

## Repokallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyminen

KRAKLIK 05.11.2024 § 113

Joensuun kaupunki on käynnistänyt Repokallion asemakaavoituksen vuonna 2013. Työn lähtökohtana on ollut alueen kaavoittaminen jo vakiintuneeseen virkistyskäyttöön. Suurimmalla osalla aluetta ei ole vielä voimassa olevaa asemakaavaa, joten näillä alueilla kyse on ensimmäisestä asemakaavasta.

Kaavan vireilletulovaiheessa kaupunki selvitti Repokallion ja Hukanhaudan asuinalueen välisen laaksoalueen täydennysrakentamismahdollisuuksia, mutta tavoitteesta luovuttiin alueen huonon maaperän ja toisaalta yleiskaavanvastaisuuden vuoksi.

Repokallion ensimmäisessä kaavaluonnoksessa Repokalliontien ja Imatrantien (vt6) välinen vanha pienehkö asemakaavaton asuinalue osoitettiin pientaloasumiseen. Asuinalueen kaavoituksesta jouduttiin kuitenkin luopumaan alueen huonon melutilanteen ja korkeiden kunnallisteknisten kustannusten takia.

Muuttuneiden tavoitteiden myötä Repokalliontien alkupää muutettiin liikerakentamisen alueeksi ja irrotettiin lopulta syksyllä 2023 omaksi asemakaavahankkeeksi (työ 1799 Repokalliontien liiketontit). Asemakaava sai lainvoiman keväällä 2024.

Repokalliontien loppupää jätettiin yhteisymmärryksessä jäljellä olevien yksityisten kiinteistöjen omistajien kanssa pois Repokallion asemakaavasta, koska alueen tulevaa maankäyttöä ei ole mahdollista ratkaista tarkoituksenmukaisella tavalla ennen uuden yleiskaavan valmistumista. Joensuun seudun yleiskaava 2040 on laadinnassa ja kaavatyö valmistunee vuoteen 2027 mennessä. Yleiskaavassa ratkaistaan myös Repokalliontien loppupään maankäytön suuntaviivat, joiden perusteella alueen asemakaavoituskin voi sen jälkeen edetä.

Repokallion asemakaavan myötä ulkoilu- ja virkistyskäyttö vakiintuu. Repokallion keskeiset alueet on kaavaratkaisussa osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Näiden alueiden pinta-ala on yhteensä noin 129 ha.

Repokallion metsänhoidossa huomioidaan kaavaratkaisun mukaan luonto- ja maisema-arvot sekä virkistyskäyttö. Metsät tulee hoitaa jatkuvassa kasvatuksessa peitteisenä. Alueella tulee säilyttää eri ikäistä ja monilajista puustoa sekä riittävästi lahoppuuta luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Laajat avohakkuut ovat kiellettyjä. Metsätuhojen estämiseksi alueella sallitaan enintään 0,5 ha suuruisen alueen uudistaminen. Tällä voidaan estää esimerkiksi kirjanpainajan leviäminen. Liito-oravan elinympäristöt on merkitty luo-aluemerkinnällä. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoilla puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että suojaava puusto säilyy.

Repokalliontien varteen osoitetaan yleinen pysäköintialue (LP) urheilu- ja virkistysalueen käyttäjille. Palstaviljelyalueelle (RP), hiekoituslille (E) ja mastoille (EMT, et) on omat aluevarauksensa. Palstaviljelyalueelle saa rakentaa yhden enintään 20 k-m<sup>2</sup> kokoisen yhteiskäyttöisen välinevaraston. Lisäksi kullekin viljelypalstalle saa rakentaa enintään 10 m<sup>2</sup> suuruisen kevytrakenteisen kasvihuoneen. Hukanhaudentien ja Käkisalmenkadun välisessä risteyksessä on varauduttu kiertoliittymän rakentamiseen laajentamalla valtion omistamaa maantiealuetta.

Repokallion ensimmäinen kaavaluonnos oli nähtävillä 14.6.–6.7.2018. Tämän jälkeen Repokalliontien varren maankäyttöratkaisu muuttui, joten toinen asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 21.9.–16.10.2023 väliseksi ajaksi. Kaupunki sai toisesta kaavaluonnoksesta 10 lausuntoa ja kolme mielipidettä. Palautteissa korostui erityisesti Repokalliontien muuttunut maankäyttö, eli

alkupään muuttaminen liikerakentamiseen ja loppupään jättäminen asemakaavan ulkopuolelle.

Liiketontteja koskevat palautteet on käsitelty Repokalliontien liiketonttien asemakaavan yhteydessä ja Repokallion loppupään kaavoituksesta kaupunki on neuvotellut sekä viranomaistahojen (Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja maakuntaliitto) että jäljellä olevien kiinteistönomistajien kanssa kevään ja kesän 2024 aikana. Neuvottelujen perusteella on päädytty siihen, että Repokalliontien loppupään asemakaavoitus on ajankohtaista vasta sitten, kun Joensuun seudun yleiskaava 2040 on valmistunut.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus mainitsee toisen kaavaluonnoksen lausunnossaan, että kaavahanketta varten laadittu yli 10 vuotta vanha luontoselvitys ei ole enää ajantasainen, mutta toteaa samalla, ettei uuden selvityksen laatiminen ole kuitenkaan välttämättä tarpeen, koska kaava-alueen maankäyttö säilyy pääosin ennallaan. ELY-keskus esittää myös linnustoseelvityksen päivittämistä, koska lintulajien uhanalaisuusluokat ovat monien lajien osalta muuttuneet.

Toisaalta, jo tehdyssä luontoselvityksessä on lähes koko Repokallion alue todettu arvokkaaksi linnustoalueeksi, eikä alueen maankäyttöön osoiteta merkittäviä muutoksia, vaan alueella jo vakiintunut virkistys- ja ulkoilukäyttö jatkuu ennallaan. Näin ollen luonto- tai linnustoseelvitysten päivittäminen ei ole tätä asemakaavahanketta varten tarkoituksenmukaista.

Asemakaavan muutos koskee  
Hukanhaudan (15) kaupunginosan virkistys- ja liikennealueita.

Asemakaava koskee  
Pielisensuun (401) kylän tiloja 14:18, 157:0, 20:52, 20:53, 20:54, 22:178, 30:16, 30:17, 30:29, 77:2, 78:1 ja 79:0 sekä rataosaa 871-1-12 ja Helsinki-Joensuu-Kajaani valtatieä 895-0-6.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu  
Hukanhaudan (15) kaupunginosan virkistys-, palstaviljely-, liikenne- ja erityisalueet.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1631.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen / PS

### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon ELY-keskuksilta ja Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta

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

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Repokallion asemakaavan, asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

**Kaupunginjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Repokallion asemakaavan, asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.