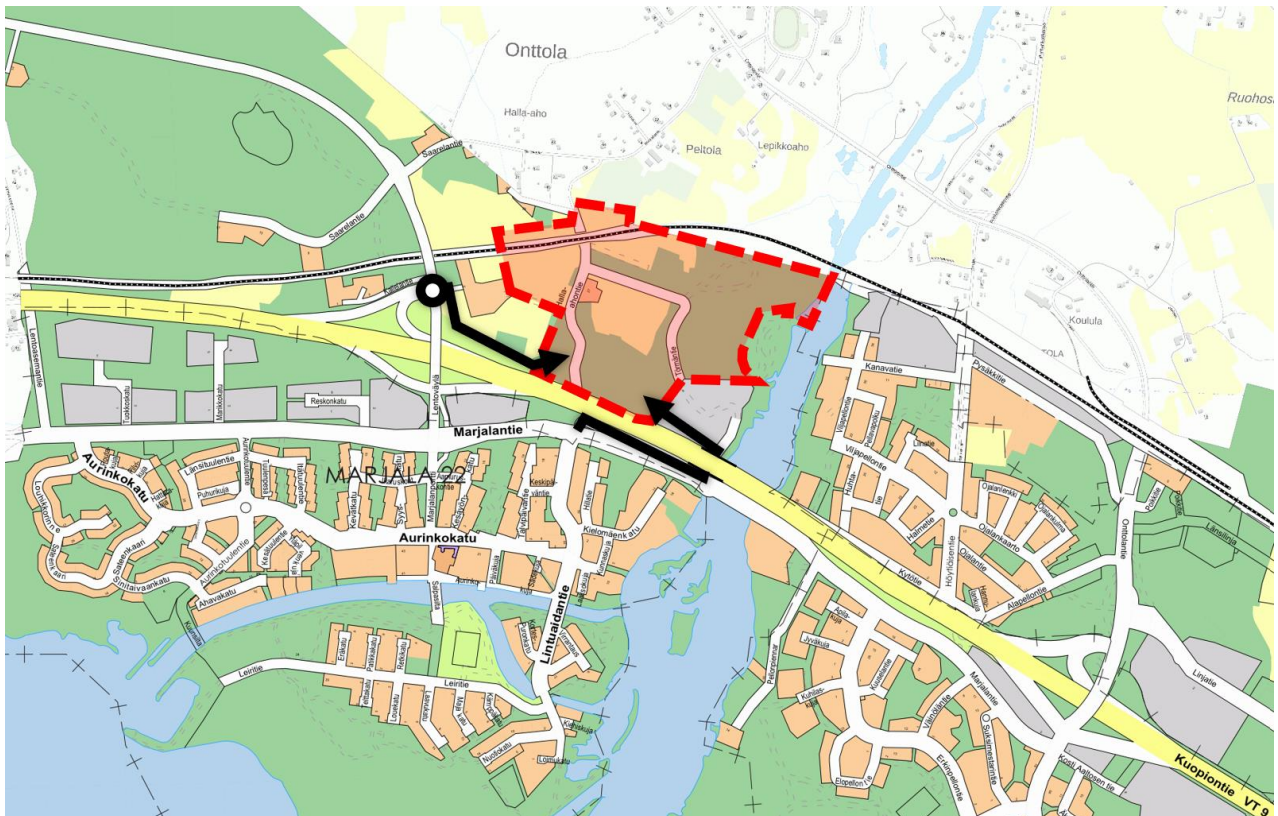




Muutosalueen sijainti (Luonnosvaiheen vaihtoehtoiset katu yhteydet merkitty nuolilla).



Törmän alueen

Asemakaava

Kaavaselostus

Luonnos

Törmän alueen Asemakaavan selostus

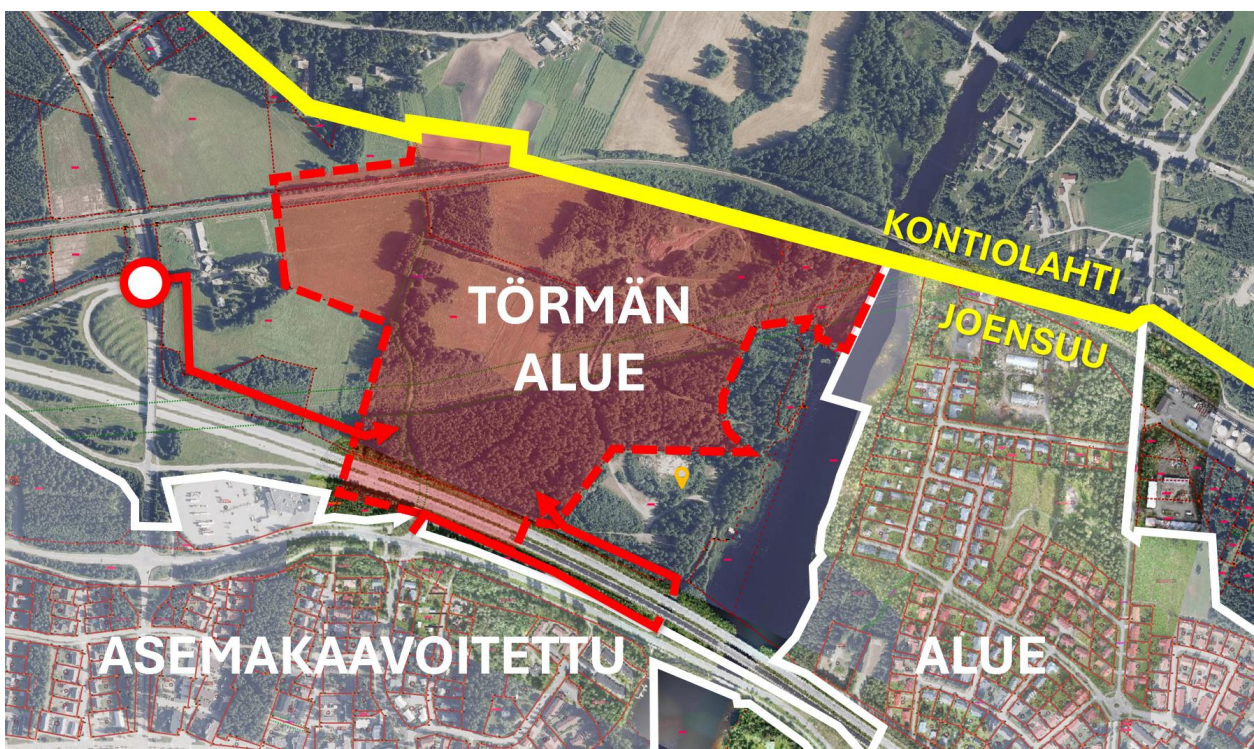
Asemakaava koskee

Pielisensuun (401) kylän tiloja 17:128, 25:55, 25:64, 25:74, 25:89, 25:92 ja 876:5 sekä rataosaa 871-1-15 ja valtatieä 895-0-9.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Marjalan (22) kaupunginosan katu-, liikenne-, vesi- ja erityisalueita.

Kaavoitusohjelman työ nro 1811.



Likimääräinen suunnittelualue on merkitty kuvaan punaisella katkoviivalla ja kuntaraja keltaisella viivalla. Asemakaavoitettu alue on merkitty kuvaan valkoisella viivalla. (Ilmakuva © MML, Joensuun kaupunki).



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet.....	4
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
2.1.2	Luonnonympäristö.....	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
2.1.4	Maanomistus	9
2.2	Suunnittelutilanne	10
2.3	Tavoitteet.....	22
2.3.1	Alustavat tavoitteet.....	22
2.3.2	Tarkentuneet tavoitteet vireilletulovaiheen jälkeen	24
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	25
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	25
3.1.1	Osayleiskaavasta poikkeaminen	26
3.1.2	Korttelialueet.....	34
3.1.3	Muut alueet.....	35
3.2	Kaavan vaikutukset.....	36
3.2.1	Suhde kaupungin strategioihin.....	36
3.2.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin ja ympäröiviin alueisiin	36
3.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	37
3.2.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin.....	38
3.2.5	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen.....	40
3.2.6	Lapsivaikutukset.....	41
3.2.7	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin	41
3.2.8	Vaikutukset alueen viherverkostoon ja ulkoilureitteihin.....	42
3.2.9	Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin.....	42
3.2.10	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	44
4	Suunnitteluvaiheet.....	45

TILASTOLOMAKE (lisätään lopulliseen selostukseen)

ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ (ent. hankekortti)

LIITTEET

1. Asemakaavaluonnos
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, *täydennetty 21.1.2026*
3. Vireilletulovaiheen palautteet sekä niihin annetut vastineet
4. Aloituskokouksen 8.10.2025 muistio

OHEISMATERIAALI

1. Luontoselvitys (Faunatica Oy, 2026)
2. Rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2026) **(lisätään lopulliseen selostukseen)**
3. Liikenneselvitys (A-Insinöörit Oy, 2026) **(lisätään lopulliseen selostukseen)**
4. Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski -osayleiskaavakartta 2004
5. Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski -osayleiskaavaselostus 2004



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Törmän alueen kaavahankkeen tavoitteena on kaupungin omistamien maa-alueiden kaavoitus teollisuuskäyttöön. Tarkoitus on luoda kehitysedellytyksiä Joensuun yritystoiminnalle, investoinneille ja kilpailukyvyille. Kaavatyössä ratkaistaan myös alueen saavutettavuuteen liittyvät katuyhteydet. Asemakaava laaditaan Joensuun kaupungin aloitteesta.

Kaavaprosessi

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 1.10.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.10.–27.10.2025. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä syksyllä 2026.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Tontin rakentaminen on mahdollista, kun alueelle on rakennettu katuyhteydet ja muu tarvittava yhdyskuntatekniikka, mahdolliset pilaantuneet maaperäkohteet on puhdistettu ja rakennustoimenpiteille on haettu tarvittavat luvat.

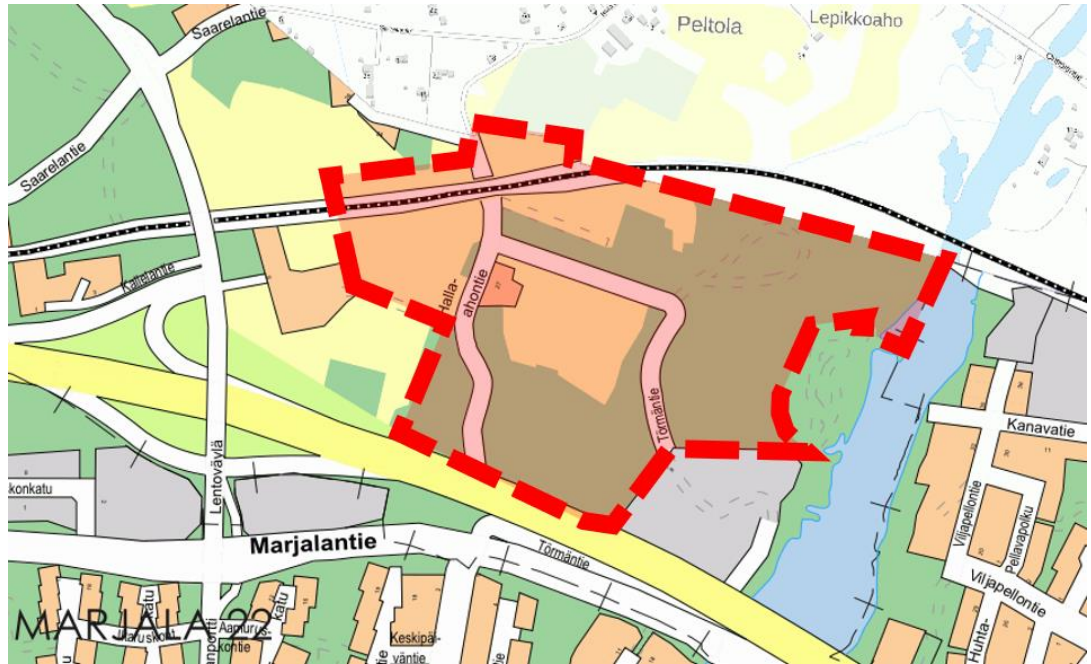
2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Höytiäisen kanavan, Kuopiontien (vt 9), Lentoväylän ja Pieksämäki-Joensuu-rautatien sekä Kontiolahden kunnanrajan väliin jäävällä alueella. Alue on asemakaavatonta aluetta, joka on tällä hetkellä pääosin maa- ja metsätalouskäytössä. Alueen halki kulkee 110 kV sähkölinjat sekä Joensuu-Lylynlampi-latuyhteys. Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa. Kaupungin omistamien maa-alueiden laajuus on noin 30 hehtaaria.





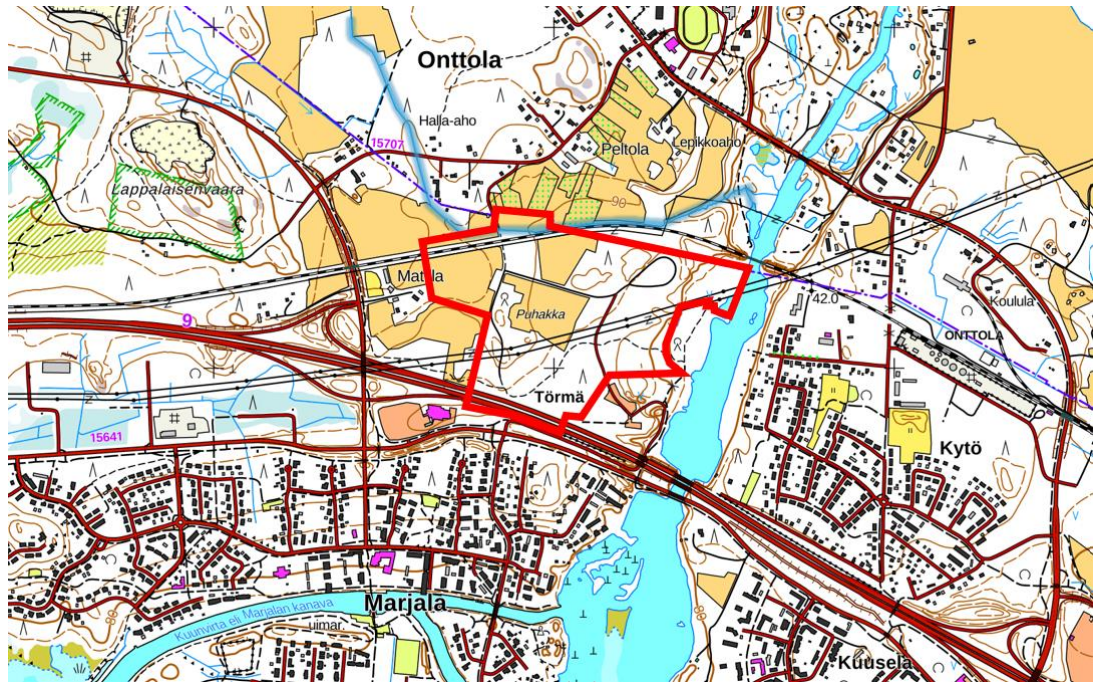
Suunnittelualue opaskartalla.

2.1.2 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on pääosin ihmistoiminnan muokkaamaa metsämaata ja peltoa. Höytiäisen kanavan varressa on noin 100 metrin levyinen tasainen rantavyöhyke, jonka maanpinnan korko vaihtelee noin tasolla +76...78 m. Rantavyöhykkeen länsipuolella on jyrkkäreunainen törmä, jossa maanpinnan korko kohoaa noin 15 metrin matkalla noin +85 m tasolle. Tämän jälkeen suunnittelualue on pääpiirteissään melko tasaista, osin kumpuilevaa aluetta, jossa maanpinnan korko vaihtelee kutakuinkin välillä +85...95 m. Alueen maanpinta kohoaa loivasti länttä ja pohjoista kohti.

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Höytiäisen kanavan valuma-alueeseen. Pieksämäki-Joensuu-rautatien pohjoispuolella kulkee oja, joka johtaa Kontiolahden puolella Höytiäisen kanavaan. Rautatien eteläpuolisella alueella on jonkin verran ojitettuja peltomaat ja rautatien kuivatukseen liittyvää ojastoa, mutta ojittukset eivät johda suoraan vesistöihin.



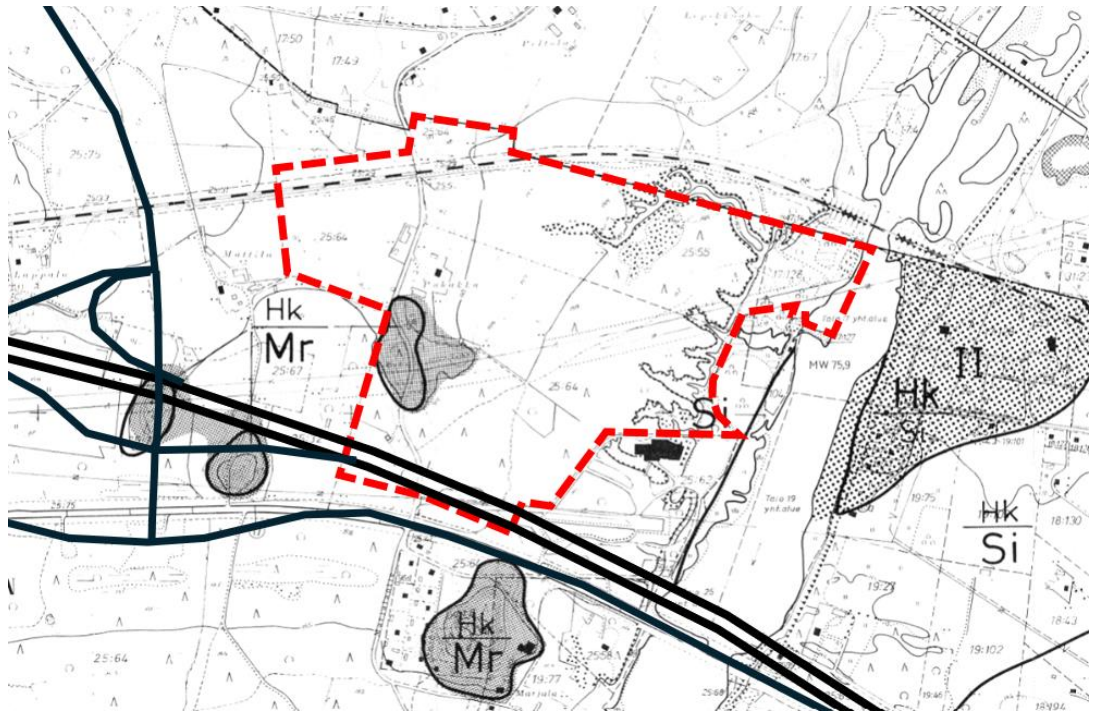


Suunnittelualue maastokartalla (© MML, 2025). Karttaan korostettu sinisellä viivalla radan pohjoispuolinen oja.

Suunnittelualueen maaperä on Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvityksen (Havetec Oy, 1984) mukaan enimmäkseen luokkaa IV ja pieniltä osin alueen keski- ja länsiosassa luokkaa III.

- Luokka IV: maaperä on löyhärakenteista silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia.
- Luokka III: Maaperä on kantavaa moreenia.





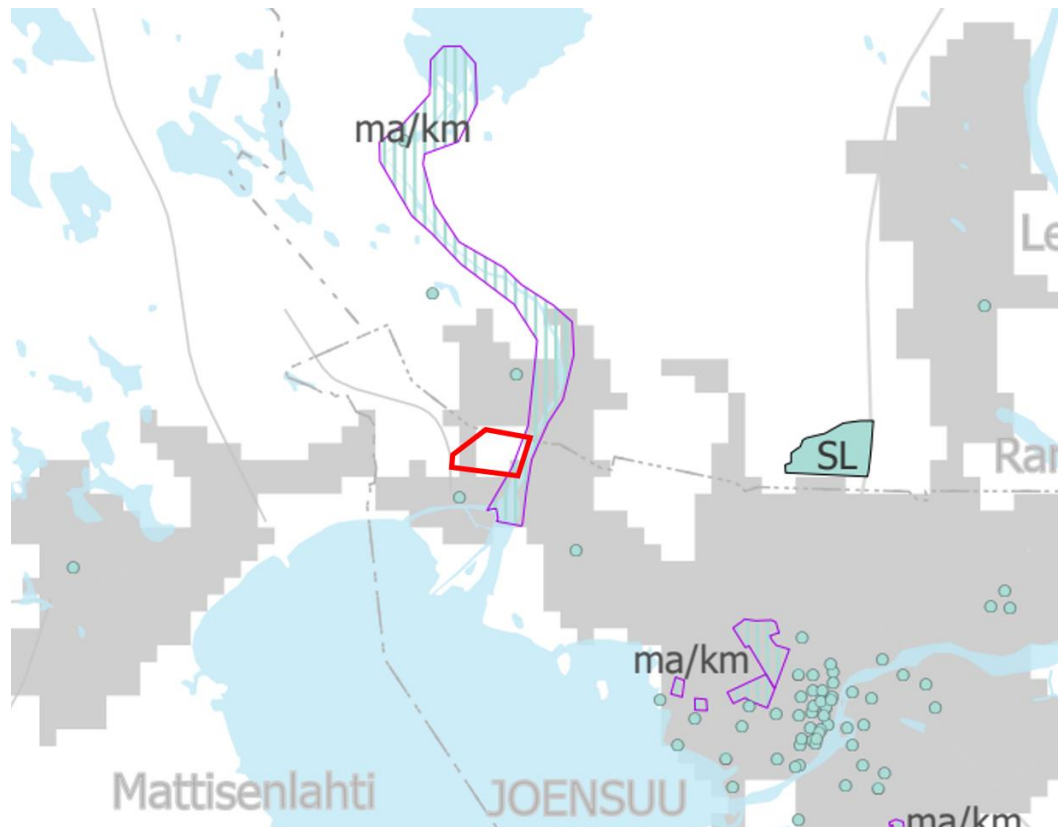
Ote Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvityksestä (Havetec, 1984). Suunnittelualue punaisella ja mustalla viivalla alueen nykyinen valtion tieverkko. Tummallalla väriellä luokan III moreenikukkulat.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen itäreunalle sijoittuva Höytiäisen kanava on osoitettu Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma/km). Höytiäisen kanavan länsireunalla on Salpalinjaan kuuluvia toisen maailmansodan aikaisia puolustusvarustuksia, jotka Törmän alueella ovat pääosin kadonneet maastosta. Tarkemmat kohdetiedot löytyvät Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (www.kyppi.fi). Kohteen tunnus on ”Törmä 1000017707, puolustusvarustukset”.





Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe (mm. Rakennetut kulttuuriympäristöt, 2022). Höytiäisen kanavan maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma/km) keskellä, likimääräinen suunnittelualue punaisella.

Liikenne ja reitit

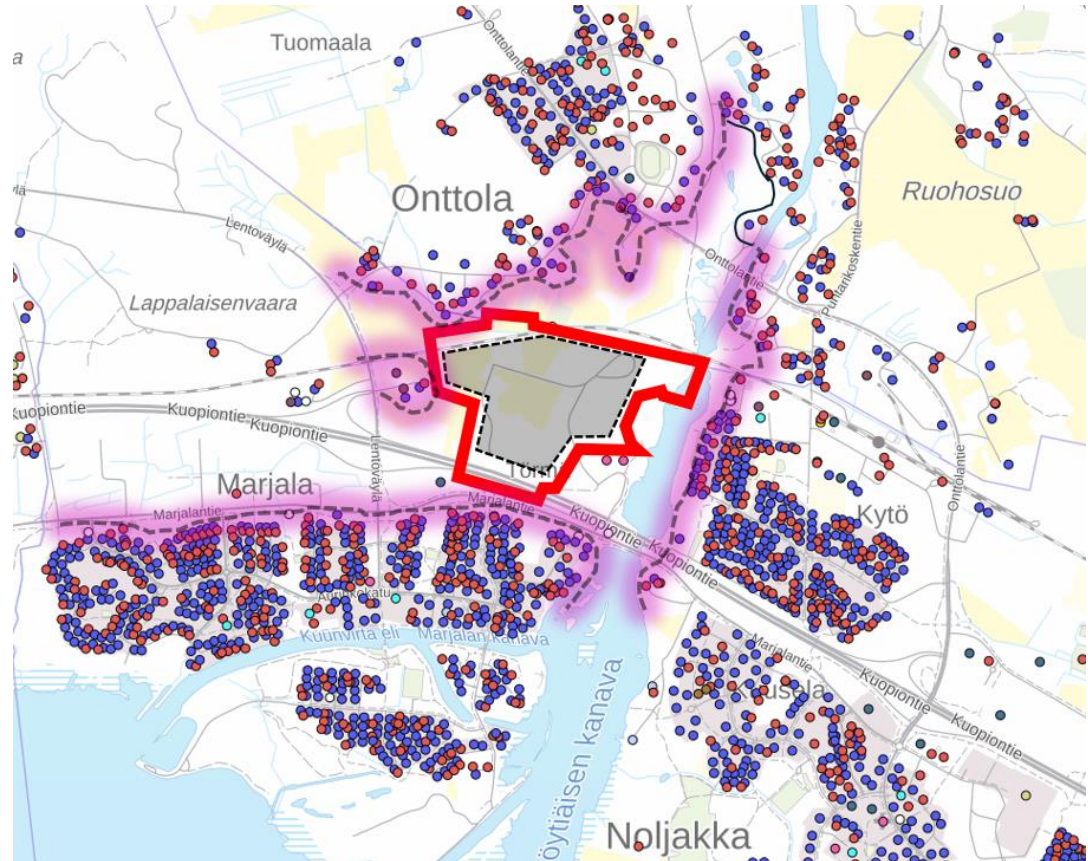
Alueen eteläreunassa kulkee Kuopiontie (vt 9) ja länsireunassa Joensuun lentoasemalle vievä Lentoväylä (mt 501). Molemmat tiet ovat osa valtion tieverkkoa. Joensuun lentoasema on noin 2–4 km päässä. Alueen pohjoisreunassa kulkee Pieksämäki-Joensuu-rautatie. Kauko- ja paikallisliikenteen linja-autot kulkevat vt 9:n eteläpuolista Marjalantietä pitkin. Pyörätieverkko on Lentoväylän ja Marjalantien varressa.

Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole vakituista asutusta, mutta aivan suunnittelualueen vieressä on asuttu maatalan pihapiiri. Lähiympäristössä on lisäksi Kydön, Marjalan ja Onttolan asuinalueet, jotka sijoittuvat noin 100–300 metrin etäisyydelle suunnitellusta teollisuusalueesta. Lähimmät palvelut sijoittuvat Marjalaan, Nolvakkaan ja Pilkkoon. Marjalan rampin eteläpuolella on ABC Marjala Joensuun liikenneasema.



Suunnittelualueen kaakkoispuolella on entinen Huvitörmän tanssipaiikka, joka ei ole enää toiminnassa. Rakennukset ovat palaneet ja jäänteet on pääosin purettu. Alue on yksityisessä omistuksessa.



Sinisillä pisteillä asuinrakennukset, suunnittelualue punaisella viivalla ja harmaalla alustava teollisuuskorttelialue. Ympäröivän asutuksen ”reuna” on korostettu violetilla katkoviivalla. Karttapohja: [Liiteri-tietopalvelu](#) (© SYKE & MML, 2025).

Tekninen huolto

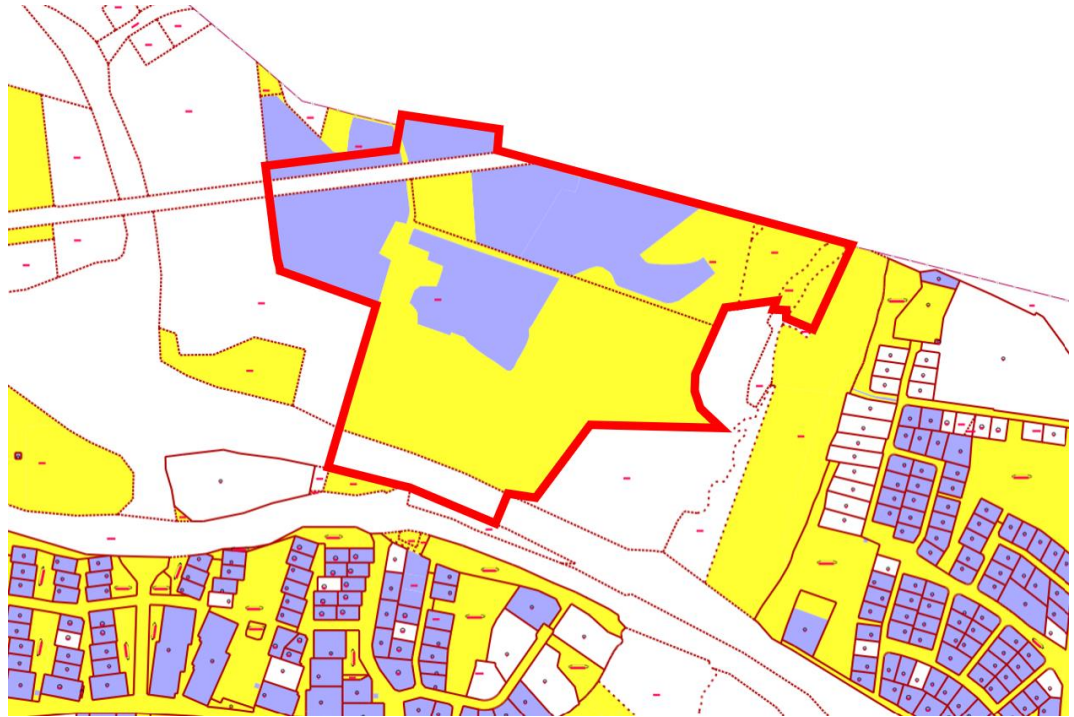
Alueella tai sen läheisyydessä on teknisen huollon verkosto. Alueen läpi kulkee 110 kV sähkölinjat. Suunnittelualueen läpi kulkee runkovesijohto ja viereisen maatilan tontikohtainen vesijohtoputki. Viemäröintiä alueella ei ole.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta alueelle sijoittuvaa valtion tie- ja rataverkkoa sekä yksityistä kiinteistöä 25:89 lännessä ja 25:92 kaakossa. Osa kaupungin omistamista maa-alueista on vuokrattu. Vuokrasopimukset ovat päättymässä vuoden 2026 loppuun mennessä. Vuokra-alueilla harjoitetaan



peltoviljelyä ja säilytetään kasvualustan tekemiseen tarvittavia maa-aineksia ja kompostia.



Kaupungin maanomistus keltaisella ja violetilla (vuokramaat). Suunnittelualue punaisella.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

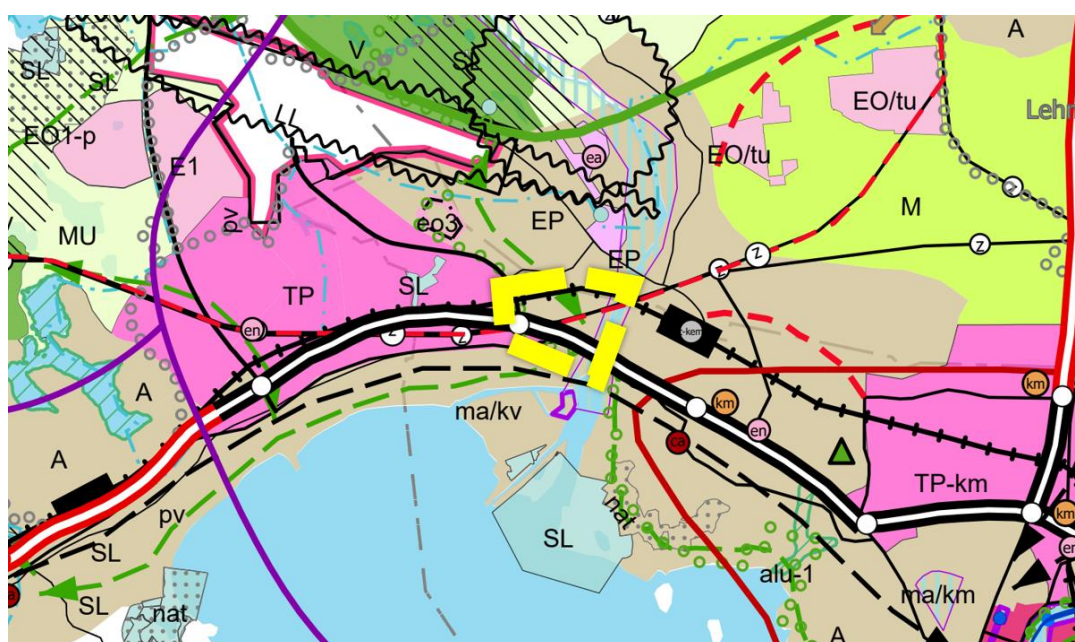
Pohjois-Karjalassa on voimassa neljä eri maakuntakaavaa:

- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2.vaihe

1. vaiheen teemoja ovat turvetuotanto, arvokkaat suot sekä rakennettu kulttuuriympäristö. Heinäveden osa-aluetta koskevassa kaavassa on yhteensovitetty ja yhtenäistetty Etelä-Savon maakuntakaavamerkinnot osaksi Pohjois-Karjalan maakuntakaavaa 2040. 2. vaiheen teemoja ovat energia ja maisemat. Kaava on kuulutettu 1.10.2025 voimaan valituksesta huolimatta alueidenkäyttölain mukaisesti. Valitus on HaO:n käsittelyssä.



Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Joensuun kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueelle (ks) ja Kuutoskäytävän liikenteen kehittämiskäytävälle (lk). Suunnittelualue on osa Joensuun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen läpi kulkee pääsähkölinja 110 kV ja ohjeellinen uusi pääsähkölinja 400 kV. Alueen pohjoisreunassa kulkeva Pieksämäki-Joensuu rata on huomioitu pääratana ja eteläreunassa kulkeva Kuopiontie (vt 9) kaksiajorataisena päätienä. Alueen halki kulkee Törmä-Lykynlampi viheryhteystarve. Höytiäisen kanava on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma/km).



Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue keltaisella katkoviivalla.

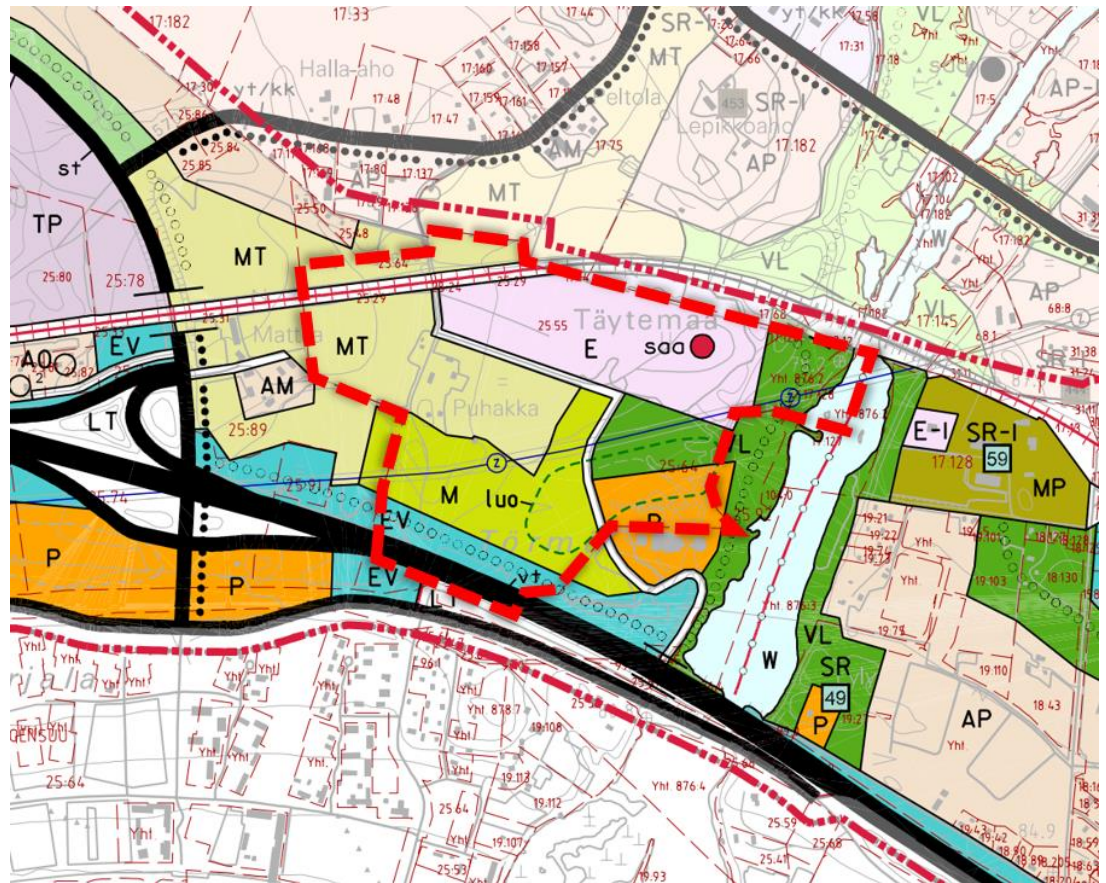
Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski yleiskaava

Alueella on voimassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava (hyväksytty 2004).

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat kaavamerkinnot: erityisalue (E), palvelujen ja hallinnon alue (P), lähivirkistysalue (VL), maatalousalue (MT), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), suojaviheralue (EV), vesialue (W), mahdollisesti saastunut maa-alue (saa), sähköjohto (z), arvokas luontokohde (luo) sekä ulkoilureitti. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on



maatilojen talouskeskusten alue (AM) sekä lähettyvillä useampia pientalovaltaisia asuntoalueita (AP). Törmäntie ja AM-alueelle johtava yhteys on merkitty tonttikuksi/pääsytieksi. Pieksämäki-Joensuu-rautatie on merkitty yhdysradaksi. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan yleiskaavan mukaiseen asemakaavoitettavaan alueeseen.



Ote Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski-osayleiskaavasta. Likimääräinen suunnittelualue punaisella katkoviivalla.

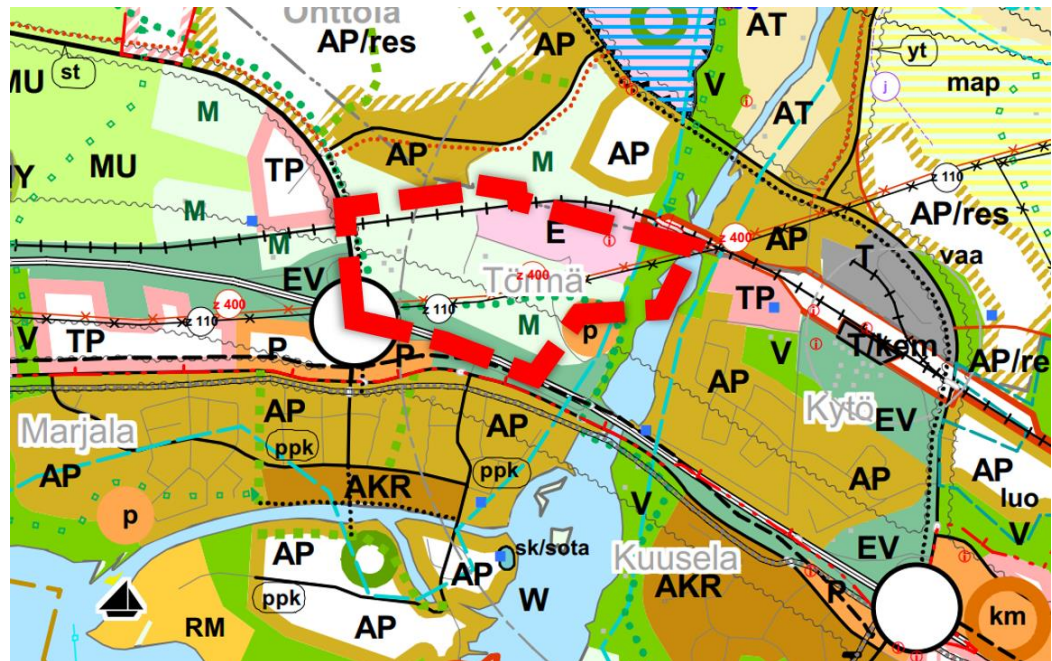
Joensuun seudun yleiskaava 2020

Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 (hyväksytty 2008) Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava (2004) on määrätty jäämään voimaan alueellaan. Joensuun seudun yleiskaava 2020 on kuitenkin voimassa muun muassa seuraavien merkintöjen osalta, jotka ovat Törmän alueen kaavahankkeen kannalta olennaisia:

- Ulkoilun runkoreitit ja ohjeelliset ulkoilureitit, moottorikelkkareitit sekä näiden reitistöjen yhteystarpeet



Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualueelle sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), suojaviheraluetta (EV), erityisaluetta (E), virkistysaluetta (V) ja vesialuetta (W). Alueen läpi kulkee nykyiset ja uudet kantaverkkoon kuuluvat 110 kV ja 400 kV voimalinjat (z 110 ja z 400). Lisäksi alueen läpi, osin sähkölinjan alla, kulkee ulkoilun runkoreitti. Suunnittelualuetta ympäröi pientalovaltaiset asuntoalueet (AP) idässä, etelässä ja pohjoisessa. Höytiäisen kanava on huomioitu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (sk-1). Suunnittelualueelle sijoittuu mahdollisesti saastunut maa-alue (!) ja Seveso II -direktiivin mukainen konsultointivyöhyke (kons). Alueen kaakkoispuolelle sijoittuu palvelujen ja hallinnon kohde (p). Kuopiontie (vt 9) on huomioitu kaksiajorataisena päätienä (vt) ja Lentoväylä seututienä (st) niihin liittyvine melualueineen (me).



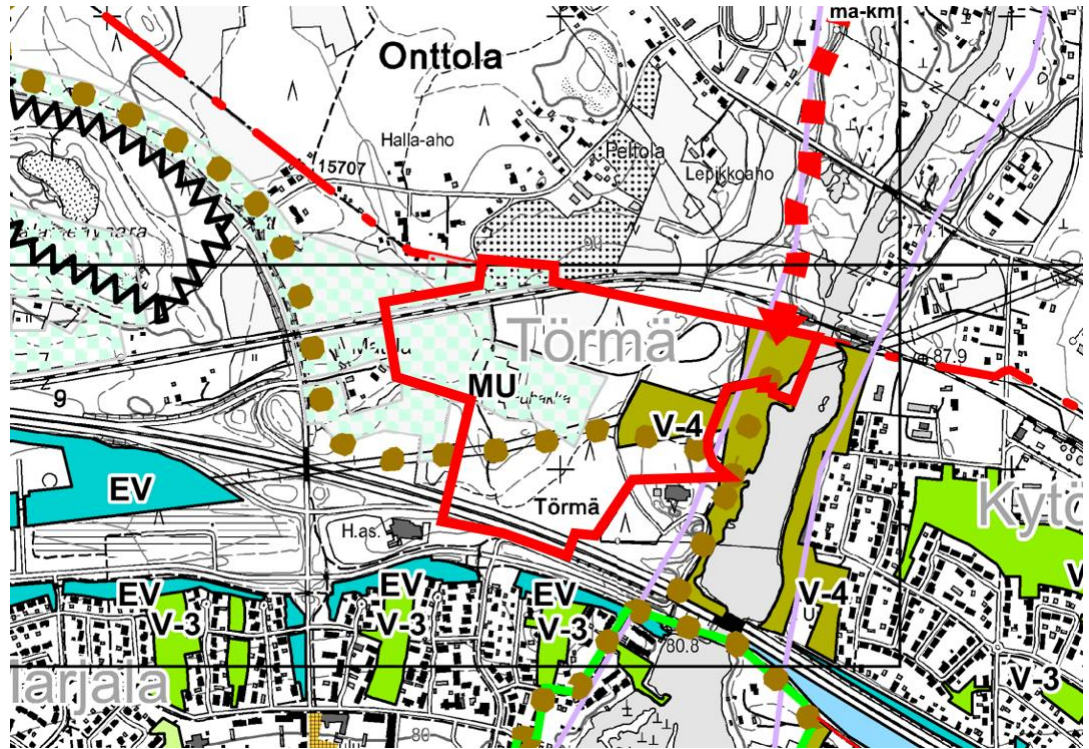
Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020. Likimääräinen suunnittelualue punaisella katkoviivalla.

Viherkaava

Joensuuhun on laadittu oikeusvaikutukseton viherkaava (KV 15.6.2015 § 68). Viherkaavassa suunnittelualueelle sijoittuu ulkoilumetsä (V-4), maa- ja



metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) ja ulkoilureitti. Höytiäisen kanava on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma-km). Kanavan länsireunalla on myös yhteystarve-merkintä pohjoiseen.

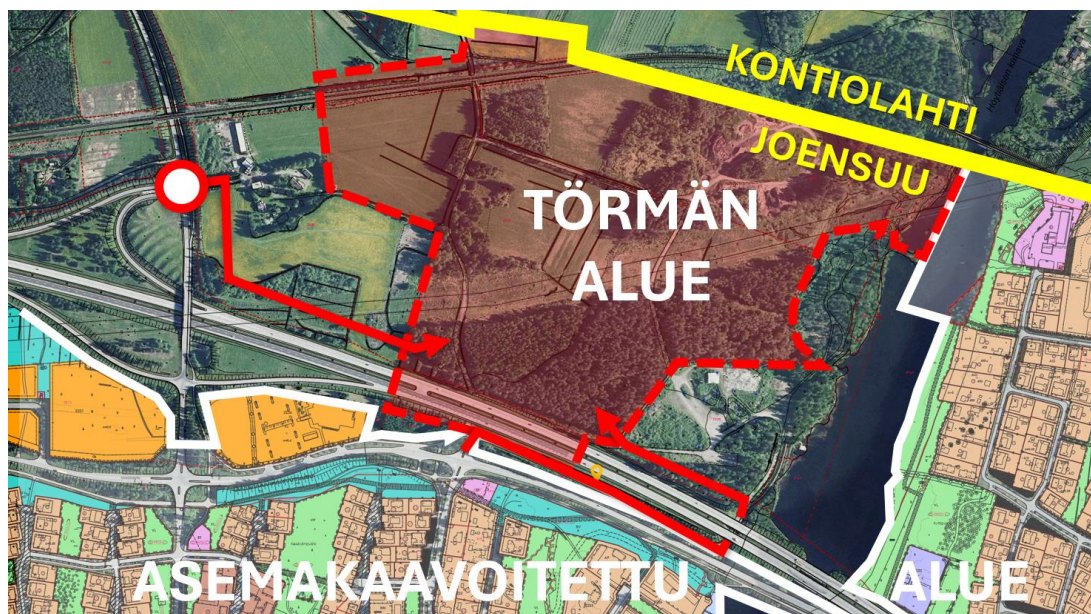


Ote Viherkaavasta, suunnittelualue punaisella viivalla.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Höytiäisen kanavan itäpuoli (Kytö) ja Kuopiontien (vt 9) eteläpuoli (Marjala) on jo asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualue rajautuu näihin asemakaavoitettuihin alueisiin.





Asemakaavoitettu alue ilmakuvan päällä. Likimääräinen suunnittelualue punaisella. Vaihtoehtoiset lähestymissuunnat esitetty punaisilla nuolilla.

Rakennusjärjestys

Uudistettu Joensuun kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Joensuun kaupunginvaltuustossa 29.9.2025 § 108.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole alueidenkäyttölain 53 §:n rakennuskieltoa.

Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

Törmän alueen kaavahanke pyrkii parantamaan erityisesti strategian mukaista kaupungin elinvoimaa.

Joensuun strategia 2025–2029 on nimeltään ”Hyvä kasvaa Joensuussa” (KV 29.09.2025 § 107). Joensuun strategia on luonteeltaan konsernistrategia, joka osoittaa suunnan ja tavoitteet kaikelle kaupungin toiminnalle. Strategian mukaisesti tavoittelemme vuoteen 2030 mennessä sijoitusta Suomen kymmenen



suurimman kaupungin joukossa. Tällä hetkellä Joensuu on maan 11. suurin kaupunki. Kaupunki investoi elinvoimaan ja asukkaiden hyvinvointiin, yliopistokaupunkimme on kansainvälisesti houkutteleva, luomme uutta työtä yhdessä yritysten kanssa sekä rakennamme toimillamme ilmaston ja luonnon kannalta kestävästä kaupunkia. Kaupungin arvot ovat yhdessä, yhdenvertaisesti, rohkeasti ja kestävästi.

Strategian vaikuttavuustavoitteet ovat:

1. Hyvän arjen, hyvinvoinnin ja osallisuuden Joensuu.
2. Opiskelun, tasa-arvoisen oppimisen ja sivistyksen Joensuu.
3. Kasvavan elinkeinoelämän ja työllisyyden Joensuu.
4. Kestävän talouden Joensuu.
5. Osaavan henkilöstön ja hyvän johtamisen Joensuu

Strategiasta poimittuja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- Kehitämme asuinalueita yhdenvertaisesti alueiden erityisyyksiä, uudistumisen ja palvelutarpeet huomioiden. Luomme monipuolisen ja houkuttelevan tonttivarannon turvaamaan erilaisia asumis- ja yritystarpeita. Sujuva ja turvallinen arki on kaiken perustana.
- Olemme hiilineutraali kaupunki ja otamme ilmastonmuutoksen vaikutukset ennakoivasti huomioon. Monimuotoinen lähiluonto, puhdas ilma ja maailman paras juomavesi ovat hyvinvointimme lähteitä. Laadukas joukkoliikenne kytkee elävän kaupunkikeskustan kaupunginosaan ja pitäjiin. Panostamme pyöräilyyn ja kävelyyn.
- Edistämme joensuulaisten osallisuutta lisäämällä asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksia. Teemme vaikuttavaa yhteistyötä järjestöjen ja hyvinvointialueen kanssa hyvinvointisuunnitelmaamme perustuen. Olemme ikäystävällinen kaupunki.
- Teemme ulkomailta muuttaneiden asettumisen Joensuuhun helpoksi. Kotouttamistyö on kulttuuritaustat huomioivaa ja tähtää kouluttautumiseen, työllistymiseen ja kaupunkiin kiinnittymiseen. Vaalimme hyviä väestösuhteita.



- Joensuu on paras kaupunki lapsiperheille. Lapset, nuoret ja perheet saavat tukea oikeaan aikaan. Turvallinen kasvun ja oppimisen polku turvataan ja harrastusmahdollisuuksia vahvistetaan.
- Mahdollistamme yritysten kestävä kasvun, kansainvälistymisen ja investoinnit koko kaupungin alueella. Teemme Joensuun vahvuudet näkyviksi maailmalla ja houkuttelemme osaajia. Kaavoitus ja lupakäsittely on sujuvaa. Symmetrisen kaupungin kehittämisellä varmistamme vetovoimaisten elinkeinoalueiden ja yritystonttien tarjonnan sekä elävän kaupunkikeskustan.
- Vauhditamme uusien työpaikkojen syntyä painopisteinä energiamurroksen hyödyntäminen, kiertotalous ja teknologiateollisuuden edistäminen. Jatkamme fotonikan ja metsäbiotalouden kehitystyötä. Kasvatamme vahvasti Joensuuhun ja Pohjois-Karjalaan suuntautuvaa kansainvälistä matkailua yhteistyössä yritysten kanssa. Lisäämme lähellä tuotetun ruoan käyttöä tukien huoltovarmuutta ja omavaraisuutta.

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat, kuten:

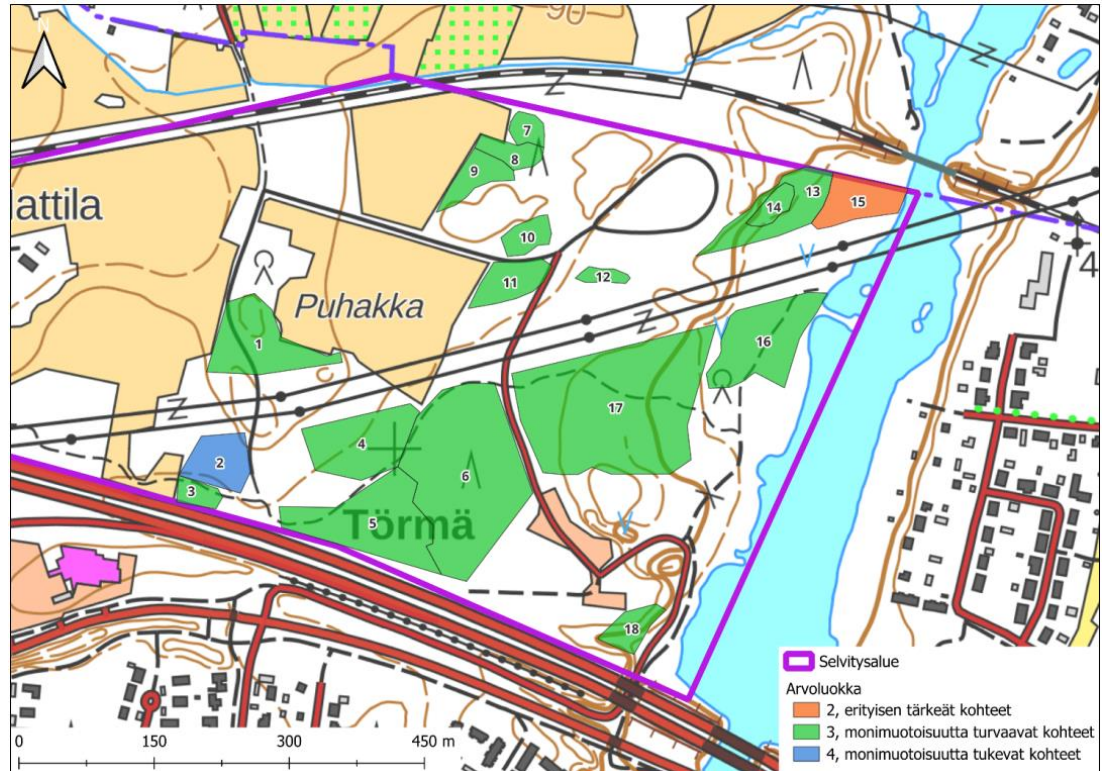
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54)
- Euroopan metsäpääkaupunki Joensuu
- Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma
- Täydennysrakentamisohjelma
- Symmetrinen kaupunki -visio
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).
- Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022-2025 (KH 10.1.2022 § 6).
- Joensuun kaupungin sopeutumissuunnitelma ilmastomuutokseen 2023 (KH 4.12.2023 § 465)
- Yrityskaupunki Joensuu



Kaavatyötä varten teetetyt selvitykset

Luontoselvitys (Faunatica Oy, 2026)

Kaavahanketta varten on laadittu luontoselvitys (Faunatica Oy, 2026). Selvitys on kaavaselostuksen oheismateriaalina. Kaavatyön kannalta keskeiset asiat on käyty läpi tässä luvussa sekä luvussa 3.2.4 *Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin*.

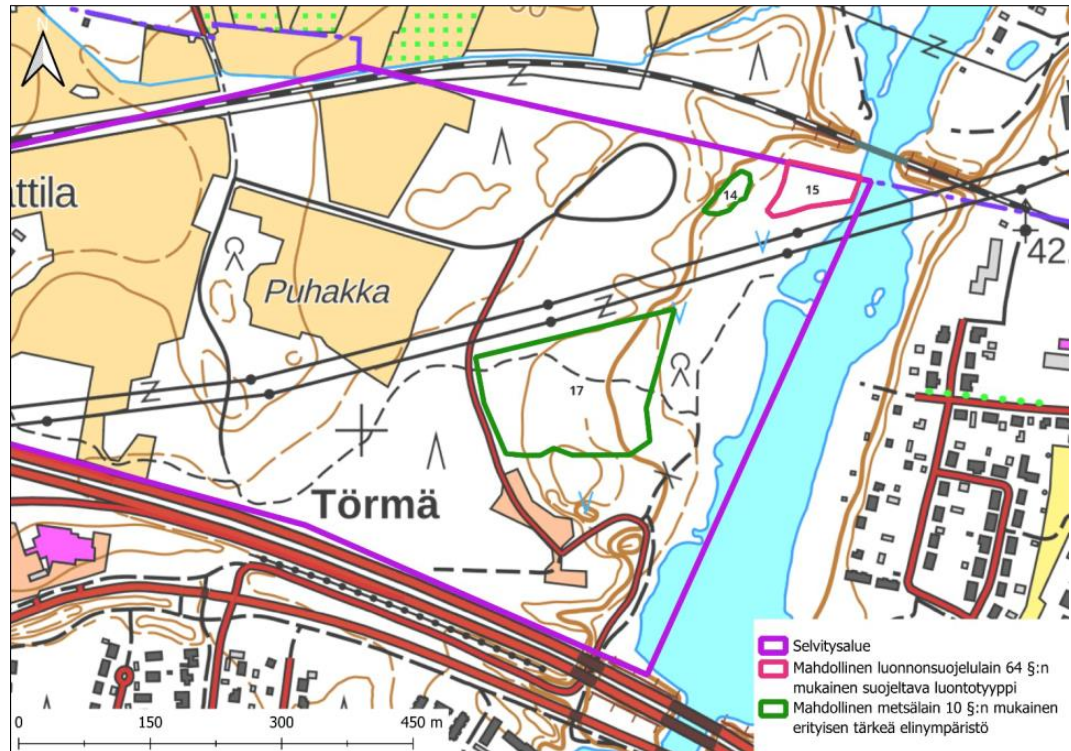


Arvokkaat luontotyypit 1-18 kartalla (© Faunatica Oy, 2026).

Selvitysalueelta rajattiin 18 arvokasta luontotyyppiä. Rajatuista kohteista yksi kuuluu arvoluokkaan 2 (erityisen tärkeät kohteet), 16 kohdetta kuuluu arvoluokkaan 3 (monimuotoisuutta turvaavat kohteet) ja yksi kohde arvoluokkaan 4 (monimuotoisuutta tukeva kohde). Yksikään kohde ei kuulu arvoluokkaan 1 (lainsäädännöllä turvatut kohteet). Alueelta ei havaittu vesilain piiriin kuuluvia luontotyyppiä. Sen sijaan havaittiin kaksi mahdollisesti metsälain 10 §:n kriteerit täyttävää erityisen tärkeää elinympäristöä sekä yksi mahdollinen luonnonsuojelulain 64 §:n mukainen suojeltava luontotyyppi. Lisäksi selvitysalueelta havaittiin haitallista vieraskasvilajistoa.



Luonnonsuojelulain mukaisilla luontotyypeillä ja metsälain mukaisilla elinympäristöillä on lainsuoja, joka kuitenkin astuu voimaan vasta ELY-keskuksen (luonnonsuojelulain mukaiset luontotyyppit) tai Metsäkeskuksen (metsälain mukaiset elinympäristöt) tekemän rajauspäätöksen jälkeen.

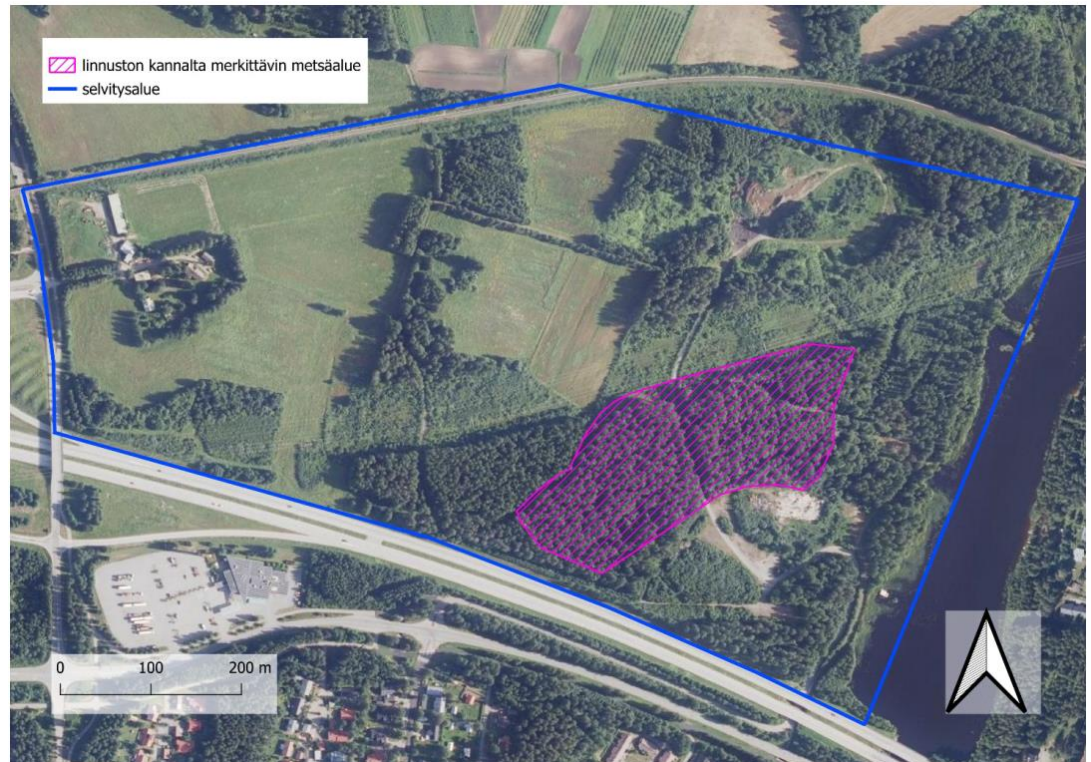


Mahdolliset luonnonsuojelulain ja metsälain mukaiset kohteet kartalla (© Faunatica Oy, 2026)

Luontoselvityksessä suositellaan erityisesti arvoluokan 2 kohteen säästämistä maankäytössä. lisäksi suositellaan monimuotoisuutta turvaavien (arvoluokka 3) ja monimuotoisuutta tukevien (arvoluokka 4) kohteiden säästämistä.

Selvitysalueelta ei ilmennyt erityisen merkittäviä linnustoarvoja. Havainnot koskivat pääosin Itä-Suomen metsien ja maatalousympäristön peruslajistoa. Vähintään mahdollisesti pesivänä havaittiin kaksi valtakunnallisesti uhanalaiseksi ja kaksi valtakunnallisesti silmälläpidettäväksi luokiteltua lajia sekä kaksi Euroopan Unionin lintudirektiivin liitteessä I lueteltua lajia. Lajihavaintojen perusteella rajattiin alueen linnustollisesti merkittävin alue.





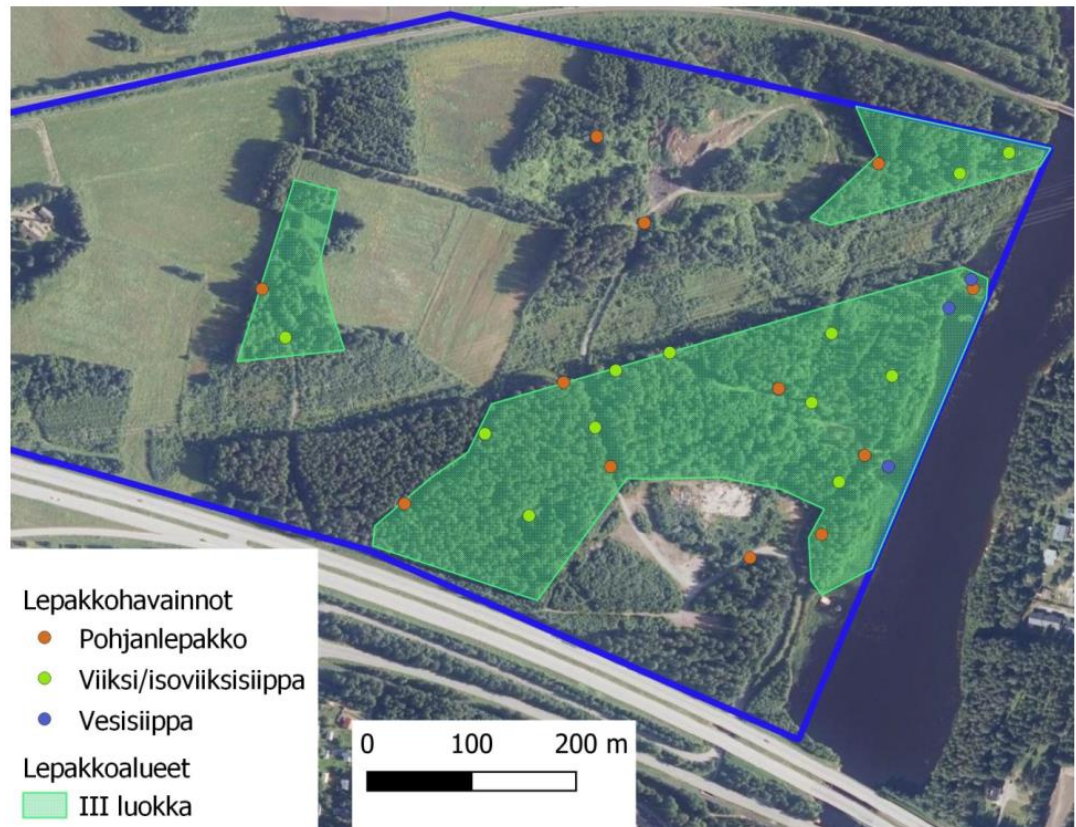
Yläkuvassa linnuston kannalta merkittävin metsäalue ja alakuvassa suunnittelualueen la-
kikohteet, jotka tulee säästää heikentäviltä toimilta. (kuvat © Faunatica Oy, 2026).



Liito-oravaa ei havaittu. Viitasammakkoa havaittiin kolmesta paikasta, joille teh-
tiin luonnonsuojelulain 78 § :n mukaiset rajausehdotukset (alla karttakuva).



Lepakoista ei ollut hankkeen kannalta merkittäviä havaintoja, mutta selvityksessä suositellaan lepakkoalueiden säästämistä mahdollisuuksien mukaan. Lepakoiden yksilömäärä alueella ei ollut kovin suuri, joten tärkeän ruokailualueen kriteerit eivät täyty.



Lepakkoalueet (© faunatica Oy, 2026).

Rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2026)

Kaavahanketta varten on laadittu Rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2026). **Selvitys valmistuu kaavaselostuksen oheismateriaaliksi ehdotusvaiheeseen mennessä.**

Liikenneselvitys (A-Insinöörit Oy, 2026)

Kaavahanketta varten on laadittu liikenneselvitys (A-Insinöörit Oy, 2026). **Selvitys valmistuu kaavaselostuksen oheismateriaaliksi ehdotusvaiheeseen mennessä.**



Selvityksessä on vertailtu vaihtoehtoisia katuyhteyksiä (Ve1 "Puhakankatu" ja Ve2 "Törmäntie". Ve1 mukainen ratkaisu on liikenteellisesti suositeltavampi ratkaisu.

Vaihtoehtojen vertailu

Puhakankadun reitti

- + Mahdollistaa suoran yhteyden vt 9:lle
- + Verkollisesti selkeä ja toimiva
- + Kiertoliittymä on turvallinen ja toimiva liittymätyyppi isoillakin liikennemäärillä
- Edellyttää yksityisen maa-alueen lunastamista
- Kallis vaihtoehto toteuttaa
- Edellyttää muutoksia Kallelantien yksityistieliittymään

→ Liikenteellisesti suositeltavampi vaihtoehto rakentamiskustannuksista huolimatta

Törmäntien reitti

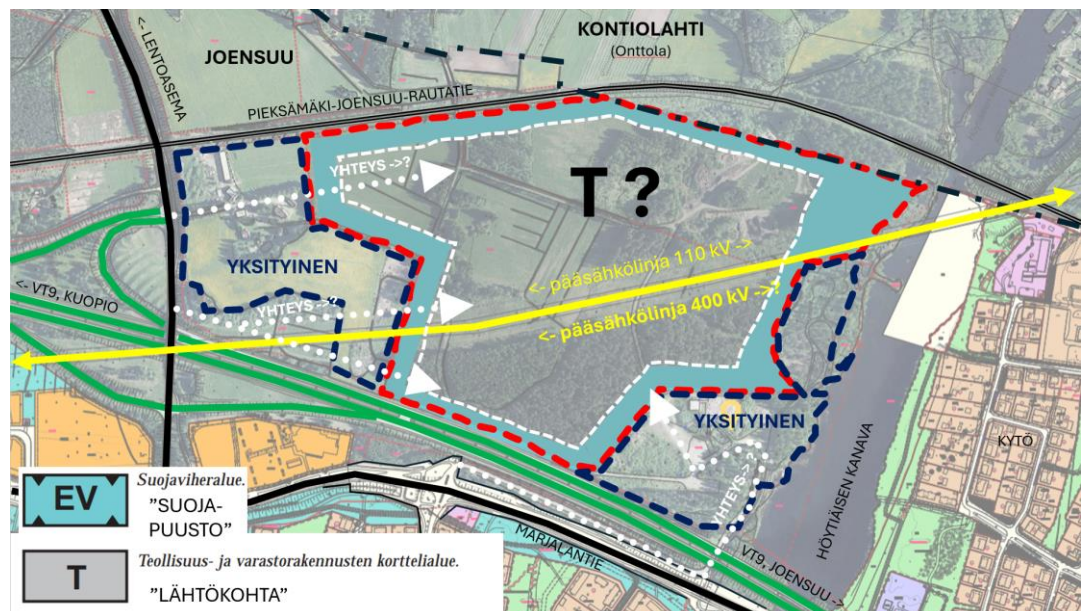
- + Hyödyntää nykyistä katua ja yksityistietä
- + Marjalantien nykyinen liittymäratkaisu on riittävä
- + Edullisempi vaihtoehto
- Yhteys vt 9:lle pidempi
- Törmäntien kaarre ei mahdollista kahden raskaan ajoneuvon kohtaamista
- Vt 9:n pohjoispuolella merkittäviä korkeuseroja reitillä

→ Ei suositeltava vaihtoehto ainakaan suuren liikennemäärän tilanteessa (skenaario 2)

Katuyhteyksien vaihtoehtovertilu (LUONNOS, © A-Insinöörit Oy, 2026).

2.3 Tavoitteet

2.3.1 Alustavat tavoitteet

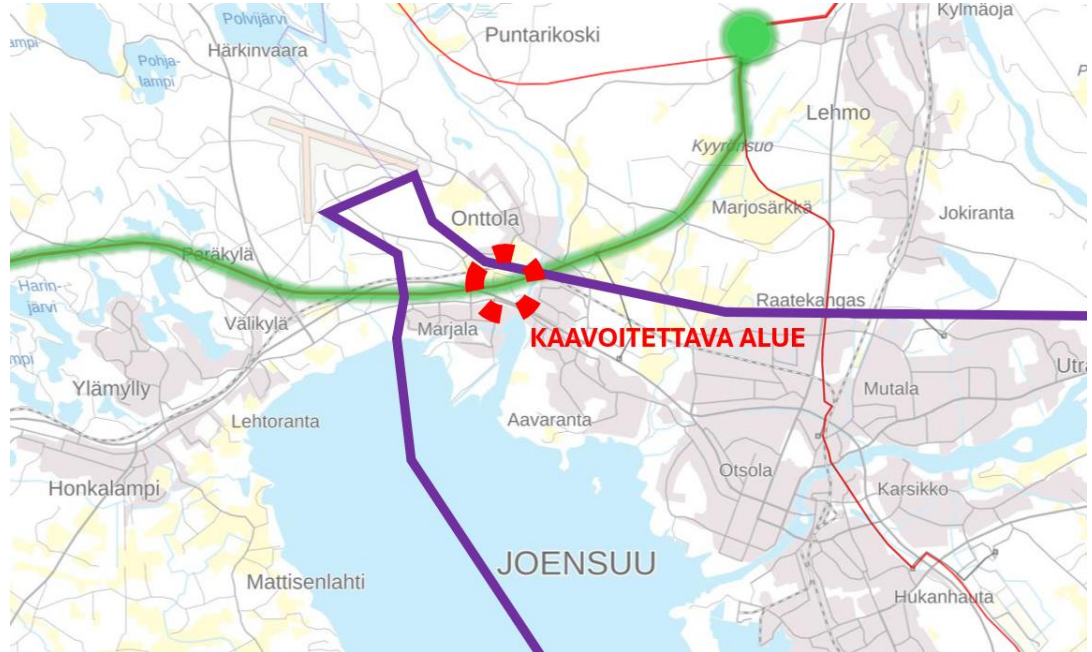


Alustavia tavoitteita ilmapuvalu-/asemakaavapohjalla (© Joensuun kaupunki, 2026).

Kaavahankkeen laatiminen on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Kaavatyön lähtökohtana on mahdollisimman suuren teollisuuskorttelialueen muodostaminen kaupungin omistamille maa-alueille niin sanotulla Törmän alueella.



Suunnittelualueen etuna on keskeinen sijainti suhteessa valtakunnan sähkö- ja tieverkkoon, sekä tarvittaessa rautatiehen ja lentoasemaan. Lisäksi alue on olevan yhdyskuntarakenteen yhteydessä ja Höytiäisen kanavan vieressä.



Suunnittelualueen sijainti suhteessa valtakunnan sähköverkkoon (© MML, Fingrid Oy, 2025). Joensuun kuntaraja korostettu violetilla ja 2030-luvulla parannettava sähkölinja vihreällä viivalla.

Suunnittelualueen halki kulkee valtakunnan sähköverkkoa, joka on uusiutumassa 2030-luvulla. Samalla sähköverkolle varattu johtoalue levenee. Törmän alueen sijainti suhteessa uusiutuvaan sähköverkkoon on keskeinen ja samalla käytännössä lähes ainoa Joensuun rajojen sisäpuolinen sijainti sellaiselle teolliselle toimijalle, joka edellyttää suurta sähköverkon kapasiteettia.

Lisäksi suunnittelualueen vieressä on Höytiäisen kanava, jota voisi parhaassa tapauksessa hyödyntää jäähdytysveden ottamiseen. Toisaalta teollisen toiminnan aiheuttama mahdollinen hukkalämpö voisi olla johdettavissa Marjalan puoleiseen kaukolämpöverkkoon. Esimerkki tällaisesta teollisesta toiminnasta voisi olla datakeskus tai muu vastaava yhteiskunnan digitalisaatioon tai vihreään siirtymään liittyvä hanke, jolle sähkönsaanti, jäähdytys ja hukkalämmön hyödyntäminen ovat keskeisiä asioita.



Suunnittelualueen ominaisuuksiin kuuluu toisaalta myös se, että alue sijoittuu yksityisomisteisten ja osin myös asuttujen kiinteistöjen väliin, alueelle, johon ei ole johdettu katuyhteyttä. Kaavatyössä on ratkaistava alueen liittäminen ympäröivään tie- ja katuverkkoon, jonka myötä hanke väistämättä vaikuttaa viereisten yksityisomisteisten kiinteistöjen maankäyttöön. Kaavahankkeen alustavista tavoitteista on neuvoteltu molempien viereisten yksityisten maanomistajien (25:89 ja 25:92) kanssa kaavatyön käynnistämisen yhteydessä.

2.3.2 Tarkentuneet tavoitteet vireilletulovaiheen jälkeen

Vireilletulovaiheessa saadun palautteen perusteella kaavatyön tavoitteita on tarkennettu. Suunnittelualueen maankäyttöä rajoittaa naapurikiinteistöjen lisäksi myös Joensuu-Lykynlampi virkistysyhteys, Joensuun lentoasema, sähkölinja, rautatie, Kuopiontie (vt 9) ja Lentoväylä (mt 501) sekä toisaalta myös ympäröivät pientaloalueet. Alueelle tavoiteltu teollinen maankäyttö poikkeaa Marjala-Ontola-Pilkko-Puntarikoski-osayleiskaavasta (2004), joten kaavaratkaisun on sopeuduttava suunnittelualuetta ympäröivään osayleiskaavan mukaiseen maankäyttöön.

Alueen liittämisestä ympäröivään katu- ja tieverkkoon on neuvoteltu sekä viereisten yksityisten maanomistajien (25:89 ja 25:92) että valtion (POSELY, Väylävirasto) kanssa. Käytyjen neuvottelujen ja alueelle laadittavan liikenneselvityksen perusteella näyttäisi siltä, että ainoat mahdolliset katuyhteydet on otettavissa vain:

- Ve1: joko valtatie ramppiliittymän yhteydestä uuden kiertoliittymän kautta kiertämällä maatilakeskus eteläpuolelta
- Ve2: tai Marjalantien puolelta nykyisen Törmäntien kautta siten, että Törmäntien linjaus siirretään Kuopiontien (vt 9) pohjoispuolella mahdollisimman lähelle valtatieä.

Esitetyillä katulinjauksilla mahdollistetaan viereisten yksityisten kiinteistöjen (25:89 ja 25:92) nykytila ja mahdolliset kehitysnäkymät.



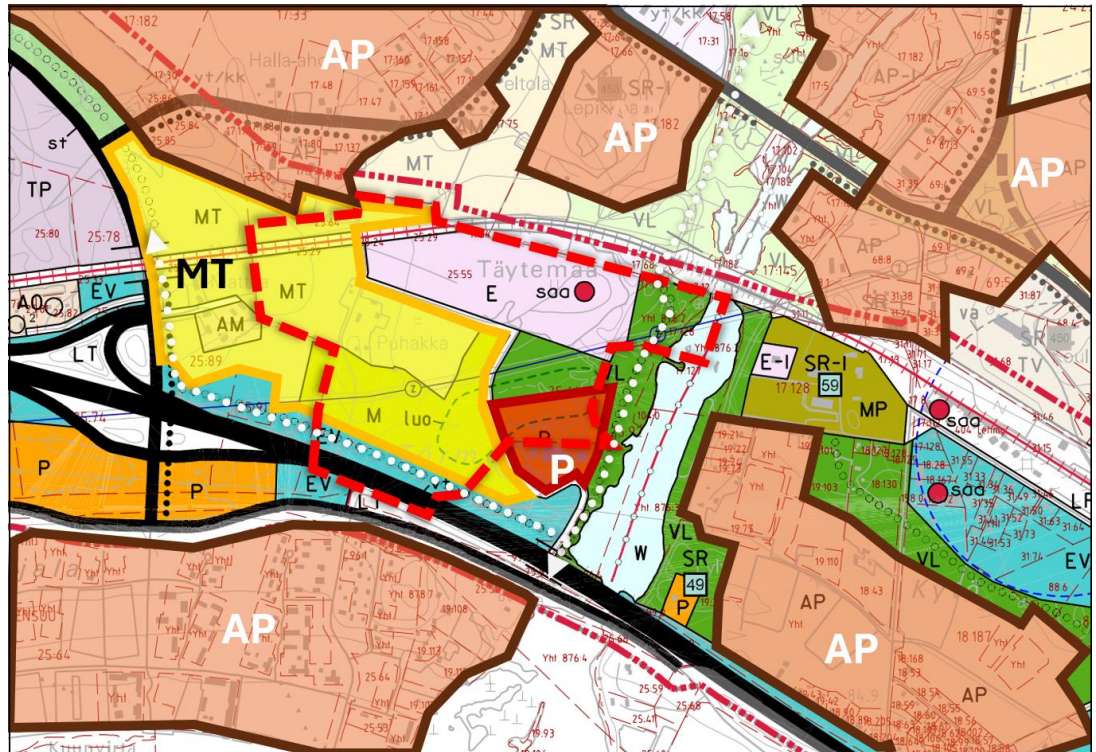
kiertoliittymän kautta ja siitä edelleen maatilakeskuksen eteläpuolelta korttelialueelle. Ve2 mukainen katuyhteys (*”Törmäntie”*) on otettu alueelle etelästä Marjalantien ja Törmäntien kautta siten, että Kuopiontien (vt 9) pohjoispuolella katu on linjattu mahdollisimman lähelle moottoritietä. Linjauksilla mahdollistetaan naapurikiinteistöjen (25:89 ja 25:92) nykyinen ja mahdollinen tuleva maankäyttö.

3.1.1 Osayleiskaavasta poikkeaminen

Kaavaratkaisu poikkeaa alueen asemakaavoitusta ohjaavasta Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski -osayleiskaavasta (MOPP, hyväksytty 2004). Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalouden käyttöön (AM, M, MT), palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) sekä erityisalueeksi (E). Höytiäisen kanavan tuntumassa olevat alueet on osoitettu virkistyskäyttöön (VL). Osayleiskaavakartta ja selostus ovat tarvittaessa luettavissa kaavahankkeen oheismateriaalina.

Suunnittelualueen nykytila on pääpiirteissään voimassa olevan osayleiskaavan mukainen. Alueen länsiosassa on perinteistä maatalousvaltaista aluetta (MT) vanhan maatilapihapiirin (AM) ympärillä. Alueen pohjoisosassa on erityisalueen (E) mukaista maa-ainesten käsittelyä ja suunnittelualueen läpi kulkee virkistystä palveleva latuyhteys. Palveluille suunniteltu toiminta (P) on tosin hiipunut ja poistunut alueelta. AM-, M-, MT- ja P-alueet ovat osin yksityisten maanomistajien hallinnassa. Aluetta ei ole asemakaavoitettu, mutta alue kuuluu osayleiskaavan mukaiseen asemakaavoitettavaan alueeseen.

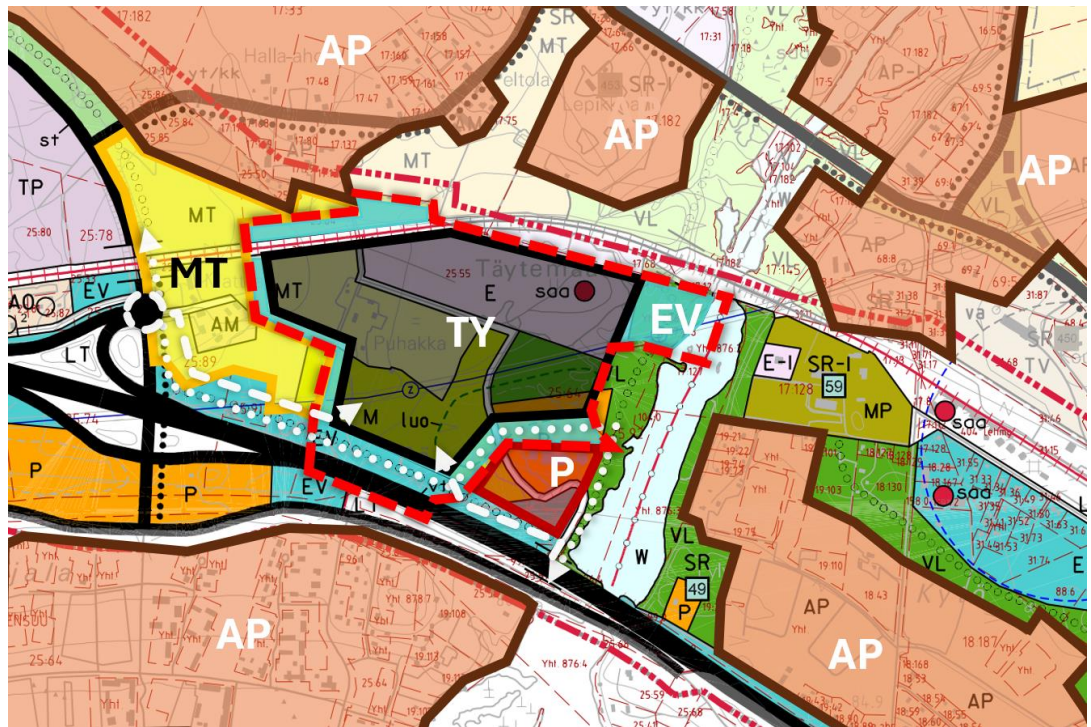




MOPP-osayleiskaavaote, suunnittelualue punaisella katkoviivalla. Suunnittelualueen kanalta keskeiset OYK:n aluevaraukset on korostettu väreillä kartan päälle.

Kaavaratkaisun olennaisin poikkeama voimassa olevaan osayleiskaavaan nähden on suunnittelualueen osoittaminen teolliseen toimintaan. Koska suunnittelualue rajautuu välittömästi sekä asuttuun maatilakeskukseen (AM) että potentiaaliseen palvelujen ja hallinnon alueeseen (P), asettaa ympäristö teollisen toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Lisäksi suunnittelualue sijoittuu osayleiskaavan mukaisten pientaloalueiden (AP) väliin lähes joka puolelta ja toisaalta myös Joensuun lentoaseman vaikutuspiiriin, jolloin merkintä TY on perusteltu käyttötarkoitus Törmän alueelle, eikä toiminta siten rajoita osayleiskaavan mukaista alueiden käyttöä suunnittelualueen rajojen ulkopuolella.





MOPP-osayleiskaavaote sekä kaavaratkaisun mukainen maankäyttö samalla kartalla, suunnittelualue punaisella katkoviivalla. Suunnittelualueen kannalta keskeiset OYK:n aluevaraukset on korostettu väreillä kartan päälle.

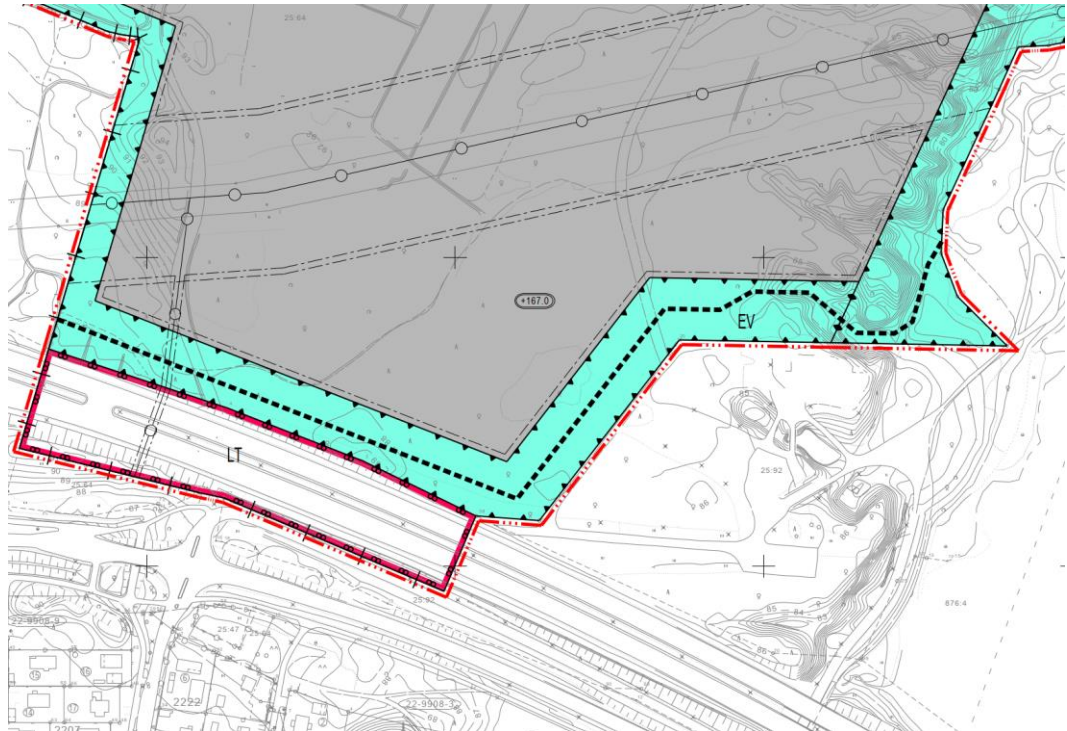
Kaavaratkaisu pienentää maa- ja metsätalouteen käytettäviä alueita (MT, M) lännessä, mutta itse maatilan pihapiiri (AM) sitä välittömästi ympäröivine peltoaukeineen jää edelleen suunnittelualueen länsipuolelle. Samalla myös maisemallisesti keskeisimmät osat jäävät ennalleen. Maataloustoiminta voi alueella periaatteessa edelleen jatkua, vaikka se toisaalta onkin jo osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tunnistettu suunnittelualueella katoavaksi elinkeinoksi. Kaavaratkaisun myötä viljeltävien peltohehtaarien määrä vähenee, jolloin maatilatoiminta saattaa tulevaisuudessa muuttua johonkin muuhun, alueen luonteeseen ja sijaintiin sopivaan, toimintaan. Osayleiskaavan selostuksessa (s.83) mainitaankin, että *”AM-merkinällä on osoitettu olevat maatilakeskukset. Useat niistä edustavat katoavaa elinkeinoa suunnittelualueella ja ovat yhdessä niihin liittyvine viljelysalueineen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäviä kokonaisuuksia”*. Suunnittelualueen peltoaukeita ei ole kuitenkaan osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA).



Kaavaratkaisun mukainen teollinen toiminta (TY) poistaa alueelta kokonaisuudessaan erityisalueen (E), joka on osayleiskaavan selostuksen (s.91) mukaan *”Törmän alueella radan varrella sijaitseva täyttömaa-alue”*. Alueelle sijoittuu myös mahdollinen pilaantuneen maa-alueen merkintä (!). Kaupungin omistama erityisalue (E) on tällä hetkellä vuokrattuna osin viljelykäyttöön ja osin maa-ainestoimintaan. Kaavaratkaisun myötä osayleiskaavan mukainen erityisalueen (E) maa-ainestoiminta päättyy ja mahdollisesti pilaantunut maa-alue on tarvittaessa puhdistettava ennen alueen ottamista suunniteltuun käyttötarkoitukseen. Maa-ainesten käsittelyn päättyminen alueella ei ole olennainen muutos osayleiskaavan kokonaisuuteen nähden.

Suunniteltu teollinen toiminta (TY) pienentää myös alueen kaakkoisreunalla olevaa palvelujen ja hallinnon aluetta (P), josta on osayleiskaavan selostuksessa (s.84) mainittu, että *”Huvitörmän aluetta on esitetty vähäisessä määrin laajennettavan ja kehitettävän, oleva huvikeskustoiminta huomioiden, virkistyspalvelujen (P) alueena”*. Osayleiskaavan valmistumisen aikaan, vuonna 2004, Huvitörmän toiminta oli vielä käynnissä ja sille oli osoitettu osayleiskaavassa myös laajenemismahdollisuuksia alueen pohjoispuolelle kaupungin nykyisin omistamalle maa-alueelle. Huvitörmän toiminta on kuitenkin jo päättynyt ja alueen maankäytön tulevaisuus on tällä hetkellä avoimena ja riippuvaista alueen yksityisestä maanomistajasta. Koska osayleiskaavanmukainen P- toiminta on loppunut, ei toiminnalle osoitettu Huvitörmän pohjoispuolinen laajenemisaluekaan ole enää ajankohtainen. Kaavaratkaisun TY-käyttötarkoitus jättää kuitenkin P-toiminnalle mahdollisuuden kehittyä tarvittaessa Huvitörmän nykyisen kiinteistön alueella. Lisäksi suunnittelualueen puolelle, TY- ja P-alueiden väliin, jää noin 40 metrin levyinen suojavihervyöhyke (EV), jonka läpi kulkee Joensuu-Lykymlampi-latu-yhteys. Latuyhteyttä on osin siirrettävä nykyisestä sijainnista kaavaratkaisun mukaiselle paikalleen.





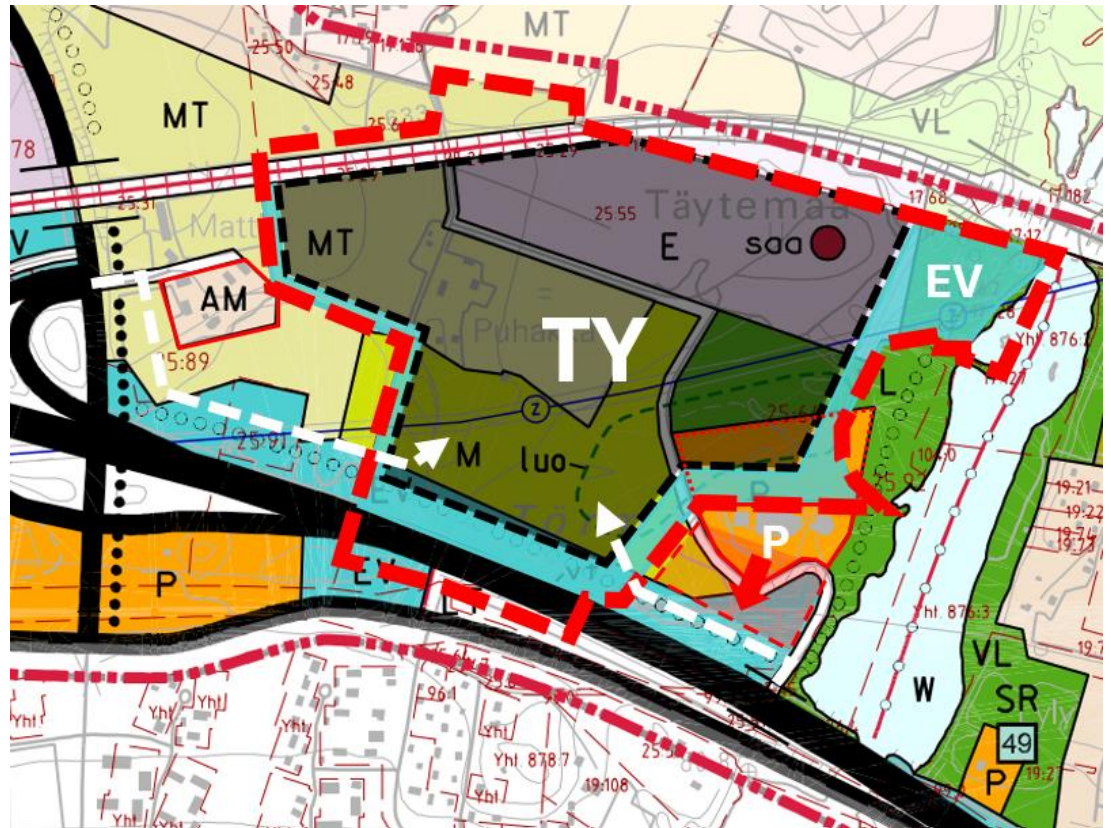
Ote kaavaratkaisusta. Suunnittelualueelle, TY-korttelialueen etelä- ja kaakkoisreunalle, jää noin 40 levyinen EV-alue, joka erottaa kiinteistön myös niin sanotusta Huvitörmän kiinteistöstä 25:92.

Kaavaratkaisun liikennejärjestelmä perustuu pääosin osayleiskaavan mukaisiin yhteyksiin. Ve1 mukainen katuyhteys (*"Puhakankatu"*) on otettu TY-alueelle lännestä Lentoväylän ja Kuopiontien (vt 9) välisestä ramppiliittymästä ja Ve2 mukainen katuyhteys (*"Törmäntie"*) on otettu TY-alueelle Marjalantien puolelta nykyisen Törmäntien kautta. Molemmissa kaavaratkaisuissa katulinjaus on viety suunnitellulle TY-korttelialueelle siten, että molemmilla naapurikiinteistöillä (25:89 ja 25:92) on edelleen mahdollista osayleiskaavan mukainen maankäyttö (AM, P).

MOPP-osayleiskaavassa on M-, P- ja VL-alueiden rajalle piirretty arvokas luontokohde-merkintä (luo). Luo-merkintä perustuu osayleiskaavaa varten tehtyihin luontoselvityksiin, jotka ovat jo noin 25 vuotta vanhoja. Koska kaavatyötä varten on laadittu uusi luontoselvitys (Faunatica Oy, 2026), perustuu kaavaratkaisu siihen eikä osayleiskaavan mukaiseen luo-merkintään. Luo-merkinnän alueelle tosin kohdistuu myös uudessa selvityksessä suosituksia alueen säästämistä (arvoluokka 3 ja linnuston kannalta merkittävin metsäalue), mutta alueella ei sijaitse suojeltavia lakikohteita. Luo-aluemerkintä sijoittuu kaavaratkaisun mukaiselle TY-



alueelle ja osin EV-alueelle. Puuston säilyttäminen on lähtökohtaisesti helpompaa EV-alueella kuin rakennettavaksi tarkoitettulla TY-alueella.



Kaavaratkaisun mukaiset TY- ja EV-alueet MOPP-osayleiskaavan päälle piirrettyinä. Kaakkoispuolisen P-alueen sijainti muuttuu hieman kohti kaakkoa. Suunnittelualueen länsipuolinen maatilakeskus (AM) ympäröity punaisella viivalla. Vaihtoehtoiset katulinjaukset (Ve1 ja Ve2) valkoisella katkoviivalla.

Kaavaratkaisun mukainen TY-alue vaikuttaa myös Törmän alueen virkistyskäyttöön. Osayleiskaavassa Höytiäisen kanavan rantavyöhyke on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Osayleiskaavan selostuksen (s.85) mukaan ”*Onttolan ja Kydön asuinalueiden sekä Törmän huvikeskuksen yhteyteen sijoittuvat Höytiäisen kanavaan rajoittuvat ranta-alueet on yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL)*”. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on myös merkitty kaksi ulkoilureittiä, toinen VL-alueelle seuraillen Höytiäisen kanavan rantaa Pieksämäki-Joensuu-rautatien ali ja edelleen kohti pohjoista, ja toinen Kuopiontien (vt 9) varren itä-länsisuuntaiselle EV-alueelle. Kumpikaan näistä ulkoilureiteistä ei ole täysin toteutunut suunnitellun mukaiseen sijaintiin, vaan suunnittelualueen läpi kulkee vain yksi reitti, Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys, joka on toteutettu kutakuinkin Joensuun seudun

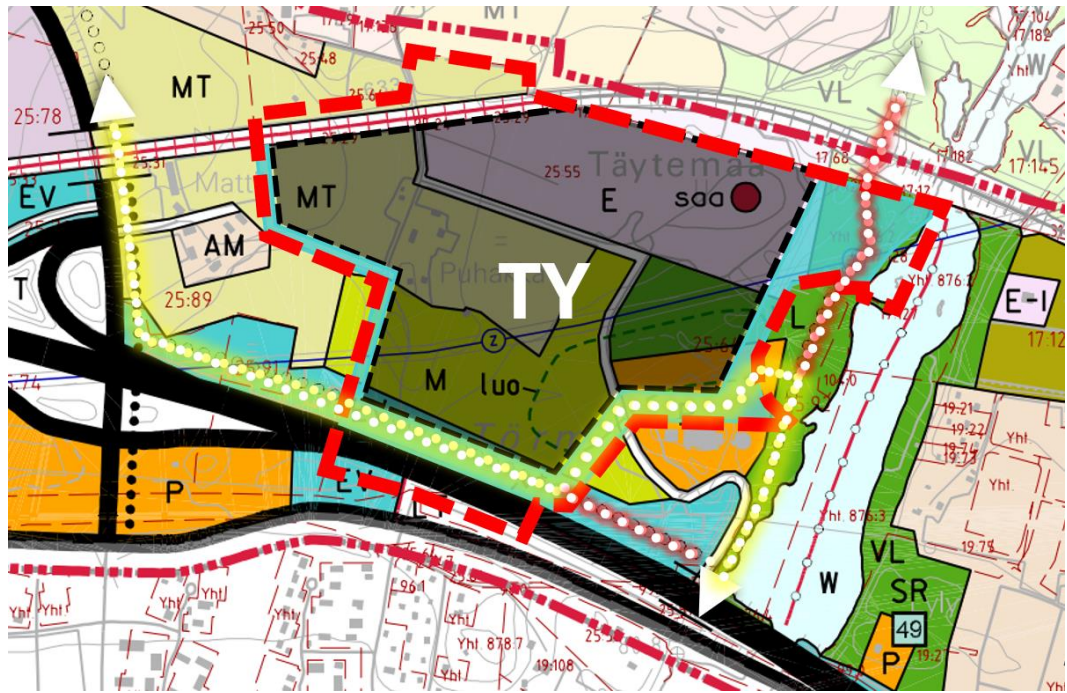


yleiskaavan 2020 (hyväksytty 2008) mukaiseen linjaukseen alueen keskelle. Höytiäisen kanavan ranta on jäänyt siten toistaiseksi osittain hyödyntämättä. Seudun yleiskaavassa on myös Pieksämäki-Joensuu-radan pohjoispuolella rantaa myötäilevä ulkoilun yhteystarve-merkintä, mutta ulkoilureittiä ei ole toteutettu, eikä reitin toteutus näytä olevan välittömässä näköpiirissä.

Koska Höytiäisen kanavan länsireuna on viralliselta reitistöltään suunnittelualueen kohdalla tällä hetkellä ”pussinperä” ja Huvitörmän virkistyspalvelutoiminta on nykyisellään hiipunut, on kanavan varren virkistyskäyttökin tällä hetkellä todennäköisesti vähäisempää kuin yleiskaavoissa on tavoiteltu. Kanavan ranta-alueen virkistyskäyttö on tällä hetkellä pääosin omaehtoista ja alueella risteileekin jonkin verran vapaasti syntynyttä polkuverkostoa melko tiheän ja osin vaikeakulkuisen rantametsikön siimeksessä. Kanavan länsiranta on nykytilassaan enemmänkin kanavan maisemallinen suojapuusto, ei varsinainen lähivirkistysalue.

Kaavaratkaisussa TY-alue on ympäröity erilevyisillä suojaviheralueilla (EV), joista yksi EV-alue sijoittuu Höytiäisen kanavan varteen. EV-käyttötarkoituserkintä on alueen nykytilan, eli ”vajaan” virkistyskäytön, ja teollisuuden suojapuuston yhdistelmä. Jos kanavan varren rantaa seuraileva reitti joskus toteutetaan ja/tai jos Huvitörmän alueen maankäyttö muuttuu sellaiseksi, jossa rannan virkistyskäyttö voisi lisääntyä, on ranta-alueen käyttötarkoitusta mahdollista tarkastella uudelleen ja muuttaa alue tarvittaessa kaavaratkaisun mukaisesta EV-alueesta VL-alueeksi. EV-alue on kaavaratkaisun kannalta tarkoituksenmukaisin merkintä. Samalla merkintä ei kuitenkaan olennaisesti heikennä osayleiskaavan ja seudun yleiskaavan mukaisia virkistysmahdollisuuksia.





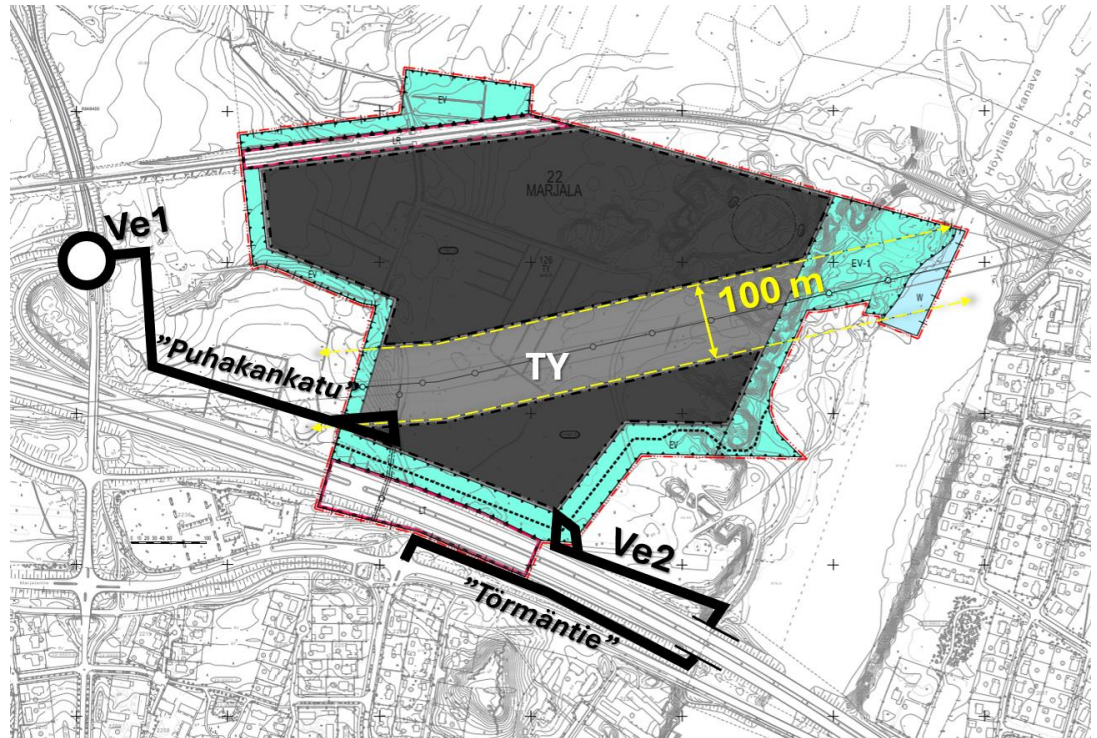
Kaavaratkaisun mukainen Joensuu-Lykylnlampi -latuyhteys korostettu MOPP-osayleiskaavan päälle keltaisella. Punaisella korostetut osayleiskaavan mukaiset reitit jäävät tois-
taiseksi toteuttamatta, eikä niitä ole huomioitu kaavaratkaisussa.

Vaikka kaavaratkaisu poikkeaaakin alueella voimassa olevasta MOPP-osayleiskaavasta, ei se olennaisesti heikennä tai muuta kaavakokonaisuuden toteutusmahdollisuuksia. Toisaalta MOPP-osayleiskaava on jo yli 20 vuotta, eikä alueen maankäytön näkymät ole toteutuneet suunnitellusti. Osayleiskaavan mukaiset kuntarajat ylittävät asuin- ja työpaikka-alueet ovat jääneet pääosin toteutumatta, eikä niiden toteutuminen näytä heti todennäköiseltä. Samaan aikaan teknologia on kehittynyt eteenpäin siten, ettei sen mukanaan tuomia tarpeita ole pystytty näkemään 20 vuotta sitten laaditussa osayleiskaavassa. Suurille, energiantensiivisille toiminnoille ei ole osattu varata niille soveltuvia aluevarauksia. Poikkeamalla tavoitteiltaan osin vanhentuneesta osayleiskaavasta mahdollistetaan Törmän alueen toteuttaminen tarkoituksenmukaisella maankäytöllä, mutta samalla jätetään edellytykset sille, että Törmän aluetta ympäröivät alueet on mahdollista toteuttaa MOPP-osayleiskaavan mukaisella maankäytöllä. Alueen maankäytön suuntaviivoja hahmotellaan myös käynnissä olevassa Joensuun seudun yleiskaavassa 2040, joka saattaa aikanaan korvata MOPP-osayleiskaavan joko kokonaan tai osittain.



3.1.2 Korttelialueet

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueen tehokkuusluku on $e=0,5$. Johtoalue sijoittuu korttelialueen keskelle ja jakaa korttelialueen rakennusalan kahteen osaan. Rakennusalat ovat väljiä (4 metriä korttelinrajoista ja johtoalueesta). Korttelialueen koillis-kulmaan sijoittuu puhdistettava/kunnostettava maa-alue (saa-1).



Korttelialuetta koskevat useat yleiset määräykset, joissa on tuotu esiin kohteen ympäristön, kuten viereisten kiinteistöjen, läheisten asuinalueiden, läpi kulkevan sähkölinjan sekä viereisten Joensuun lentoaseman, Höytiäisen kanavan vesialueen (W) ja rautatiealueen (LR) asettamia vaatimuksia.

Rakentamiselle on osoitettu lentoaseman läheisyyden takia ylin korkeusasema (+167.0), joka voisi tulla vastaan esimerkiksi tontille sijoittuvien korkeiden mastojen, piippujen, tms. rakenteiden, laitteiden ja rakennusten osien kohdalla. Alueen maanpinnan korkotaso asettuu pääosin välille +85...95 m, jolloin rakenteet voivat olla enintään noin 70–80 m korkeita. Kerroslukua ei ole rajoitettu, mutta teollisissa laitoksissa kerroskorkeus voi olla jopa 10 metriä. Yli 30 metriä korkeiden



rakennusten, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupa. Yleisissä määräyksissä 2. ja 3. on lueteltu ilmiöitä, jotka voivat aiheuttaa vaaraa lentoliikenteelle tai kohtuutonta haittaa naapurikiinteistöille ja asumiselle. Toiminnot on suunniteltava ja sijoitettava tontille siten, ettei määräyksissä luetelluista ilmiöistä muodostu vaaraa Joensuun lentoaseman lentoturvallisuudelle tai kohtuutonta haittaa ympäröivien alueiden käytölle. Tontille saa sijoittaa haittojen torjuntaan tarvittavia rakenteita.

Korttelialueelle sijoittuu 100 metrin levyinen johtoalue, jonka mukanaan tuomat rakentamisrajoitteet on huomioitu yleisissä määräyksissä. Rautatien läheisyydestä johtuvat rakentamisen rajoitteet on huomioitu myös yleisissä määräyksissä.

Korttelialue on aidattava rajoiltaan, jotta alueelle ei vahingossa kulkeudu ulkopuolisia henkilöitä ja näin aiheudu vaaratilanteita. Korttelialue on pyrittävä pitämään rakentamattomilta osiltaan puustoisena, joko säilyttämällä alueen nykyinen puusto tai istuttamalla uutta puustoa. Puusto ja pensaisto toimii sekä näkösuojana että auttaa myös tontin hulevesien käsittelyssä. Hulevedet käsitellään rakennusjärjestyksen mukaisesti, eikä niistä ole erillisiä määräyksiä.

Korttelialueelle saa sijoittaa datakeskuksen. Höytiäisen kanavasta (W) saa tarvittaessa ottaa jäähdytykseen käytettävää vettä EV-1-alueen läpi TY-korttelialueelle.

3.1.3 Muut alueet

LT Maantien alue. Kaava-alueeseen kuuluva Kuopiontien (VT 9) osa on osoitettu maantien alueeksi voimassa olevien kiinteistörajojen mukaan.

LR Rautatiealue. Kaava-alueeseen kuuluva Pieksämäki-Joensuu -rautatien osa on osoitettu rautatiealueeksi voimassa olevien kiinteistörajojen mukaan.



- ET** **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.** Aluevara-
raus on alueen teknistä huoltoa, kuten muuntamoita tai pumppaamoita, varten.
Näitä toimintoja saa sijoittaa tarvittaessa myös TY-korttelialueelle.
- EV** **Suojaviheralue.** TY-korttelialuetta ympäröivä suojaviheralue. Alueen leveys vaihtelee pääosin noin 20–40 metrin välillä. 40 metriä leveällä EV-alueella Kuopion-
tien (VT 9) varressa kulkee Joensuu-Lykynlampi -latuyhteys. Kaavan tavoite on,
että EV-alueita käsitellään puustoisina niiltä osin kuin se on mahdollista. Johto-
alueen kohdalla puuston korkeudelle on rajoituksia. Aluetta voi hyödyntää tarvit-
taessa myös nykyiseen peltoviljelyyn.
- EV-1** **Luonnontilaisena säilytettävä suojaviheralue.** TY-korttelialueen ja Höytiäisen
kanavan (W) väliin jäävä suojaviheralue on huomioitu EV-1-alueena. Merkinnän
tarkoitus on, että kanavan länsireunan maisema säilyy kutakuinkin nykyisellään
puustoisena ja maanmuokkauksiltaan vähäisinä. Johtoalueen kohdalla puuston
korkeudelle on rajoituksia. EV-1- alueelle saa tarvittaessa tehdä TY-korttelialu-
etta palvelevan sammutusreitit ja jäähdytysputken. Latuyhteys sijoittuu uuteen
sijaintiin. EV-1-alueille kohdistuu myös luo-2-alerajaukset, joille sijoittuu luonto-
selvityksessä tunnistettu luontodirektiivin liitteen IV(a) lajin lisääntymis- ja leväh-
dyspaikat.
- W** **Vesialue.** Kaava-alueeseen kuuluva Höytiäisen kanavan osa on osoitettu vesialu-
eeksi voimassa olevien kiinteistörajojen mukaan.

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Hanke on kaupungin strategioiden mukainen. Kaavalla on positiivisia vaikutuksia kaupungin elinkeinoelämään ja sitä kautta kaupungin elinvoimaan. Hanke tukee kaupungin tavoitetta kasvaa 80 000 asukkaan kaupungiksi ja Suomen 10. suurimman kaupungin joukkoon.

3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin ja ympäröiviin alueisiin



Kaavamuutos on Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski -osayleiskaavan (2004) vastainen, mutta osayleiskaava on merkittävältä osiltaan vanhentunut, eikä kaavaratkaisu vaikeuta suunnittelualueita ympäröivien alueiden toteuttamista osayleiskaavan mukaisesti.

Länsipuolelle sijoittuva maatilatoiminta voi jatkaa vielä toimintaansa ja maatilakeskus säilyy asuinkelpoisena paikkana, vaikka maanviljelystoiminta on todennäköisesti pitemmällä aikavälillä väistynyt elinkeino alueella. Itäpuolisen Huvitörmän alueen maankäyttö on murroksessa, entinen viihdepalvelustoiminta on päättynyt, mutta kaavaratkaisu jättää alueelle edelleen toimintamahdollisuuksia tulevaisuutta varten.

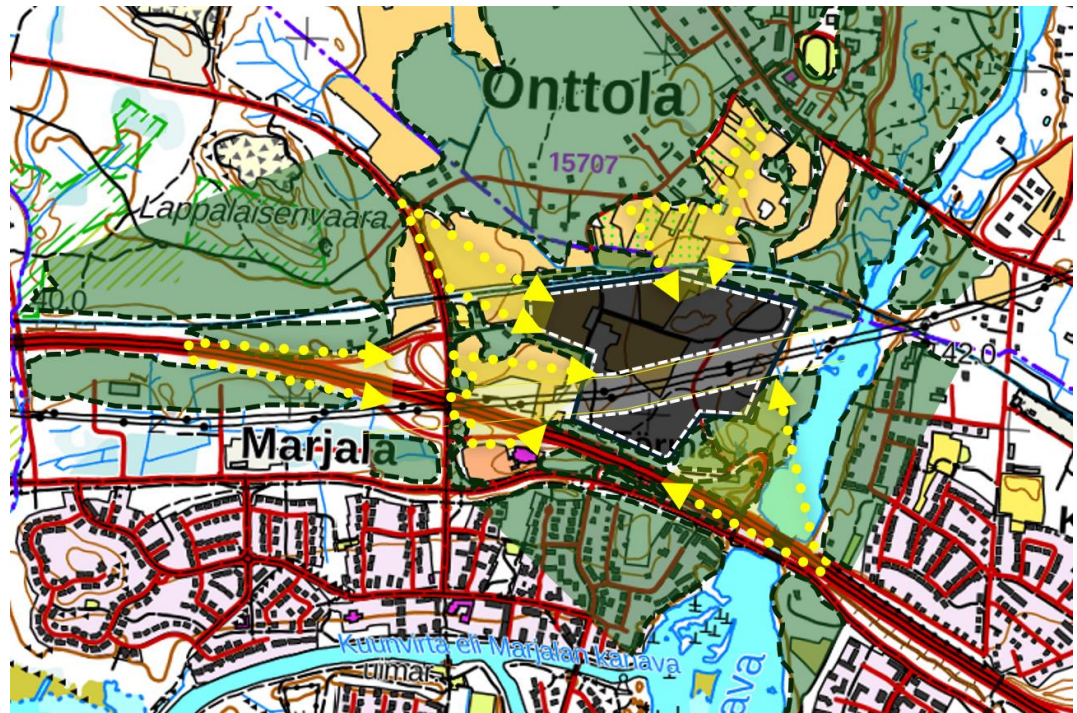
3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä rakennettua ympäristöä.

TY-korttelialueen laajuus ja rakennusoikeus johtavat huomattavaan rakentamisen määrään suunnittelualueella ja on todennäköistä, että kookkaat ja mahdollisesti ainakin osin myös korkeat rakennukset ja/tai rakenteet näkyvät ympäröiville liikenneväylille [Kuopiontie (vt 9), Lentoväylä, Saarelantie-Halla-ahontie, Pieksämäki-Joensuu-rautatie]. Enimmäkseen uudisrakentaminen sijoittuu suojapuuston taakse. TY-korttelialuetta ympäröi joka puolelta joko oleva puusto tai EV- ja EV-1-alueille istutettava puusto, jolloin uudisrakennukset pilkahtavat näkymässä puuston lomassa.

Rakentaminen TY-korttelialueen itäreunaan poistaa paikalta jäljellä olevat toisen maailmansodan aikaiset puolustusrakenteiden jäänteet.





TY-korttelialue keskellä tummanharmaalla, rakennusalat ympäröity valkoisella katkovivalla. Keltaisilla nuolilla on osoitettu uudisrakentamisen mahdolliset vaikutukset maisemassa.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

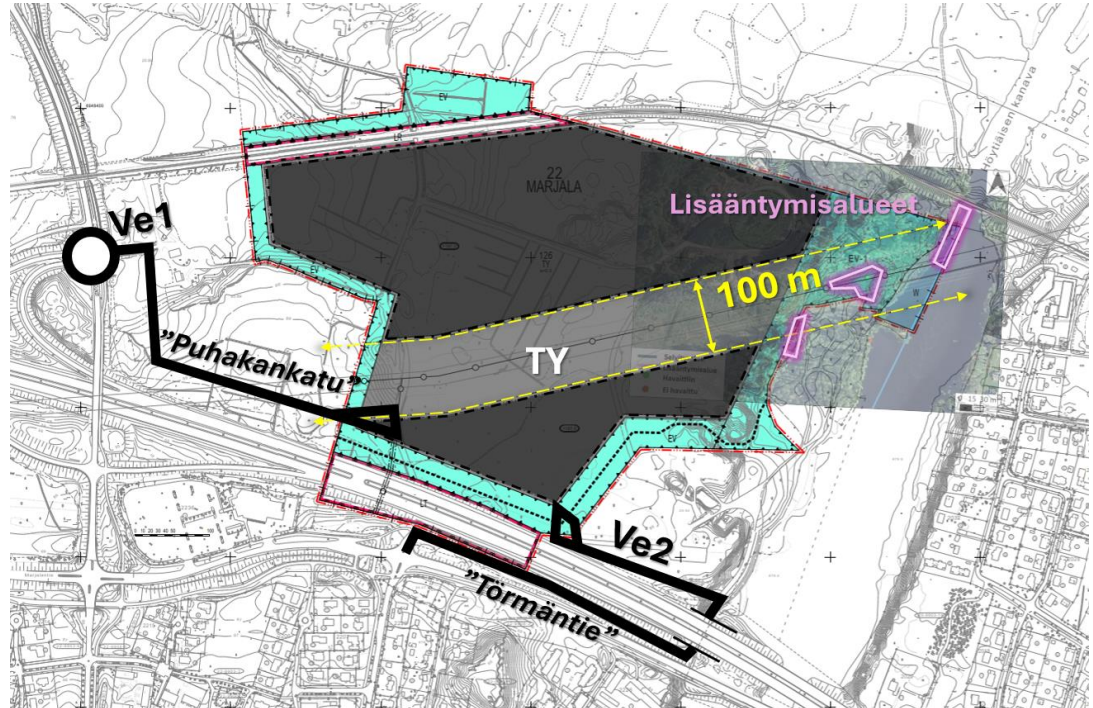
Teollinen toiminta tuo alueelle uutta liikennettä sekä rakentamisvaiheessa että toiminnan käynnissä ollessa. Jos toiminta on datakeskus-tyyppistä teollisuutta, jossa on vain vähän toiminnasta johtuvaa liikennettä, on käytönaikaiset liikennemäärät hyvin vähäisiä. Ve1 mukainen ratkaisumalli soveltuu paremmin raskaammalle liikenteelle. Ve1 mukainen liikenne ohjautuu korttelialueelle lännestä Lentoväylän ja Kuopiontien suunnasta. Ramppiliittymään on tehtävä kiertoliittymä. Ve2 mukainen liikenne ohjautuu alueelle Marjalantien kautta. Ve2 mukainen ratkaisumalli ei ole suositeltava suuren liikennemäärän toiminnalle. **Vaikutukset liikenteeseen täydentyvät ehdotusvaiheeseen, kun kaavahankkeen liikenneselvitys valmistuu.**

3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

Suunnittelualueella ei ole luontoselvityksen (Faunatica Oy, 2026) mukaan luonnonalaista metsää tai suojelualueita.



Alueen itäosassa olevat luontodirektiivin liitteen IV(a) lajin lisääntymis- ja levähdyspaikat voivat säilyä kaavaratkaisun myötä ennallaan. Alueet on huomioitu kaavakartassa.

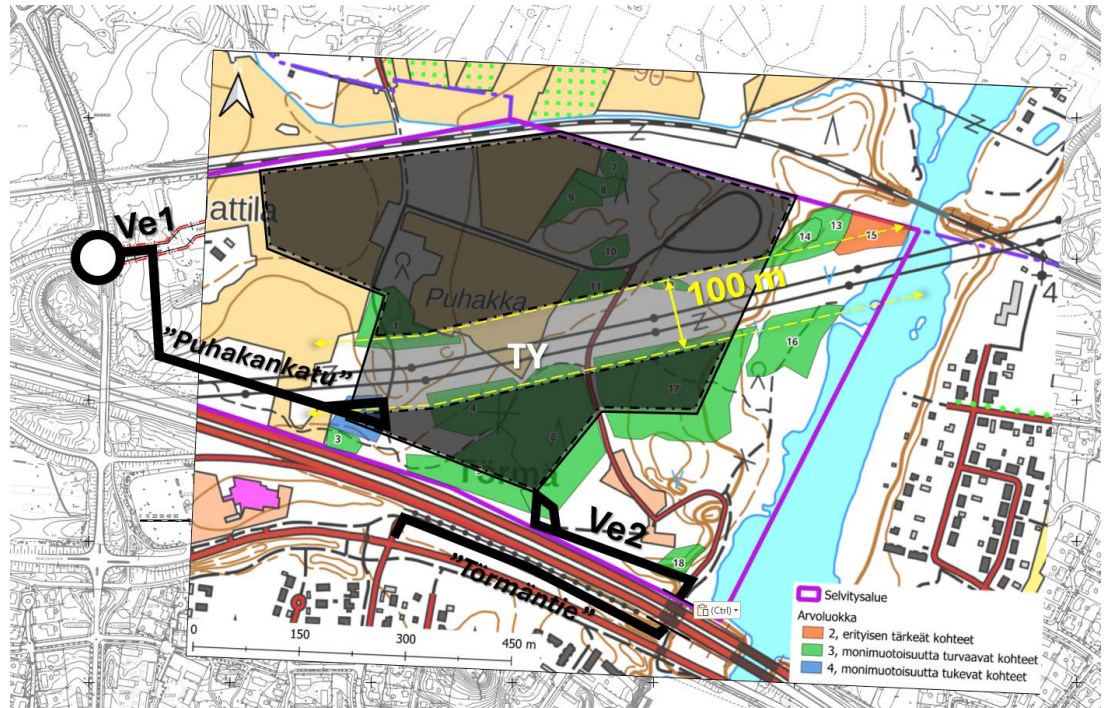


Luontoselvityksen mukaiset luontodirektiivin liitteen IV(a) lajin lisääntymis- ja levähdyspaikat (LLP) vaalean punaisella. Alueet sijoittuvat pääosin EV-1-alueelle ja osin suunnittelualueen ulkopuolelle. (LLP:t (c) Faunatica Oy, 2026).

Kaavan toteutuksen myötä suunnittelualueelta poistuu tai kaventuu useita luontoselvityksessä huomioituja luontotyyppejä, jotka eivät kuitenkaan ole lainsäädännöllä turvattavia kohteita. Erityisesti korttelialueen etelä- ja kaakkoisosiin sijoittuu useita vierekkäisiä luontotyyppejä, joiden pinta-alat kaventuvat TY-korttelialueen rakentamisen myötä. Toisaalta TY-korttelialuetta kiertävät EV- ja EV-1-alueet ovat suojaapuustolle tarkoitettuja alueita, jolloin erityisesti alueen etelä-, kaakkois- ja itäreunan luontotyypit voivat näillä EV- ja EV-1-alueilla säilyä ja kehittyä, jos alueille ei kohdistu muita rajoitteita (latuyhteys, mahdolliset sammutusvesireitit ja jäähdytysputket sekä 100 m leveä johtokäytävä). Yhtenäiset puustoiset EV- ja EV-1-alueet mahdollistavat yhtenäisten viheryhteyksien ja suojaapuuston muodostumisen ajan myötä TY-alueen ympärille, joka on myös luontoselvityksessä huomioitu tavoite.



TY-korttelialueen kohdalta joudutaan todennäköisesti rakentamisvaiheessa poistamaan valtaosa alueella sijaitsevasta puustosta.



Kaavaratkaisun TY-korttelialue rakennusaloineen piirrettynä luontotyyppikartan päälle (Karttapohja © Faunatica Oy, 2026). Keskellä TY-korttelialuetta kulkee 100 m leveä johto-alue.

3.2.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaavaratkaisulla ei ole heikentäviä vaikutuksia alueen sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen. Marjalan alueen teolliset työpaikat kasvavat ja ne sijoittuvat erilleen asutuksesta, mutta samalla kuitenkin lähelle ympäröiviä asuinalueita. Kaavamerkinnällä TY otetaan huomioon erityisesti alueen välitön lähiympäristö. Alueen nykyinen omaehtoinen virkistyskäyttö vähenee niiltä osin, joille TY-korttelialue sijoittuu, mutta EV- ja EV-1-alueita voi edelleen käyttää nykyisenkaltaiseen virkistytymiseen. Alueen läpi kulkevalle Joensuu-Lykynlampi -ladulle on osoitettu ohjeellinen sijainti, joka noudattelee nykyistä linjausta pääosin. TY-alueen paikalta linjausta on tarkistettava uuteen, mutta puustoiseen sijaintiin.



3.2.6 Lapsivaikutukset

Suunnittelualueelle ei sijoitu lapsia houkuttelevaa toimintaa, lukuun ottamatta alueen läpi kulkevaa latuyhteyttä ja EV- ja EV-1-alueiden mahdollista virkistyskäyttöä. Kaavamääräysten mukaan TY-korttelialue on aidattava rajoiltaan, jolloin lapset eivät voi joutua vahingossa teollisuusalueen puolelle. Törmän alue sijoittuu olevan yhdyskuntarakenteen välittömään läheisyyteen siten, ettei alueen läpi ole tarvetta johtaa pyöräteitä, eikä alueelle sijoitu leikkipaikkoja. Molempien kaavaratkaisujen liikenne on ratkaistu TY-korttelialueelle päättyvillä tonttikaduilla.

3.2.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Alueelle on toteutettava kunnallistekniikka ja muu tarvittava infra hankkeen toteuttamista varten. Teknisen huollon verkko on olemassa pääosin alueen reunalla. Kunnallistekniikan kustannukset ovat arviolta:

- Ve1: 1,5 milj. € + 0,2 milj. € (vesihuolto)
- Ve2: 0,4+ milj. € + 0,2 milj. € (vesihuolto)

Ve2 kustannuksiin vaikuttaa se, onko Törmäntien nykyistä katurakennetta mahdollista lopulta hyödyntää rakentamisessa vai ei. Ve1 korkea hinta johtuu kiertoliittymän kustannuksista.

Hankkeella voi olla positiivisia vaikutuksia energiatalouteen, jos tontille sijoittuu datakeskus tai muu sellainen toiminta, jonka hukkalämpöä voidaan hyödyntää esimerkiksi alueen kaukolämpöverkossa. Toisaalta mahdollisen datakeskuksen myötä sähkönkulutus alueella kasvaa, jolloin paine valtakunnan sähköverkon kapasiteetin nostoon kasvaa.

Kaupunki saa lisääntyvän kerrosalan myötä tuloja Marjalan alueen teollisuustonttihinnoittelun mukaisesti. Kaavaratkaisun mukaisen noin 24 ha laajuisen korttelialueen vuosittainen vuokra voisi olla luokkaa 140 000 €/vuosi (arvio, ei todellinen vuokra).



3.2.8 Vaikutukset alueen viherverkostoon ja ulkoilureitteihin

Viherverkoston periaatteellinen rakenne ja yhteydet säilyvät EV-alueiden avulla, mutta niiden sijainti muuttuu ja laajuus kaventuu. Höytiäisen kanavan ranta-alueet säilyvät pääosin ennallaan. TY-korttelialueen kohdalla oleva puusto joudutaan todennäköisesti poistamaan. Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys säilyy, mutta sijaintia joudutaan tarkastamaan.

3.2.9 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin

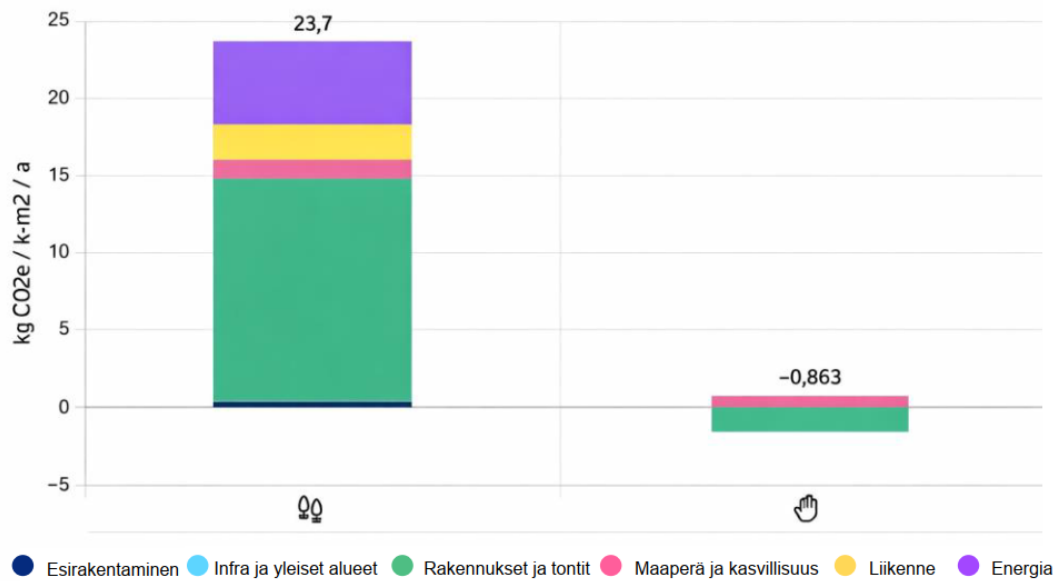
Kaavahankkeen vaikutuksia ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin on arvioitu Planect-ohjelmalla. Ohjelma käyttää päästöyksikkönä $\text{kgCO}_2\text{e} / \text{k-m}^2 / \text{vuosi}$ (CO_2e = hiilidioksidiekvivalentti, standardoitu mittayksikkö, jonka avulla eri kasvihuonekaasupäästöjä voidaan vertailla keskenään). Laskennallinen aikaväli ohjelmassa on 50 vuotta ja tulokset perustuvat keskimääräiseen teollisuusrakentamiseen.

Laskentatulosten perusteella hankkeen kokonaisnettohiilijalanjälki on 22,837 t CO_2e . Hiilijalanjälki on kohtuullisen matala ja vastaa hyvin mittaluokaltaan vastavien asemakaavahankkeiden tasoa.

Valtaosa hankkeen päästöistä syntyy rakentamisvaiheessa ja toisaalta myös käytön aikana. Jos tontille rakennetaan jokin energiantensiivisempi toiminta, kuten datakeskus, nousee käytönaikainen energian osuus korkeammaksi. Kaavahankkeen maaperä-, liikenne- ja esirakentamisen päästöt ovat suhteellisen pieniä kokonaisuuteen nähden.



Tulosten yhteenveto



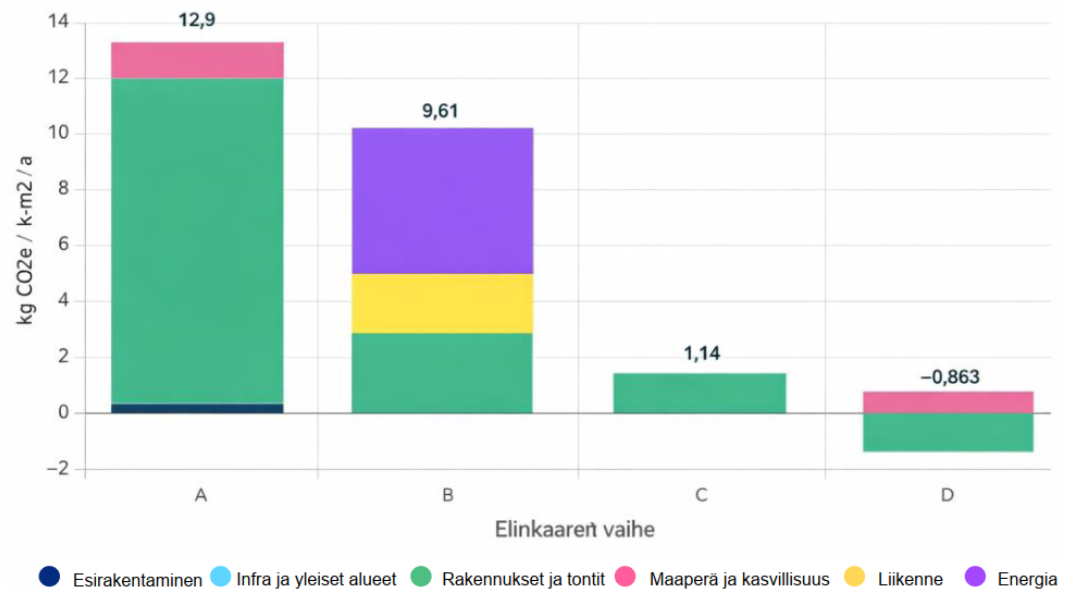
. **Kokonaispäästöt:** 23,7 kgCO₂e/k-m²/a

. **Ilmastohyödyt:** -0,863 t CO₂e

Projektin arvioitu nettohiilijalanjälki on 22,837 t CO₂e.

Ylhäällä kaaviossa hankkeen laskennalliset kokonaispäästöt ja alhaalla hankkeen laskennalliset päästöt eri elinkaarivaiheissa (© Joensuun kaupunki, 2025).

Tulokset elinkaarivaiheittain



- A – Rakentaminen: 12,9 kgCO₂e
- B – Käyttö: 9,61 kgCO₂e / k-m²
- C – Elinkaaren loppu: 1,14 kgCO₂e
- D – Ilmastohyödyt: -0,863 kgCO₂e



3.2.10 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Asemakaava mahdollistaa uusien teollisten toimijoiden sijoittumisen Törmän alueelle, jolloin hankkeella on positiiviset yritysvaikutukset. Parhaassa tapauksessa suunnittelualueelle syntyvä yritystoiminta luo kerrannaisvaikutuksia alueen työllisyyteen ja yritysten toimintaedellytyksiin.

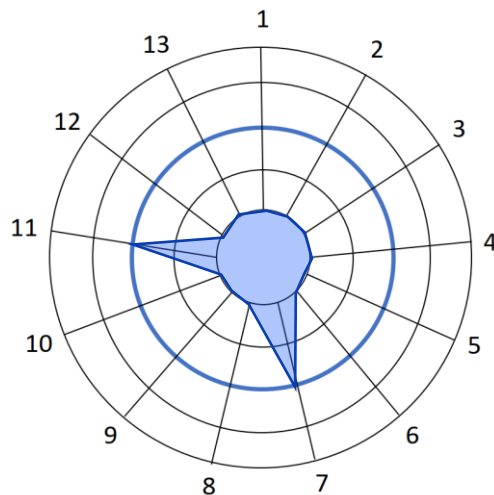
Yritysvaikutusten arviointi

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 strategisten linjausten toteutumista	x					heikentää strategisten linjausten toteutumista
13	vaikuttaa positiivisesti aluetalouteen	x					ei vaikuta aluetalouteen



Yritysvaikutukset taulukkomuotoisena ja kuviona.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Kaavamuutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Hankkeen tavoitteena on kaupungin omistamien maa-alueiden kaavoitus teollisuuskäyttöön. Tarkoitus on luoda kehitysedellytyksiä Joensuun yritystoiminnalle, investoinneille ja



kilpailukyvyllle kaupungin strategioiden mukaisesti. Asemakaava laaditaan Joensuun kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 1.10.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.10.–27.10.2025.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, alustavasti kesällä 2026. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2026.

Kaavan nähtävilläpito

Nähtävilläoloajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Toteutus

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Tontin rakentaminen on mahdollista, kun alueelle on rakennettu kaatuyhteydet ja muu tarvittava yhdyskuntatekniikka, mahdolliset pilaantuneet maaperäkohteet on puhdistettu ja rakennustoimenpiteille on haettu tarvittavat luvat.

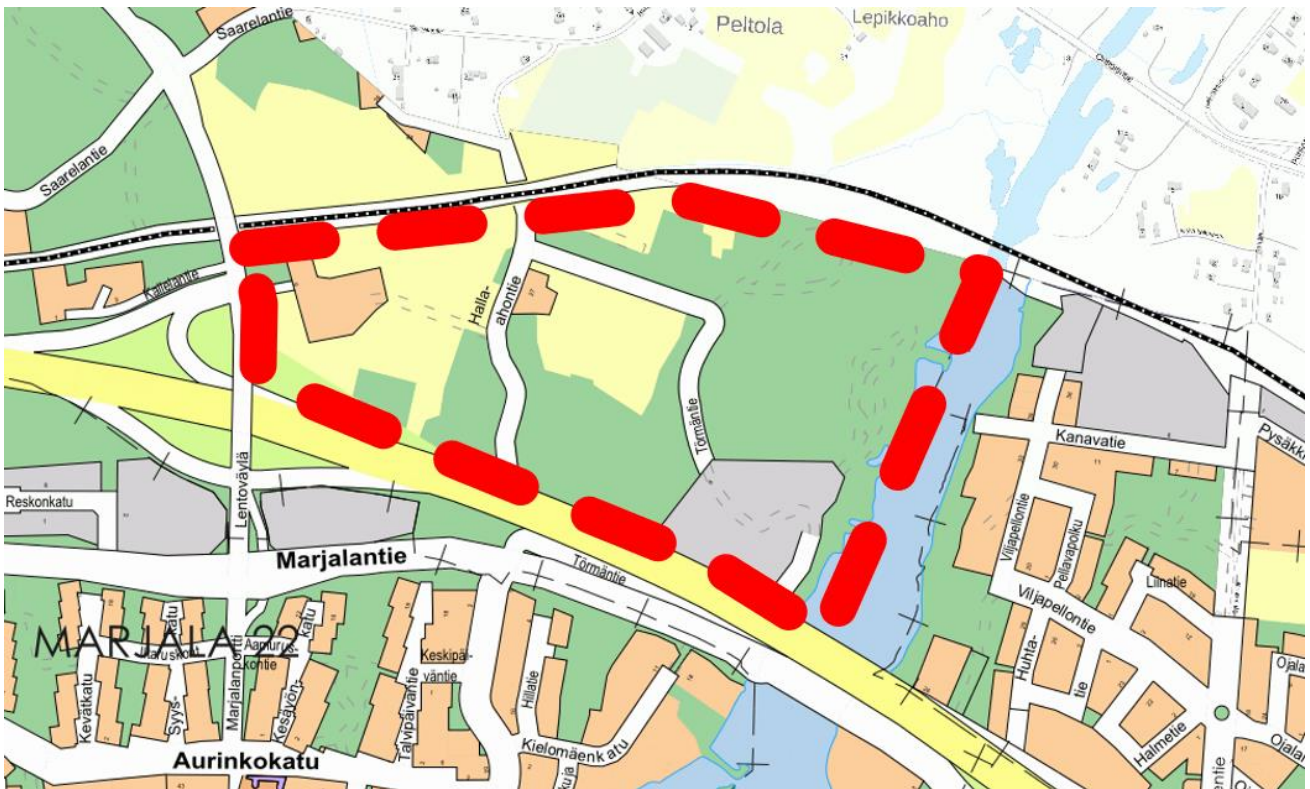
Kaavan laatija:

Antti Rissanen

Avustava suunnittelija:

Roosa Westerman





Kohteen sijainti



Hankkeen tarkoitus

Kaupungin omistamien maa-alueiden kaavoittaminen teollisuuskäyttöön (TY). Kaavahankkeessa ratkaistaan alueen liittyminen tie- ja katuverkostoon.

Väylät

Alueen vaihtoehtoiset katuyhteydet:

- Ve1 "Puhakankatu": n. 1,5 milj. €
- Ve2 "Törmäntie": n. 0,4+ milj. €

Siirrettävä latu: n. 0,5 km matkalla.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Vesihuollon kustannukset n 0,2 milj. €. Tarvittavat sähköverkkojen investoinnit operaattorien mukaan.

Hankkeen lähtökohdat

Kaavahanke perustuu kaupungin strategioihin. Kaavahankkeen tavoitteena on Joensuun elinvoiman kasvattaminen.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Alueelle sijoittuvat yleiset alueet kaavoitetaan suojaviheralueiksi (EV ja EV-1) ja katualueeksi. Huomioitava osittain siirrettävä Joensuu-Lykyntampi-latuyhteys.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Maanomistus pääasiassa kaupungin omistuksessa. Osin yksityisen maille sijoittuvat katualueet joudutaan lunastamaan kaupungille.

Aikataulu

Hankkeen toteutus on mahdollista aloittaa kaavahankkeen saatua lainvoiman. Alustavasti infran rakennus ja tontinluovutus on mahdollista vuoden 2027 alusta lähtien.

Erityistä huomioitavaa

TY-korttelialueella voi olla mahdollisia pilaantuneita maita (saa-1), jotka on huomioitava ja selvitettävä alueen käyttöönoton yhteydessä. Höytiäisen kanavaa voi kaavaratkaisun mukaan hyödyntää jäähdytysveden ottoon.

Vaikutukset

Kaupungin strategioiden mukainen hanke. Kaava tukee kaupungin elinvoimaisuuden kasvattamista. Höytiäisen kanavan ranta-alueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Alueen läpi kulkeva Joensuu-Lykynlampi -latuyhteys on osittain siirrettävä uuteen sijaintiin, yhteys säilyy.

Yhteistyötarpeet

Kaupunki, Joensuun Vesi, EVK (liikenne), alueella toimivat teknisten verkkojen yhtiöt (kuten Fingrid, PKS).

Kaavatalous

Investointikustannukset: n. 0,6–1,7 milj. €
Maanhankintakustannukset: Katualueiden lunastukset, maat pääosin kaupungin
Maanmyynti/vuokraus/maankäyttökorvaus: Todellinen hinta Marjalan teollisuustonttien vuokrahintojen perusteella (alustava arvio 140 000 € / vuosi).



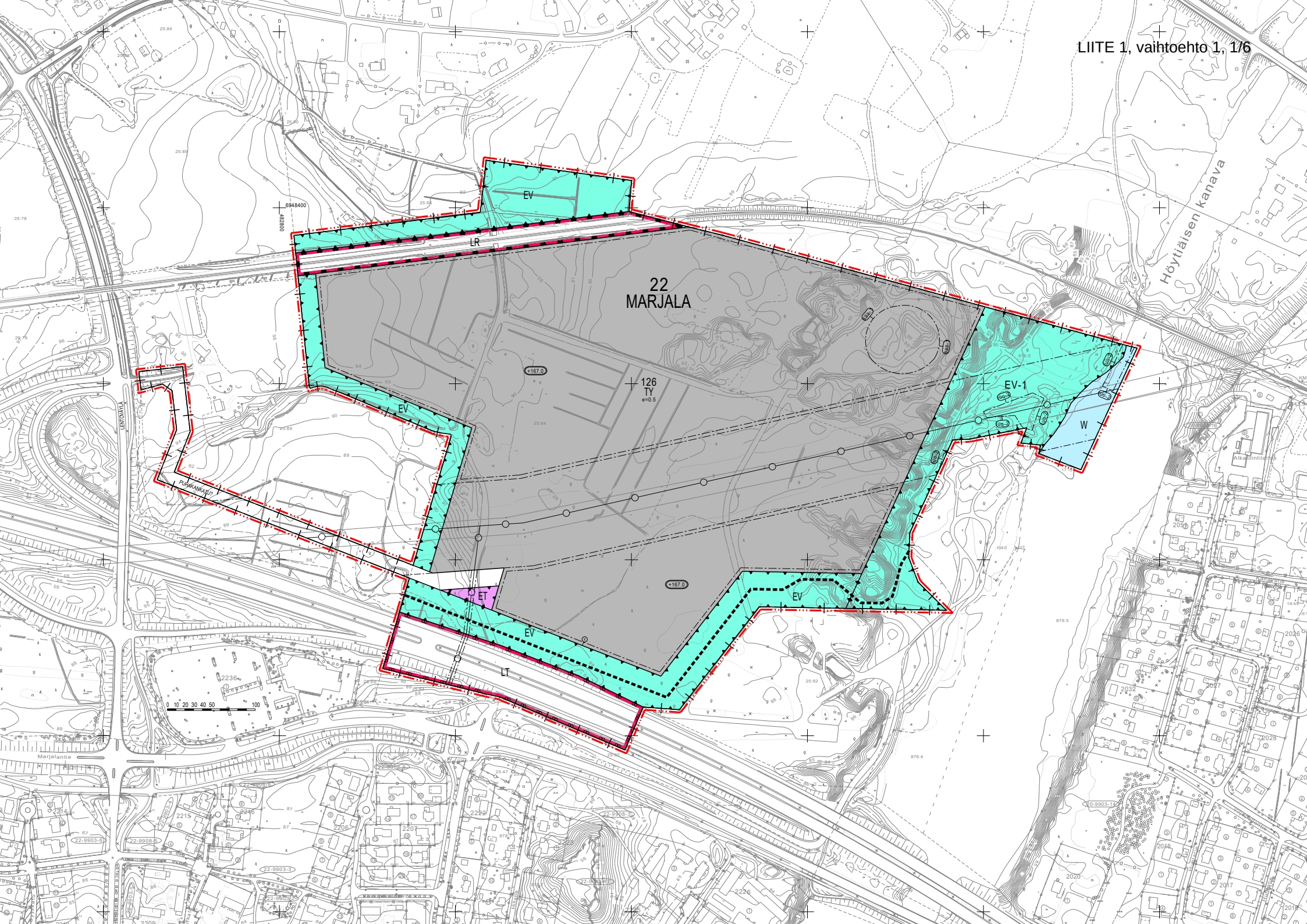
Kaavaluonnos.
vaihtoehtoiset katuyhteydet
Ve1 (kiertoliittymällä) ja Ve2.

Laatija: Antti Rissanen
antti.rissanen@joensuu.fi

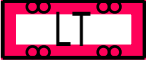
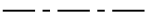
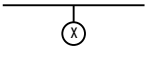


Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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



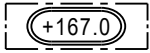
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0300000 Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	0460000 Maantien alue.
	0470000 Rautatiealue.
	0590000 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	0680000 Suojaviheralue.
	0680001 Luonnontilaisena säilytettävä suojaviheralue.
	0810000 Vesialue.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0830000 Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
22	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
MAR	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
126	0930000 Korttelin numero.
PUHAKANKAT	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

e=0.5

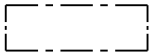
1050000

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



1110000

Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.



1130000

Rakennusala.



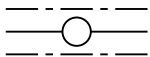
1360000

Katu.



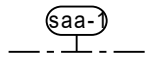
1390301

Latu, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



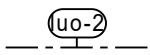
1540000

Johtoa varten varattu alueen osa.



1780001

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueen ottaminen asemakaavan mukaiseen käyttöön edellyttää ilmoituksen tekemistä ELY-keskukselle.



1890002

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n (1587/2009) tarkoittaman eläinlajin lisääntymis- tai levähdyspaikka.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Pysyvien ja tilapäisten rakennusten, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupa, mikäli laitteen korkeus ylittää 30 m maanpinnasta.
2. TY-korttelialueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka aiheuttaa vaaraa Joensuun lentoaseman lentoturvallisuudelle. Ilmailuturvallisuutta vaarantavia ilmiöitä voivat olla esimerkiksi höyry, irtoainekset, kaasut, pöly, savu, säteily, valaistus, heijastavat pinnat, haittalintuja houkutteleva toiminta sekä avoimet vesialueet ja lammikot. Toiminnot on suunniteltava ja sijoitettava tontille siten, ettei edellä mainituista ilmiöistä muodostu vaaraa Joensuun lentoaseman lentoturvallisuudelle. Rakentamislupahakemuksesta on pyydyttävä lentoaseman omistajan lausunto.
3. TY-korttelialueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka aiheuttaa kohtuutonta haittaa ympäröivien alueiden käytölle. Kohtuutonta haittaa aiheuttavia ilmiöitä voivat olla esimerkiksi haju, irtoainekset, kaasut, melu, pöly, savu, värinä, valaistus sekä haittalintuja houkutteleva toiminta. Toiminnot on suunniteltava ja sijoitettava tontille siten, ettei edellä mainituista ilmiöistä muodostu kohtuutonta haittaa ympäröivien alueiden käytölle. Tontille tulee tehdä haittojen torjuntaan tarvittavat rakenteet.
4. TY-korttelialueelle saa sijoittaa datakeskuksen. Mahdollisen hukkalämmön saa johtaa kaukolämpöverkkoon ja rakennusta palvelevan jäähdytysputken Höytiäisen kanavalta (W) EV-1-alueen läpi TY-korttelialueelle. Jos jäähdytysvesi palautuu takaisin Höytiäisen kanavaan, ei se saa aiheuttaa vesistöjen pilaantumisen vaaraa.
5. TY-korttelialueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita, kuten sähköasemia, muuntamoita tai pumppaamoita. Nämä rakennukset eivät vie kaavakarttaan merkittyä tontin rakennusoikeutta.
6. TY-korttelialue on aidattava rajoiltaan.
7. TY-korttelialueen rakentamattomat tontin osat on istutettava näkösuojapuustolla. Oleva puusto ja pensaisto on säilytettävä, jos se on tontin kokonaissuunnittelun kannalta mahdollista. Rakentamattomia alueita on pyrittävä hyödyntämään tontin hulevesien hallinnassa.
8. TY-korttelialueen johtoa varten varattua alueen osaa ei saa käyttää varastointiin eikä lastaukseen. Alueen osalle saa sijoittaa korkeintaan 2 m korkeita rakenteita ja laitteita. Alueen osalle saa sijoittaa tarvittavat tonttiliittymät, pelastus- ja huoltotiet, avopysäköintitilat sekä tontin hulevesien hallintaan liittyvät rakenteet. Alueen osalle saa istuttaa vain sellaisia puita ja pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä.
9. EV- ja EV-1-alueet on pyrittävä käsittelemään mahdollisimman puustoisina. Johtoa varten varatuille alueen osille saa istuttaa vain sellaisia puita ja pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä.
10. EV-1-alueelle saa tehdä pelastuslaitoksen käyttöä palvelevan sammutusvesireitin ja ajoluiskan viereiselle vesialueelle (W). EV-1-alueelle saa sijoittaa TY-korttelialuetta palvelevan jäähdytysputken.
11. Rautatien välittömässä läheisyydessä tehtävät maanrakennustyöt on suunniteltava ja toteutettava siten, että radan vakavuudelle, rakenteille, kunnolle ja kunnossapidolle ei aiheudu riskejä.

12. Joensuu-Pieksämäki radan keskilinjasta mitattuna 100 metriä ulottuvalle melualueelle ei saa sijoittaa melulle herkkiä toimintoja ilman riittävää suojautta. Radan keskilinjasta mitattuna 200 metriä ulottuvalle tärinä- ja runkomelualueelle ei saa sijoittaa tärinälle ja/tai runkomelulle herkkiä toimintoja ilman riittävää suojautta. Tärinä- ja runkomelualueelle sijoitettavat rakennukset ja rakenteet on suunniteltava kestämään rataliikenteen aiheuttamaa tärinää.
13. Puhdistettava/kunnostettava maa-alue (saa-1) on tarvittaessa puhdistettava ympäristöviranomaisen ohjeistuksen mukaisesti ennen alueen ottamista kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 100 k-m². Perustelluista syistä autopaikkoja voidaan toteuttaa vähemmän, mutta vähintään 1 ap / 2 työvuorossa olevaa työntekijää kohti. Perusteltu syy voi olla esimerkiksi rakennushankkeen suuri koko suhteessa siellä yhtä aikaa työvuorossa olevaan työntekijämäärään.
2. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 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:

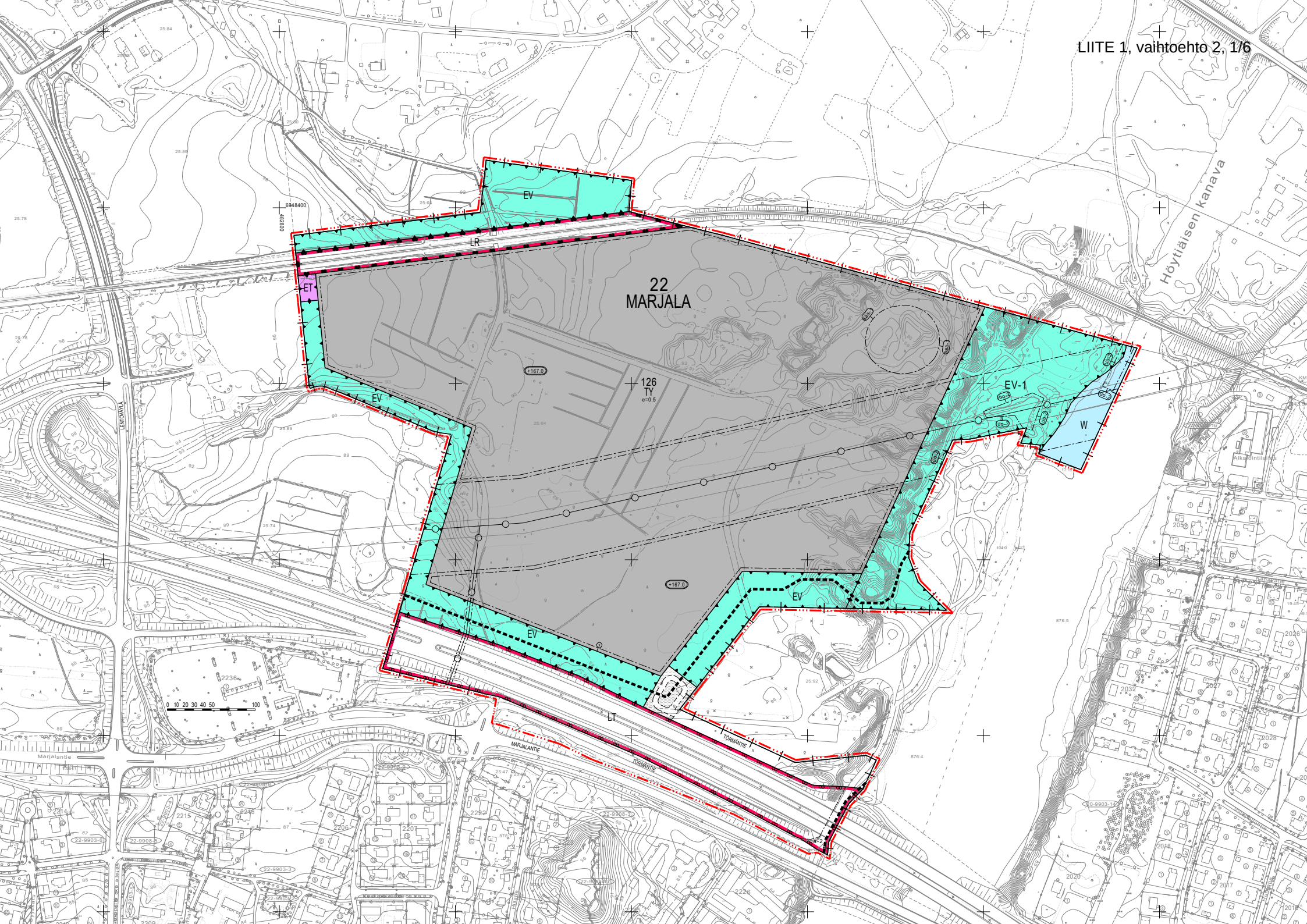
Teollisuus- ja varastotilat 1 ppp / 100 k-m². Perustelluista syistä polkupyöräpaikkoja voidaan toteuttaa vähemmän, mutta vähintään 1 ppp / 1 työvuorossa olevaa työntekijää kohti. Perusteltu syy voi olla esimerkiksi rakennushankkeen suuri koko suhteessa siellä yhtä aikaa työvuorossa olevaan työntekijämäärään.
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.
4. Kulkuyhteyksien pyöriteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

TÖRMÄN ALUE asemakaava, L U O N N O S, vaihtoehto 1

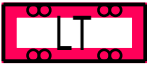
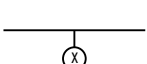
Asemakaava koskee Pielisensuun (401) kylän tiloja 17:128, 25:55, 25:64, 25:74, 25:89, 876:5 sekä rataosaa 871-1-15 ja valtatieä 897-0-9.

Asemakaavalla muodostuu MARJALAN (22) kaupunginosan kortteli 126 sekä katu-, liikenne-, vesi- ja erityisalueet.

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	21.1.2026	Voimaantulopäivä
	Suunnittelija	Antti Rissanen	Diaarinumero 1352/10.02.03.00/2025
Kaupungeingeodeetti	Kalle Sívén	Piirtäjä	Roosa Westerman
Kaavoituspäällikkö	Pauli Sonninen	Arkisto	22/1811



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0300000 Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	0460000 Maantien alue.
	0470000 Rautatiealue.
	0590000 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	0680000 Suojaviheralue.
	0680001 Luonnontilaisena säilytettävä suojaviheralue.
	0810000 Vesialue.
	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.
22	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
MAR	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
126	0930000 Korttelin numero.

TÖRMÄNTIE

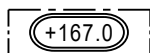
0950000

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

e=0.5

1050000

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



1110000

Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.



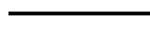
1130000

Rakennusala.



1340100

Ohjeellinen istutettava alueen osa.



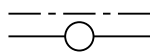
1360000

Katu.



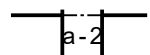
1390301

Latu, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



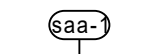
1540000

Johtoa varten varattu alueen osa.



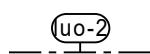
1560200

Maantien alueen, liikennealueen tai kadun alittava katuyhteys.



1780001

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueen ottaminen asemakaavan mukaiseen käyttöön edellyttää ilmoituksen tekemistä ELY-keskukselle.



1890002

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n (1587/2009) tarkoittaman eläinlajin lisääntymis- tai levähdyspaikka.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Pysyvien ja tilapäisten rakennusten, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupa, mikäli laitteen korkeus ylittää 30 m maanpinnasta.
2. TY-korttelialueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka aiheuttaa vaaraa Joensuun lentoaseman lentoturvallisuudelle. Ilmailuturvallisuutta vaarantavia ilmiöitä voivat olla esimerkiksi höyry, irtoainekset, kaasut, pöly, savu, säteily, valaistus, heijastavat pinnat, haittalintuja houkutteleva toiminta sekä avoimet vesialueet ja lammikot. Toiminnot on suunniteltava ja sijoitettava tontille siten, ettei edellä mainituista ilmiöistä muodostu vaaraa Joensuun lentoaseman lentoturvallisuudelle. Rakentamislupahakemuksesta on pyydyttävä lentoaseman omistajan lausunto.
3. TY-korttelialueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka aiheuttaa kohtuutonta haittaa ympäröivien alueiden käytölle. Kohtuutonta haittaa aiheuttavia ilmiöitä voivat olla esimerkiksi haju, irtoainekset, kaasut, melu, pöly, savu, värinä, valaistus sekä haittalintuja houkutteleva toiminta. Toiminnot on suunniteltava ja sijoitettava tontille siten, ettei edellä mainituista ilmiöistä muodostu kohtuutonta haittaa ympäröivien alueiden käytölle. Tontille tulee tehdä haittojen torjuntaan tarvittavat rakenteet.
4. TY-korttelialueelle saa sijoittaa datakeskuksen. Mahdollisen hukkalämmön saa johtaa kaukolämpöverkkoon ja rakennusta palvelevan jäähdytysputken Höytiäisen kanavalta (W) EV-1-alueen läpi TY-korttelialueelle. Jos jäähdytysvesi palautuu takaisin Höytiäisen kanavaan, ei se saa aiheuttaa vesistöjen pilaantumisen vaaraa.
5. TY-korttelialueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita, kuten sähköasemia, muuntamoita tai pumppaamoita. Nämä rakennukset eivät vie kaavakarttaan merkittyä tontin rakennusoikeutta.
6. TY-korttelialue on aidattava rajoiltaan.
7. TY-korttelialueen rakentamattomat tontin osat on istutettava näkösuojapuustolla. Oleva puusto ja pensaisto on säilytettävä, jos se on tontin kokonaissuunnittelun kannalta mahdollista. Rakentamattomia alueita on pyrittävä hyödyntämään tontin hulevesien hallinnassa.
8. TY-korttelialueen johtoa varten varattua alueen osaa ei saa käyttää varastointiin eikä lastaukseen. Alueen osalle saa sijoittaa korkeintaan 2 m korkeita rakenteita ja laitteita. Alueen osalle saa sijoittaa tarvittavat tonttiliittymät, pelastus- ja huoltotiet, avopysäköintitilat sekä tontin hulevesien hallintaan liittyvät rakenteet. Alueen osalle saa istuttaa vain sellaisia puita ja pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä.
9. EV- ja EV-1-alueet on pyrittävä käsittelemään mahdollisimman puustoisina. Johtoa varten varatuille alueen osille saa istuttaa vain sellaisia puita ja pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä.
10. EV-1-alueelle saa tehdä pelastuslaitoksen käyttöä palvelevan sammutusvesireitin ja ajoluiskan viereiselle vesialueelle (W). EV-1-alueelle saa sijoittaa TY-korttelialuetta palvelevan jäähdytysputken.
11. Rautatien välittömässä läheisyydessä tehtävät maanrakennustyöt on suunniteltava ja toteutettava siten, että radan vakavuudelle, rakenteille, kunnolle ja kunnossapidolle ei aiheudu riskejä.

12. Joensuu-Pieksämäki radan keskilinjasta mitattuna 100 metriä ulottuvalle melualueelle ei saa sijoittaa melulle herkkiä toimintoja ilman riittävää suojautta. Radan keskilinjasta mitattuna 200 metriä ulottuvalle tärinä- ja runkomelualueelle ei saa sijoittaa tärinälle ja/tai runkomelulle herkkiä toimintoja ilman riittävää suojautta. Tärinä- ja runkomelualueelle sijoitettavat rakennukset ja rakenteet on suunniteltava kestämään rataliikenteen aiheuttamaa tärinää.
13. Puhdistettava/kunnostettava maa-alue (saa-1) on tarvittaessa puhdistettava ympäristöviranomaisen ohjeistuksen mukaisesti ennen alueen ottamista kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 100 k-m². Perustelluista syistä autopaikkoja voidaan toteuttaa vähemmän, mutta vähintään 1 ap / 2 työvuorossa olevaa työntekijää kohti. Perusteltu syy voi olla esimerkiksi rakennushankkeen suuri koko suhteessa siellä yhtä aikaa työvuorossa olevaan työntekijämäärään.
2. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 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:

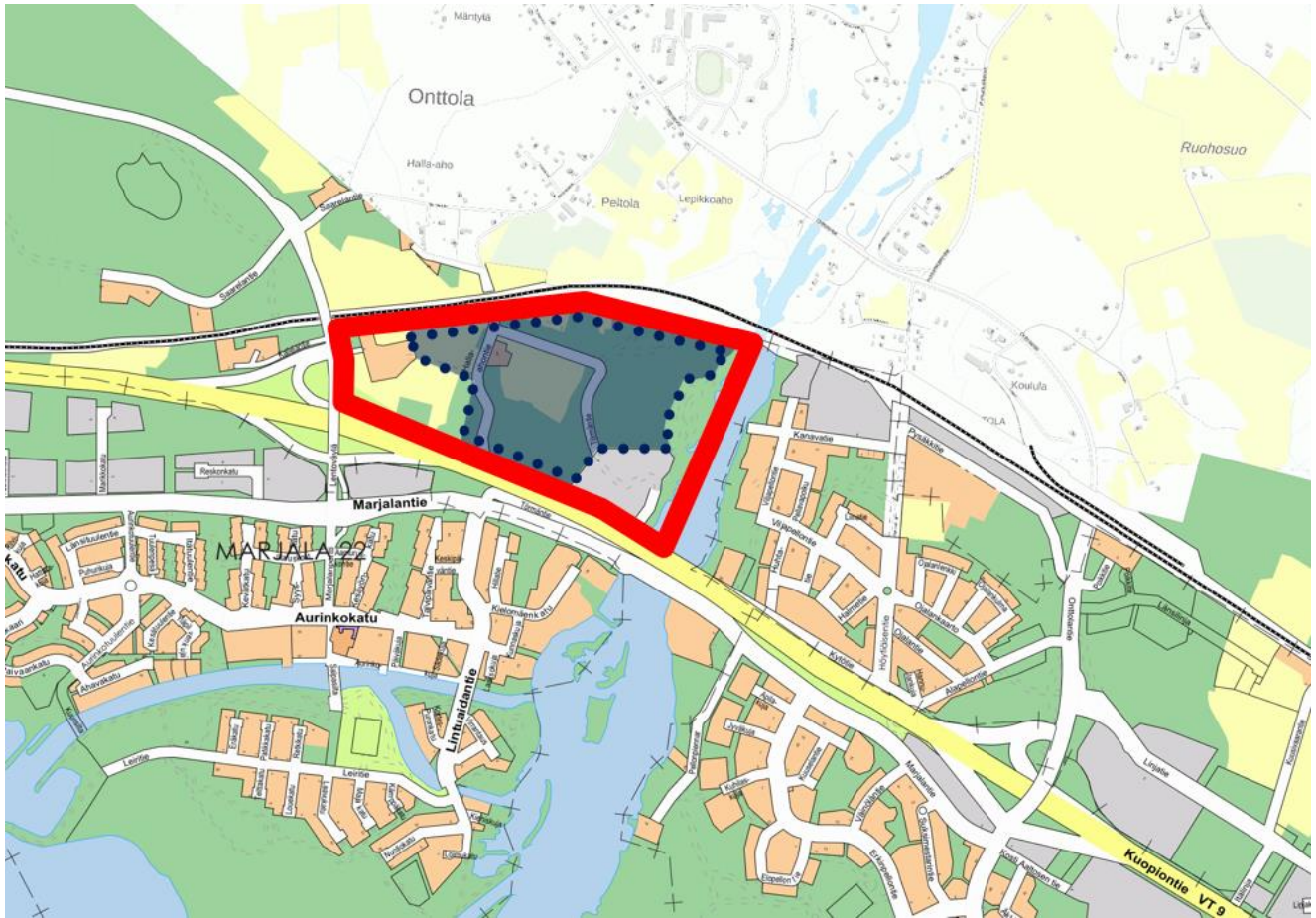
Teollisuus- ja varastotilat 1 ppp / 100 k-m². Perustelluista syistä polkupyöräpaikkoja voidaan toteuttaa vähemmän, mutta vähintään 1 ppp / 1 työvuorossa olevaa työntekijää kohti. Perusteltu syy voi olla esimerkiksi rakennushankkeen suuri koko suhteessa siellä yhtä aikaa työvuorossa olevaan työntekijämäärään.
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.
4. Kulkuyhteyksien pyöriteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

TÖRMÄN ALUE asemakaava, L U O N N O S, vaihtoehto 2

Asemakaava koskee Pielisensuun (401) kylän tiloja 17:128, 25:55, 25:64, 25:92, 876:5 sekä rataosaa 871-1-15 ja valtatieä 897-0-9.

Asemakaavalla muodostuu MARJALAN (22) kaupunginosan kortteli 126 sekä katu-, liikenne-, vesi- ja erityisalueet.

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	21.1.2026	Voimaantulopäivä
	Suunnittelija	Antti Rissanen	Diaarinumero 1352/10.02.03.00/2025
Kaupungeingeodeetti	Kalle Sívén	Piirtäjä	Roosa Westerman
Kaavoituspäällikkö	Pauli Sonninen	Arkisto	22/1811



Likimääräinen suunnittelualue punaisella, kaupungin maanomistus sinisellä.

Törmän alue

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Hankkeen tavoitteena on kaavoittaa kaupungin omistamia maa-alueita teollisuuskäyttöön niin sanotulla Törmän alueella. Tarkoitus on luoda kehitysedellytyksiä Joensuun yritystoiminnalle, investoinneille ja kilpailukyvyille. Kaavatyössä ratkaistaan myös alueen saavutettavuuteen liittyvät katuyhteydet. Asemakaava laaditaan Joensuun kaupungin aloitteesta.

Kaupungin omistamien maa-alueiden laajuus on noin 30 ha. Alue sijaitsee noin viisi kilometriä Joensuun keskustasta luoteeseen Marjalan asuinalueen pohjoispuolella, Kuopiontien (VT 9) ja Pieksämäki-Joensuu-rautatien välissä. Höytiäisen kanava kulkee alueen itäpuolella. Suunnittelualue on suureksi osaksi puustoa ja peltoa. Alueen poikki kulkee 110 kV sähkölinja.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue sijoittuu Joensuun kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueelle (ks) ja Kuutoskäytävän liikenteen kehittämiskäytävälle (lk). Suunnittelualue on osa Joensuun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen läpi kulkee pääsähkölinja 110 kV ja ohjeellinen uusi pääsähkölinja 400 kV. Alueen pohjoisreunassa kulkeva Pieksämäki-Joensuu rata on huomioitu pääratana ja eteläreunassa kulkeva Kuopiontie (VT 9) kaksiajorataisena päätienä. Alueen halki kulkee Törmä-Lykynlampi viheryhteystarve.

Alueella on voimassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava (hyv. 2004). Osayleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat kaavamerkinnät: erityisalue (E), palvelujen ja hallinnon alue (P), lähivirkistysalue (VL), maatalousalue (MT), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), suojaviheralue (EV), vesialue (W), maatilojen talouskeskusten alue (AM), mahdollisesti saastunut maa-alue (saa), sähköjohto (z), arvokas luontokohde (luo) sekä ulkoilureitti. Törmäntie on merkitty tonttikaduksi/pääsytieksi. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan yleiskaavan mukaiseen asemakaavoitettavan alueeseen.

Joensuuhun on laadittu oikeusvaikutukseton viherkaava (KV 15.6.2015 § 68). Viherkaavassa suunnittelualueelle sijoittuu ulkoilumetsä (V-4), maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) ja ulkoilureitti. Höytiäisen kanava on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma-km). Kanavan länsireunalla on myös yhteystarve-merkintä pohjoiseen.

Suunnittelualueelle ei ole vielä laadittu asemakaavaa.

Nyt laadittavaa asemakaavaa ohjaa myös Joensuun konsernin strategiat. Joensuun strategian 2025-2029 ”Hyvä kasvaa Joensuussa” tavoitteena on, että Joensuu on vuonna 2030 kymmenen suurimman kaupungin joukossa. Kaupunki investoi elinvoimaan. Strategian yhtenä keskeisenä vaikuttavuustavoitteena on kasvavan elinkeinoelämän ja työllisyyden Joensuu.

Suunnittelualueelle laaditaan luontoselvitys, liikenneselvitys ja rakennettavuusselvitys.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne ja laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Työn aikana arvioidaan vaikutuksia mm. luontoon ja maisemaan, ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, ulkoilureitteihin, liikennejärjestelyihin, 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 lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työnteijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- *Pohjois-Karjalan Museo*
- Traficom
- Väylävirasto
- Fingrid
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Teknisten verkkojen haltijat
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Joensuun Polkijat ry
- Marjalan Asukasyhdistys Ry
- *Joensuun Latu ry*
- Pohjois-Karjalan kauppakamari
- Business Joensuu
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Kontiolahden kunta

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävillä oloajoista 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 tarvittaessa tutustumaan varaamalla tapaamisajan kaavan laatijan kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **02.10.–27.10.2025**. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään **keskiviikkona 8.10.2025** kello 17.00 alkaen Hallintotalon 2.kerroksen neuvotteluhuoneessa Jaakko (Torikatu 19A, 80100 Joensuu).

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti vuoden 2026 alkupuolella. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtävillä alustavasti kesällä 2026. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2026.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti osoitteeseen kirjaamo@joensuu.fi tai PL 59 80101 JOENSUU. Kaavan laatijaan voi olla tuki yhteydessä myös puhelimitse tai sähköpostilla. Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.



Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu alla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

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

- kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen
antti.rissanen@joensuu.fi, puh. 050 476 6382
- avustava suunnittelija Roosa Westerman
roosa.westerman@joensuu.fi, puh. 050 409 2124

Asemakaavaprosessi



Törmän alueen asemakaava

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet



Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 2.10.-27.11.2025 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 18 lausuntoa sekä 4 mielipidettä, joista yksi oli nimettömänä jätetty (ei ole siitä syystä huomioitu tässä raportissa palautteena). Lisäksi kaavahankkeesta on järjestetty teknisten verkkojen haltijoiden, kaupungin eri toimialojen ja viranomaistahojen kanssa aloituskokous 8.10.2025. Aloituskokouksen muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

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

1. Joensuun Vesi

Alueella sijaitsee Joensuun Veden runkovesijohto, mutta muutoin alueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkostoa. Mikäli olemassa olevaa johtolinjaa jouduttaisiin kaavoituksellisista syistä siirtämään, tulee siirtokustannukset sisällyttää kaavoituskustannuksiin. Lisäksi alueen jätevesiviemärointi edellyttää paineviemärin ja jätevedenpumppaamon rakentamista.

Vastine: Kaavaratkaisussa runkovesijohto sijoittuu pääosin alueen läpi kulkevalle sähköjohtoalueelle, joka on jätetty rakentamisalan ulkopuolelle, ja muilta osin runkovesijohto on huomioitu omana johtoa varten varattuna alueen osana. Jos johtoa joudutaan siirtämään rakentamisen tieltä pois, on kustannukset lähtökohtaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvän tahon vastuulla. Kaavaratkaisussa on ET-alue yhdyskuntateknistä huoltoa varten ja pumppaamoita saa sijoittaa tarvittaessa kaavamääräyksen mukaan myös TY-kortteli-alueelle.

2. Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa.

Kaavan myötä sähkönkulutus alueella kasvaa huomattavasti. Vaikutukset sähkönjakeluun arvioidaan kaavaprosessin seuraavissa vaiheissa.



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

Ei muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Toivomme mahdollisuutta lausua myös kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.

Vastine: Caruna Espoo Oy:n nykyinen verkosto näyttäisi sijaitsevan pääosin suunnittelualueen ulkopuolella tai alueen rajoilla. Vaikutukset nykyiseen verkostoon ovat todennäköisesti vähäiset. Mahdollisia siirtotarpeita saattaa tulla esimerkiksi uuden katuyhteyden rakentamisen yhteydessä. Caruna Espoo Oy:lle lähetetään lausuntopyyntö myös kaavahankkeen seuraavissa vaiheissa.

3. Finavia

Asemakaavan kohde sijaitsee noin 1,5 km etäisyydellä Joensuun lentoaseman kiitotien päästä ja noin 1,5 km kiitotien jatkeelta sivuun. Kohteen sijainnin vuoksi sekä pysyvien että tilapäisten rakennusten, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupa, mikäli laitteen korkeus ylittää 30 m maanpinnasta. Lisää lentoesteluvasta: <https://www.traficom.fi/fi/liikenne/ilmailu/lentoesteet>.

Joensuun lentoaseman lentoesterajoitusalue rajoittaa korkeiden laitteiden ja rakennusten sijoittamista alueelle. Kaikkien Finavian hallinnoimien lentoasemien lentoesterajoituspinnot on julkaistu julkisessa karttapalvelussa Paikkatietoikkunassa (<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>), josta ne löytyvät valitsemalla karttatasot/liikenneverkot/Finavian lentoasemien lentoesterajoituspinnot.

Finavia muistuttaa, että hankkeen kaikessa suunnittelussa ja toimeenpanossa on lentoaseman läheisen sijainnin vuoksi huomioitava lentoaseman toiminnan ja lentoliikenteen järjestäminen siten, että lentoliikenteelle ei aiheudu vaaraa



(Ilmailulain 159 §). Ilmailuturvallisuutta vaarantavia ilmiöitä voivat olla esimerkiksi savu, pöly, kaasut, valaistus, säteily, höyry, heijastavat pinnat, irtoainekset, lintuja houkutteleva toiminta ja avoimet vesialueet ja lammikot.

Vastine: Kaavaratkaisun yleisissä määräyksissä on otettu Finavian lausunto huomioon. Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakentamislupavaiheessa pyydetään lausunto lentoaseman omistajalta, jolloin on mahdollista huomioida tarkemmin lausunnossa esiin nostetut asiat. Mahdolliset ilmailuturvallisuutta vaarantavat ilmiöt on nostettu kaavamääräyksessä esiin.

4. Fingrid

Asemakaava-alueelle sijoittuvat nykyisin Fingrid Oyj:n 110 kilovoltin (kV) voimajohdot Hovinpaikka-Kontiolahti ja Varkaus-Kontiolahti.

Fingrid on käynnistämässä vuonna 2026 YVA-menettelyn 400 kV voimajohto-hankkeelle Huutokoski-Kontiolahti. Asemakaava-alueella uusi 400 kV voimajohto rakennettaisiin nykyisen Varkaus-Kontiolahti 110 kV johdon paikalle siten, että 110 kV johto sijoitettaisiin alaorteen samoihin pylväisiin 400 kV johdon kanssa. Tällöin johtoalue levenee 13 metriä pohjoiseen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti luonteva paikka uusille voimajohdoille on nykyisten voimajohtojen käytävässä, ja tulevaisuudessa nykyisiin johtokäytäviin kohdistuu yhä enemmän kehittämispainetta. Fingridillä ei ole suunnitteilla toista 400 kV yhteyttä Huutokoski-Kontiolahti-voimajohtoreitille. Mikäli toiseen 400 kV voimajohtoon halutaan varautua, tarvitaan etelän puolelle 18 metriä lisätilaa. Tällöin Hovinpaikka-Kontiolahti-voimajohto sijoitettaisiin uuden 400 kV johdon alaorteen samalla tavalla kuin nyt suunnitellaan Huutokoski-Kontiolahti ja Varkaus-Kontiolahti-johtojen osalta.

Kiitämme kaupunkia hyvästä yhteistyöstä ja aktiivisesta voimajohtojen kehittämistapeiden esiin nostamisesta.



Vastine: Johtokäytävä on pyritty tekemään Fingridin toimittaman periaatepoikkileikkauksen mukaisesti. Mitoituksen lähtökohtana on ollut johtokäytävän eteläisempi linja, jonka keskilinjasta 30 m pohjoiseen sijoittuisi suunniteltu uusi 400 kV linja riittävine suojavyöhykkeineen Fingridin poikkileikkauksen mukaisesti. Kaavaratkaisussa johtokäytävän kokonaisleveys on 100 m. Johtokäytävä sijoittuu osittain myös suunnitellulle TY-korttelialueelle. Näiltä osin TY-korttelialueelle kohdistuu kaavamääräys (7.), jossa on huomioitu Fingridin lausunnonmukaiset rakentamista koskevat rajoitteet.

5. Joensuun Latu

Törmän aluetta ja sen ympäristön tulevaa käyttöä toivomme rakennettavan ulkoilu- ja liikuntareitit säilyttäen ja niitä edelleen kehittäen. Kaavoitettavan alueen läpi kulkee laajasti ja monipuolisesti käytetty ulkoilureitistöyhteys Joensuusta Lykynlammelle ja sieltä edelleen Pärnävaaralle. Tämän yhteyden toivomme säilyvän edelleen kaupunkilaisten liikunnallisessa käytössä ja tuomassa mahdollisuuden luontoliikuntaan.

Vastine: Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys säilyy alueella jatkossakin. Latuyhteys on linjattava osittain uuteen sijaintiin pois suunnitellulta TY-korttelialueelta. Uusi ohjeellinen latuyhteys sijoittuu TY-korttelialueen eteläpuoliselle suojaviheralueelle (EV ja EV-1). Joensuun Latu on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan hankkeen osalliseksi.

6. Joensuun seudun luonnonystävät ry. (JSLY)

Kuoringalta Joensuun itälaidalle ulottuu eräänlainen luonnon monimuotoisuuden keskittymä, esimerkiksi lehtojen ja perinneympäristöjen vuoksi. Alue saat-
taa korostua tulevassa LUMO-ohjelmassa. Törmän kaava-alueella on vähintäänkin maaseutua, peltomaisemaakin. Kartta-aineiston mukaan Törmän metsät ovat nuoria, tosin osittain kosteilla kasvupaikoilla. Lajitietokannassa on verrattain vähän ajantasaista tietoa alueelta, joskin aiemmin paikalla oli nyt uhanalaisen pensastaskun reviirejä. Harvinaistuneita putkilokasveja on kasvanut lähellä, sillä aiemmin ketoneilikka kasvoi sähkölinjalla, ja musta-apilasta on tuorehko havainto Törmäntien varrelta, kaava-alueen eteläpuolelta.



Luontoselvityksissä huomioidaan usein metsä- ja suoluontotyyppkejä, mutta tärkeää on arvioida myös perinnebiotooppeja. Niitä ei ole kaupungissa tehdyissä selvityksissä aina tunnistettu, vaikka kaupungin reuna-alueet ovat vanhaa maaseutua. Kun Kuopiontietä rakennettiin Marjalassa, alle jääneillä maa-tiloilla esiintyi harvinaisia eliölajeja. Lajistoltaan edustavia kohteita oli noin kahden kilometrin säteellä kaava-alueesta. Nyt kaikki perinnebiotoopit ovat uhanalaisia, ja maaseutujen elinympäristöjen lajit ovat edelleen uhanalaistuneet. Monet hylätyt kohteet ovat menettäneet lajistoaan umpeenkasvun vuoksi, mutta harvinaisia lajeja voi olla säilynyt ja alueilla on usein ennallistamispotentiaalia.

Jos Törmän alueelta huomataan lehtoja, perinnebiotooppeja tai muita luontodirektiivin luontotyyppkejä, kannustamme jättämään ne maankäytön ulkopuolelle. Luontodirektiivin elinympäristöjen suotuisan tilan saavuttaminen korostuu jatkossa ennallistamisasetuksen myötä. Lintudirektiivin osalta Höytiäisen kanavan suiston kaltaisilla kohteilla on huomattavaa merkitystä, ja kaupungissa on tarpeellista huomioida myös pensaikkojen harvinaistunut linnusto. Kaavoittaessa alueen maankäyttö on muuttumassa huomattavasti, joten on tärkeää käsitellä myös muita ympäristönäkökulmia, kuten turvallisuutta sekä raskaan liikenteen kasvun vaikutusta asumiseen.

Vastine: Kaavahanketta varten on laadittu luontoselvitys (Faunatica Oy, 2025), joka on luettavissa kaavaselostuksen oheismateriaalina. Selvitys on myös käyty lyhyesti läpi kaavaselostuksen luvun ”2.2 Suunnittelutilanne” lopussa sekä luvussa ”3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin”.

Kaavaratkaisussa on huomioitu luontoselvityksessä esiin nousseet asiat. Varsinaisia lain puolesta suojeltavia kohteita alueella on hyvin vähän. Nämä kohteet on huomioitu kaavaratkaisussa luo-merkinnöin. Yleisissä määräyksissä on myös määräys, että suojaviheralueet (EV- ja EV-1) on pyrittävä käsittelemään mahdollisimman puustoisina alueina, joka mahdollistaa yhtenäisen vihreän vyön säilymisen ja syntymisen suunnitellun TY-korttelialueen ympärille.



TY-korttelialueella sijaitseva puustoa joudutaan todennäköisesti poistamaan rakentamisen myötä. Toki määräyksissä on kannuste siihen, että jos vain rakentamishankkeen puolesta on mahdollista, on tontin olevaa puustoa suotavaa jättää edelleen tontille. Hankkeen ilmastovaikutuksia on käyty läpi luvussa ”3.2.9 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin”.

Kaavahanketta varten laaditaan myös liikenneselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä. Kaavaluonnoksessa (Ve1 ja Ve2) suunnittelualue on liitetty ympäröivään tie- ja katuverkkoon joko Lentoväylän kautta (Ve1) tai Marjalantien kautta (Ve2). Lentoväylälle liittyvä katuyhteys edellyttäisi kierto liittymän rakentamista Kuopiontien ramppiliittymän yhteyteen.

7. Kontiolahden kunta

Kontiolahden kunta ei lausu Törmän alueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS).

Ei tarvetta vastineelle.

8. Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut

Kaava-alueen läpi kulkee latuyhteys Joensuun keskustan ja Lykynlammen välillä. Kaavaprosessin aikana tämä reitti on ollut tiedossa, ja käsityksemme mukaan sen merkittävyys on myös yleisessä tiedossa. Kuitenkin pyydämme vielä huomioimaan, että latureitin kulku turvataan jatkossakin tavalla tai toisella. Liikuntapalvelut tekee asian suhteen mielellään yhteistyötä.

Latureitin leveysvaraus maassa on oltava vähintään 6 metriä, ja puustoa on pystyttävä käsittelemään 10 metrin leveydeltä. Ladun ylittävien kulkuväylien määrä on pidettävä mahdollisimman pienenä, jotta turvallinen liikkuminen ja ylläpitotoimet voidaan turvata.

Vastine: Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys säilyy alueella jatkossakin. Latuyhteys on linjattava osittain uuteen sijaintiin pois suunnitellulta TY-korttelialueelta. Uusi ohjeellinen latuyhteys sijoittuu TY-korttelialueen eteläpuoliselle



suojaviheralueelle (EV ja EV-1). Suojaviheralueen suunniteltu leveys on sellainen, että se mahdollistaa latueitin sijoittamisen suojapuuston lomaan.

9. Marjalan asukasyhdistys ry

Asukasyhdistyksemme vastustaa suunnitelmaa kaavoittaa teollisuusalue välittömästi nykyisen asuinalueen viereen. Pidämme ratkaisua epätarkoituksenmukaisena sekä lyhytkantoisena ympäristön ja asukkaiden hyvinvoinnin että alueen vetovoimaisuuden kannalta.

1. Asuinympäristön viihtyisyys heikkenisi merkittävästi.

Teollisuustoiminta tuo mukanaan melua, hajuhaittoja, valosaastetta ja maiseman muutoksia, jotka alentavat asumismukavuutta. Nykyinen rauhallinen, idyllinen ja historiallinen asuinympäristö menettäisi vetovoimaansa ja viihtyisyytensä. Marjalassa on viime vuosina koettu muun muassa haju- ja meluhaittaa sekä haittaeläinten lisääntymistä nykyisellä yritysalueella sijaitsevien yritysten toimesta. Tämä on varmasti vain pientä esimakua siitä, mitä suurempi teollisuusalue aiheuttaisi alueelle ja sen asukkaille. Epäkohtiin vaikuttaminen sekä kuulluksi tuleminen yrityksen toiminnan ollessa jo käynnissä on nykyisellään ollut tahmeaa.

2. Ympäristövaikutukset olisivat huomattavat.

Alueen rakentaminen ja teollinen toiminta vaarantavat paikallisen luonnon monimuotoisuutta, lisäävät päästöjä ja voivat heikentää lähivesistöjen ja maaperän laatua. Kaavoituksessa tulisi ensisijaisesti säilyttää jo olemassa olevia viheryhteyksiä ja virkistysalueita. Törmän alue on tärkeä ulkoilualue niin Marjalan, Kydön kuin Onttolan asukkaille ja kannatamme enemmän ulkoilumahdollisuuksien kehittämistä kyseisellä alueella kuin niiden poistamista kokonaan. Puhumattakaan luonnoneläinten tärkeistä kulkureiteistä elinpiireihinsä nähden.

3. Liikenne ja turvallisuus heikkenisivät.

Teollisuusalue lisäisi raskasta liikennettä asuinalueen läheisyydessä, mikä kasvattaa melua, päästöjä ja liikenneturvallisuusriskejä. Erityisesti lasten



koulureitit ja kevyen liikenteen väylät tulisi turvata. Saarelantien suunnalta Marjalan kouluun tulevien lasten koulumatkasta tulisi erittäin vaarallinen, mikäli raskas liikenne ohjattaisiin alueelle Onttolan kautta samoin kuin Kontiolahden puolella asuvien lasten koulureitti Onttolan kouluun tai bussipysäkille Onttolantien varteen, johon he joutuvat kävelemään päästäkseen bussilla Kontiolahden kouluun. Tuntuu kohtuuttomalta ajatukselta, että liikennettä suunnitellaan ohjattavaksi yksityisten tonttien halki. Työllisyysnäkökulmasta peltujen vuokrasopimusten jatkaminen olisi kannattavampaa kuin teollisuusalueen rakentaminen optioksi.

4. Asuntojen arvo ja alueen houkuttelevuus laskisivat.

Teollisuuden läheisyys vaikuttaa kielteisesti kiinteistöjen arvoon ja voi pitkällä aikavälillä vähentää alueen vetovoimaa uusien asukkaiden ja palveluiden näkökulmasta. Marjalan alueella sijaitsee vasta laajennettu, hieno koulu, joka on saanut toistuvasti korkeat arviot kouluviihtyvyyttä- sekä tyytyväisyyskyselyissä. Marjalan koulun kantaviin arvoihin kuuluu Vihreä lippu-toiminta sekä yrittäjyyteen ja osallisuuteen kannustava toiminta. Marjalan suosio kertoo asuinalueen vähäinen muuttoliikenne pois päin, Marjala ei ole vain yksi kaupunginosa siinä missä muutkin, Marjalasta löytyy koti. Nykyisellään alue kiinnostaa lapsiperheitä. Uusia lapsiperheitä saisi houkuteltua alueelle kaavoittamalla Törmän alueen ennemmin asuinkäyttöön kuin teollisuusalueeksi. Kartoittamalla vaihtoehtoiset kauaskantoisen ajatuksen pohjalta, löytyvät Marjalan tulevaisuutta koskevat päätökset Joensuun strategiasta kohdista "1. Hyvän arjen, hyvinvoinnin ja osallisuuden" ja "2. Opiskelun, tasa-arvoisen oppimisen ja sivistyksen Joensuusta". Vahvistamalla sitä mikä toimii, annamme nimenomaan hyvän kasvua.

5. Kaavoitusvaihtoehtoja on arvioitava laajemmin.

Pidämme tärkeänä, että teollisuus sijoitetaan ensisijaisesti jo olemassa oleville tai laajennettaville teollisuusalueille. Joensuussa on vapaita ja jo valmiudessa olevia paikkoja eri kokoisiin yritystarpeisiin. Papinkankaan alueen eduiksi mainitaan tonttikokojen muokattavuus vastaamaan isompiakin yritystarpeita (Business Joensuu), Marjalan yritysalueella on



nykyiselläänkin tilaa uusille yrityksille. Asukkaiden näkemykset ja huolenaiheet on otettava aidosti huomioon kaavoitusprosessin aikana.

Yhteenvedona toteamme, että suunniteltu teollisuusalue ei ole yhteensopiva nykyisen asuinalueen luonteen, turvallisuuden ja ympäristön kanssa. Toivomme, että kaavoitusta harkitaan uudelleen ja alueen tulevaisuutta suunnitellaan asukkaiden hyvinvoinnin ja kestävän kehityksen näkökulmasta.

Vastine: On harmillista, että Marjalan asuinalueen läheisyydessä toimivasta teollisuusyrittäjätoiminnasta on koitunut Marjalan asumiselle haittaa. Kyseisellä yrittäjätoiminnalla on olemassa ympäristönsuojelulain edellyttämä ympäristölupa ja vireillä on myös ympäristöluvan muutoshakemus. Ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttava toiminta edellyttää ympäristölupaa. Ympäristöluvan muutoshakemuksen lupamääräyksissä otetaan huomioon asiasta tulleet lausunnot, muistutukset ja mielipiteet. Kyseisen teollisuusalueen etäisyys asutuksesta on lähimmillään noin 250 metriä ja korttelialueen käyttötarkoitus on asemakaavassa teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue (TKL).

Törmän alueelle suunniteltu teollisuusrakennusten korttelialue (TY) sijoittuu lähimmillään noin 100–300 metrin päähän ympäröivistä Kydön, Marjalan ja Onttolan asuinalueista. Marjalan suuntaan etäisyys on lähimmillään noin 200 metriä. Etäisyydet ovat varsin tavanomaisia asutuksen ja teollisuusalueiden välisiä etäisyyksiä. Lisäksi asutuksen ja suunnitellun teollisuusalueen väliin jää ”luontaisia” esteitä, kuten Höytiäisen kanava, Kuopiontie (vt 9) ja Pieksämäki-Joensuu-rautatie, jotka erottavat näitä alueita toisistaan. Tämän lisäksi kaavaratkaisun mukainen TY-korttelialue on ympäröity suojavihervyöhykkeillä (EV- ja EV-1).

Törmän alueen kaavahanketta ohjaa osin jo vanhentunut Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski-osayleiskaava (MOPP), joka on hyväksytty vuonna 2004. MOPP-osayleiskaavassa Törmän alueelle ei ole osoitettu teollisuutta, vaan alue on varattu pääosin nykyisenkaltaiseen toimintaan, eli maa- ja metsätalouteen, virkistykseen sekä nyt jo päättäneeseen Huvitörmän puoleiseen viihdepalvelutoimintaan. Alueen maankäyttö on murroksessa, eikä MOPP-



osayleiskaava enää vastaa oikein tämän ajan tavoitteita, mutta Törmän alueen kaavahanketta on joka tapauksessa peilattava voimassa olevaan osayleiskaavaan.

Alueelle suunniteltu teollisuustoiminta (TY) poikkeaa MOPP-osayleiskaavan maankäytöstä, mutta kaavaratkaisu on laadittu siten, että osayleiskaavan mukainen maankäyttö on edelleen mahdollista Törmän asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella. Tästä syystä teollisuustoiminnalle on asetettu tarkennus, jonka mukaan ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Tarkennettu käyttötarkoitus mahdollistaa edelleen Huvitörmän alueen jatkokehittämisen ja toisaalta myös länsipuolisen maatilatoiminnan sekä nykyisenkaltaisen virkistystoiminnan jatkumisen alueella. Alueen läpi kulkeva Joensuu-Lykyntampi-latuyhteys on huomioitu kaavaratkaisussa, mutta latuyhteyden sijaintia joudutaan osittain muuttamaan. Mahdolliseen omatoimiseen virkistykseen käytetyt metsäalueet pienenevät, mutta Höytiäisen kanavan ranta-alueet säilyvät kutakuinkin nykyisenkaltaisessa käytössä. Kanavan ranta-alueille ei ole osoitettu rakentamista, mutta mahdolliset teollisuuteen liittyvät jäähdytysputket ja sammutusvesireitit sekä levenevä sähköjohtoalue voivat vaikuttaa ranta-alueiden käyttöön. Osayleiskaavasta poikkeamista on käsitelty laajemmin kaavaselostuksen luvussa 3.1.1.

Kaavahanketta varten on laadittu luontoselvitys (Faunatica Oy, 2025), joka on luettavissa kaavaselostuksen oheismateriaalina. Selvitys on myös käyty lyhyesti läpi kaavaselostuksen luvun ”2.2 Suunnittelutilanne” lopussa sekä luvussa ”3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin”.

Kaavaratkaisussa on huomioitu luontoselvityksessä esiin nousseet asiat. Varsinaisia lain puolesta suojeltavia kohteita alueella on hyvin vähän. Nämä kohteet on huomioitu kaavaratkaisussa luo-merkinnöin. Yleisissä määräyksissä on myös määräys, että suojaviheralueet (EV- ja EV-1) on pyrittävä käsittelemään mahdollisimman puustoisina alueina, joka mahdollistaa yhtenäisen vihreän vyön säilymisen ja syntymisen suunnitellun TY-korttelialueen ympärille. TY-korttelialueella sijaitseva puustoa joudutaan todennäköisesti poistamaan



rakentamisen myötä. Toki määräyksissä on kannuste siihen, että jos vain rakentamishankkeen puolesta on mahdollista, on tontin olevaa puustoa suotavaa jättää edelleen tontille. Hankkeen ilmastovaikutuksia on käyty läpi luvussa ”3.2.9 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin”.

Kaavahanketta varten laaditaan myös liikenneselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä. Kaavaratkaisussa (Ve1 ja Ve2) suunnittelualue on liitetty ympäröivään tie- ja katuverkkoon joko Lentoväylän suunnasta (Ve1) tai Marjalantien puolelta (Ve2). Lentoväylälle liittyvä katuyhteys edellyttäisi uuden kiertoliittymän rakentamista Kuopiontien ramppiliittymän yhteyteen. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu uutta katuyhteyttä Kontiolahden puolelta Onttolantien kautta, joten liikenteelliset vaikutukset jäänevät Onttolan puolella vähäisiksi. Alueelle liikennöinti tapahtuu todennäköisesti pääsääntöisesti Kuopiontiehen, Lentoväylään ja/tai Marjalantiehen tukeutuen, jotka ovat myös ympäröivien asutusalueiden kannalta luontevimmat yhteydet suunnittelualueelle.

Törmän alueen kaavatyö on kaupungin strategioiden mukainen hanke, jolla mahdollistetaan uuden teollisuusalueen rakentaminen logistisesti luontevaan sijaintiin. Alue sijaitsee myös valtakunnan sähköverkon välittömässä vaikutuspiirissä. Sijainti voisi olla luonteva esimerkiksi energiantensiiviselle toiminnalle, kuten vaikkapa datakeskukselle tai muulle energiamurrokseen tai vihreään siirtymään liittyvälle teolliselle toiminnalle. Alueen etuna on myös viereinen Höytiäisen kanava, jota voisi parhaassa tapauksessa hyödyntää mahdolliseen jäähdytysveden ottoon. Joensuun kaupungin alueella ei ole juuri vastaavia edukkaita sijainteja teollisuusalueita varten. Toisaalta Törmän alue sijoittuu Kuopiontien (vt 9), Lentoväylän ja Pieksämäki-Joensuu-rautatien meluja tärinäalueen sisään, jolloin alue ei ole välttämättä luontevin asuinpainotteisen alueen sijainti. Jos kaavaratkaisun mukaiselle suunnittelualueelle sijoittuu sellaista teollista toimintaa, joka luo alueelle uusia työpaikkoja, voi se olla toisaalta myös kannustin muuttaa läheisille asuinalueille asumaan lyhyen työmatkan päähän teollisuusalueesta.



Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Kaavoitusta koskevalla alueella sijaitsee tunnuksella 1000017707 Museoviraston ylläpitämään muinaisjäänösrekisteriin kirjattu muu kulttuuriperintökohde Törmä. Kyseessä on toisen maailmansodan puolustusvarustus, joka on paikannettu maastossa Museoviraston suorittamassa Salpalinjan arkeologisen kohteiden arkeologisessa inventoinnissa vuonna 2010. Inventointitietojen perusteella paikalla on nähtävissä hiekkamaahan kaivettuja taistelu- ja yhdyshautoja ampumapesäkkeineen sekä kenttälinoitettuja korsukuoppia, joista osan on todettu olevan huonossa kunnossa. Kanavan rannassa on lisäksi nähtävissä kivinen panssarieste ja yksittäisiä ampumakuoppia. Lisäietoja kohteesta on luettavissa osoitteessa: https://www.kyppi.fi/palveluik-kuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000017707.

Toisen maailmansodan taistelukaivannot eivät ole Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Muinaisjäänösrekisteriin on kuitenkin viety myös sellaisia kohteita, joiden vaaliminen on suositeltavaa niihin liittyvien historiallisten ja kulttuuristen arvojen vuoksi.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo pitää tärkeänä, että muu kulttuuriperintökohde huomioidaan kaavahanketta suunniteltaessa. Tieto alueella sijaitsevasta Salpalinjan kohteesta on syytä kirjata kaavaselostukseen ja hankkeen vaikutukset arvioida myös suhteessa arkeologiseen kulttuuriperintöön. Kaavoitusta koskevalla alueella sijaitseva kulttuuriperintökohde on lisäksi suositeltavaa merkitä kaavakartalle suojelumerkinnällä (s) sekä kaavamääräyksellä: ”Muu kulttuuriperintökohde: Alueella ovat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon kanssa.”

Vastine: Kaavoittaja ja vastuumuseon arkeologi ovat käyneet suunnittelualueella yhteisellä maastokäynnillä. Lausunnossa mainitut kohteet, jotka sijoittuvat Törmän kaavahankkeen alueelle, ovat maastokäynnin perusteella huomattavan heikentyneitä, jopa täysin hävinneitä. Mahdolliset taistelukaivantojen jäänteet Höytiäisen kanavan länsipuolisen jyrkkäreunaisen törmän yläreunassa jäävät kaavaratkaisussa TY-korttelialueen rakentamisen alle. Rannan



puoleiset alueet jäävät pääosin EV-1-alueelle, jossa myös maankäytölliset vaikutukset ovat vähäisemmät.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Törmän alueen asemakaavahankkeessa on osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan suunnitteilla teollisuusalue aiemmin asemakaavoittamattomalle alueelle. Alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 42 § 1 mom mukaisesti yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Viranomaisten on suunnitellensa alueidenkäyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamista katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Törmän alueelle suunniteltu teollisuustoiminta on ristiriidassa alueella voimassa olevan yleiskaavan kanssa. AKL 42 § 4 momentin mukaisesti, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä AKL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Sen lisäksi, että kaavaa laadittaessa on otettava maakuntakaava sekä AKL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset huomioon, tulevat AKL 39 §:n mukaisista yleiskaavan sisältövaatimuksista tässä hankkeessa erityisesti huomioitavaksi kohdat:

- *yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys (1)*
- *olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö (2)*
- *mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla (4)*
- *mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön (5) (vaikka tässä hankkeessa ei kaavoiteta asumista, on mahdolliset vaikutukset läheisiin asuinalueisiin huomioitava)*



- *kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset (6)*
- *ympäristöhaittojen vähentäminen (7)*
- *rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen (8)*
- *virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys (9)*

Lisäksi kaavaselostuksessa on tarpeen perustella huolellisesti yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeaminen ja asemakaavan sopeutuminen yleiskaavan kokonaisuuteen.

OAS:ssa on tunnistettu kaavan keskeisimmät osalliset. Listaan tulee kuitenkin liittää Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo. Vuorovaikutuksen järjestämisestä ja tiedottamisesta koskeva suunnitelma vaikuttaa riittävältä.

OAS:n mukaan asemakaavaluonnos pidettäisiin nähtävillä alustavasti vuoden 2026 alkupuolella ja ehdotus kesällä 2026. Suunnittelusta aikataulusta ELY-keskus huomauttaa, että kaavaehdotusta ei tule asettaa nähtäville, ennen kuin oikea-aikaisesti laadittu luontoselvitys on valmistunut ja huomioitu kaavatyössä. Tarkoituksenmukaisinta kaavasunnittelua olisi kuitenkin luontoselvityksessä mahdollisesti ilmenevien arvojen huomioiminen jo luonnosvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitun luontoselvityksen lisäksi tulee laatia liikenneselvitys.

ELY-keskus kehottaa panostamaan jo luonnosvaiheessa kattavaan vaikutustenarviointiin (AKL 9 § ja MRA 1 §). Suunnittelualueen sijainnin ja lähiympäristön ominaisuuksien vuoksi kaavatyössä tulee huomioida monenlaisten asioiden yhteensovittamista (maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Höytiäisen kanava, oleva ulkoilureitti, sähkölinja, mahdollisesti saastunut maa-alue, lentokentän läheisyys, liikennejärjestelyt, alueen mahdolliset luontoarvot, jne).

OAS:n mukaan kaavan vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin arvioidaan. ELY-keskus muistuttaa, että vaikutusten arvioinnin lisäksi osana kaavatyötä on tärkeää suunnitella toimenpiteitä kaavasta aiheutuvien haitallisten



ilmastovaikutusten lieventämiseksi ja ehkäisemiseksi. Lopullisen kaavaratkaisun tulisi ohjata ilmastokestävää maankäyttöä alueella. Lieventämiskeinoja voivat olla esimerkiksi rakentamisen sijoittaminen hiilivarastoiltaan ja -nieluiltaan vähäisemmille alueille (metsäisten alueiden välttäminen rakennuspaikkana). Kaavassa tulisi mahdollisuuksien mukaan asettaa asemakaavamääräyksiä, joilla ohjataan mm. puuston säilyttämiseen, uusiutuvan energian ratkaisuihin ja alueen rakentamisessa muodostuvien massojen ja materiaalien kierrättämiseen.

Myös ilmastonmuutokseen sopeutuminen tulee huomioida kaavatyössä. Lisääntyvän sateisuuden vaikutukset tulee huomioida hulevesien hallinnan suunnittelussa ja toteutuksessa.

Lopuksi ehdotetaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmiin liitettäisiin jatkossa sanallisen kuvauksen lisäksi myös kaavaote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta ja kaavatyötä ohjaavasta ylemmästä kaavasta suunnitteilla olevan kaavan rajauksella. Tämä auttaa asian havainnollistamisessa ja uuden kaavoitettavan alueen sijoittumisen hahmottamisessa ympäröivän alueen maankäyttöön.

Vastine: Suunnittelualueen asemakaavoitusta ohjaa Marjala-Onttola-Pilko-Puntarikoski -osayleiskaava (2004). Kaavaratkaisu poikkeaa ohjaavasta osayleiskaavasta ja asiaa on käyty läpi kaavaselostuksen luvussa "3.1.1 Osayleiskaavasta poikkeaminen". Vaikka hanke poikkeaa osayleiskaavasta, on kaavaratkaisu laadittu siten, että se edelleen mahdollistaa suunnittelualueella ympäröivien alueiden toteuttamisen voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti, vaikka osayleiskaava onkin monilta osin jo vanhentunut.

Kaavahanketta varten on laadittu luontoselvitys (Faunatica Oy, 2025), joka on luettavissa kaavaselostuksen oheismateriaalina. Selvitys on myös käyty lyhyesti läpi kaavaselostuksen luvun "2.2 Suunnittelutilanne" lopussa sekä luvussa "3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin".



Kaavaratkaisussa on huomioitu luontoselvityksessä esiin nousseet asiat. Varsinaisia lain puolesta suojeltavia kohteita alueella on hyvin vähän. Nämä kohteet on huomioitu kaavaratkaisussa luo-merkinnöin. Yleisissä määräyksissä on myös määräys, että suojaviheralueet (EV- ja EV-1) on pyrittävä käsittelemään mahdollisimman puustoisina alueina, joka mahdollistaa yhtenäisen vihreän vyön säilymisen ja syntymisen suunnitellun TY-korttelialueen ympärille. TY-korttelialueella sijaitseva puustoa joudutaan todennäköisesti poistamaan rakentamisen myötä. Toki määräyksissä on kannuste siihen, että jos vain rakentamishankkeen puolesta on mahdollista, on tontin olevaa puustoa suotavaa jättää edelleen tontille. Hankkeen ilmastovaikutuksia on käyty läpi luvussa "3.2.9 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin". Ylipäättään kaavahankkeen vaikutukset on arvioitu luvussa "3.2 Kaavan vaikutukset". Hulevesiä koskevat asiat on määrätty kaupungin rakennusjärjestyksessä (KV 29.9.2025 § 108) kohdassa "39 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet", joten niistä ei ole erikseen määrätty asemakaavassa.

Kaavahanketta varten laaditaan myös liikenneselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä. Kaavaratkaisussa (Ve1 ja Ve2) suunnittelualue on liitetty ympäröivään tie- ja katuverkkoon joko Lentoväylän suunnasta (Ve1) tai Marjalantien puolelta (Ve2). Lentoväylälle liittyvä katuyhteys edellyttäisi uuden kiertoliittymän rakentamista Kuopiontien ramppiliittymän yhteyteen. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu uutta katuyhteyttä Kontiolahden puolelta Onttolantien kautta, joten liikenteelliset vaikutukset jäänevät Onttolan puolella vähäisiksi. Alueelle liikennöinti tapahtuu todennäköisesti pääsääntöisesti Kuopiontiehen, Lentoväylään ja/tai Marjalantiehen tukeutuen, jotka ovat myös ympäröivien asutusalueiden kannalta luontevimmat yhteydet suunnittelualueelle.

Pohjois-Karjalan museo on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan osalliseksi. Museolle on lähetetty vireilletulovaiheessa lausuntopyyntö ja arkeologin kanssa on käyty alueella maastokäynnillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat ovat Joensuussa olleet tarkoituksella varsin napakoita nelisivuisia dokumentteja, joissa on kerrottu hyvin tiivistetysti keskeiset kaavahankkeeseen vaikuttavat asiat, kuten ohjaavat yleiskaavat ja



maakuntakaavat. Karttakuvalliset selostukset on jätetty tietoisesti varsinaisiin kaavaselostuksiin.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) ja osaksi kaupunkiseudun kehittämisen kohdealuetta (ks) ja liikenteen kehittämiskäytävälle (Ysikäytävän varrella). Höytiäisen kanava on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi (ma/km), alueen läpi on osoitettu 110 kV:n pääsähkölinja sekä ohjeellinen 400 kV:n yhteys Huutokoskelta Kontiolahdelle (olemassa olevan toisen eli eteläisemmän 110 kV linjan kanssa samaan johtokäytävään). Lisäksi viheryhteystarve Joensuun keskustasta Lykynlammelle on osoitettu alueen halki. Huomioitavaa on myös alueen rajautuminen Kuopiontiehen sekä Piekämäki-Joensuu -rautatiehen, joiden kehittämisedellytyksiä ei tule heikentää kaavatyössä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pyytää kiinnittämään huomiota kaavatyössä maakuntakaavamerkintöihin ja niiden kehittämismahdollisuuksiin. 400 kV:n sähkölinjan rakentuminen Huutokoskelta Kontiolahdelle on energiansiirtoverkostojen osalta ja koko maakunnankin elinvoiman kehittymisen kannalta yksi keskeinen maakunnallinen tavoite, joten sen toteuttamismahdollisuudet tulee luonnollisesti kaavatyössä turvata, alueella on myös suoraan alueidenkäyttölain 33 § mukainen rakentamisrajoitus. Saavutettavuuden kannalta myös rautatien ja Kuopiontien kehittämisedellytykset tulee huomioida, joskin vt 9 on jo alueen kohdalla nelikaistainen.

Tärkeää on myös huomioida viheryhteystarpeen toteutuminen Joensuun keskustan ja Lykynlammen välillä. Tällä hetkellä yhteys on toteutettu Jaama Trailin linjausta noudattaen jalankulun ja pyöräilyn väylillä sekä talvella alueen halki linjatulla latuyhteydellä.

Maakuntaliitto kiinnittää huomiota siihen, että kaavatyössä puhutaan kaupungin omistamien maa-alueiden kaavoittamisesta ja 30 hehtaarin pinta-alasta,



mutta suunnittelualueeksi on osoitettu laajemmin Kuopiontien ja rautatien sekä Höytiäisen kanavan ja Lentoväylän välinen alue. Maakuntaliitto esittää koko suunnittelualueen harkitsemista mukaan kaavatyöhön ja mahdollisuuksia tarkastella alueen kaavoittamista kokonaisuutena elinkeino- ja yritysmahdollisuuden mahdollisesti vieläkin paremmin mahdollistaen.

Alueen sijainti vaikuttaisi erittäin hyvältä sekä liikenteellisesti, että energiansiirtoverkostojen osalta. Käytännössä alueen kaavoittaminen tavoitteiden mukaiseksi kokonaisuudeksi voi muodostua kuitenkin haastavaksi liikenneyhteyksien järjestämisen kannalta sekä alueen halkaiseman sähkölinjan ja latuyhteyden vuoksi. Alue on kuitenkin yksi erinomainen vaihtoehtoinen paikka asemakaavan tavoitteen mukaisten toimintojen sijoittumiselle koko Joensuun kaupunkiseudulla.

Maakuntaliitto toteaa lopuksi myös sen, että asemakaavan tavoitteet eivät ole kaikilta osin alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisia, joten kaavatyössä on hyvä myös perustella yleiskaavasta poikkeaminen.

Maakuntaliitolla ei ole muutoin huomauttamista Törmän alueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine: Lausunto tukee pääpiirteissään kaavaratkaisua. Suunnittelussa on huomioitu lausunnossa esiin nostetut asiat, kuten lentoaseman vaikutus, Kuopiontie (vt 9), Pieksämäki-Joensuu-rautatie, alueen läpi kulkeva Joensuu-Lylynlampi-latuyhteys sekä 400 kV sähkölinjan mahdollistaminen. Sähkölinjan johtoalue levenee noin 100 metriin ja latuyhteyttä joudutaan osin siirtämään uuteen sijaintiin, mutta yhteys säilyy.

Suunnittelualueen asemakaavoitusta ohjaa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski -osayleiskaava (2004). Kaavaratkaisu poikkeaa ohjaavasta osayleiskaavasta ja asiaa on käyty läpi kaavaselvityksen luvussa ”3.1.1 Osayleiskaavasta poikkeaminen”. Vaikka hanke poikkeaa osayleiskaavasta, on kaavaratkaisu laadittu siten, että se edelleen mahdollistaa suunnittelualueen



ympäröivien alueiden toteuttamisen voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti, vaikka osayleiskaava onkin monilta osin jo vanhentunut.

Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys

Voimassa olevassa Marjala-Onttola-Pilko-Puntarikoski osayleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuu mm. seuraavia merkintöjä, jotka on huomioitava tämän kaavan valmistelussa: lähivirkistysalue, suojaviheralue, mahdollisesti saastunut maa-alue, arvokas luontokohde ja ulkoilureitti. Myös viherkaavan suunnittelualueelle sijoittuvat merkinnät ulkoilumetsästä ja ulkoilureitistä on syytä huomioida suunnittelussa. Alueella on merkitystä lähialueiden lähi-luonto- ja virkistyskohteena ja alueellisen diversiteetin lisääjänä. Myös Höytiäisen kanavan sijainti suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä tulee ottaa huomioon maisemallisesti.

Osallisten joukkoa voisi olla hyvä täydentää esim. Joensuun Ladulla.

Hankkeen suunnittelussa on terveydensuojelulain mukaisesti huomioitava tulevien toimintojen melu-, pöly- ja värinävaikutukset.

Vastine: Suunnittelualueen asemakaavoitusta ohjaa Marjala-Onttola-Pilko-Puntarikoski -osayleiskaava (MOPP, 2004). Kaavaratkaisu poikkeaa ohjauksesta osayleiskaavasta ja asiaa on käyty läpi kaavaselostuksen luvussa "3.1.1 Osayleiskaavasta poikkeaminen". Vaikka hanke poikkeaa osayleiskaavasta, on kaavaratkaisu laadittu siten, että se edelleen mahdollistaa suunnittelualueen ympäröivien alueiden toteuttamisen voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti, vaikka osayleiskaava onkin monilta osin jo vanhentunut. Oikeusvaikutuksettomassa viherkaavassa (2015) huomioidut merkinnät vastaavat käytännössä osayleiskaavanmukaisia merkintöjä:

- Viherkaavan maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) = MOPP-osayleiskaavan maatalousalue (MT).
- Viherkaavan ulkoilumetsä (V-4) = MOPP-osayleiskaavan lähivirkistysalue (VL)



Kaavaratkaisussa teollisuuskorttelialueen käyttötarkoitukselle on asetettu tarkennus, jonka mukaan ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Tarkennettu käyttötarkoitus mahdollistaa edelleen Huvitörmän alueen jatkokehittämisen ja toisaalta myös länsipuolisen maatilatoiminnan sekä nykyisenkaltaisen virkistystoiminnan jatkumisen alueella. Alueen läpi kulkeva Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys on huomioitu kaavaratkaisussa, mutta latuyhteyden sijaintia joudutaan osittain muuttamaan. Mahdolliseen omatoimiseen virkistykseen käytetyt metsäalueet pienenevät, mutta Höytiäisen kanavan ranta-alueet säilyvät kutakuinkin nykyisenkaltaisessa käytössä. Kanavan ranta-alueille ei ole osoitettu rakentamista, mutta mahdolliset teollisuuteen liittyvät jäähdytysputket ja sammutusvesireitit sekä levenevä sähköjohtoalue voivat vaikuttaa ranta-alueiden käyttöön.

Kaavahanketta varten on laadittu luontoselvitys (Faunatica Oy, 2025), joka on luettavissa kaavaselostuksen oheismateriaalina. Selvitys on myös käyty lyhyesti läpi kaavaselostuksen luvun ”2.2 Suunnittelutilanne” lopussa sekä luvussa ”3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin”.

Kaavaratkaisussa on huomioitu luontoselvityksessä esiin nousseet asiat. Varsinaisia lain puolesta suojeltavia kohteita alueella on hyvin vähän. Nämä kohteet on huomioitu kaavaratkaisussa luo-merkinnöin. Yleisissä määräyksissä on myös määräys, että suojaviheralueet (EV- ja EV-1) on pyrittävä käsittelemään mahdollisimman puustoisina alueina, joka mahdollistaa yhtenäisen vihreän vyön säilymisen ja syntymisen suunnitellun TY-korttelialueen ympärille. TY-korttelialueella sijaitseva puustoa joudutaan todennäköisesti poistamaan rakentamisen myötä. Toki määräyksissä on kannuste siihen, että jos vain rakentamishankkeen puolesta on mahdollista, on tontin olevaa puustoa suotavaa jättää edelleen tontille. Hankkeen ilmastovaikutuksia on käyty läpi luvussa ”3.2.9 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin”.

Kaavahanketta varten laaditaan myös liikenneselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä. Kaavaratkaisussa (Ve1 ja Ve2) suunnittelualue on liitetty ympäröivään tie- ja katuverkkoon joko Lentoväylän suunnasta (Ve1) tai



Marjalantien puolelta (Ve2). Lentoväylälle liittyvä katuyhteys edellyttäisi uuden kiertoliittymän rakentamista Kuopiontien ramppiliittymän yhteyteen. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu uutta katuyhteyttä Kontiolahden puolelta Onttolantien kautta, joten liikenteelliset vaikutukset jäänevät Onttolan puolella vähäisiksi. Alueelle liikennöinti tapahtuu todennäköisesti pääsääntöisesti Kuopiontiehen, Lentoväylään ja/tai Marjalantiehen tukeutuen, jotka ovat myös ympäröivien asutusalueiden kannalta luontevimmat yhteydet suunnittelualueelle.

Törmän alueen kaavatyö on kaupungin strategioiden mukainen hanke, jolla mahdollistetaan uuden teollisuusalueen rakentaminen logistisesti luontevaan sijaintiin. Alue sijaitsee myös valtakunnan sähköverkon välittömässä vaikutuspiirissä. Sijainti voisi olla luonteva esimerkiksi energiantensiiviselle toiminnalle, kuten vaikkapa datakeskukselle tai muulle energiamurrokseen tai vihreään siirtymään liittyvälle teolliselle toiminnalle. Alueen etuna on myös viereinen Höytiäisen kanava, jota voisi parhaassa tapauksessa hyödyntää mahdolliseen jäähdytysveden ottoon. Joensuun kaupungin alueella ei ole juuri vastaavia edukkaita sijainteja teollisuusalueita varten. Lisäksi Törmän alue sijoittuu Kuopiontien (vt 9), Lentoväylän ja Pieksämäki-Joensuu-rautatien melu- ja tärinäalueen sisään, jolloin alue ei ole välttämättä luontevin alue esimerkiksi asuinpainotteiseksi alueeksi. Jos kaavaratkaisun mukaiselle suunnittelualueelle sijoittuu sellaista teollista toimintaa, joka luo alueelle uusia työpaikkoja, voi se olla toisaalta myös kannustin muuttaa läheisille asuinalueille asumaan lyhyen työmatkan päähän teollisuusalueesta.

Joensuun Latu on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan hankkeen osalliseksi.

Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue

Kaavoituksessa järjestettiin aloituskokous 8.10.2025, jossa Pohjois-Savon ELY-keskus kommentoi muun muassa liikenneselvityksen laadintatarvetta. Liikenneselvityksessä tulee selvittää kaava-alueen tuottaman liikenteen lisäksi kulkuyhteydet kaava-alueelle. Uusien kulkuyhteystarpeiden



kohdistuessa Lentoväylälle (seututie 501), tulee liikenneselvityksessä tarkastella Lentoväylän osuus välillä valtatie 9 ja Joensuu-Viinijärvi-rautatie.

Pohjois-Savon ELY-keskus viittaa 8.10.2025 pidetyssä aloituskokouksessa esittämiin kommentteihinsa, eikä sillä ole muuta lausuttavaa OAS:sta.

Vastine: Kaavahanketta varten laaditaan liikenneselvitys, joka valmistuu viimeistään ehdotusvaiheeseen mennessä. Selvitystä tehdään yhteistyössä ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri – vastuualueen kanssa. Kaavaratkaisussa (Ve1 ja Ve2) on katuyhteydelle esitetty kahta eri vaihtoehtoa, joista toinen (Ve1) liittyy Lentoväylän ja valtatie 9:n väliseen ramppiliittymän kautta tie- ja katuverkkoon.

Telia Finland Oy

Ei lausuttavaa.

Vastineelle ei tarvetta.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Hankkeen tavoitteena on kaavoittaa kaupungin omistamia maa-alueita teollisuuskäyttöön ja luoda kehitysedellytyksiä Joensuun yritystoiminnalle. Suunnittelualue sijaitsee lähimmillään noin 450 m etäisyydellä Tukesin valvonassa olevasta laajamittaisista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta Oy Teboil Ab, Pysäkkitie 1. Kyseisessä kohteessa harjoitetaan polttonesteiden ja nestekaasun varastointia ja myös kohteen merkittävimmät riskit liittyvät kyseisiin kemikaaleihin. Onnettomuusskenarioista merkittävimmiksi on arvioitu nestekaasuvuodon syttyminen ja bensiniisäilön vallitilan palo. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu suunnittelualueelle. Tukesin näkemyksen mukaan suunnitelluille muutoksille ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Vastine: Lausunto puoltaa kaavaratkaisua, eikä lausunnolle ole tarvetta.



Väylävirasto

Suunnittelualue sijoittuu Joensuu – Sysmäjärvi rataosalle Onttolan liikennepaikkaosan länsipuolelle.

Rautateiden suoja-alue

- Alueen kaavoituksessa on huomioitava rautatien suoja-alue. Ratalaissa (110/2007) säädetään rautatiealueesta, näkemäalueesta ja rautatien suoja-alueesta sekä niiden rajoituksista ympäröivään maankäyttöön. Rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle uloimman raiteen keskilinjasta, jollei suoja-aluetta erillisessä ratasuunnitelmassa erityisestä syystä supisteta tai laajenneta enintään 50 metriksi. Suoja-alueelle ei saa sijoittaa varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Kielto ei koske rakennusten pitämistä asema-kaava-alueella. Suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Väylävirasto kiinnittää huomiota siihen, että väylien välittömässä läheisyydessä tehtävät maanrakennustyöt on suunniteltava ja toteutettava siten, että tien tai radan vakavuudelle rakenteille, kunnolle ja kunnossapidolle ei aiheudu riskejä.

Raideliikenteen runkomelu ja tärinä

- Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyyteen on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuisista 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 ja 2023:28, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/items/8ce16021-c884-47d2-9e05-6c3028f6871d>).



- Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinästä voi aiheutua haittaa myös tietyille teollisuuden aloille. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoi-menpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikoilla 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 mahdotonta 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:
 - o Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006)
 - o Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011)
 - o Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008)
 - o 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 Maalientekniikan aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (L_{pr,m}). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuoneistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Kokoon-tumis- 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: Väyläviraston lausunto on huomioitu kaavaratkaisun yleisissä määräyksissä (määräykset 11 ja 12).

Hulevesiä koskevat asiat on määrätty kaupungin rakennusjärjestyksessä (KV 29.9.2025 § 108) kohdassa ”39 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet”, joten niistä ei ole erikseen määrätty asemakaavassa. Hulevesistä on määrätty rakennusjärjestyksessä seuraavaa:

”

39 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

39.1 Yleiset määräykset

Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Pihamaa on muotoiltava siten, etteivät sade- ja sulamisvedet johdu naapurin puolelle. Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien imeytyksessä ylivuoto tulee suunnitella niin, että siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai omille rakennuksille. Mikäli yleisillä alueilla olevat kosteikot, laskeutusaltaat tai hulevesitulva-alueet ovat riittävän lähellä, voidaan tonteilta tulevat hulevedet viivyttää näissä rakenteissa maanomistajan suostumuksella.

Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä.

39.2 Selvitysvaatimukset



Imeyttäminen tontilla edellyttää maaperäselvitystä ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa. Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

”

Joensuun kaupunki, ilmastokoordinaattori

Ei lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastineelle ei tarvetta.

Mielipide 1

Mikäli kaavalla haetaan talouden kasvua Joensuuhun pitäisi tälle alueelle houkutella Ikea. Sillä saataisiin siirrettyä kauppaa, joka nyt menee Kuopion hyväksi, Joensuun alueelle.

Vastine: Mielipiteessä esiin nostettu kaupallinen toiminta tarkoittaa alueidenkäyttölain (AKL) mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä. AKL:n 71 c §:ssä (Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen) määrätään, että ”vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakunta-kaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.”

Törmän alueelle ei ole osoitettu maakuntakaavassa AKL:n edellyttämää vähittäiskaupan suuryksikkö- merkintää (km), joten kovin suurta kaupallisten palveluiden keskittymää ei alueelle voisi sen puolesta sijoittaa.

Törmän alueen kaavatyö on kaupungin strategioiden mukainen hanke, jolla mahdollistetaan uuden teollisuusalueen rakentaminen logistisesti luontevaan



sijaintiin. Alue sijaitsee myös valtakunnan sähköverkon välittömässä vaikutuspiirissä. Sijainti voisi olla luonteva esimerkiksi energiaintensiiviselle toiminnalle, kuten vaikkapa datakeskukselle tai muulle energiamurrokseen tai vihreään siirtymään liittyvälle teolliselle toiminnalle. Alueen etuna on myös viereisen Höytiäisen kanava, jota voisi parhaassa tapauksessa hyödyntää mahdolliseen jäähdytysveden ottoon. Joensuun kaupungin alueella ei ole juuri vastaavia edukkaita sijainteja teollisuusalueita varten. Lisäksi Törmän alue sijoittuu Kuopiontien (vt 9), Lentoväylän ja Pieksämäki-Joensuu-rautatien melu- ja värinäalueen sisään, jolloin alue ei ole välttämättä luontevin alue esimerkiksi asuinpainotteiseksi alueeksi.

Törmän alueen kaavahanketta ohjaa osin jo vanhentunut Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski-osayleiskaava (MOPP), joka on hyväksytty vuonna 2004. MOPP-osayleiskaavassa Törmän alueelle ei ole osoitettu teollisuutta, vaan alue on varattu pääosin nykyisenkaltaiseen toimintaan, eli maa- ja metsätalouteen, virkistykseen sekä nyt jo päättäneeseen Huvitörmän puoleiseen viihdepalvelutoimintaan. Alueen maankäyttö on murroksessa, eikä MOPP-osayleiskaava enää vastaa oikein tämän ajan tavoitteita, mutta Törmän alueen kaavahanketta on joka tapauksessa peilattava voimassa olevaan osayleiskaavaan.

Alueelle suunniteltu teollisuustoiminta (TY) poikkeaa MOPP-osayleiskaavan maankäytöstä, mutta kaavaratkaisu on laadittu siten, että osayleiskaavan mukainen maankäyttö on edelleen mahdollista Törmän asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella. Tästä syystä teollisuustoiminnalle on asetettu tarkennus, jonka mukaan ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Tarkennettu käyttötarkoitus mahdollistaa edelleen Huvitörmän alueen jatkokehittämisen ja toisaalta myös länsipuolisen maatilatoiminnan sekä nykyisenkaltaisen virkistystoiminnan jatkumisen alueella. Alueen läpi kulkeva Joensuu-Lykymlampi-latuyhteys on huomioitu kaavaratkaisussa, mutta latuyhteyden sijaintia joudutaan osittain muuttamaan. Mahdolliseen omatoimiseen virkistykseen käytetyt metsäalueet pienenevät, mutta Höytiäisen kanavan ranta-alueet säilyvät kutakuinkin nykyisenkaltaisessa käytössä. Kanavan ranta-alueille ei ole osoitettu rakentamista, mutta mahdolliset teollisuuteen liittyvät



jäähdytysputket ja sammutusvesireitit sekä levenevä sähköjohtoalue voivat vaikuttaa ranta-alueiden käyttöön. Osayleiskaavasta poikkeamista on käsitelty laajemmin kaavaselostuksen luvussa 3.1.1.

Mielipide 2

Hyvä juttu, että Törmän alue saadaan hyödylliseen käyttöön. Haluaisin kuitenkin lausua, että alue on hyvin tärkeä Marjalan, Noljakan ja Onttolan asukkaiden virkistyskäytölle. Näin ollen on erittäin tärkeää, että Höytiäisen kanavan varteen jää jatkossakin vapaasti käytössä oleva kaistale ulkoilua varten. Se on tärkeä reitti kävelijöille, juoksijoille, pyöräilijöille ja hiihtäjille Lykynlammen ulkoilualueelle mennessä. Eihän siis tarkoitus ole katkaista tätä yhteyttä?

Vastine: Höytiäisen kanavan ranta-alue on osoitettu kaavaratkaisussa luonnontilaisena säilytettäväksi suojaviheralueeksi (EV-1), jotta alue säilyisi mahdollisimman pitkälle nykyisenkaltaisena puustoisena alueena. Kaava-alueelle sijoittuvat kanavan ranta-alueet ovat myös osa Höytiäisen kanavan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (ma/km), joka puoltaa rantojen säilyttämistä nykyisellään.

Ranta-alueiden käyttöä kuitenkin rajoittaa jo nykyisellään alueen halki kulkeva sähköjohtoalue, joka levenee todennäköisesti 2030-luvulla, kun toinen alueen halki kulkevista sähköjohdoista muutetaan 400 kV voimajohdoksi. Kaavaratkaisun johtoalueen leveydeksi on osoitettu Fingridin ohjeistuksen mukainen noin 100 metriä leveä alue, jossa ei voi kasvaa korkeaa puustoa. Kaavaratkaisussa on lisäksi sanallisilla määräyksillä sallittu, että EV-1-alueen läpi saa tehdä mahdollisen jäähdytysvesiputken ja sammutusvesireitin kanavalta uudelle rakennettavalle TY-korttelialueelle. Nämä toimet muuttavat ranta-alueen käyttöä ja maisemaa jonkin verran, mutta nykyisenkaltaisen omaehtoisen virkistys on alueella edelleen mahdollista. Ranta-alueella ei siis ole varsinaisia virallisia virkistysreittejä, vaan alueen polkuverkostot ovat syntyneet enemmänkin vapaasti käytön myötä. Mahdollisten suojaviheralueelle (EV-1) tehtävien muutosten myötä polut hakeutunevat tarvittaessa uusiin uomiinsa. Virallinen Joensuun ja Lykynlammen välinen virkistysreitti kulkee tällä hetkellä



Marjalantien ja Lentoväylän varren pyöräteitä pitkin ja talvella alueen halki linjatulla latuyhteydellä. Joensuu-Lykyntampi-latuyhteys säilyy kaavaratkaisun myötä alueella, mutta linjausta joudutaan hieman muuttamaan TY-korttelialueen rakentamisen yhteydessä. Uusi ohjeellinen linjaus on sijoitettu suojaviheralueille (EV- ja EV-1-alueet).

Alueen virkistystoiminta on tunnistettu alueen suunnittelua ohjaavissa yleiskaavoissa sekä viherkaavassa. Aihetta on käyty vielä tarkemmin läpi kaavaselostuksen luvussa ”3.1.1 Osayleiskaavasta poikkeaminen”. Vaikka hanke poikkeaa osayleiskaavasta, on kaavaratkaisu laadittu siten, että se edelleen mahdollistaa suunnittelualuetta ympäröivien alueiden toteuttamisen voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti, vaikka osayleiskaava onkin monilta osin jo vanhentunut.

Mielipide 3

Voisiko ensisijainen tavoite olla teollisuusalueeksi kaavoittamisen estäminen asutusalueen keskelle? Toissijaisena voisi olla haittojen estäminen, esim. rekaliikenteen estäminen nykyisen Törmän risteyksen kautta alueelle. ABC-asetmalta rekat luultavimmin ajaisivat lyhintä reittiä Marjalantieltä Törmälle ja Törmältä ABC:lle.

Paikka ei ole sovelias teollisuusalueeksi, koska mm. aiheuttaa paljon ja jatkuvaa työmatka-, ja raskasta liikennettä asutuksen vierestä kulkevalle Marjalantielle. Voiko teollisuusalue ylipäättään sijaita asutuksen vieressä? Onko jotain minimirajoja olemassa, kuinka lähelle asutusta saa kaavoittaa teollisuusaluetta? Onko kokemusta aiempien kaavoituksen onnistumisesta/epäonnistumisesta? Rekkaralli aiheuttaa jo nykyisellä ABC:llä häiritsevää melua, tärinää lähes läpi yön. Talvella on jatkuvaa, pitkäaikaista tyhjäkäyntiä. Alkuperäisissä Marjalan/ABC:n suunnitelmissa luvattiin melun estävää meluvallia, jäi toimimattomaksi.

- Liittymää ei Marjalantielle, melu-, ääni-, tärinä- ja turvallisuushaitta, asuismukavuushaitat



- Samalla suunnittelulla ABC:n liittymä moottoritien puolelle pois pieneltä tieltä (tämä tieto voi olla utopiaa, mutta kirjaan sen tähän kuitenkin)
- Teollisuusalueen ympäristöhaitat
- Voimajohtojen ympäristöhaitat, asumismukavuushaitat

Lehtijutussa Törmän teollisuusalueen toivottiin olevan helposti saavutettava ja houkutteleva alue. Mielestäni asutuksen viereen se ei sovi eikä säilytä asutuksen houkuttelevuutta.

Nyt jo ABC:n melu ym. haitat ovat tiedossa, lisääntyvä rekkaralli lisää niitä. Rekat yöpyvät ABC:n pihassa ja melu on haittaava, erityisesti talviaikaan autot tyhjäkäynnillä pitkiä aikoja. Matalataajuinen värinä kantautuu kauas. Törmän teollisuusalueen myötä rekkaliikenne tulee kasvamaan. Esim. junaradan äänet kuuluvat asutukselle, vaikka rata on aivan kaavoitetun teollisuusalueen kauimmaisessa äärilaidassa Marjalan asutukseen nähden.

Yleisötilaisuudessa 8.10.2025 mainitsin Törmän risteyksen mahdollisista ongelmista. Esittelijä sanoi, että liikennesuunnittelu tekee suunnitelmat, ei kaupunki. Liikennesuunnittelijalle on kuitenkin mielestäni hyvä jo alkuvaiheessa tuoda esille ongelmakohdat.

Yleisötilaisuudessa sivuttiin myös vanhoja kaavoja. Miksiköhän ne aina unohdetaan aikojen kuluessa? Alueella on mm. 2004 osayleiskaava: Marjala-Ontola-Pilkko-Puntarikoski, jossa on maininnat lähivirkistysalue, suojaviheralue, arvokas luontokohde, ulkoilureitti jne. Joensuuhun on myös laadittu oikeusvaikutukseton viherkaava (KV 15.6.2015), jossa maininnat mm. ulkoilumetsä, ulkoilureitti, Höytiäisen kanava on merkitty rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Oikeusvaikutukseton ym. termit ovat minulle täysin vieraita, mutta kiinnitin kuitenkin huomiota noihinkin teksteihin.

Vastine: Törmän alueen kaavatyö on kaupungin strategioiden mukainen hanke, jolla mahdollistetaan uuden teollisuusalueen rakentaminen logistisesti luontevaan sijaintiin. Alue sijaitsee myös valtakunnan sähköverkon välittömässä vaikutuspiirissä. Sijainti voisi olla luonteva esimerkiksi energiantensiviselle toiminnalle, kuten vaikkapa datakeskukselle tai muulle



energiaturrokseseen tai vihreään siirtymään liittyvälle teolliselle toiminnalle. Alueen etuna on myös viereinen Höytiäisen kanava, jota voisi parhaassa tapauksessa hyödyntää mahdolliseen jäähdytysveden ottoon. Joensuun kaupungin alueella ei ole juuri vastaavia edukkaita sijainteja teollisuusalueita varten. Toisaalta Törmän alue sijoittuu Kuopiontien (vt 9), Lentoväylän ja Pieksämäki-Joensuu-rautatien melu- ja tärinäalueen sisään, jolloin alue ei ole välttämättä luontevin asuinpainotteisen alueen sijainti. Jos kaavaratkaisun mukaiselle suunnittelualueelle sijoittuu sellaista teollista toimintaa, joka luo alueelle uusia työpaikkoja, voi se olla toisaalta myös kannustin muuttaa läheisille asuinalueille asumaan lyhyen työmatkan päähän teollisuusalueesta.

Törmän alueelle suunniteltu teollisuusrakennusten korttelialue (TY) sijoittuu lähimmillään noin 100–300 metrin päähän ympäröivistä Kydön, Marjalan ja Onttolan asuinalueista. Marjalan suuntaan etäisyys on lähimmillään noin 200 metriä. Etäisyydet ovat varsin tavanomaisia asutuksen ja teollisuusalueiden välisiä etäisyyksiä. Lisäksi asutuksen ja suunnitellun teollisuusalueen väliin jää ”luontaisia” esteitä, kuten Höytiäisen kanava, Kuopiontie (vt 9) ja Pieksämäki-Joensuu-rautatie, jotka erottavat näitä alueita toisistaan. Tämän lisäksi kaavaratkaisun mukainen TY-korttelialue on ympäröity suojavihervyöhykkeillä (EV- ja EV-1).

Törmän alueen kaavahanketta ohjaa osin jo vanhentunut Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski-osayleiskaava (MOPP), joka on hyväksytty vuonna 2004. MOPP-osayleiskaavassa Törmän alueelle ei ole osoitettu teollisuutta, vaan alue on varattu pääosin nykyisenkaltaiseen toimintaan, eli maa- ja metsätalouteen, virkistykseen sekä nyt jo päättäneeseen Huvitörmän puoleiseen viihdepalvelutoimintaan. Alueen maankäyttö on murroksessa, eikä MOPP-osayleiskaava enää vastaa oikein tämän ajan tavoitteita, mutta Törmän alueen kaavahanketta on joka tapauksessa peilattava voimassa olevaan osayleiskaavaan.

Alueelle suunniteltu teollisuustoiminta (TY) poikkeaa MOPP-osayleiskaavan maankäytöstä, mutta kaavaratkaisu on laadittu siten, että osayleiskaavan mukainen maankäyttö on edelleen mahdollista Törmän asemakaavoitettavan



alueen ulkopuolella. Tästä syystä teollisuustoiminnalle on asetettu tarkennus, jonka mukaan ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Tarkennettu käyttötarkoitus mahdollistaa edelleen Huvitörmän alueen jatkokehittämisen ja toisaalta myös länsipuolisen maatilatoiminnan sekä nykyisenkaltaisen virkistystoiminnan jatkumisen alueella. Alueen läpi kulkeva Joensuu-Lykymlampi-latuyhteys on huomioitu kaavaratkaisussa, mutta latuyhteyden sijaintia joudutaan osittain muuttamaan. Mahdolliseen omatoimiseen virkistykseen käytetyt metsäalueet pienenevät, mutta Höytiäisen kanavan ranta-alueet säilyvät kutakuinkin nykyisenkaltaisessa käytössä. Kanavan ranta-alueille ei ole osoitettu rakentamista, mutta mahdolliset teollisuuteen liittyvät jäähdytysputket ja sammutusvesireitit sekä levenevä sähköjohtoalue voivat vaikuttaa ranta-alueiden käyttöön. Osayleiskaavasta poikkeamista on käsitelty laajemmin kaavaselostuksen luvussa 3.1.1.

Kaavahanketta varten on laadittu luontoselvitys (Faunatica Oy, 2025), joka on luettavissa kaavaselostuksen oheismateriaalina. Selvitys on myös käyty lyhyesti läpi kaavaselostuksen luvun ”2.2 Suunnittelutilanne” lopussa sekä luvussa ”3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin”.

Kaavaratkaisussa on huomioitu luontoselvityksessä esiin nousseet asiat. Varsinaisia lain puolesta suojeltavia kohteita alueella on hyvin vähän. Nämä kohteet on huomioitu kaavaratkaisussa luo-merkinnöin. Yleisissä määräyksissä on myös määräys, että suojaviheralueet (EV- ja EV-1) on pyrittävä käsittelemään mahdollisimman puustoisina alueina, joka mahdollistaa yhtenäisen viherään vyön säilymisen ja syntymisen suunnitellun TY-korttelialueen ympärille. TY-korttelialueella sijaitseva puustoa joudutaan todennäköisesti poistamaan rakentamisen myötä. Toki määräyksissä on kannuste siihen, että jos vain rakentamishankkeen puolesta on mahdollista, on tontin olevaa puustoa suotavaa jättää edelleen tontille. Hankkeen ilmastovaikutuksia on käyty läpi luvussa ”3.2.9 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin”.

Kaavahanketta varten laaditaan myös liikenneselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä. Kaavaratkaisussa (Ve1 ja Ve2) suunnittelualue on



liitetty ympäröivään tie- ja katuverkkoon joko Lentoväylän suunnasta (Ve1) tai Marjalantien puolelta (Ve2). Lentoväylälle liittyvä katuyhteys edellyttäisi uuden kiertoliittymän rakentamista Kuopiontien ramppiliittymän yhteyteen. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu uutta katuyhteyttä Kontiolahden puolelta Onttolantien kautta, joten liikenteelliset vaikutukset jäänevät Onttolan puolella vähäisiksi. Alueelle liikennöinti tapahtuu todennäköisesti pääsääntöisesti Kuopiontiehen, Lentoväylään ja/tai Marjalantiehen tukeutuen, jotka ovat myös ympäröivien asutusalueiden kannalta luontevimmat yhteydet suunnittelualueelle.

Oikeusvaikutuksettomassa viherkaavassa (2015) huomioidut merkinnät vastaavat käytännössä Marjala-Onttola-Pilkkio-Puntarikoski -osayleiskaavan (MOPP, 2004) mukaisia merkintöjä:

- Viherkaavan maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) = MOPP-osayleiskaavan maatalousalue (MT).
- Viherkaavan ulkoilumetsä (V-4) = MOPP-osayleiskaavan lähivirkistysalue (VL)

Viherkaava ohjaa kaupungin omaa toimintaa, kuten asemakaavojen ja viheralueiden toteutussuunnitelmien laatimista. Samalla viherkaava on keskeinen kokonaissuunnitelma viheralueiden käytöstä ja hoidosta. Kaavalla ei ole oikeusvaikutuksia ulkopuolisiin.



8.10.2025

Törmän alue

KAAVOITUKSEN ALOITUSKOKOUS

Muistio

Aika: Keskiviikkona 8.10.2025 kello 09.30-
Paikka: Teams / Lantti
Läsnä/Teams: Rasmus Nousiainen / Joensuun kaupunki, jl & liikennesuunnittelu
Jarmo Tihmala / Joensuun kaupunki, liikennesuunnittelu
Roosa Westerman / Joensuun kaupunki, kaavoitus
Antti Rissanen / Joensuun kaupunki, kaavoitus
Jaana Mähönen / Joensuun kaupunki, yhdyskuntatekniikka
Timo Mikkonen / Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut, kunnossapito
Antti Rytönen / Joensuun kaupunki, yhdyskuntatekniikka
Pentti Tiilikainen / Joensuun kaupunki, maaomaisuus
Ville Hakamäki / Pohjois-Karjalan museo, arkeologia
Jani Ratilainen / Enerke Oy, PKS Sähkönsiirto Oy:n edustaja
Anssi Hiltunen / Joensuun Vesi
Heikki Viinikka / Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Jyrki Suorsa / Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Satu Routama / Finavia Oyj
Tiina Koivunen / Fingrid Oyj
Pekka Muurikainen / Savon Voima Oyj
Janne Halonen / Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
Henri Heikura / Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne
Satu Sarkoranta / Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Maija Parikka / Pohjois-Karjalan ELY-keskus

1. Kokouksen avaus / AR
 - Antti Rissanen avasi kokouksen ja toivotti kaikki tervetulleiksi. Käytiin lyhyt esittäytymiskierros. Antti toimi kokouksen puheenjohtajana ja muistion laatijana.
2. Hankkeen lyhyt läpikäynti (OAS) / AR
 - Antti Rissanen esitteli kaavahankkeen alustavia lähtökohtia ja tavoitteita sekä hankkeen tavoitteellista aikataulua. Muistion liitteenä on esitys (pdf).



8.10.2025

3. Osapuolten näkemykset / kierros läpi
- Joensuun kaupunki, liikennesuunnittelu
 - o Törmäntien alituskorkeus täyttää erikoiskuljetusten vaatimukset (alituskorkeus nyt n. 5m). Jos on tarvetta ylikorkeille kuljetuksille, on reittiin tehtävä muutoksia.
 - o Vaihtoehtoisista alustavista reiteistä valtatie reunasta Lentoväylältä lähtevä linjaus on todennäköisesti liikenteellisesti sujuvin ja turvallisin. Huomioitava kuitenkin valtatieverkko.
 - Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne
 - o Hanketta varten on laadittava liikenneselvitys. Liikenteen tuottoon puolestaan vaikuttaa alueen käyttö. Esim. datakeskus tuottaa vähemmän liikennettä kuin jokin raskaan liikenteen teollisuuskohde.
 - o Jos uusi yhteys tehdään Lentoväylän varrelta, olisi vaihtoehtotarkastelu tehtävä Kallelantien, ramppiliittymän ja valtatie läheisyydestä (ehkä vähän esitettyä pohjoisempi sijainti).
 - o Alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat kunnossa.
 - o Harkittava, olisiko alueelle tehtävä joukkoliikenteen tarkastelua?
-> kaupungin vastaus: joukkoliikenne on nykyisin Marjalantien varressa. Uusia reittejä tuskin voidaan osoittaa suunnitellun maankäytön perusteella alueelle. Teollisuusalueiden joukkoliikenteen tasoa on vaikea muutenkaan lähteä Joensuussa parantamaan, esim. Käpy- ja Raatekankaallakaan ei ole kovin kattavaa joukkoliikennettä.
 - o Huomioitava, että Marjalantie on erikoiskuljetusreitti.
 - Pohjois-Karjalan ELY-keskus
 - o Lausunto tulossa erikseen. Alustavia huomioita:
 - Viherkaavassa on mainittu Höytiäisen kanavan maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (mainittu OAS:ssa). Huomioitava kaavassa.
 - OYK on tosiaan ilmeisestikin vanhentunut. Ristiriita on perusteltava kaavaselostuksessa ja huomioitava sopeutuminen yleiskaavan ympäröivään kokonaisuuteen. Huomioitava yleiskaavan sisältövaatimukset (AKL 39 §).
 - Tuoreessa maakuntakaavassa on merkintä A (taajamatoimintojen alue) ja ympäristössä on paljon asutusta. Asettaa omat rajoitteensa.
 - Luontoselvitys, joka kaavaa varten onkin jo tilattu, on laadittava.
 - Pohjois-Karjalan museo
 - o Lausunto on tulossa. Huomioita tässä vaiheessa: Alueella sijaitsee 2. maailmansodan aikaisia kohteita (Törmän Salpalinjakohde). Kohde ei ole muinaismuistolain piirissä, mutta toivottavasti kohde voidaan huomioida suunnittelussa. Linkki kohteeseen: [Kulttuuriympäristön palveluikkuna](#)
 - PKS Sähkösiirto Oyj
 - o Alueen pohjoisosassa, rautatie varressa, kulkee 20 kV johto. Jos tulee mahdollisia siirtotarpeita, on niistä oltava yhteydessä PKS Sähkösiirtoon.



8.10.2025

- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
 - o Lausunto tulossa. Alustavia huomioita:
 - Alue yksityisten maanomistusten puristuksessa. Huomioitava maakuntakaavan kohteet, kuten rautatie, moottoritie, sähkölinja. Näiden edellytyksiä ei saa kaavalla heikentää. Höytiäisen kanava on maakunnallisesti merkittävä kohde. Lisäksi alueella on latu- ja viiheryhteydet. Paljon yhteensovitettavia asioita. Ei helppo hanke.
 - Liikenneyhteydet ovat haasteelliset, vaikka sijainti onkin liikenteellisesti keskeinen. Alue on haastava pussinperä. Toisaalta alue voi olla saavutettavissa myös rautateitse. Toiminta vaikuttaa liikenneselvityksen tuloksiin.
 - Jos alueelle tulee energaintensiivistä toimintaa, saattaa kaavamerkintänä olla soveliaampi T/kem -> *kaupungin huomio: T/kem-merkintää ei lähtökohtaisesti olla tavoittelemassa alueelle.*
- Finavia Oyj
 - o Kiinnostavaa tietää, minkälaista toimintaa alueelle olisi sijoittumassa. Alue sijoittuu hyvin lähelle lentoasemaa, n. 1,5 km päähän, jolloin toiminnalle on rajoitteita. Alueelle ei saa sijoittaa pölyä tai savua tuottavaa, eikä räjähdysherkkää toimintaa, esimerkiksi akkutehdas on vaikea.
 - o Esterajoituspinta sijoittuu alueella tasoon 167 mmpy. Jos alueelle tehdään yli 30 m korkeita rakenteita, rakennuksia, ym., on hanketta varten haettava lentoestelupa. Asiat on huomioitava esimerkiksi kaavamääräyksissä.
 - o Lentoaseman saavutettavuutta ei saa heikentää. Lentoväylä on merkittävä tieyhteys lentoasemalle.
- Fingrid Oyj
 - o Lausunto on tulossa.
 - o Johtokadun pohjoisempi linja on korvautumassa 2030-luvulla (ehkä noin 2033-2035) 400 kV johdolla. Käytävä levenee. Eteläisempi linja korvautunee aikaisintaan 2050-luvulle siirryttäessä, jolloin johtokäytävä levenee etelään ja on tuolloin yhteensä n. 100 m levyinen.
 - o Johtokatu voi tarvittaessa sijoittua myös korttelialueelle, mutta alue on jätettävä rakentamisen ulkopuolelle. Myös katu tai latu voi sijoittua tarvittaessa johtokadun alueelle, esimerkiksi 10 m leveän reunavyöhykkeen alueelle, tai muutoinkin Fingridin ohjeistuksen mukaisesti.
- Savon voima Oyj
 - o Kaukolämpöverkko sijaitsee valtatie eteläpuolella Marjalantien varressa.
 - o Hukkalämmön vastaanottamisen kannalta alue ei ole paras mahdollinen, vaan parempia sijaintipaikkoja hukkalämmön puolesta tällaisille kohteille, kuten datakeskuksille, voisivat olla keskustan tai voimalaitoksen läheisyys.
 - o Lausunto tulossa.
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos



- Jos liikenne järjestetään alueelle vain yhtä reittiä, rajoittaa se mahdollisen kemikaalitoiminnan sijoittamismahdollisuuksia. Tukesin luvittamat lupalaitoskohteet edellyttävät kahden vaihtoehtoisen ajoreitin tekemistä alueelle.
 - Sammutustoiminnan kannalta olisi suotavaa, että Höytiäisen kanavalle järjestettäisiin yhteys, esim. ajoluiska, jonka kautta saisi otettua tarvittaessa sammutusvettä kanavasta. Jos tämä ei onnistu, on alueen vesijohtoverkostossa varauduttava sammutusveden järjestämiseen.
 - Joensuun kaupunki, yhdyskuntatekniikka
 - Kohteesta on jo pidetty erillispalaveria kaavoituksen kanssa. Alueelle ollaan laatimassa pohjatutkimusta kaavoitusta varten.
 - Alueella sijaitsee 200 mm runkovesijohto, josta on saatavissa puhdasta vettä. Viemärointi on järjestettävä alueelle.
 - Joensuun vesi
 - Järeä 200 mm runkolinja Törmälle ja maatilalle omine tonttijohtoineen on olemassa. Jätevesiviemärointi puuttuu. Todennäköisesti alueelle joudutaan rakentamaan paineviemärointi.
 - Lausunto tulossa.
 - Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut
 - Alueella on vakiintuneessa sijainnissa siirtolatuyhteys keskusta-Lykynlampi.
 - Käytännön sopimisista yksityisten maanomistajien kesken vastaa kaupungin maaomaisuus.
 - Liikuntapalvelut on tottunut ylläpitämään latuverkostoa rakennetussa ympäristössä. Yleisellä tasolla latureittien on kuitenkin oltava turvallisesti huollettavia ja käytettäviä. Väylille tarvitaan riittävästi leveyttä ja kohtaamiset muiden liikkumis- ja liikennemuotojen kanssa on pyrittävä minimoimaan. ”Minimi”-maapohja ladulle, joita hoidetaan koneajolla, on 6 m. Puiden runkoväli puustoisella alueella on suotavaa olla vähintään 10 m.
 - Latu voi periaatteessa sijoittua myös sähkölinjan kanssa samaan käytävään, vaikka se ei olekaan hiihtäjän kannalta viihtyisin ratkaisu.
 - Lausunto tulossa.
4. Muut asiat
- Ei muita asioita.
5. Kokouksen päätös / AR
- Antti Rissanen kiitti kaikkia antoisista kommentteista ja päätti kokouksen n. 10.55. Kiitoksia ja palataan kenties luonnosvaiheessa seuraavan kokouksen yhteydessä!

Liite: Esitys (pdf)

