaanko rivitaloja ollenkaan. Arvioidaan, että katu sietää varsin hyvin tulevan liikenteen kasvun. Runsaslumisina talvina katu mahdollisesti kaventuu, mutta siihen pystytään vaikuttamaan riittävällä kadunpidolla. Pahimmassa tapauksessa voidaan turvautua kadunvarsipysäköinnin väliaikaiseen kieltoon. Mikäli ajoneuvoliikennelisäys näillä Kirkkotarhantien sivukaduilla sen edellyttää, on myös mahdollista tehdä liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä. Väisälänkadun laajennusta tai uuden vaihtoehtoreitin rakentamista ei toistaiseksi ole tarpeen tehdä.

Mielipide 9

Haluaisin kommentoida Utran hautausmaan vierelle tulevaa kaavoitusta. Tuo alue on hyvin rauhallista virkistysaluetta, jollaisena se kuuluisi jatkossakin säilyttää. Hautausmaan rauha rikkoutuisi myös rakentamisen myötä. Alue on tällä hetkellä turvallinen kulkea ja viettää vapaa-aikaa.

Suunniteltu asuinalue näyttäisi tulevan aivan harjualueeseen kiinni; hienot polut ja kasvillisuus tuhoutuisivat. Nuo polkualueet erityisesti ovat kiehtovia ja harvinaisia metsäalueita. Tuolle alueelle on ihana ja turvallista mennä myös lasten kanssa virkistäytymään.

Karmealta tuntuu tämä rakentamisen tiivistäminen, vastustan sitä viimeiseen asti, enkä ymmärrä minkä tähden juuri tärkeälle luontoalueelle olisi saatava uusia rakennuksia.

Joensuussa mennään liian pitkälle rakentamisessa, kun meille asukkaille on erityisen tärkeää juuri luonnon läheisyys ja rauha.

Toivon ettei tuota aluetta pilata.

Toivon ettei taas tehtäisi suurta virhettä.

Joensuussa pitäisi suojella luontoa, ei tuhota.

Toivon että meidän asukkaiden toiveita kuultaisiin.

Vastine:

Suunnittelualue on nykyään kaavoittamatonta metsäaluetta, jota käytetään virkistykseen ja ulkoiluun. Aluetta ei siis ole minkään asemakaavan yhteydessä osoitettu virkistysalueeksi. Vuonna 2020 hyväksytyssä Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alue on uutta ja olennaisesti muuttuvaa aluetta, koska nykyinen metsäalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Tämä kaavaratkaisu toteuttaa osayleiskaavan tavoitteita. Vaikka uuden asemakaavan myötä marjastukseen sopivimmat metsäalueet vähenevät, kaavalla on pyritty säilyttämään alueen virkistysmahdollisuudet. Reilu puolet kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta, lisäksi alueelta on välitön yhteys Rantakylän ja Utran laajoihin viher- ja virkistysverkostoihin, sekä naapurikunnassa sijaitsevan Utranharjun suuntaan.

Mielipide 10

Tämä mielipide koskee kaavaan merkittyä ulkoreittiä, joka kulkee Jynkätien ja joenrannan välissä. Suunniteltu ulkoilureitti aiheuttaa sen, että rannalla sijaitsevien talojen avoimen jokinäkymän lisäksi olisi jatkossa avoin näkymä myös ulkoiluväylälle, josta olisi vastaavasti avoin näkymä asuntoihin. Ulkoiluväylän linjaus tulisi hyvin lähelle tonttien rajaa, mikä vain korostaa mainittua ongelmaa. Vapaa jokinäkymä on näiden kiinteistöjen keskeinen elementti,

jolla on vaikutus houkuttelevuuteen ja kiinteistöjen arvoon. Tästä asiasta myös kiinteistönvälittäjät ovat samaa mieltä.

Jynkänrannan tonttien rannan puoleisille sivuille rakentuvat erilliset saunarakennukset tulisivat käytännössä ulkoilureitin varteen. Lisäksi usean kiinteistön käytössä olevasta laiturista rannassa tulisi ulkoilureitin myötä käytännössä yleinen laitur. Kokonaisuutena tilanne johtaisi siihen, että ne näiden asuntojen keskeiset ominaisuudet muuttuisivat olennaisesti huonommiksi.

Mielipiteeni on, että ulkoilureitti Jynkätien ja jokirannan välissä tulisi poistaa asemakaavasta.

Vastine:

Ranta-alueesta tehdään tarkempi luontoselvitys. Selvitettävää alueella olisi ainakin luo-alueen laajuus, juurtokaislan esiintymisalueet ja linnusto. Tehtävien luontoselvitysten ja tarkemman vaikutusten arvioinnin vuoksi mahdollisesti jouduttaisiin venyttämään kaavatyön aikataulua. Edellisen vuoksi on päätetty erottaa Jynkänrannan alue omaksi kaava-alueekseen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Kaavatyössä tutkitaan mm. uusien tonttien muodostamista Jynkätien varteen sekä edellytyksiä ulkoilureitin rakentamiseen ranta-alueelle. Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2025.

Mielipide 11

Mielipide koskien Kirkkotarhantien ja ympäristön asemakaavaa VE2, varsinkin Jynkantie joenpuoleisen alueen asemakaavaa.

Jynkätien joenpuoleinen alue on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi ja jo rakennetuille tonteille on ensiarvoista, että alue säilyy lähivirkistysalueena. Aikaan tontit on ostettu kaupungilta ja niiden arvo on silloin ja nyt perustunut osin siihen, että tuo lähialue on lähivirkistysaluetta ja siis rauhallista aluetta, missä ei ole asumuksesta johtuvia häiriöitä. Jos kuitenkin päädytään

kaavoittamaan alue pientaloille, tulisi vanhan ja uuden alueen väli olla vähintään 50 m.

On myös huomioitava, että nyt tehdyssä Joensuun kaava-alueiden luontoselvityksessä 2022, ei ole lainkaan selvitetty nyt asemakaavassa VE2 lisättyä Jynkätien joenpuoleista aluetta. Tästä syystä VE2 kaavaa ei tulisi jatkaa, koska puuttuu oleellinen ja ajantasainen luontoselvitys.

Oleellista on myös se, että Jynkätien joenpuoleista rakentamista ei tulisi enää sallia lainkaan turvallisuussyistä, koska jo olemassa olevistakin kiinteistöistä tielle tuleminen on vaarallista. Jos rakentaminen sallitaan, tulisi Jynkätie joenpuoleiselle puolelle rakentaa pyörätie, jolloin tontilta ajo Jynkäntielle tulisi turvallisemmaksi. Tämä vaihtoehto vaatisi tien siirtämistä ja siten tulisi kohtuuttoman kalliiksi vain neljän tontin tähden. Kaavasta tulisi tehdä ehdottomasti turvallisuusselvitys, jos kaavahanketta VE2 jatketaan.

Vastine:

Ranta-alueesta tehdään tarkempi luontoselvitys. Selvitettävää alueella olisi ainakin luo-alueen laajuus, juurtokaislan esiintymisalueet ja linnusto. Tehtävien luontoselvitysten ja tarkemman vaikutusten arvioinnin vuoksi mahdollisesti jouduttaisiin venyttämään kaavatyön aikataulua. Edellisen vuoksi on päätetty erottaa Jynkänrannan alue omaksi kaava-alueekseen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Kaavatyössä tutkitaan mm. uusien tonttien muodostamista Jynkätien varteen sekä edellytyksiä ulkoilureitin rakentamiseen ranta-alueelle. Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2025.

Mielipide 12

Kunnallisoite/esitys Utran uuden asuinalueen liikennejärjestelyistä.

Utraan Väisälänkadun loppupään ja Kirkkotarhantien alkupään alueelle tulevan uuden asuinalueen liikenne tulee jakaa suuntautumaan useisiin suuntiin, eikä kohdentaa liikennettä ainakaan pelkästään Väisälänkadun suuntaan.

Osa liikenteestä tulee suunnata esimerkiksi kokonaan toiseen suuntaan Vesisahantien ja Hiekkalantien välissä olevan kävelytien kohdalla kulkevaa väylää pitkin suoraan Mustosenkadun puolelle tai vastaavalla tavalla. Väisälänkatu on niin kapea suurille liikennemäärille ja erityisesti talvisin, ettei kaksi henkilöautoa mahdu siinä kunnolla kohtaamaan pysähtymättä.

Nykyisen Veljestenkadun päällä olevan tehdasrakennuksen lähistölle tulevan asuinalueen liikenne tulee suunnata Jynkätien suuntaan. Lisäksi Veljestekadun teollisuuslaitoksen puoleinen pääty tulee pitää edelleen suljettuna ja Veljestenkatu umpikatuna.

Vastine:

Väisälänkatu on paikallinen kokoojankatu, joka nykyään palvelee 35 pientalotonttia sekä 8 rivi- tai pienkerrostalotonttia. Noin puolet tonteista sijaitsee Sahamylynkadulla tai Moberginkadulla, eikä niiden ajoneuvoliikenne riipu ainoastaan Väisälänkadusta, vaan se voi myös ohjautua Mustosenkadulle. Väisälänkatu on olosuhteitaan tavanomainen kokoojakatu, joskin hieman kapeampi. Se ei poikkea merkittävästi muista kaupungin saman luokan kaduista. Liikennemäärän lisäyksen Väisälänkadulla on arvioitu olevan noin 406 tai 575 ajoneuvoa vuorokaudessa. Määrä riippuu siitä, mikä on rakentuvien yksi- ja kaksiasuntoisien talojen suhde suunnittelualueella ja rakennetaanko rivitaloja ollenkaan. Arvioidaan, että katu sietää varsin hyvin tulevan liikenteen kasvun. Runsaslumisina talvina katu mahdollisesti kaventuu, mutta siihen pystytään vaikuttamaan riittävällä kadunpidolla. Pahimmassa tapauksessa voidaan turvautua kadunvarsipysäköinnin väliaikaiseen kieltoon. Mikäli ajoneuvoliikennelisäys näillä Kirkkotarhantien sivukaduilla sen edellyttää, on myös mahdollista tehdä liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä. Väisälänkadun laajennusta tai uuden vaihtoehtoreitin rakentamista ei toistaiseksi ole tarpeen tehdä.

Mielipide 13

Haluaisimme, että kaavaan merkitty ulkoilureitti poistetaan. Perusteluina:

1. Ulkoilureitin alueelle ja lähistölle voi kehittyä häiriökäyttäytymistä, meteliä, hälyä ja ympäristön roskaantumista (vrt. Utran saaret). Tämä aiheuttaisi myös turvattomuutta ja rauhattomuutta asuinympäristöön. Jynkätien asukkaat olisivat pakotettuja turvallisuuden ja yksityisyyden näkökulmista teettämään aidoja ja hankkimaan valvonta- ja hälytysjärjestelmät. Ongelmaksi saattaisi muodostua myös koirien ulkoiluttajat, koska lain vastaisesti osa pitää niitä irti ja koirat voivat myös karata.

2. Yhdenmukaisuusperiaate: korttelissa 12138 asemakaavassa tontit ulottuvat rantaan saakka ja olisi yhdenmukaista, että sama toteutuisi Jynkänkadun tonttien osalta.

3. Jätehuollon toteuttamisessa ulkoilureitillä tulisi todennäköisesti olemaan ongelmia.

4. Kaupunki saisi varoja maa-alueiden myymisestä tai vuokraamisesta.

5. Vapaa jokinäköymä ja yksityisyys on kiinteistön keskeinen elementti, jolla on selkeä vaikutus kiinteistön arvoon.

6. Ranta-alueet säilyisivät edelleen siisteinä. Kaupungin kanssa tehdyn sopimuksen mukaan asukkaat ovat pitäneet ruohoalueen ja rantaviivan siistinä omalla kustannuksellaan jo noin 34 vuoden ajan.

7. Asunnoista on avoimet näkymät ja suuret lasipinnat joen suuntaan. Suunniteltu ulkoilureitti aiheuttaa sen, että avoimen jokinäköymän lisäksi, olisi jatkossa avoin näköymä myös ulkoiluväylälle, josta olisi vastaavasti avoin näköymä asuntoihin.

Lisäksi ulkoiluväylän linjaus tulisi hyvin lähelle tonttien rajaa, mikä vain korostaa mainittua ongelmaa ja asukkaiden yksityisyyden suoja vaarantuisi ja häiriintyisi.

Haluaisimme, että asemakaavamuutoksessa tutkittaisiin mahdollisuutta asemakaavoittaa Jynkätien tontit rantaviivaan saakka. Asukkaat olisivat valmiita neuvottelemaan ko. maa-alueiden lunastuksesta tai vaihtoehtoisesti vuokrasta pidempiaikaisella vuokrasopimuksella.

Vastine:

Ranta-alueesta tehdään tarkempi luontoselvitys. Selvitettävää alueella olisi ainakin luo-alueen laajuus, juurtokaislan esiintymisalueet ja linnusto. Tehtävien luontoselvitysten ja tarkemman vaikutusten arvioinnin vuoksi mahdollisesti jouduttaisiin venyttämään kaavatyön aikataulua. Edellisen vuoksi on päätetty erottaa Jynkänrannan alue omaksi kaava-alueekseen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Kaavatyössä tutkitaan mm. uusien tonttien muodostamista Jynkätien varteen sekä edellytyksiä ulkoilureitin rakentamisen ranta-alueelle. Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2025.

Mielipide 14

Tässä ajatuksia ja huomioita kaava-alue 21.2.24 suunnitelmaan:

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitelmaan ja edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Näitä ko. asioita ei ole tehty vuonna 2022, jolloin tämä kaavahanke on laitettu vireille, eikä tästä ole kerätty palautetta.

Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

1. Rakennettuun ympäristöön vaikutukset ovat kovin haitallisia.
2. Kotimme on suunniteltu esteetöntä näkymää silmällä pitäen. Isot ikkunat joelle päin, aurinkoenergiaa sisälle ottaen, eikä mahdollisuutta peittää, jos

näköesteitä tarvitsisi. Suuret terassit ovat myös viihtyvyyttä ja turvallisuutta pihan puolella.

3. Tällä suunnitellulla kaavan 21.2.2024 estämme negatiiviset vaikutukset luontoon tai luonnon ympäristöön.

3. Kaavan säilyttämisellä luonto pysyy ennallaan, turvataan alueen vesilintujen ja muiden luonnon eläinten pesiminen rannassa.

4. Mahdolliset polut tms. luontoa ”rikkovat” muutokset häiritsevät ja vahingoittavat varmasti luonnon eläinten elämää ja pesimistä. Alueen virkistyskäyttö ei näkemyksemme mukaan toisi mitään lisäarvoa alueelle. Lähialue on jo nyt pullollaan virkistysalueita; Utran saaret ja Utran harjut. Meille asukkaille, veronmaksajille sosiaaliset vaikutukset taas olisivat erittäin ikävät ja haitalliset lieveilmiöineen. Ikävinä esimerkkeinä on ilkeiden teot, melu, luonnon rikkominen.

5. Kaikki tiedämme mitä esim. Utran saarella on viime vuosina tehty, poltettu laavuja ja spreijattu. Näitä asioita emme halua olla todistamassa koti-ikkunasta.

6. Lisäksi tuntuu erikoiselta, että vaikeina taloudellisina aikoina kaupunki suunnittelee panostavansa ko. hankkeeseen. Luulisi että muita, tärkeämpiä asioita rahoittamiselle löytyisi esim. lapset ja nuoret ja heidän hyvinvointiin panostus (koulujen lakkautus ei varmasti ole kenenkään hyväksi), lasten ja nuorten mielenterveyden hoitoon panostaminen jos mikä tuntuisi juuri nyt ajankohtaiselta asialta, ei polkujen rakennus.

Käytössämme on laituri, jota olemme kunnostaneet isolla rahalla. Maksamme kaupungille nykyisin vuokraa laituri paikasta. Mahdollisen kaavamuutoksen myötä joutuisimme hankkimaan laiturille lukollisen porttisysteemin, ettei ulkopuoliset käyttäisi ja rikkoisi laituria. Lisäksi nykypäivänä usein tällaisiin ulkoilualueisiin liittyy alkoholin – ja huumeidenkäyttäjät, valitettavasti. Olemme myös pariin otteeseen tarjoutuneet ostamaan kaistaleen rantaa, mutta emme ole positiivista päätöstä asialle saaneet.

Pyydämme kaupunkia ystävällisesti mutta päättäväisesti olla tekemättä tätä kyseistä polkuhanketta nyt tai tulevaisuudessa.

Vastine:

Tehtävien luontoselvitysten ja tarkemman vaikutusten arvioinnin vuoksi mahdollisesti jouduttaisiin venyttämään kaavatyön aikataulua. Edellisen vuoksi on päätetty erottaa Jynkänrannan alue omaksi kaava-alueekseen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Kaavatyössä tutkitaan mm. uusien tonttien muodostamista Jynkätien varteen sekä edellytyksiä ulkoilureitin rakentamisen ranta-alueelle. Kaavatyö on tarkoitus käynnistää vuonna 2025.

Mielipide 15

Kirkkotarhantien läheisyyteen tulevan uuden asuinalueen liikennevirrat tulisi ohjata muualle kuin Väisäläntielle ainakin Kontiolahden rajan läheisyyteen tulevan alueen osalta, josta liikenne tulisi ohjata suoraan Jynkätielle linja-autojen kääntöpaikan suuntaan.

Vastine:

Väisälänkatu on paikallinen kokoojankatu, joka nykyään palvelee 35 pientalotonttia sekä 8 rivi- tai pienkerrostalotonttia. Noin puolet tonteista sijaitsee Sahamylynkadulla tai Moberginkadulla, eikä niiden ajoneuvoliikenne riipu ainoastaan Väisälänkadusta, vaan se voi myös ohjautua Mustosenkadulle. Väisälänkatu on olosuhteitaan tavanomainen kokoojakatu, joskin hieman kaapeampi. Se ei poikkea merkittävästi muista kaupungin saman luokan kaduista. Liikennemäärän lisäyksen Väisälänkadulla on arvioitu olevan noin 406 tai 575 ajoneuvoa vuorokaudessa. Määrä riippuu siitä, mikä on rakentuvien yksi- ja kaksiasuntoisien talojen suhde suunnittelualueella ja rakennetaanko rivitaloja ollenkaan. Arvioidaan, että katu sietää varsin hyvin tulevan liikenteen kasvun. Runsaslumisina talvina katu mahdollisesti kaventuu, mutta siihen pystytään vaikuttamaan riittävällä kadunpidolla. Pahimmassa tapauksessa voidaan turvautua kadunvarsipysäköinnin väliaikaiseen kieltoon. Mikäli ajoneuvoliikennelisäys näillä Kirkkotarhantien sivukaduilla sen edellyttää, on myös mahdollista tehdä liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä. Väisälänkadun laajennusta tai uuden vaihtoehtoreitin rakentamista ei toistaiseksi ole tarpeen tehdä.

Mielipide 16

Kuulin että Utraan Väisälänkadun varrelle Utran harjun suuntaan suunnitellaan laajoja pientaloalueita. Otan yhteyttä teihin lähialueen huolestuneena asukkaana, kun Väisälänkatu ja sen sivukadut ovat talvisin lumen vuoksi niin kapeat, että niillä pystyy ajamaan vain yksi auto kerrallaan yhteen suuntaan, kapeimmista kohdista. Toivottavasti uudelle asuinalueelle suunnitellaan ja rakennetaan myös joku muu kulkuväylä autoliikenteelle, koska tämä olemassa oleva on haastava jo nykyiselle kulkijamäärälle, erityisesti talvisin.

Vastine:

Väisälänkatu on paikallinen kokoojankatu, joka nykyään palvelee 35 pientalotonttia sekä 8 rivi- tai pienkerrostalotonttia. Noin puolet tonteista sijaitsee Sahamylynkadulla tai Moberginkadulla, eikä niiden ajoneuvoliikenne riipu ainoastaan Väisälänkadusta, vaan se voi myös ohjautua Mustosenkadulle. Väisälänkatu on olosuhteitaan tavanomainen kokoojakatu, joskin hieman kapeampi. Se ei poikkea merkittävästi muista kaupungin saman luokan kaduista. Liikennemäärän lisäyksen Väisälänkadulla on arvioitu olevan noin 406 tai 575 ajoneuvoa vuorokaudessa. Määrä riippuu siitä, mikä on rakentuvien yksi- ja kaksiasuntoisien talojen suhde suunnittelualueella ja rakennetaanko rivitaloja ollenkaan. Arvioidaan, että katu sietää varsin hyvin tulevan liikenteen kasvun. Runsaslumisina talvina katu mahdollisesti kaventuu, mutta siihen pystytään vaikuttamaan riittävällä kadunpidolla. Pahimmassa tapauksessa voidaan turvautua kadunvarsipysäköinnin väliaikaiseen kieltoon. Mikäli ajoneuvoliikennelisäys näillä Kirkkotarhantien sivukaduilla sen edellyttää, on myös mahdollista tehdä liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä. Väisälänkadun laajennusta tai uuden vaihtoehtoreitin rakentamista ei toistaiseksi ole tarpeen tehdä.

Mielipide 17

Utran uusi asuinalue hautausmaan molemmin puolin. Onko totta, että Väisälänkatu on ainoa kulkureitti sinne autolla? Nytkin jo niin kapea talvella, ettei

pysty 2 autoa kohtaa, kun lunta on. Eikö toista kulkuyhteyttä voisi miettiä oikeasti esim. Paanukatu, Malkatie, Hiekkalantie tms. sieltäpäin??

Maksaahan se, mutta tieverkko olisi siellä kun taas uusia alueita mietitään rakentamiseen tulevaisuudessa. Tai sitten sieltä Jynkän suunnalta tieverkosto sinne.

Väisälänkatu on aivan liian pienitie hoitamaan koko alueen liikennettä. Tie on nyt 30km/h tie ja ajo on nyt jo hurjaa siinä, mitäs sitten kun liikenne lisääntyy puolella?? Ompa turvallista lasten ylittää tietä.

Vastine:

Väisälänkatu on paikallinen kokoojkatu, joka nykyään palvelee 35 pientalotonttia sekä 8 rivi- tai pienkerrostalotonttia. Noin puolet tonteista sijaitsee Sahamylynkadulla tai Moberginkadulla, eikä niiden ajoneuvoliikenne riipu ainoastaan Väisälänkadusta, vaan se voi myös ohjautua Mustosenkadulle. Väisälänkatu on olosuhteitaan tavanomainen kokoojkatu, joskin hieman kaapeampi. Se ei poikkea merkittävästi muista kaupungin saman luokan kaduista. Liikennemäärän lisäyksen Väisälänkadulla on arvioitu olevan noin 406 tai 575 ajoneuvoa vuorokaudessa. Määrä riippuu siitä, mikä on rakentuvien yksi- ja kaksiasuntoisien talojen suhde suunnittelualueella ja rakennetaanko rivitaloja ollenkaan. Arvioidaan, että katu sietää varsin hyvin tulevan liikenteen kasvun. Runsaslumisina talvina katu mahdollisesti kaventuu, mutta siihen pystytään vaikuttamaan riittävällä kadunpidolla. Pahimmassa tapauksessa voidaan turvautua kadunvarsipysäköinnin väliaikaiseen kieltoon. Mikäli ajoneuvoliikennelisäys näillä Kirkkotarhantien sivukaduilla sen edellyttää, on myös mahdollista tehdä liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä. Väisälänkadun laajennusta tai uuden vaihtoehtoreitin rakentamista ei toistaiseksi ole tarpeen tehdä.

Mielipide 18

Tutustuimme luonnosvaiheessa olevaan Kirkkotarhantien asemakaavaan. Asumme lähialueella ja uskomme uuden asuinalueen lisäävän liikennettä kadullamme huomattavasti. Vaikuttaa sille, että kaavan järjestelyin suurin osa

uudelle asuinalueelle suuntautuvasta liikenteestä lännen suunnasta tulisi tapahtumaan Väisälänkadun sivuteiden kautta. Tämä herättää meissä huolta, koska liikennemäärä kasvaa merkittävästi nykyisestä ja tonttikaduilla ei ole kevyenliikenteen väylää. Esimerkiksi aamuisin näiden katujen kautta kulkee koululaisia, jotka tulevat Yrjönkadun suunnalta. Liikennemäärän lisääntyminen ja kevyenliikenteenväylän puuttuminen voi johtaa vaaratilanteisiin, koska jo nykyisellään osa autoilijoista ajaa huomattavaa ylinopeutta. Toivoisimme, että kaavassa tämä otettaisiin huomioon ja lännen suunnasta tapahtuvalle liikenteelle avattaisiin myös toinen reitti uudelle asuinalueelle. Se tasaisi liikennemäärää kadullamme ja vaikuttaisi positiivisesti jalankulkijoiden turvallisuuteen

Vastine:

Väisälänkatu on paikallinen kokoojankatu, joka nykyään palvelee 35 pientalotonttia sekä 8 rivi- tai pienkerrostalotonttia. Noin puolet tonteista sijaitsee Sahamylynkadulla tai Moberginkadulla, eikä niiden ajoneuvoliikenne riipu ainoastaan Väisälänkadusta, vaan se voi myös ohjautua Mustosenkadulle. Väisälänkatu on olosuhteitaan tavanomainen kokoojakatu, joskin hieman kaapeampi. Se ei poikkea merkittävästi muista kaupungin saman luokan kaduista. Liikennemäärän lisäyksen Väisälänkadulla on arvioitu olevan noin 406 tai 575 ajoneuvoa vuorokaudessa. Määrä riippuu siitä, mikä on rakentuvien yksi- ja kaksiasuntoisien talojen suhde suunnittelualueella ja rakennetaanko rivitaloja ollenkaan. Arvioidaan, että katu sietää varsin hyvin tulevan liikenteen kasvun. Runsaslumisina talvina katu mahdollisesti kaventuu, mutta siihen pystytään vaikuttamaan riittävällä kadunpidolla. Pahimmassa tapauksessa voidaan turvautua kadunvarsipysäköinnin väliaikaiseen kieltoon. Mikäli ajoneuvoliikennelisäys näillä Kirkkotarhantien sivukaduilla sen edellyttää, on myös mahdollista tehdä liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä. Väisälänkadun laajennusta tai uuden vaihtoehtoreitin rakentamista ei toistaiseksi ole tarpeen tehdä.

Kirkkotarhantie ja ympäristö asemakaava

Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet

Asemakaavan ehdotus oli nähtävänä 2.10.-3.11.2025. Siitä on pyydetty lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, maakuntaliitolta, Caruna Oy:lta, sekä Joensuun seudun luonnonystävät ry:ltä. Nähtävilläolo-aikana sekä Pohjois-Karjalan ELY-keskus että maakuntaliitto lausuivat. Muistutuksia asemakaavan ehdotuksesta jätettiin vain 1.

Alla on kooste saaneista lausunnoista ja muistutuksista, sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Muistutusteksti on muokattu siten, että mielipide säilyy sisällöltään alkuperäisenä, mutta antajan henkilöllisyys ei ole tunnistettavissa.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Pohjois-Karjalan ELY-keskus pitää hyvänä ratkaisuna palauttaa kaava-alue osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiseksi. Lisäksi lausunnossa pyytää huomioimaan seuraavat asiat:

- AP-kortteleiden yleismääräyksen kohta 2:ssa on tarkoitettu ilmeisesti aivanvihanta- tai kausivihantakasveja, sillä viherkasveja käytetään sisätiloissa, ei ulkotiloissa. Tämä määräys kannattanee muotoilla uudestaan.
- Kaava-asiakirjoissa esitettyjä karttaotteita, myös maakuntakaavaote, olisi hyvä havainnollistaa aina ko. kaava-alueen rajauksella. Se helpottaa alueen hahmottamista karttaotteesta paremmin kuin pelkkä sanallinen kaavatilanteen kuvaus.
- Joensuun kaupungin internet-sivujen mukaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 29.9.2025 uuden rakennusjärjestyksen. Kaava-selostus kannattanee päivittää hyväksymisvaiheessa tämän osalta rakennusjärjestyksen osalta, mikäli rakennusjärjestystä koskeva pykälä saa lainvoiman ennen kuin tämä kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn.
- Asemakaavakartalta ei ilmene mitä asemakaavan muutos koskee ja mitä asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu. Kaavakarttaa tulee täydentää vielä näiltä osin.
- Sitovan tonttijaon mukaiset numerot puuttuvat korttelista 1251. Lisäksi sitovan tonttijaon määräys (asemakaavan yhteydessä vai erillinen) puuttuu kaavakartalta. (AKL 78 a §)

Vastine:

AP-kortteleita koskeva määräyksen 2. loppuosa on muutettu seuraavasti "oleskelualueelle tulee istuttaa paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa kasvilajistoa, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdollista." Lisäksi kaavakartan nimiön yläpuolelle on lisätty tieto siitä, mitä asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat ja mitä asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu ja kaavaselostus on täydennetty lausunnossa esitettyjen muutostarpeiden osalta.

AKL 78 §:n mukaan sitova tonttijako laaditaan ja hyväksytään joko osana asemakaavaa tai erillisenä. Tässä tapauksessa, kuten Joensuussa on ollut tapana, sitova tonttijako on osoitettu kaavamerkintää käyttäen. Kaavamerkinnällä on merkitty sitovan tonttijaon mukaisten tonttien rajat ja numerot. Tonttijako hyväksytään samassa yhteydessä kuin asemakaava ja asemakaavamuutoskin. Erillinen sitovaa tonttijakoa koskeva kaavamääräys ei ole tarpeen.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava (energia ja maisemat) hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 9.6.2025 ja se on kuulutettu voimaan 1.10.2025, ja kaavassa on osoitettu ohjeellinen 110 kV:n pääsähkölínjan merkintä lausunnoilla olevan asemakaavan mukaisesti. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto näkee yhteyden toteuttamisen erittäin tärkeänä koko Joensuun seudun sähkönsiirtoyhteyksien kehittämisen kannalta. Yksittäisenä nostona maakuntaliitto tuo esille, että asemakaavan vaikutusten arvioinnissa olisi hyvä vielä tarkastella muun muassa "johtoa varten varatun alueen" vaikutuksia suhteessa asutukseen, arvokkaaseen harjuaalueeseen sekä virkistysalueeseen.

Vastine:

Selostuksen vaikutusten arviointia koskeva luku on täydennetty voimajohdon osalta Pohjois-Karjalan maakuntaliiton jättämän lausunnon mukaisesti. Etenkin vaikutukset asumisviihtyvyyteen, maisemaan ja virkistysmahdollisuuksiin on arvioitu. Voimajohdon vaikutukset tulee arvioida yksityiskohtaisemmin

toteuttajan toimesta tarkemmassa suunnittelussa, sekä lupa- ja rakentamisvaiheessa.

Muistutus

Muistutuksessa tuodaan esiin huoli siitä, että Kirkkotarhantien ja Tukkisumantien risteykselle suunniteltu leikkipaikka ja pysäköintialue sijoittuvat liian lähelle Valovuodentien tontteja, mikä vähentää lähivirkistysaluetta, lisää nuorisohäiriökäyttäytymistä alueella ja muuttaa Valovuodentien alueen alkuperäisen kaavan ideaa rauhallisesta metsärajasta. Muistutuksen antajan mukaan kyseinen leikkipaikka ei tule palvelemaan asemakaavan rivitalokortteleita, koska niillä on omat leikkipaikat, eikä kortteleita 169–173, sillä se sijaitisi kauempana niistä kuin olemassa olevan Töröpuronpuiston Jynkän leikkipaikka. Muistutuksessa esitetään, että kyseinen leikkipaikka ja pysäköintialue poistetaan asemakaavasta ja alue säilytetään virkistysalueena. Lisäksi ehdotetaan, että esitetyn leikkialueen sijaan sijoitetaan leikkipaikat korttelien sisälle, sekä jo olemassa olevia leikkipaikkoja Töröpuronpuistossa ja Nousianpuistossa kehitetään leikkivälineiden uusimisella ja leikkialueiden houkuttelevammalla varustelulla.

Lopuksi muistutuksessa todetaan, että asemakaavassa AP-korttelialueen kerrosluku on kaksi (II), mikä poikkeaa alueen pientaloalueen kerrosluvusta. Ehdotetaan, että AP-korttelialueen kerrosluku tulee rajoittaa rivitalojen osalta yhden (I) kerrokseen ja paritaloissa puoleentoista (I 1/2) kerrokseen. Näin uusi alue ei eroaisi korkeudeltaan merkittävästi jo rakennetuista kiinteistöistä.

Vastine:

Kaava-alue ulottuu Valovuodentien tonttien rajoihin, mutta leikkipaikka-alueen reuna sijoittuu kaavassa noin 30 metrin päähän lähimmän tontin rajasta. Tonttien ja leikkipaikka-alueen väliin jää pyörätie, joka toimii selkeänä rajapintana asuinalueen ja leikkipaikan välillä. Tämä etäisyys ja väylä vähentävät mahdollisia häiriöitä ja lisäävät alueen turvallisuutta.

Nousianpuiston leikkipaikka on todettu alueena liian pieneksi, eikä se tarjoa lapsille riittävästi aktiviteetteja, ja sen saavutettavuus ei ole riittävä. Vaikka se sijaitsee lähellä olemassa olevaa asutusta, se ei palvele laajemmin uuden kaava-alueen asukkaita. Tämän vuoksi kaavaehdotuksessa esitetty uusi leikkipaikka on tarpeellinen.

Kaavaehdotuksessa esitetyt pysäköintipaikat palvelevat leikkipaikan, ulkoilu-reitistön ja kaavan mahdollistavan yhteislajittelupisteen käyttäjiä. Näin varmistetaan, että alueen käyttäjillä on mahdollisuus saapua paikalle myös autolla, mikä lisää leikkipaikan ja lajittelupisteen saavutettavuutta ja käyttömahdollisuuksia eri käyttäjäryhmille.

AP-korttelialueille on mahdollista rakentaa rivitalojen lisäksi pari- ja erillistaloja. Asemakaavassa esitetty suurin sallittu kerrosluku (II) vastaa kaava-alueen ympärillä voimassa olevien asemakaavojen enimmäiskerroslukua. Kaava mahdollistaa myös yksikerroksiset rakennukset. Vastaavasti Valovuodentien tonteilla ja muilla lähialueilla on mahdollista toteuttaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia myöhemmin, vaikka nykyisin useimmat rakennukset ovat yksikerroksisia.