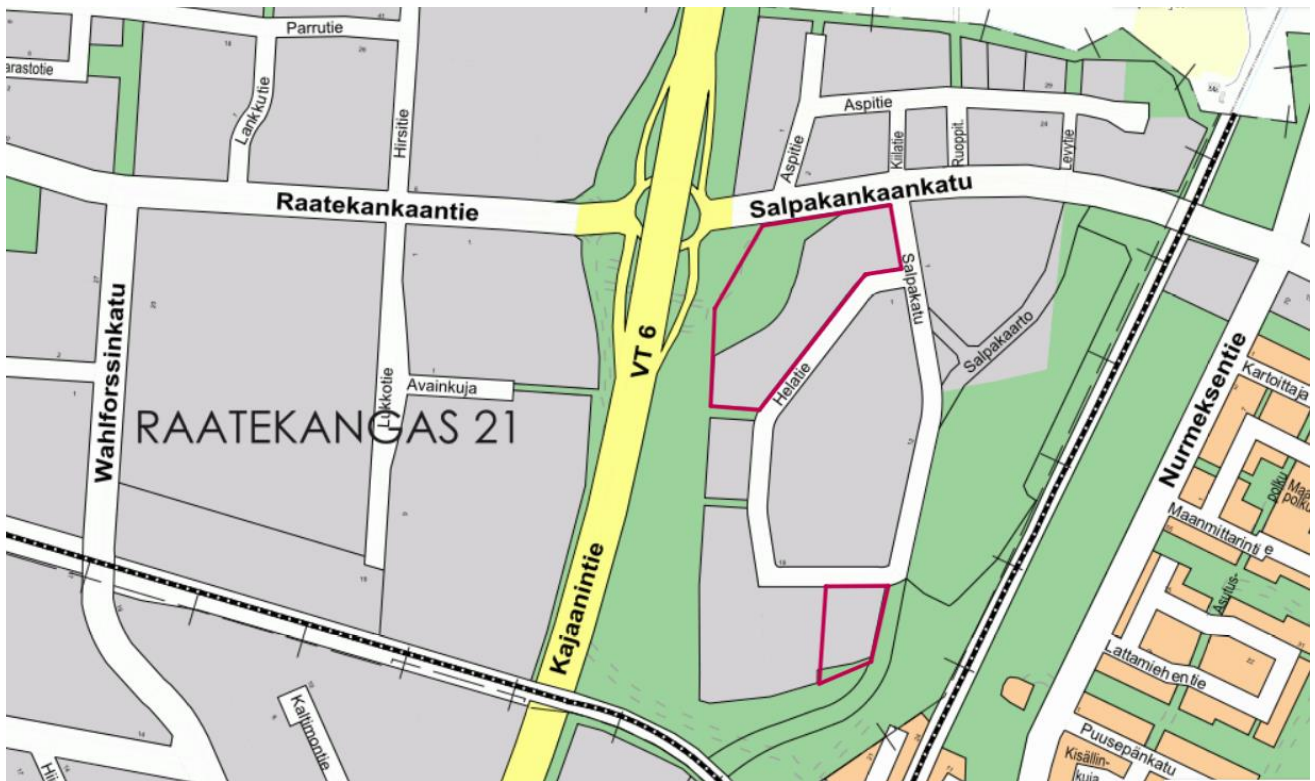




Muutosalueen sijainti



Helatien ympäristö

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Asemakaavan muutos koskee

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

Asemakaavan muutoksella muodostuvat

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

Kaavoitusohjelman työ nro 1806



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



Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet.....	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
2.1.2	Luonnonympäristö.....	7
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
2.1.4	Maanomistus	10
2.2	Suunnittelutilanne.....	10
2.3	Tavoitteet	20
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	20
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	20
3.1.1	Korttelialueet.....	23
3.2	Kaavan vaikutukset.....	24
3.2.1	Suhde kaupungin strategioihin.....	24
3.2.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	24
3.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	24
3.2.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin	25
3.2.5	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen	25
3.2.6	Lapsivaikutukset.....	25
3.2.7	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin	25
3.2.8	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	25
3.2.9	Vaikutukset alueen viherverkostoon.....	26
3.2.10	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	26
4	Suunnitteluvaiheet.....	28

TILASTOLOMAKE

ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ

LIITTEET

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

OHEISAINEISTO

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



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Kaavamuutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta yhteistyössä alueen yrittäjien kanssa, jotka ovat tuoneet esiin tarpeen yritystoiminnan laajentamiselle. Kaavatyön tavoitteena on turvata ja kehittää yritysten toimintaedellytyksiä. Raatekankaan eritasoliittymää suunniteltaessa vuonna 2008 alueelle varattiin riittävästi tilaa liikennejärjestelyjen toteuttamiseksi. Liittymä valmistui kuitenkin suunniteltua pienempänä, minkä seurauksena osa varatusta maantien alueesta jäi hyödyntämättä. Nyt tätä ylimääräistä aluetta voidaan osoittaa Helatien teollisuustonttien laajentamiseen.

Asemakaavamuutos kohdistuu Raatekankaan kaupunginosan kortteliin 2106, korttelin 2121 osaan, sekä osalle maantiealuetta. Korttelin 2106 tontteja 5 (Salpakatu 2), 4 (Helatie 10) ja 3 (Helatie 6) on tarve laajentaa. Laajentaminen kohdistuu läntiselle maantiealueelle. Samalla nykyinen käyttötarkoitus TKL-1 päivitetään vastaamaan sopivampaa merkintää KTT. Muodostuvan tontin 7 ja olemassa olevan tontin 5 (Salpakatu 2) KTT merkintä säilyy ennallaan. Korttelin tontit 2 ja 5 säilyvät nykyisessä laajuudessaan.

Korttelin 2106 käyttötarkoituksen muutos (TKL-1 -> KTT) ei vaikuta tonttien käyttöön olennaisesti, vaan täsmentää alueen roolia monipuolisena yritystoiminnan alueena. KTT-merkintä mahdollistaa jatkossakin liike-, toimisto- ja teollisuusrakentamisen, mikä vastaa korttelin 2106 nykyistä käyttöä. KTT-merkintä mahdollistaa myös edelleen toiminnan yhteydessä tapahtuvan varastoinnin, vaikkei kyse ole varsinaisesta varastorakennusten alueesta. Näin ollen muutos ei rajoita alueen nykyistä käyttöä, vaan tukee olemassa olevien toimintojen jatkumista ja laajentamista. Merkinän muuttaminen KTT:ksi selkeyttää kaavarakennetta ja yhtenäistää alueen kaavallista ohjausta muiden vastaavien kohteiden kanssa. Lisäksi korttelin laajentuessa se tulee saamaan näkyvyyttä Kajaanintien varressa, mikä on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Näin keskeiselle paikalle ei toivota varastorakennuksia pääkäyttötarkoituksena, minkä TKL-merkintä mahdollistaisi. Sen sijaan korttelialueelle tavoitellaan kaupunkikuvallisesti arvokkaampaa liike- ja toimitilarakentamista. KTT-merkintä tukee tätä tavoitetta ohjaamalla alueen käyttöä



yritystoimintaan, jolle Kajaanintien varsi tarjoaa hyvän näkyvyyden ja saavutettavuuden. Toimistorakentamista ei kuitenkaan haluta liiaksi ohjata keskustan ulkopuolisille reuna-alueille, ja kerrosluvun pitäminen kahdessa kerroksessa tukee tätä tavoitetta sekä turvaa alueen mittakaavan sopivuuden ympäristöönsä.

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

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

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

Luontoselvityksen (Faunatica, 2025) mukaan alueella ei ole luonnonsuojelualueita, Natura 2000 -alueita eikä metsälain 10 §:n mukaisia arvokkaita elinympäristöjä. Selvitysalueelta rajattiin kaksi pienialaista luonnon monimuotoisuutta turvaavaa kohdetta, joilla ei ole lainsäädännöllistä suojaa. Alueelta ei havaittu vesilain tai luonnonsuojelulain piiriin kuuluvia luontotyyppejä, erityisesti huomioitavia kasveja eikä liito-oravan esiintymiä. Alueella todettiin paikoin haitallisia ja potentiaalisesti haitallisia vieraslajeja. Osa nykyisistä suojaviheralueista jää rakentamisen alle, mutta yhden tontin osalta menetettävä viheralue voidaan korvata uudella.



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

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

Koska kortteli 2106 rakentaminen siirtyy lähemmäksi maantiealuetta, tulee ottaa huomioon liikennemelusta aiheutuva haitta.

Kaavaprosessi

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

Toteuttaminen

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

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Tontilla 5 (Salpakatu 2) sijaitsevassa rakennuksessa toimii lounasravintola ja kier-rätyskeskus. Tontilla 2 (Helatie 4) toimii useita yrittäjiä, ainakin urheiluvaateval-mistaja ja antiikkiliike. Tontilla 3 (Helatie 6) toimii kattourakoitsija. Tontilla 4



(Helatie 10) sijaitsevassa rakennuksissa on hallitiloja ja katoksia. Korttelissa 2121 tontin 4 (Helatie 30) rakennuksissa on hallitiloja.

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

2.1.2 Luonnonympäristö

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

Selvitysalueella ei havaittu lakikohteita, arvokkaita luontotyyppikohteita tai merkittäviä kasvilajeja, joten niiden osalta ei ole kaavoitusta rajoittavia suosituksia. Liito-oravalle soveltuvaa ruokailuhabitaattia on kapealti selvitysalueen itälaidalla aivan radan varressa. Kuviolta on kulkuyhteys aiemmin rajatulle soveltuvalle metsäalueelle. Kuviolla havaittiin myös yksi kolopuu.

Luontoselvityksen (Faunatica, 2025) mukaan alueella ei ole luonnonsuojelualueita, Natura 2000 -alueita eikä aiemmin rajattuja metsälain 10 §:n mukaisia arvokkaita elinympäristöjä.

Selvitysalueelta rajattiin kaksi pienialaista luonnon monimuotoisuutta turvaavaa kohdetta. Alueelta ei havaittu vesilain tai luonnonsuojelulain piiriin kuuluvia luontotyyppisiä eikä metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Erityisesti huomioitavia kasvilajiesiintymiä ei todettu. Alueella havaittiin paikoin haitallisia ja potentiaalisesti haitallisia vieraslajeja, kuten komealupiinia ja



karhunköynnöstä. Liito-oravaa ei havaittu, eikä alue sovellu lajille kuin mahdollisena liikkumisympäristönä. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että kaava-alueen maankäyttöratkaisut eivät aiheuta merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuudelle tai suojeltaville lajeille.

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

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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä.

Liikenne ja reitit

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

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



Suunnittelualue on parhaiten saavutettavissa autolla, mutta saavutettavuus on hyvä myös pyöräillen. Kajaanintien jalankulku- ja pyörätie kuuluu Joensuun seudun yleiskaavassa kevyen liikenteen laatukäytäviin. Pyöräliikenteen verkkohierarkiassa Kajaanintie on alueellinen pääreitti.

Väestö ja palvelut

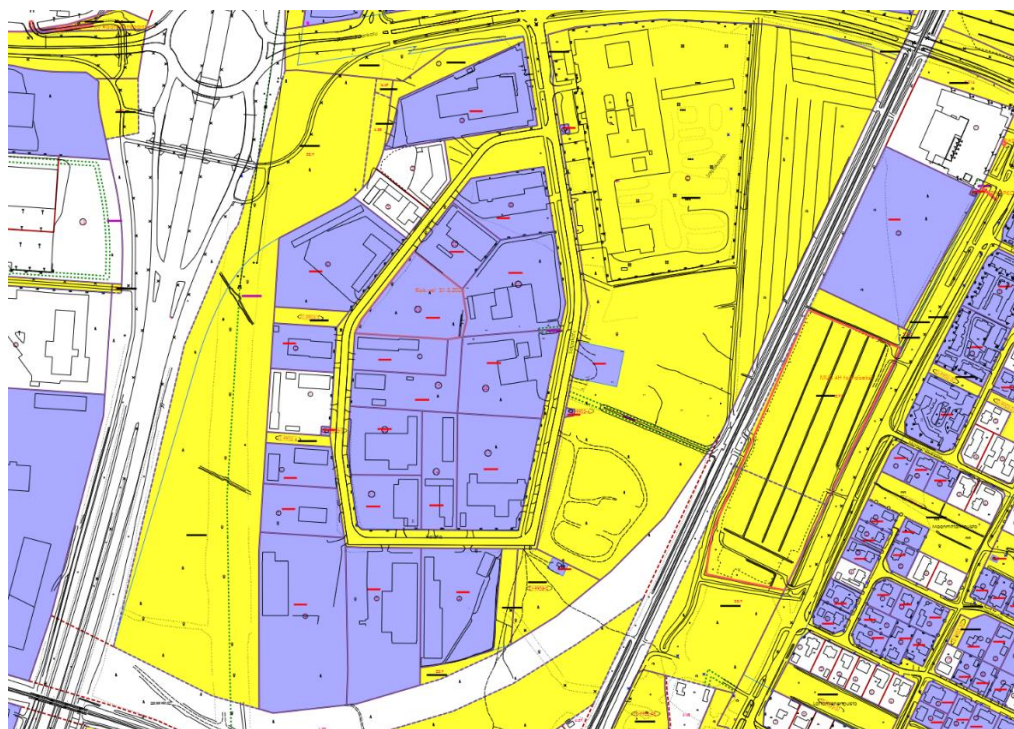
Vuonna 2023 Raatekankaan alueella asui 29 asukasta. (tieto noudettu 27.2.2025.) Työpaikkoja Helatien ja Salpatien alueella vuonna 2021 oli 275. Kaava-alue sijaitsee teollisen ja kaupallisen toiminnan alueella, joten ympäristössä on runsaasti yrityksiä ja teollisuutta. Lähimmät julkiset palvelut sijaitsevat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

Tekninen huolto

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



2.1.4 Maanomistus



Kuva 2. Suunnittelualueen maanomistustilanne. Joensuun kaupungin maanomistus on merkitty keltaisella. Valtion ja yksityinen omistus on merkitty valkoisella. Vuokratut alueet on merkitty violetilla.

Suunnittelualueen omistaa Joensuun kaupunki. Suuri osa suunnittelualueen tonteista on vuokrattu ulkopuolisille. Kaksi suunnittelualueen tonteista on yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

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

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu työpaikkatoimintojen alueelle (TP-km) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle. Alueen länsipuolelle on osoitettu 110 kV:n pääsähkölina ja itäpuolelle joukkoliikenteen

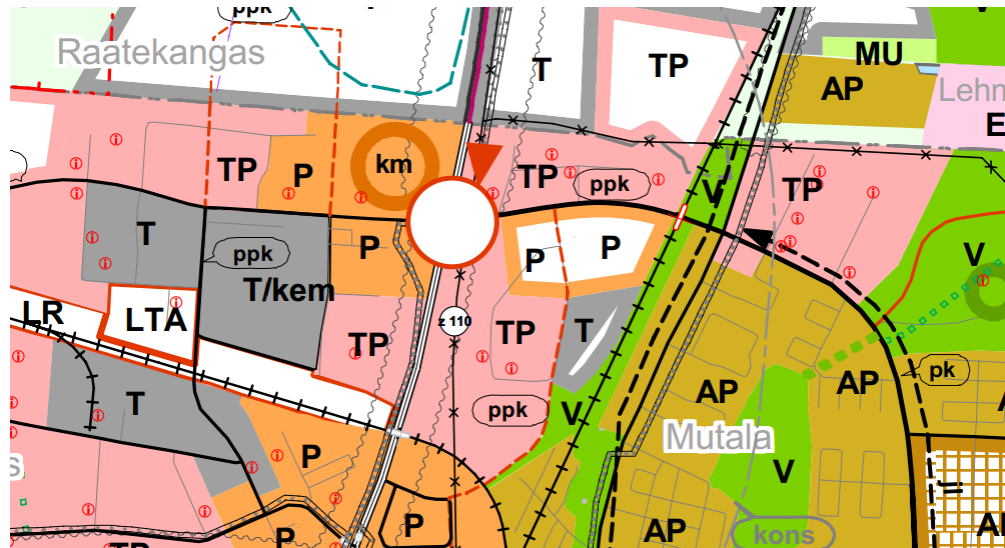


ja pyöräilyn kehittämiskäytävä, joka toteutuu tällä hetkellä Nurmeksentietä pitkin Lehmoa kohti.



Kuva 3. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta 2040.

Joensuun seudun yleiskaava 2020



Kuva 4. Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020.

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 alue sijaitsee työpaikkatoimintojen alueella ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (TP-km), sekä julkisten tai yksityisten palvelujen ja



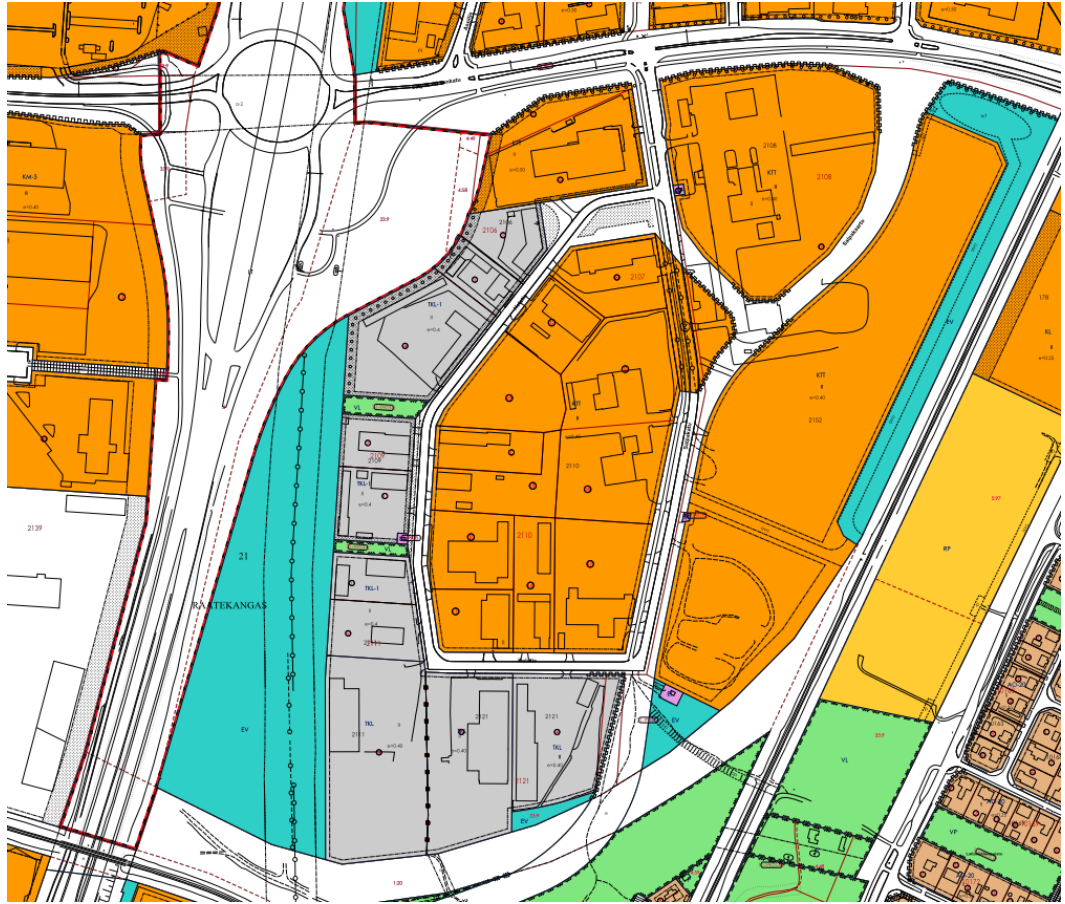
hallinnon alueella (P). Alueen länsireunassa kulkee kantaverkkoon kuuluva voimalinja (Z) ja alueen läpi on varattu joukkoliikenteelle kehittämiskäytävä/yhteystarve (N). Joensuun seudun yleiskaava 2040 on valmistelussa.

Asemakaava

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

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



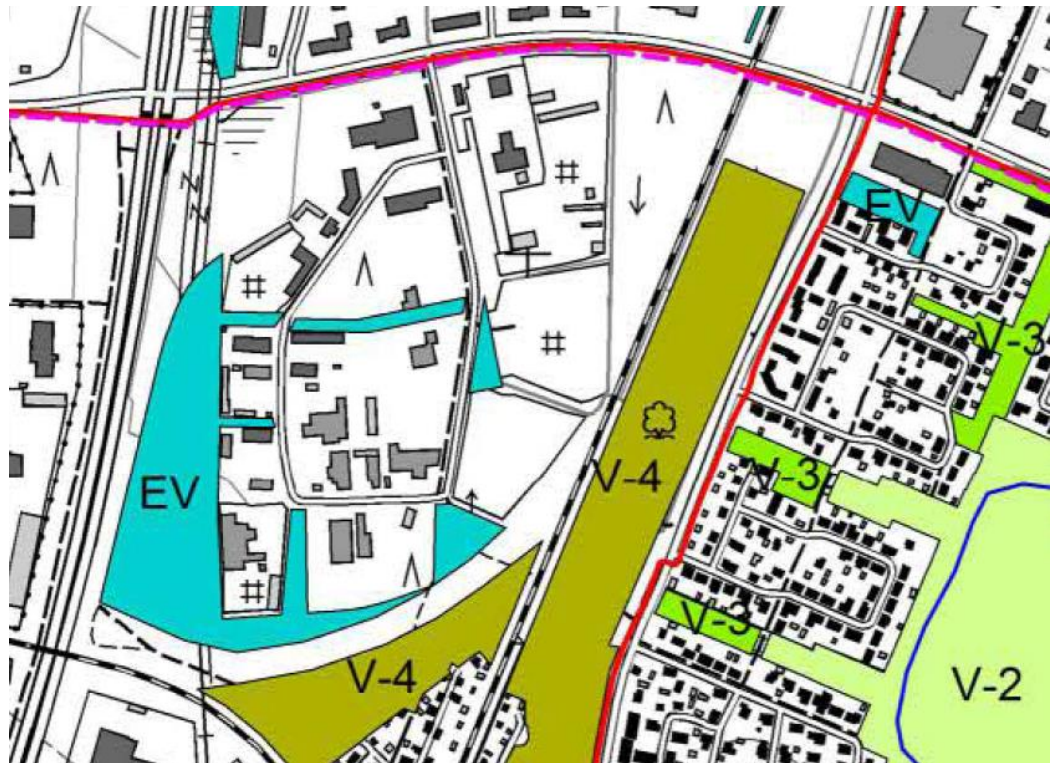


Kuva 5. Ote asemakaavasta.

Viherkaava

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





Kuva 6. Ote Viherkaavasta.

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

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 29.9.2025 (§ 108) ja kumosi samalla kaupunginvaltuuston 27.1.2020 § 8 hyväksymän rakennusjärjestyksen.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

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



Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

”Hyvä kasvaa Joensuussa” -Joensuun strategia 2025–2029 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.19,2025 § 107. Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen.

Visio:

Joensuu on vuonna 2030 Suomen kymmenen suurimman kaupungin joukossa – elinvoimainen, hiilineutraali ja kansainvälisesti houkutteleva yliopistokaupunki.

Arvot:

Yhteistyö • Yhdenvertaisuus • Rohkeus • Kestävyys

Kaavoituksen keskeiset tavoitteet 2025–2029

Teema	Tavoite
Tasapainoinen aluerakenne ja alueiden kehittäminen	Yhdenvertaiset, elinvoimaiset ja monipuoliset kaupunginosat, Tasapainoinen kasvu keskusta-lähiö akselilla
Tonttivarannon hallinta	Riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta eri asumis- ja yritystarpeisiin
Hiilineutraali ja luontopositiivinen maankäyttö	Ilmastovaikutusten huomiointi, luonnon monimuotoisuuden ja viherrakenteen turvaaminen, CO ₂ -päästöjen ja -nielujen tasapaino vuoteen 2030 mennessä
Elinkeinoalueiden kaavoitus	Yritystonttien ja logistiikkayhteyksien kehittäminen, yritysten kasvu- ja investointiedellytysten turvaaminen
Joukkoliikenne ja kestävä liikkuminen	Keskusta-lähiö yhteydet, joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn edistäminen
Palveluverkko ja investoinnit	Kaavoitus tukee pitkäjänteisesti palveluiden sijoittumista
Sujuva lupakäsittely ja prosessit	Yritysten ja rakentamisen edellytysten varmistaminen
Investointien suunnitelmallisuus	Kaavoitus ja infrastruktuuri ajoitettu yhteen



Muut selvitykset

Luontoselvitys, Faunatica 2020

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

Selvitysalueen itälaidalla, junaradan varrella, havaittiin liito-oravalle soveltuvaa lehtipuustoista ruokailuympäristöä sekä yksi kolopuu. Alueen jatkosuunnittelussa suositellaan säilyttämään arvokkaat haaparyhmät sekä kolopuu. Tämä alue ei kuitenkaan koske kaavamuutosaluetta.

Luontoselvitys, Faunatica 2025

Luontoselvityksen (Faunatica, 2025) mukaan alueella ei ole luonnonsuojelualueita, Natura 2000 -alueita eikä aiemmin rajattuja metsälain 10 §:n mukaisia arvokkaita elinympäristöjä. Selvitysalueelta rajattiin kaksi pienialaista luonnon monimuotoisuutta turvaavaa kohdetta (kuva 7.). Alueelta ei havaittu vesilain tai luonnonsuojelulain piiriin kuuluvia luontotyyppejä eikä metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Erityisesti huomioitavia kasvilajiesiintymiä ei todettu. Alueella havaittiin paikoin haitallisia ja potentiaalisesti haitallisia vieraslajeja, kuten komealupiinia ja karhunköynnöstä. Liito-oravaa ei havaittu, eikä alue sovellu lajille kuin mahdollisena liikkumisympäristönä.

Selvityksen perusteella voidaan todeta, että kaava-alueen maankäyttöratkaisut eivät aiheuta merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuudelle tai suojeltaville lajeille.

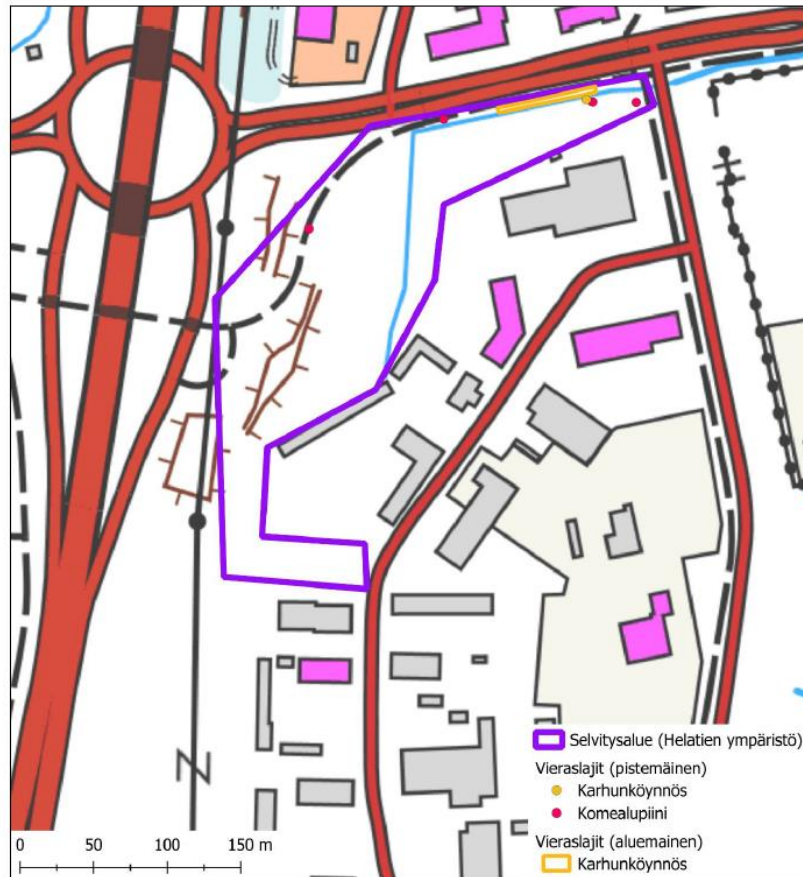




Kuva 7. Selvitysalueen 2025 rajausta ja luontotyyppit. Faunatica, 2025.

Kyseessä eivät ole lain suojaamat kohteet (ei LSL, ei vesilaki, ei metsälaki 10 §) Kohteet kuuluvat arvoluokkaan 3, eli ne ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä. Tässä tapauksessa alueen sijainti, pienialaisuus ja ympäröivä rakennettu ympäristö kuitenkin rajaavat kohteiden säilyttämismahdollisuuksia, eikä niiden kokonaismerkitys ole alueellisesti merkittävä. Alue on osin hoidettua talousmetsää ja rakennetun ympäristön ympäröimä.





Kuva 8. Selvitysalueen 2025 kasvilajeja. Faunatica, 2025.

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

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



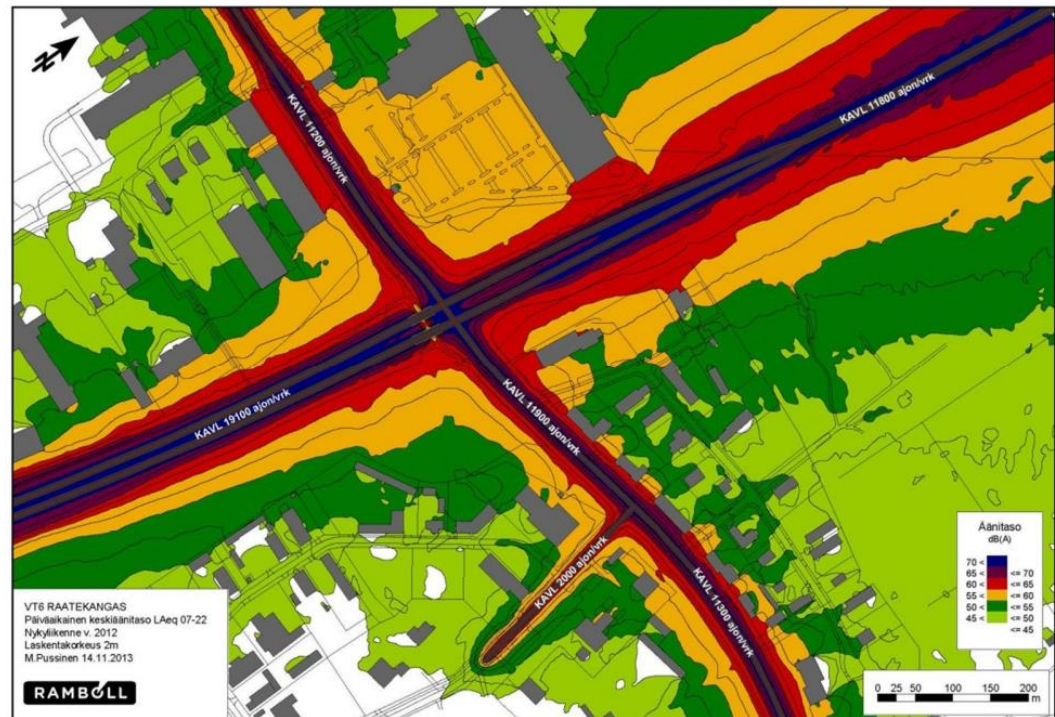
Valtatien 6 parantaminen Raatekankaan kohdalla (Ramboll Finland, 2013)

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

Valtatien 6 parantaminen Raatekankaan kohdalla TIESUUNNITELMASELOSTUS



Kuva 8. Päivämelun keskiäänitaso nykyverkolla, ennustetilanne vuonna 2030.



Kuva 9. Päivämelun keskiäänitaso nykyverkolla vuoden 2013 liikennemäärillä.

2.3 Tavoitteet

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

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavamuutos ja asemakaavaratkaisu perustuvat alueen toimijoiden esittämiin toiveisiin. Erillisten kaavavaihtoehtojen esittäminen ei ole tarpeen, sillä esille noussevat muutostarpeet voidaan ottaa huomioon kaavaprosessin aikana. Ratkaisu on Joensuun seudun yleiskaavan (2020) mukainen. Tonttien pinta-alaa laajentamalla parannetaan alueen yritysten toimintaedellytyksiä ja luodaan



mahdollisuuksia niiden kasvulle ja kehitykselle. Laajentaminen tukee yritystoiminnan jatkuvuutta teollisuuspainotteisella alueella, ja samalla vahvistaa alueen kilpailukykyä. Kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat vähäisiä, mutta kaavaratkaisulla pyritään parantamaan alueen ilmettä. Toimistorakentamisen sallimisella ja varastorakentamisen rajoittamisella (TKL-1 -> KTT) kohennetaan yleisille teille avautuvia näkymiä. Muutoksella ole merkittävää vaikutusta liikenne- tai pysäköintitarpeisiin. Haitallisia vaikutuksia ei ole odotettavissa, lukuun ottamatta rakentamisaikaista ohimenevää häiriötä.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



3.1.1 Korttelialueet

TKL Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.

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

KTT Yhdistetty liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue.

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

Korttelin 2106 tontit 1 ja 5 (Salpakatu 2) ovat voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu KTT-merkinnällä. Tontti 7 (entinen 1) on uusi maantiealueelle muodostuva tontti ja sen käyttötarkoitus ja tehokkuusluku ($e=0,5$) ovat samat kuin tontin 10 (entinen 5). Tontin 7 muodostamisella varaudutaan tonttien 7 ja 10 yhdistämiseen tulevaisuudessa. Tontin 7 tarkoitus on siis ensisijaisesti toimia laajennusosana tontille 10. Tontti 10 säilyy vielä nykyisessä laajuudessaan tontin vuokralaisten toivomuksesta.

Uudelle muodostuvalle tontille 7 ei ole suoraa liittymää katualueelta. Kaavassa ei kuitenkaan osoiteta ajoyhteysmerkintää tontin 10 kautta, vaan mahdollinen kulkuyhteys järjestetään tarvittaessa kiinteistötoimituksessa perustettavan ajorakenteen avulla siinä vaiheessa, kun tontti otetaan käyttöön. Näin kaava säilyttää joustavuuden myös tilanteessa, jossa tontti mahdollisesti yhdistetään tulevaisuudessa osaksi tonttia 10, jolloin erillistä ajoyhteyttä ei tarvita.



3.1.1 Muut alueet

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

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

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

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

3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

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

3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksen myötä korttelialueen luonne ei juurikaan muutu nykyisestä, vaikka tontit laajenevat. Mahdollinen lisärakentaminen kohdistuu pääosin tonttien takaosiin, jolla ei ole merkittäviä kaupunkikuvallisia tai maisemallisia vaikutuksia. Korttelin 2106 tonttien takaosaan kohdistuva lisärakentaminen tulee karsimaan osan alueen suojapuustosta, jolloin mahdollinen lisärakentaminen voi näkyä osittain Kajaanintielle puuston takaa. Mikäli lisärakentaminen ulottuu maisemavalliin



asti, tulee sitä tarvittaessa madaltaa. Tämä aiheuttaa sen, että osa yrityksistä saa edelleen lisää näkyvyyttä Kajaanintien suuntaan.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

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

3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

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

3.2.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Asemakaavalla ei ole ilmeisiä vaikutuksia sosiaalisiin oloihin tai palveluiden saatavuuteen.

3.2.6 Lapsivaikutukset

Asemakaavalla ei ole ilmeisiä vaikutuksia lapsiin ja nuoriin.

3.2.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

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

3.2.8 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

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



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

3.2.9 Vaikutukset alueen viherverkostoon

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

3.2.10 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

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

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

Yritysvaikutusten arviointi

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



	Positiivinen vaikutus selitys	Positiivinen		Neutraali	Negatiivinen		Kielteinen vaikutus selitys
		1	2		4	5	
1	edistää yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla	x					kaventaa yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla
2	lisää yritysten liiketoimintamahdollisuuksia		x				vähentää yritysten liiketoimintamahdollisuuksia
3	edistää elinkeinorakenteen monipuolistumista			x			kaventaa elinkeinorakenteen monipuolistumista
4	edesauttaa yritysten työvoiman saantia			x			vaikeuttaa yritysten työvoiman saantia
5	lisää työpaikkojen määrää tai säilymistä alueella		x				vähentää työpaikkojen määrää tai säilymistä
6	positiivinen vaikutus yritysilmapiiriin			x			negatiivinen vaikutus yritysilmapiiriin
7	parantaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä		x				vaikeuttaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä
8	parantaa kaupungin imagoa ja vetovoimaa		x				heikentää kaupungin imagoa ja vetovoimaa
9	lisää yritysten välistä kilpailua		x				vähentää yritysten välistä kilpailua
10	kohtelee yrityksiä tasapuolisesti		x				kohtelee yrityksiä eriarvoisesti
11	luo edellytyksiä yritysten verkostoitumiselle			x			vähentää yritysten verkostoitumista
12	edistää strategisen linjausten toteutumista		x				heikentää strategisten linjausten toteutumista
13	vaikuttaa positiivisesti aluetalouteen		x				ei vaikuta aluetalouteen

Taulukko 1. Yritysvaikutusten arviointi.



4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaava-luonnos

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

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus ilman edeltävää luonnosta esitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavan muutosehdotus asetettiin virallisesti nähtäville **5.6.–18.8.2025**. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee alkuvuodesta 2026. Kaavan muutosehdotuksesta jätettiin seitsemän lausuntoa. Tiivistelmä palautteesta ja kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteessä 4.

Kaavan nähtävilläpito

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

Ehdotusvaiheen muutokset

Ehdotusvaiheessa tehtiin seuraavat korjaukset:

- poistettiin dB merkintä ja siihen liittyvä määräys tarpeettomana



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

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa, kun kaava on lainvoimainen ja tarvittavat kiinteistömuodostukset on tehty.

Kaavan laatija: Lumi Kortelainen

Avustaja: Christian Duarte



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	5,4605	100,00	23202	0,42	0,0000	4172
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,2275	77,4	18665	0,44	2,8216	11636
T yhteensä	1,1343	20,8	4537	0,40	-1,8660	-7464
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,9566	
E yhteensä	0,0987	1,8			0,0010	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamääräykset tai -merkinnät

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



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

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

Hankkeen lähtökohdat

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

Väylät

Liikenneväyliin ei tule muutoksia. Kaikki nykyiset ajoneuvoliittymät säilyvät entisissä sijainneissaan. Tonteille sallitaan kaksi liittymää.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

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

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Korttelin 2106 tonteilla kulkee vesijohtoputkia, sekä operaattoreiden johtoja, jotka tulee tarvittaessa siirtää tonttien lisärakentamisen yhteydessä. Kustannuksista vastaa hankkeeseen ryhtyvät.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

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

Aikataulu

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

Yhteistyötarpeet

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

Erityistä huomioitavaa

Melusuojaus tulee huomioida liiketilojen rakenteissa.

Kaavatalous

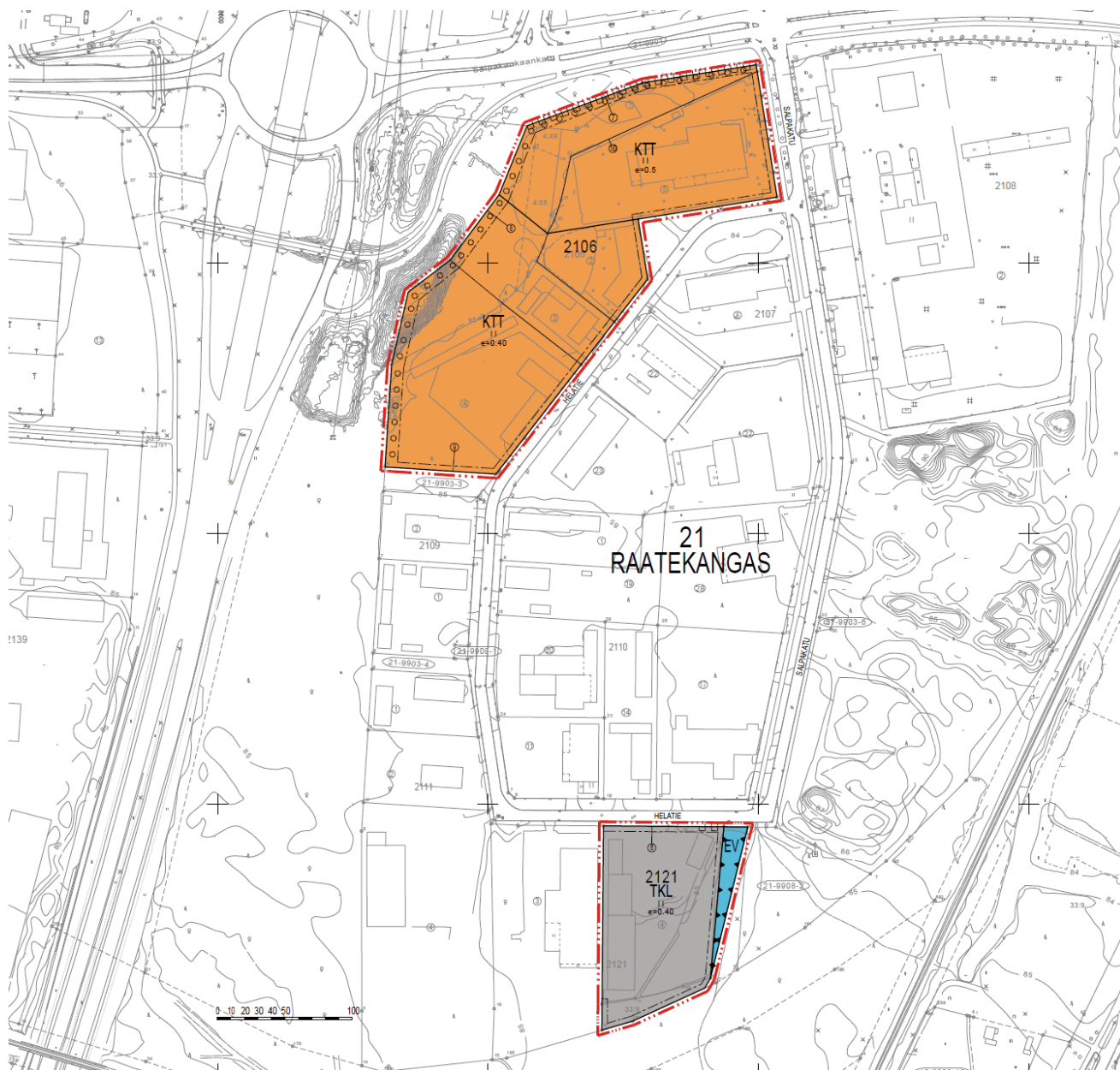
Asemakaavalla ei ole merkittäviä kunnallistaloudellisia vaikutuksia. Kyseessä on kaupungin oma hanke, jossa hyödynnetään olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Infrakustannukset liittyvät pääosin mahdolliseen vesijohtoputken siirtoon, jonka alustava karkea kustannusarvio on noin 50 000 euroa. Mahdollisesta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

Vaikutukset

Alueen yritystoiminta kasvaa ja sen myötä myös ajoneuvoliikenne saattaa lisääntyä.



Suunnitelmapakartta

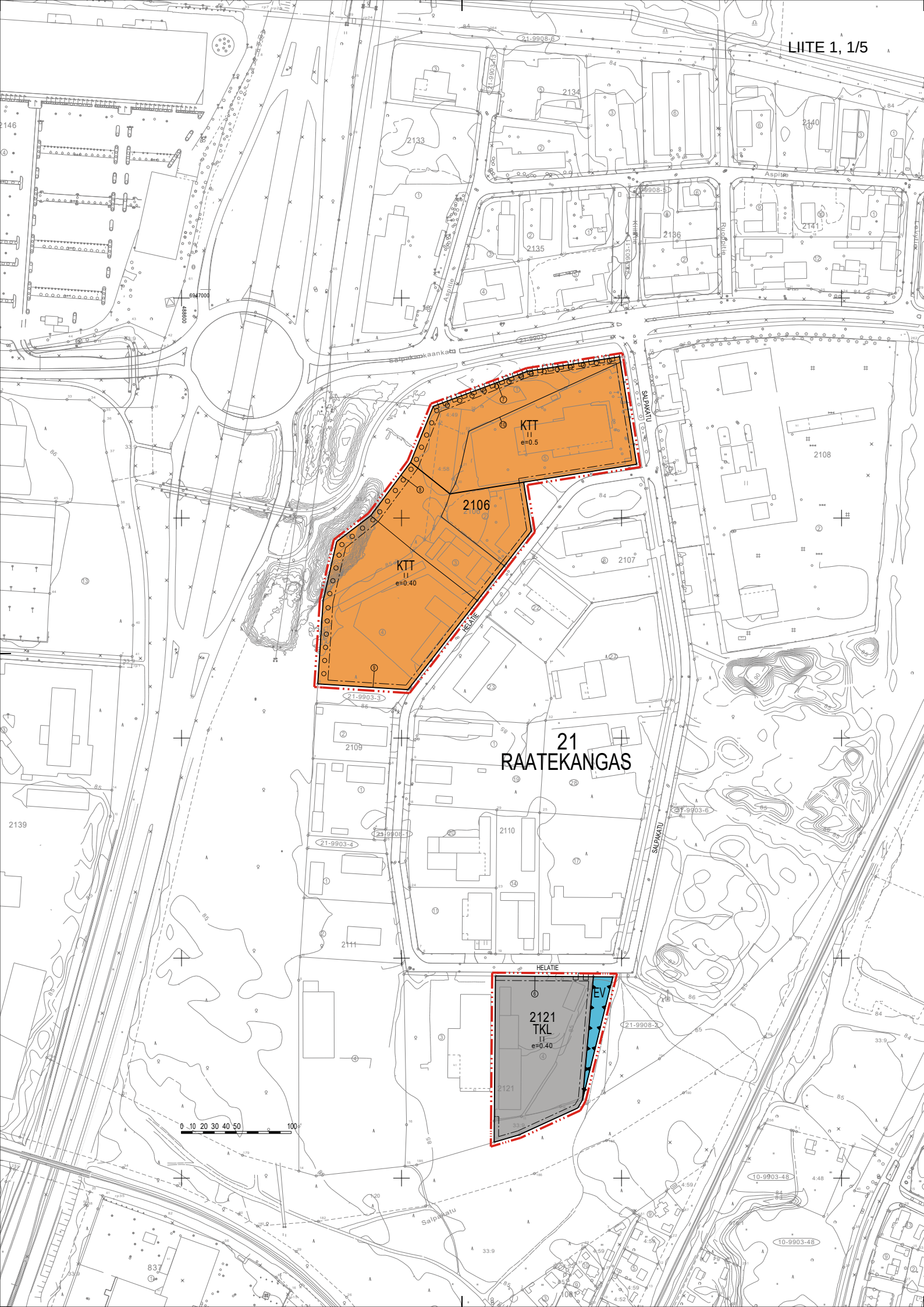


Laatija: Lumi Kortelainen
 sähköposti: lumi.kortelainen@joensuu.fi



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



0250100

Yhdistetty liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue.



0270100

Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.



0680000

Suojaviheralue.



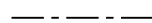
0820000

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



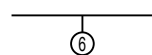
0840000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000

Osa-alueen raja.



0880000

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

21

0910000

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

RAA

0920000

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

2106

0930000

Korttelin numero.

HELATIE

0950000

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

II

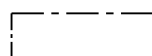
1000000

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

e=0.5

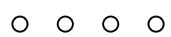
1050000

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



1130000

Rakennusala.



1350000

Säilytettävä/istutettava puurivi.



1360000



Katu.



1590000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Tontit on aidattava korttelirajoiltaan lukuun ottamatta katualueeseen rajoittuvia sivuja.
2. Tonteilla olevat kookkaat puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.
3. Rakennuksia ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäs tontin rajaa.
4. Tontille saa järjestää enintään kaksi liittymää, ellei kaavassa ole merkinnöin toisin osoitettu.
5. Katualueeseen rajoittuvilla julkisivuilla on käytettävä julkisivumateriaalina kiviainesta, puuta, peltiä tai lasia rakennusmateriaalina.
6. Teollisen toiminnan ja varastoinnin tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta.
7. Ulkovarastointi on kielletty tontin kadun puoleisella osalla.
8. Tontille saa sijoittaa alueen sähköhuollon kannalta tarpeellisia puistomuuntamoita.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

KORJATTU TEKNINEN VIRHE 6.6.2025

- lisätty kortteliin 2106 tontin numero 10

MUUTOKSET 29.9.2025

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

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

HELATIEN YMPÄRISTÖ

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	28.05.2025, 29.09.2025	Voimaantulopäivä
	Suunnittelija	Lumi Kortelainen	Diaarinumero 1605/10.02.03.00/2024
Kaupungeingeodeetti	Kalle Sívén	Piirtäjä	Christian Duarte
Kaavoituspäällikkö	Pauli Sonninen	Arkisto	21/1806

27.11.2024, täydennetty 27.5.2025



Kaavamuutosalueen rajaukset

Helatien ympäristö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

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

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

Suunnittelutilanne

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

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

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

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

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

Arvioitavat vaikutukset

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

Myös kaavan toteutuksen vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin arvioidaan.

Osalliset

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



- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan vastuumuseo
- Joensuun kaupungin tilakeskus
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- asukasyhdistys ry
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Business Joensuu
- Joensuun Polkijat ry
- Väylävirasto

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

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

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

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

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.



Yhteystiedot

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

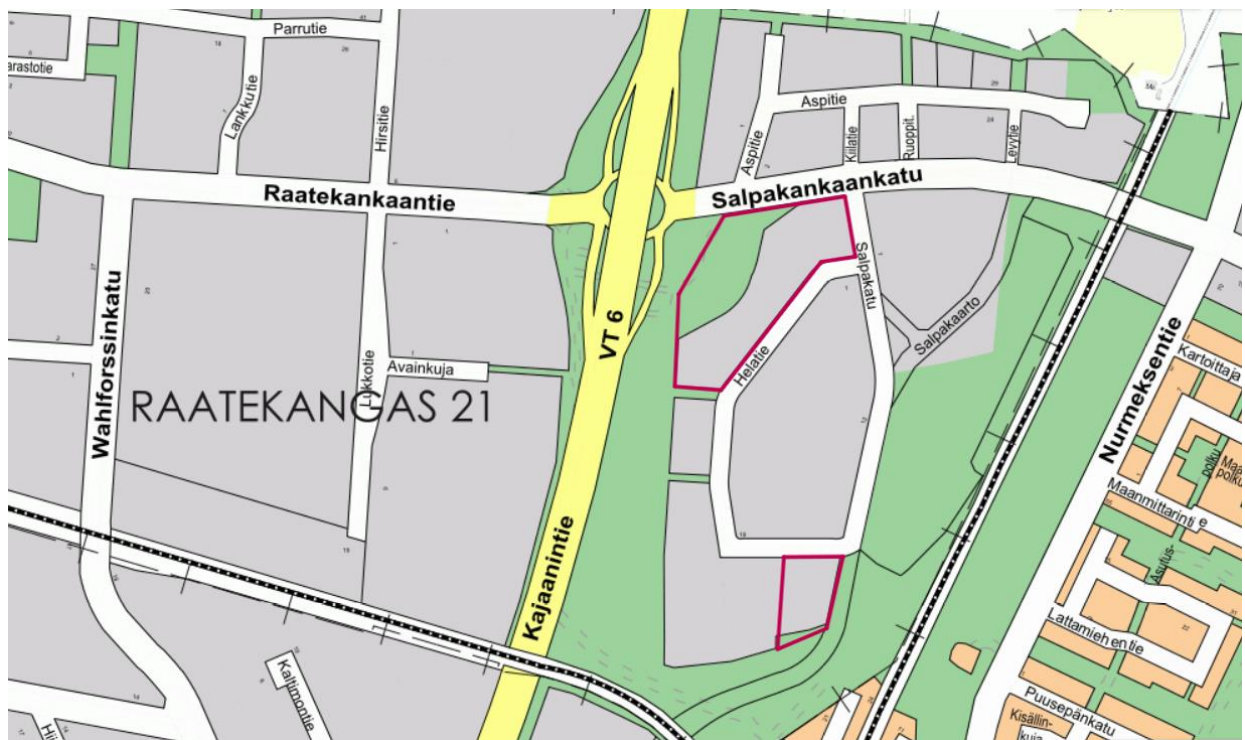
- maankäytön suunnittelija Lumi Kortelainen
lumi.kortelainen@joensuu.fi, puh. 050 435 3541
- avustava suunnittelija Christian Duarte
christian.duarte@joensuu.fi, puh. 050 573 4487

Asemakaavaprosessi



Helatien ympäristön asemakaavan muutos

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet



Kaava-alueen rajaus



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

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

1. Caruna Oy

Lausunto:

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

Meillä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan OAS-vaiheessa.

Toivomme mahdollisuutta lausua myös kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.

Liitteet Liite 1: Nykyinen sähköverkko

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.



2. Joensuun Vesi -liikelaitos

Lausunto:

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

Liitteet Liite 1: Johtokarttaote Helatie

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

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

Lausunto:

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

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



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

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

Vastine:

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

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

Lausunto:

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



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

Vastine: Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

5. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Lausunto:

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

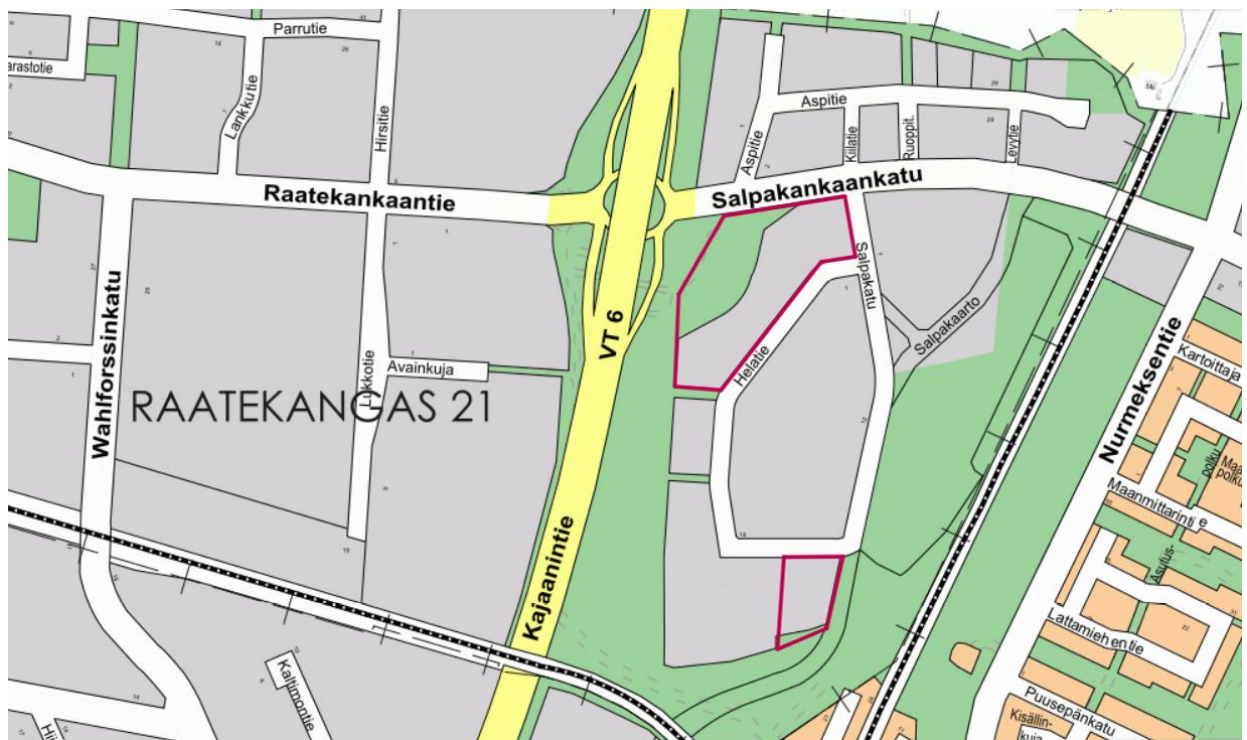
Vastine:

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



Helatien ympäristö asemakaavan muutos

ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet



Kaava-alueen rajaus



Yhteenvedo kaavamuutoksen luonnosvaiheesta ja erillisselvityksistä saaduista lausunnoista ja mielipiteistä. Asiakirjat olivat nähtävillä 12.6.-18.8.2025. Kaavasta jätettiin seitsemän lausuntoa. Joensuun liikuntapalvelut ja Pohjois-Savon ELY ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa.

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

1. Caruna Oy

Lausunto:

Kuva nykyisestä sähköverkosta on toimitettu OAS-vaiheen lausunnon ohessa. Kaavoituksen myötä alueen sähkönkulutuksen arvioidaan kasvavan, mikä edellyttää sähköverkon vahvistamista. Alueelle tullaan tarvitsemaan uusia maakaapelointeja ja mahdollisesti puistomuuntamoita sähkönjakelun toimitusvarmuuden turvaamiseksi. Esitämme, että asemakaavan määräyksissä mahdollistetaan muuntamoiden sijoittaminen alueelle. Tämä on sähköverkon toteuttamisen kannalta keskeinen edellytys. Mahdollisesti tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää sitä, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

Vastine:

Lausunnossa esitetyt huomiot sähköverkon vahvistamistarpeesta ja muuntamoiden mahdollisesta sijoittamisesta huomioidaan. Asemakaavassa varaudutaan tarvittavien muuntamoiden ja kaapelointien sijoittamiseen. Mahdollisesti tarvittavat johtosiirrot tehdään lausunnon mukaisesti siirron tilaajan kustannuksella.



2. Joensuun Vesi -liikelaitos

Lausunto:

Joensuun kaupungin kaavoitus on pyytänyt lausuntoa Helatien ympäristön asemakaavan muutosehdotuksesta. Aiempien lausuntojen lisäksi Joensuun Vedellä ei ole lausuttavaa kaavan ehdotuksesta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

3. Joensuun kaupungin rakennusvalvonta

Lausunto:

Yleistä kaavaehdotuksesta

-Kaavahankkeessa ei ole ollut luonnosvaihetta, vaan ehdotus on laitettu suoraan nähtäville. Joensuussa tätä käytäntöä ei ole juurikaan sovellettu. Ratkaisua on perusteltu OAS:sta saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan luonnosvaihe olisi ollut tarpeen alla olevien kaavaehdotuksesta tehtyjen havaintojen perusteella. Mikäli kaavaan tehtäisiin alla esitetyt muutokset, olisi kaavaehdotus rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan laitettava uudelleen nähtäville muutosten olennaisuuden vuoksi (MRA 32 §).

-Kaavaselostuksessa ei ole erityisen kattavasti perusteltu suunnitteluratkaisua.

-Huomiona, ettei POSELY:llä ole ollut muuta lausuttavaa OAS-vaiheessa, kuin hulevesien johtamisesta huolehtiminen. Tämä johtunee kaava-alueen sijainnista suuren kiertoliittymän montun vieressä.

Huomioita kaavakartasta

-Korttelin 2106 muodostuvalle tontille 7 olisi syytä osoittaa kaavassa ajoyhteys joko asemakaavamerkinnällä tai kaavamääräyksellä alla olevan kaavakarttaotteen mukaisesti tontin 10 vähintään yhdestä olemassa olevasta liittymästä.

-Tontin 7 epäkäytännöllinen muoto, mikä johtuu tontin 10 ja kiertoliittymän asettamista rajoituksista. Liikennealueesta vapautuneen alueen (tontti 7) liittämistä tontin 10 osaksi olisi syytä tutkia, jonka jälkeen olisi mahdollista tehdä tarvittaessa erillinen tonttijako tai hallinnanjakosopimus tulevien rakennushankkeiden



mukaan. Kaavaehdotuksessa esitetyn tontin muodon vuoksi muun muassa autopaikoituksen ja tontin sisäisen liikenteen toteuttaminen kiinteistöllä olisi haastavaa ja se voisi johtaa rakennuspaikan rakentamiskelpoisuuden heikkenemiseen. Tontin 7 rakentamiskelpoisuus olisi käytännössä sidottu tontin 10 omistajan ja/tai haltijan hyvään tahtoon.

-Korttelin 2106 vähäinen kerrosluku (II). Tuossa sijainnissa voisi sallia korkeampaakin, vähintään kolmikerroksista rakentamista erityisesti maantiealueen puoleisella reunalla. Korkeampi rakentaminen samalla tonttitehokkuudella vapauttaisi tilaa tontin muille toiminnoille, kuten autopaikoitukselle. Kaavan merkitty käyttötarkoitus *KKT Yhdistetty liike- , toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue* sallii myös toimistorakentamisen, jonka toteuttamista suurempi kerrosluku tukisi. Toisaalta voidaan kysyä, onko mielekästä mahdollistaa lisää toimistorakentamista reuna-alueille kaupunkikeskustan sijaan.

Huomioita kaavamääräyksistä

4. Kiinteistölle sallitaan kultakin kiinteistöön rajoittuvalta kadulta yksi tonttiliittymä, ellei kaavassa ole merkinnöin toisin osoitettu.

Useimmille alueen tonteille on jo toteutettu kaksi liittymää (merkitty yllä olevaan karttaan punaisilla täplillä). Kaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta johtuen ei ole syytä kaavalla rajoittaa liittymien määrää tiukasti ja kun kaavassakaan ei ole merkinnöin toisin osoitettu. Rakennusjärjestyksen määräyksellä (voimassa olevassa ja tulevassa rakennusjärjestyksessä) sallitaan kiinteistöille yksi liittymä ja rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

8. Ulkovarastointi on kielletty tontin kadun puoleisella osalla

Ulkovarastointi on kiellettävä myös maantiealueen puolella kaupunkikuvallisin perusteluin. Kiertoliittymän alue on kaupungin keskeinen sisääntuloväylä ja ”käyntikortti” pohjoisen suunnasta saavuttaessa.

Ei muuta lausuttavaa tässä vaiheessa.

Vastine:

Kaavahankkeessa ei järjestetty erillistä luonnosvaihetta, vaan kaavaehdotus asetettiin suoraan nähtäville. Tämä poikkeuksellinen menettely harkittiin tapauskohtaisesti kaavaprosessin nopeuttamiseksi ja perustuu osallistumis- ja



arviointisuunnitelmaan (OAS) saatuun palautteeseen, jonka pohjalta tehtiin tarvittavia muutoksia ennen ehdotusvaihetta.

Kaavaprosessi on siten edennyt maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaisesti. Nähtävillä olon aikana osallisten on ollut mahdollista esittää mielipiteitä ja lausuntoja kaavaehdotuksesta, ja ne otettiin huomioon jatkotyössä. Kaavaehdotukseen lausuntojen pohjalta ei tehty olennaisia muutoksia, joten MRA 32 §:n mukaista tarvetta asettaa kaava uudelleen nähtäville ei arvioida olevan.

Kaava-alueen sijainti suuren kiertoliittymän vieressä on otettu huomioon suunnitteluratkaisussa. Alue on liikennejärjestelystä ylijäänyttä maata, ja POSELY on todennut sen olevan hyödynnettävissä KTT-kortteleiden laajennustarkoituksiin. Näin ollen alueen käyttö on katsottu perustelluksi osana yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Kaavaselostusta on täydennetty tältä osin selkeyttämään suunnitteluratkaisun taustaa ja perusteluja.

Korttelin 2106 tontin 7 tilanne pohjautuu voimassa olevaan asemakaavaan, jossa liikennealueesta vapautunut alue ei aiemmin liittynyt tonttiin 10 kyseisen vuokralaisen toiveesta. Kaavaratkaisussa tontti 7 on esitetty ns. laajennusvarana tontille 10, eikä sitä ensisijaisesti ole tarkoitus toteuttaa itsenäisenä rakennuspaikkana nykytilanteessa. Kaavan ensisijainen tavoite on tontin 7 liittäminen tonttiin 10, joka on mahdollista tulevaisuudessa esimerkiksi tonttijaon tai hallinnanjakosopimuksen kautta, mikäli tontin 10 rakennuskantaa laajennetaan. Tässä vaiheessa erillisen ajoyhteyden osoittaminen ei ole tarpeen. Kaavassa varaudutaan kuitenkin tilanteeseen, jossa tontin 10 kautta osoitetaan ajoyhteys tontille 7 tarvittaessa perustamalla ajorasite.

Huomio korttelin 2106 kerroslukuun liittyen on ollut perusteltu, ja kaavatyössä tarkasteltiin mahdollisuutta korottaa rakennusten sallittua kerroslukua kahdesta kolmeen. Tarkastelun perusteella on kuitenkin päädytty säilyttämään nykyinen kaksikerroksinen mitoitus. Käyttötarkoituksen muuttaminen KKT-merkintään ei ollut tarkoitettu osoittamaan aluetta ensisijaisesti liiketoimintaa varten, vaan tavoitteena oli säilyttää alueen nykyinen käyttö samalla kun sen asemakaava-merkintä yhtenäistetään muun alueen kanssa.



Kaksikerroksinen rakentaminen on alueelle mittakaavaltaan sopivaa ja vastaa sen yleisilmettä. Rakennusten näkyvyys Kajaanintien suuntaan säilyy hyvänä myös kahden kerroksen ratkaisulla. Lisäksi tällä ratkaisulla ohjataan liiketoiminnan sijoittumista ensisijaisesti Joensuun keskustaan, jotta keskustan elinvoimaisuus ei heikenny liiketoiminnan siirtyessä reuna-alueille.

Useimmille tonteille alueella on toteutettu jo ennestään kaksi liittymää. Tähän asti on noudatettu määräystä, jonka mukaan kiinteistölle sallitaan yksi ajoneuvoliittymä, mutta rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä sallia useamman liittymän esimerkiksi tontin käytön tai liikenteellisen toimivuuden parantamiseksi. Kaava ei siis estä useampien liittymien toteuttamista, vaan niiden tarpeellisuus on ratkaistu rakennuslupavaiheessa tapauskohtaisesti rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan perusteella. Kaavassa kuitenkin voidaan jatkoa sallia kaksi liittymää ilman rakennusvalvontaviranomaisen erillistä harkintaa. Ratkaisu on todettu alueella liikenteellisesti toimivaksi.

Ulkovarastoinnin rajoittamista maantiealueen puolella ei ole katsottu tarpeelliseksi täydentää kaavamääräyksellä. Kadunvarsi muodostaa kaupunkikuvallisesti merkittävemmän julkisivun, kun taas maantien puolella näkymät ovat osin puuston peittämiä ja ohi kuljetaan suuremmalla nopeudella. Varastointi ei tällä kohdalla aiheuta merkittävää kaupunkikuvallista haittaa. Määräys voisi myös johtaa siihen, että varastointi jouduttaisiin sijoittamaan tontin sivuosiin, mikä voi vaikeuttaa tontin sisäistä liikennettä ja heikentää sen toimivuutta.

4. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Lausunto:

Helatien ympäristön kaavamuutoksen tavoitteena on turvata ja kehittää yritysten toimintaedellytyksiä alueella. Kaavamuutoksella laajennetaan nykyisiä korttelialueita ja muutetaan niiden käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on täsmentää alueen roolia monipuolisena yritystoiminnan alueena.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu työpaikantointojen alueelle (TP-km) sekä kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle



(kk). Alueen länsipuolelle on osoitettu 110 kV:n pääsähkölinja ja itäpuolelle joukkoliikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävä, joka toteutuu tällä hetkellä Nurmeksentietä pitkin Lehmoa kohti. Työpaikkatoimintojen alueen suunnittelumääräys -km tarkoittaa, että ”alueilla vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Samoin lisämerkinnällä -km osoitettujen alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen. Joensuun TP-km merkinnän enimmäismitoitus on 149 000 k-m².” Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa Helatien ympäristön asemakaavamuutokseen.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

5. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Lausunto:

Kaavamuutos kohdistuu alueen yritystoiminnan laajentamiseen sekä käyttötarkoituksen päivittämiseen. Toiminnan laajentuminen tai muuttuminen ei ole niin merkitävää, että sillä olisi vaikutusta pelastustoimintaan, riskiruutuarviointiin tai vastesuunnitteluun. Pelastuslaitosella ei ole asiaan liittyen muuta lausuttavaa.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

6. Joensuun kaupungin maanomaisuus

Lausunto:

Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista ei ole annettu ohjearvoja liike-, toimisto- ja teollisuusrakennuksille. Missä on desibeli



merkintä ja määräys perusteet. Kaavaluonnoksessa on sallittu kultakin kiinteistöön rajoittuvalta kadulta yksi tonttiliittymä. Usein liike- ja teollisuustontit tarvitsevat kaksi liittymää. Raskaanliikenteen asiointi tontilla saattaa edellyttää kaksi liittymää. Tämä olisi hyvä jättää rakennusluvan yhteydessä harkittavaksi tapauskohtaiseksi asiaksi. Uusilla muodostettavilla tontiteilla kulkee vesi-, viemäri- ja sähköjohtoja, tämä olisi hyvä kirjata hankekorttiin jotta tieto niiden olomassaolostasta ja kustannukset niiden siirrosta siirtyy asianosaisille.

Mikä on lapekatto? Kaavamuutosalueella on nyt olemassa olevat rakennukset tasakattoisia tai harjakattoisia, ovatko nämä edelleen sallittuja? Onko seuraava vaarallinen ja turha määräys? ”Mikäli nykyisten rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala, muoto tai sijainti poikkeavat kaavassam määritellystä, ovat niiden rakennuslupaa vaativat korjaustoimenpiteet mahdollisia.” Jos tontille rakennetaan luvasta vapautettuja rakennuksia niin että tontin rakennusoikeus ylittyy, tämän kaavamääräyksen myötä ne ovatkin sallittuja ja korvattavissa.

Vastine:

Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) ei ole ohjearvoja liike-, toimisto- tai teollisuustilojen melutasolle, mutta melusuojauksen tarve arvioidaan hankekohtaisesti esimerkiksi melumittausten perusteella. Suunnittelussa käytetään yleisesti asiantuntijasuosituksia, kuten VTT:n ja Ympäristöministeriön julkaisuja. Toimisto- ja liiketiloille suositellaan usein sisämelutasoksi 40–45 dB. Suunnittelualueella on mittausten perusteella todettu melusuojauksen tarve, mutta se voidaan ratkaista rakennussuunnittelussa rakenteellisin keinoin, eikä siitä siten tarvitse määrätä kaavassa.

Useimmille tonteille alueella on toteutettu jo ennestään kaksi liittymää. Tähän asti on noudatettu määräystä, jonka mukaan kiinteistölle sallitaan yksi ajoneuvoliittymä, mutta rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä sallia useamman liittymän esimerkiksi tontin käytön tai liikenteellisen toimivuuden parantamiseksi. Kaava ei siis estä useampien liittymien toteuttamista, vaan niiden tarpeellisuus on ratkaistu rakennuslupavaiheessa tapauskohtaisesti rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan perusteella. Kaavassa kuitenkin voidaan jatkossa sallia kaksi liittymää ilman rakennusvalvontaviranomaisen erillistä harkintaa. Ratkaisu on todettu alueella liikenteellisesti toimivaksi.



”Mikäli nykyisten rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala, muoto tai sijainti poikkeavat kaavassa määritellystä, ovat niiden rakennuslupaa vaativat korjaustoimenpiteet mahdollisia.”- määräys katsottiin tarpeettomaksi, koska rakennusten korjaustoimenpiteiden luvanvaraisuus ja sallittavuus määräytyvät jo maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakennusjärjestyksen perusteella. Erillinen kaavamääräys ei siten ole tarpeen ja se voi aiheuttaa tulkinnanvaraisuuksia.

Maininta tonttiteillä sijaitsevista vesi-, viemäri- ja sähköjohdoista huomioidaan asemakaavan tiivistelmässä (hankekortti), jotta tieto niiden olemassaolosta ja mahdollisista siirtokustannuksista on selkeästi tiedossa ja kohdistettavissa oikeille tahoille suunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

7. Väylävirasto

Lausunto:

Väylävirasto on tutustunut kaavaehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Alueen maankäyttö

Kaavaehdotuksen korttelin 2121 tontti 4 sijoittuu ratakiinteistön 167-871-1-20 rajanaapuriin. Kiinteistölle on suunnitteilla kolmioraide, joka toteutuessaan muuttaa alueen melu, tärinä ja runkomeluoloja.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Lisätietoja aiheesta on saatavilla Ympäristöministeriön ohjeesta Melun- ja tärinätorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisu 2023:28,

<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165049>).



Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax).

Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinästä voi aiheuta haittaa myös tietyille teollisuuden aloille. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdollonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut:

- Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006)
- Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011)



- Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008)

- Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468, Espoo 2009)

Julkaisuissa on annettu tärinään ja runkomeluun liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin tärinäntorjunnan kustannuksiin. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason rajaarvosta (L_{pr,m}). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuoneistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Kokoontumis- ja opetustiloissa runkomelutason ei tulisi ylittää tasoa 35 dB ja toimisto-, kauppa-, näyttelytiloissa sekä museoissa vastaavasti tasoa 45 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 40 dB). Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Hulevedet

Kaavan tavoitteena on osoittaa radan läheisyyteen uutta rakentamista, jonka myötä hulevesien muodostuminen alueella tulee lisääntymään merkittävästi. Väylävirasto muistuttaa hankealueen kuivatuksen tärkeydestä. Myös ylivuoto- ja tyhjennysvesien johtaminen on suunniteltava hyvin. Kaavatyön yhteydessä on tarpeen tarkastella alueella muodostuvien hulevesien viivytystarvetta ja vesien pois johtamista alueelta. Alueen rakentamisen myötä lisääntyviä hulevesiä ei saa lähtökohtaisesti ohjata radan kuivatusjärjestelmiin vaikeuttamaan radan kuivatusta. Hulevedet eivät myöskään saa lisätä radan alittaviin rumpuihin kohdistuvaa kuormitusta. Mikäli hulevesiä ohjataan radan alittaviin rumpuihin, tulee selvittää rumpujen kapasiteetin riittävyys lisääntyville hulevesille. Myös hulevesien johtamisesta teiden tai ratojen sivuosiin on sovittava erikseen. Tarkastelut tulee tehdä seuraavan Väyläviraston ohjeen mukaisesti:

- Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu (Väyläviraston ohjeita 93/2023).



Ajantasainen ohje on aina tarkistettava ohjeluettelosta Väyläviraston verkkosivuilta (<https://vayla.fi/palveluntuottajat/ohjeluettelo>).

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine:

Kaavamuutos koskee korttelin 2121 tonttia 4, joka sijaitsee ratakiinteistön 167-871-1-20 rajanaapurina. Alueelle on Väyläviraston mukaan suunnitteilla kolmioraide, joka voi toteutuessaan muuttaa alueen melu- ja tärinäolosuhteita. Kaavatyössä on tunnistettu ratayhteyden läheisyydestä mahdollisesti aiheutuvat vaikutukset, ja näihin liittyvät vaatimukset on otettu huomioon. Kaavamuutoksella ei osoiteta asuinkäyttöön tulevia rakennuksia vaan alueella ennestään sijaitsevaa yritystoimintaa varten suunnitellaan käyttötarkoituksen tarkennusta. TKL-merkintä mahdollistaa teollisuus-, liike- ja varastotoimintaa, joka ei ole tärinälle erityisen herkkää. Mikäli alueelle suunnitellaan jatkossa melulle tai tärinälle herkkää rakentamista, tarvittavat suojatoimet määritetään rakennussuunnitteluvaiheessa. Näin ollen kaavatasolla ei ole tarpeen antaa asiasta erillisiä määräyksiä. Kaavatyössä otetaan huomioon, että alueen rakentaminen voi lisätä hulevesien muodostumista. Tavoitteena on, että hulevedet käsitellään tonttikohtaisesti siten, ettei niistä aiheudu kuormitusta Väyläviraston hallinnoimille kuivatusjärjestelmille. Kaavaselostuksessa on todettu, että hulevesien hallinta tullaan ratkaisemaan myöhemmin rakennussuunnittelun ja tarvittaessa hulevesisuunnitelman yhteydessä. Väyläviraston ohjeet otetaan huomioon suunnittelussa.

