

Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 03.06.2025 § 80

Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan ja asemakaavan muutos laaditaan Utran kaupunginosaan aivan kuntarajan tuntumaan. Kaavatyö on lähtenyt liikkeelle keväällä 2022 Joensuun kaupungin tarpeista ja se perustuu Joensuun kaupunginvaltuuston 27.1.2020 hyväksymän Rantakylä-Utra-osayleiskaavan linjauksiin.

Suurin osa kaava-alueesta on kaupungin omistamaa kaavoittamatonta ja talouskäytössä olevaa metsäaluetta. Kaava-alueen länsi- ja eteläreunat ovat kuitenkin osittain kaavoitettuja. Kaavoittamattomalla alueella sijaitsee Utran evankelisluterilainen hautausmaa ja yksi yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö, jolla on asuinrakennus talousrakennuksineen. Kaavoitetun alueen osalta tontteja on vain yksi ja siinä sijaitsee teollisuusrakennus. Loput ovat virkistys- ja katualueita.

Asemakaavoituksella mahdollistetaan erillispientalo- ja rivitaloalueiden rakentaminen kaavoittamattomalle alueelle sekä Utran hautausmaan laajentaminen. Tarkoituksena on laajentaa Utran kaupunginosalle tyypillistä, viihtyisää pientaloasutusta ja säilyttää alueen virkistysarvot jo asuvien ja sinne tulevaisuudessa muuttavien kaupunkilaisten hyväksi. Lisäksi tavoitellaan sujuvia kävelyreittejä, pyöräilyn tukemista ja viheryhteyksien säilymistä.

Asemakaavaratkaisun kuvaus

Kaavarajausta on muutettu prosessin aikana siten, että kaavaluonnosvaiheessa kaava-alueeseen lisätty Jynkätien ja Pielisjoen välinen alue on erotettu kokonaan pois kaavasta omaksi kaava-alueekseen. Kaavaehdotuksen rajausta on näin lähes sama kuin kaavatyön käynnistämisen vaiheessa.

Suunnitteluala on varattu enimmäkseen asuinpientalojen rakentamiseen. Sallittu rakennustyyppi on kaavassa yksilöity käyttämällä AP- ja AO-merkintöjä. Kaavaan on osoitettu 60 uutta omakotitonttia (AO). Merkinnällä osoitetut korttelit on jaettu kahteen ryhmään sen mukaan, onko niihin mahdollista rakentaa paritaloja vai ei. Yhtiömuotoisten pientalojen (AP) rakentamisen tontit sijoittuvat asemakaavalla muodostuvan Tukkisumantien varteen. AP-korttelit ovat jaettavissa tonteiksi tarpeen mukaan.

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

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

Tarhakuja 1:n sijaitseva teollisuustontti on osoitettu asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kaavamerkintä mahdollistaa nykyistä

monipuolisemman toiminnan kiinteistöllä. Tontin rakennusoikeus ja enimmäiskerrosluku säilyvät nykyisen asemakaavan mukaisina.

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

Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jota on yli puolet kaava-alueen pinta-alasta. Kaavaan on merkitty useita ulkoilureittejä, hiihtolatu sekä jalankululle ja pyöräilylle varattuja alueen osia. Lisäksi virkistysalueella on varattu alueen osa leikkialuetta varten, jonka yhteyteen on varattu alue pysäköinnille.

Eri kaavavaiheiden nähtävilläolot ja palautteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 24.3.-25.4.2022.

Vireilletulovaiheessa kaavasta annettiin 9 lausuntoa, joista kuudessa lausunnossa oli kommentoitavaa. Mielipiteitä jätettiin 6. Niiden mukaan eniten huolta on aiheuttanut aktiivisessa käytössä olevan metsän ja virkistyspaikkojen väheneminen ja lisärakentamisen vuoksi alueen luonto- ja virkistysarvojen heikentyminen.

Vireilletulovaiheen palaute vastineineen on liitteessä 3.

Luonnosvaiheessa kaavarajausta laajennettiin siten, että kaava-alueeseen lisättiin kaavoittamaton Pielisjoen ranta-alue, sekä sen eteläpuolella oleva asemakaavoitettu ranta-alue Pyrästien venevalkamaa varten varatulle alueelle asti. Tarkoituksena oli päivittää vesi- ja virkistysalueet ajan myötä siirtyneen vesirajan mukaisiksi. Kaavaluonnoksesta esitettiin kaksi eri vaihtoehtoa, jotka erosivat toisistaan siten, että vaihtoehdossa 1 (VE1) oli mukana Jynkätien ja jokirannan väliset ei-omarantaiset erillispientalotontit (5 kpl) ja vaihtoehdossa 2 (VE2) niitä ei ollut mukana.

Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 27.2.2024 asettaa asemakaavaluonnoksen kaksi vaihtoehtoa julkisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Kaavaluonnos oli nähtävänä 14.3.-15.4.2024 ja siitä annettiin 11 lausuntoa. Mielipiteitä jätettiin 18 kappaletta.

Kaavaluonnoksessa esitetty ulkoilureitti Jynkätien asuinkortelin ja vesirajan välillä olevan ranta-alueen kautta, sekä toisessa kaavaluonnoksen vaihtoehdossa esitetyt tontit Jynkänrannan varrelle herättivät paljon vastustusta, etenkin Jynkätien varrella asuvien kesken. Alueella on lisäksi Rantakylä-Utra-osayleiskaavan yhteydessä tehdyn luontoselvityksen mukaan erilaisia luontoarvoja.

Syksyllä 2024 käytiin Jynkänrannalla erikseen ELY:n asiantuntijan sekä kaupungin metsätalousinsinöörin kanssa. Maastokäyntien lopputuloksena on, että tarkempi luontoselvitys ranta-alueesta tulee vielä tehdä. Selvityksen avulla voitaisiin joko perustella uusien omakotitonttien luomista ja jopa luo-alueen supistamista osayleiskaavan vastaisesti, tai todeta, että alue pitää jättää virkistysalueeksi. Selvittävää alueella olisi ainakin luo-alueen laajuus, juurtokaislan esiintymisalueet ja linnusto. Tehtävien luontoselvitysten ja tarkemman vaikutusten arvioinnin vuoksi mahdollisesti jouduttaisiin venyttämään kaavatyön aikataulua. Tämän vuoksi Jynkänrannan alue on erotettu omaksi kaava-alueekseen Kirkkotarhantie ja ympäristö - asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Ranta-alueeseen liittyviin mielipiteisiin ja lausuntoihin ei ole tarpeen laatia tarkempia vastineita tämän kaavan yhteydessä, vaan aihetta käsitellään uusien palautteiden saataessa ranta-aluetta varten myöhemmin käynnistyvän kaavatyön yhteydessä.

Luonnoksesta jätetyissä mielipiteissä esitettiin edelleen huolta alueen asukkaiden virkistys- ja marjastuksen käytössä olevan metsän vähenemisestä. Lisäksi huolta aiheuttaa asemakaavan toteuttamisesta johtuva lisäliikenne Väisälänkadulla ja sen ympäristössä.

Vastineissa todetaan, että kaavan suunnitteluala ei ole nykyiselläänkään virallisesti virkistysaluetta, vaan se on kaavoittamatonta metsäaluetta, jota käytetään virkistykseen ja ulkoiluun. Vuonna 2020 hyväksytyssä Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alue on uutta ja olennaisesti muuttuvaa aluetta, koska nykyinen metsäalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Kirkkotarhantien ja ympäristö -kaavaratkaisu toteuttaa osayleiskaavan tavoitteita. Reilu puolet kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta, josta on välitön yhteys Rantakylän ja Utran laajoihin viher- ja virkistysverkostoihin sekä naapurikunnassa sijaitsevan Utranharjun suuntaan.

Liikenteen osalta vastineissa todetaan, että Väisälänkatu on olosuhteitaan tavanomainen kokoojakatu, joskin hieman kapeampi, eikä se poikkea merkittävästi muista kaupungin saman luokan kaduista. Arvioidaan, että katu sietää varsin hyvin tulevan liikenteen kasvun. Runsaslumisina talvina katu mahdollisesti kaventuu, mutta siihen pystytään vaikuttamaan riittävällä kadunpidolla. Pahimmassa tapauksessa voidaan turvautua kadunvarsupysäköinnin väliaikaiseen kieltoon. Mikäli ajoneuvoliikennelisäys näillä Kirkkotarhantien sivukaduilla sen edellyttää, on myös mahdollista tehdä liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä. Väisälänkadun laajennusta tai uuden vaihtoehdoten rakentamista ei toistaiseksi ole tarpeen tehdä.

Lausunnoissa eniten noussut aihe oli myös Jynkätien tontit ja ranta-alueen luontoarvot. Vastineissa todetaan, että alue poistuu Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavasta.

Joensuun seudun luonnonystävä ry:n lausunnossa todetaan, että vaikka kaavoitettava metsäalue on luonnonarvoiltaan tavanomainen, josta monimuotoisin osa on Törönpuron varsi, asemakaavan mahdollistava asuinrakentaminen heikentää alueen virkistysarvoja. Kannatetaan lähimetsien säästämistä ja Törönpuron luontoarvojen turvaamista. Vastineissa todetaan, että kaavalla on pyritty säilyttämään alueen virkistysmahdollisuudet, joskin marjastukseen sopivimmat metsäalueet vähenevät. Reilu puolet kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta, lisäksi alueelta on välitön yhteys Rantakylän ja Utran laajoihin viher- ja virkistysverkostoihin sekä naapurikunnassa sijaitsevan Utranharjun suuntaan. Törönpuron arvot on mahdollista huomioida hulevesiratkaisujen suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa.

Asemakaavaehdotuskartta, -selostus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkennettu Carunan, Joensuun kaupungin ympäristönsuojelun sekä maaomaisuuden, Pohjois-karjalan maakuntaliiton ja ELY-keskuksen lausunnoissa esitetyn mukaisesti. Joensuun ladun ja Joensuun Veden lausunnot eivät edellyttäneet muutoksia asemakaavaan. Hyvinvointipalveluiden, Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon, ja rakennusvalvonnan lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Luonnosvaiheen palaute vastineineen on liitteessä 4.

Asemakaavoitettavan alueen yksityisten maanomistajien kanssa tehdään sopimus alueidenkäyttölain (AKL) 12a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta. Maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta

laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimus allekirjoitetaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Asemakaavan ehdotusta ei viedä hyväksymisvaiheeseen ennen kuin kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt maankäyttösopimuksen.

Asemakaavamuutos koskee kaavoittamattomia entisen Pielisensuun kylän alueita.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ numero 1791.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavamuutoksen ja asemakaavamuutoksen alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Caruna Espoo Oy:lta, Joensuun seudun luonnonystävät ry:ltä, sekä muilta tarvittavilta tahoilta,

sekä jos asemakaavasta 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 Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon.

Päätös:

Kaupunkiympäristöjohtajan muutetusta päätösehdotuksesta poiketen kaupunkirakennelautakunta päätti palauttaa asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKLIK 23.09.2025 § 112

Jatkokäsittely:

Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotusta ja tonttijakoa käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 03.06.2025 (§ 80) nähtäville asettamista varten. Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessa palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia lautakunnan kokouksessa käydyssä keskustelun perusteella. Muutokset kohdistuvat Utran hautausmaan laajennusalueelle ja kaava-alueen koillisosassa sijaitseville kortteleille, jotka ovat suunnitellun 110 kV voimalinjan läheisyydessä.

Utran hautausmaan laajennusalueen länsipuolen raja on siirretty noin 10 metriä ja kapeammasta kohdasta noin 18 metriä itään päin kauemmas pientalokortteleista, jolloin

alueiden väliin jäävä virkistysvyöhyke on leveämpi. Muutoksella on pyritty säilyttämään kaavaratkaisun katujen linjaus, kortteleiden sijainti ja tonttimäärä ennallaan. Näiden muuttaminen tai tonttien vähentäminen voisi johtaa siihen, ettei kaavamuutos ja sen toteuttaminen olisi enää taloudellisesti kannattavaa. Tällöin infran rakentamiskustannusten ja tonttien luovutuksesta saatavien tulojen välinen suhde olisi kaupungin kannalta epäedullinen. Siirron seurauksena poistuva noin 1600 m²:n alue on korvattu lisäämällä vastaava alue tontin pohjoispuolelle.

Kaava-alueen koillisosan asuinkortteleihin ei ole tehty muutoksia. Ehdotuksessa esitetty suojaetäisyys 110 kV voimalinjaan on riittävä, eikä linja rajoita tonttien käyttöä, lisäksi puusto alueiden välillä lieventää maisemallisia vaikutuksia. Tonttien luovutusvaiheessa voimalinjalla voi kuitenkin olla vaikutuksia tonttien houkuttelevuuteen. Mikäli voimalinja heikentää tonttien luovutusta, tontit voidaan muuttaa tai ottaa muuhun käyttötarkoitukseen myöhemmin kaavamuutoksella.

Edellä selostettujen muutosten lisäksi Kirkkotarhantien ja Tarhakujan kulmauksessa oleva virkistysalueen osa on muutettu pientalojen korttelialueeksi (AP) katu- ja teknisen huollon verkostojen hyödyntämiseksi ja niiden käytön tehostamiseksi. Muita muutoksia kaavaan ei ole tehty.

Kaavaselostusta, luonnosvaiheen palauteraporttia ja hankekorttia on päivitetty vastaamaan muutetun kaavaehdotuksen sisältöä. Aineisto on liitteenä. Aikaisemmin kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä ollut kaavamateriaali on myös oheisaineistona vertailua varten.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Caruna Espoo Oy:lta, Joensuun seudun luonnonystävät ry:ltä, sekä muilta tarvittavilta tahoilta,

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 Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KRAKLIK 18.11.2025 § 147

Kirkkotarhantie ja ympäristö asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus oli nähtävänä 2.10.-3.11.2025 ja siitä pyydettiin lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta ja Caruna Oy:ltä.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Pohjois-Karjalan maakuntaliitto ovat antaneet lausunnot. Lisäksi kaavaehdotuksesta annettiin yksi muistutus. Kaavaselostuksen liitteeksi 5 on lisätty ehdotusvaiheen palauteraportti, joka sisältää saadut lausunnot ja muistutuksen, sekä vastineet niihin.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus pyytää lausunnossaan täydentämään kaavakarttaa siten, että siinä ilmenee mitä asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat, mitä niillä muodostuu, sekä lisäämään kaavakarttaan korttelista 1251 puuttuvat sitovan tonttijaon mukaiset numerot ja sitovan tonttijaon määräyksen. Lisäksi lausunnossa ehdotetaan seuraavia muutoksia:

- tulisi muotoilla uudelleen AP-kortteleiden oleskelualueita koskevan määräyksen kohta 2, jossa on käytetty virheellisesti termiä viherkasvia,
- tulisi esittää maakuntakaavaote, jossa on kaava-alueen rajausta, ja
- tulisi päivittää kaavaselostus lainvoiman saaneen rakennusjärjestyksen osalta.

Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausunto koskee kaava-alueen läpi suunniteltua 110 kV:n pääsähkölinaa. Maakuntaliiton mukaan linjan toteuttaminen on erittäin tärkeää koko Joensuun seudun sähkösiirtoyhteyksien kehittämisen kannalta. Lausunnossa toivotaan, että asemakaavan vaikutusten arvioinnissa tarkastellaan voimalinjan vaikutuksia suhteessa asutukseen, arvokkaaseen harjualueeseen ja virkistysalueeseen.

Vastineessa ELY-keskuksen lausuntoon todetaan, että erillistä sitovaa tonttijakoa koskevaa määräystä ei ole tarpeen lisätä, koska se on kaavakartassa esitetty kaavamerkintää käyttäen. Kaavamerkinnällä on osoitettu sitovan tonttijaon mukaisten tonttien rajat ja numerot. Tonttijako hyväksytään samassa yhteydessä kuin asemakaava ja asemakaavamuutos. Kaavakarttaan on tehty muutoksia ja kaavaselostus on täydennetty ELY-keskuksen lausunnon perusteella.

Asemakaavaselostuksen vaikutusten arviointia koskeva luku on täydennetty voimajohdon osalta Pohjois-Karjalan maakuntaliiton antama lausunto huomioiden. Erityisesti on arvioitu vaikutuksia asumisviihtyvyyteen, maisemaan ja virkistysmahdollisuuksiin. Kyseisistä täydennyksistä on kerrottu lausunnosta annetussa vastineessa, jossa myös todetaan, että voimajohdon vaikutukset tulee arvioida yksityiskohtaisemmin toteuttajan toimesta tarkemmassa suunnittelussa sekä lupa- ja rakentamisvaiheessa.

Kaavaehdotuksesta tehdyssä ainoassa muistutuksessa tuodaan esiin huoli siitä, että Kirkkotarhantien ja Tuksumantien risteykseen suunniteltu leikkipaikka ja pysäköintialue sijoittuvat liian lähelle Valovuodentien tontteja, mikä pienentää lähivirkistysaluetta, lisää nuorison häiriökäyttäytymistä alueella ja muuttaa Valovuodentien alueen alkuperäisen kaavan ideaa rauhallisesta metsärajasta. Muistutuksessa esitetään myös väite siitä, ettei leikkipaikka palvele asemakaavan rivitalokortteleita eikä Kirkkotarhantien pohjoispuolelle suunniteltuja uusia kortteleita, ja toivotaan, että kyseinen leikkipaikka ja pysäköintialue poistetaan asemakaavasta ja alue säilytetään virkistysalueena. Lopuksi muistutuksessa ehdotetaan, että AP-korttelialueen rivitalojen kerroslukua olisi enintään yksi (I) ja paritaloissa puolitoista (I 1/2), koska asemakaavassa esitettyä kerroslukua (II) pidetään alueen pientaloalueen kerrosluvusta poikkeavana.

Vastineessa muistutukseen todetaan, että leikkipaikka sijoittuu noin 30 metrin päähän lähimmistä tonteista, ja jalankulku- ja pyörävyly toimii selkeänä rajapintana, mikä vähentää häiriöitä ja parantaa turvallisuutta. Nousianpuiston leikkipaikka on todettu liian pieneksi ja huonosti saavutettavaksi, joten uusi leikkipaikka on tarpeellinen kaava-

alueen asukkaille. Leikkipaikan käyttäjien lisäksi kaavaehdotuksessa esitetyt pysäköintipaikat palvelevat myös ulkoilureitistön ja kaavan mahdollistavan yhteislajittelupisteen käyttäjiä, mikäli sellainen tulevaisuudessa rakennetaan.

Lopuksi vastineessa kerrotaan, että asemakaavassa esitetty suurin sallittu kerrosluku (II) vastaa kaava-alueen ympärillä voimassa olevien asemakaavojen enimmäiskerroslukua sekä muistutetaan siitä, että Valovuodentien tonteilla ja muilla lähialueilla on mahdollista toteuttaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia myöhemmin, vaikka nykyisin useimmat rakennukset ovat yksikerroksisia. Muistutuksessa esitetyt seikat eivät edellytä muutoksia asemakaavaan tai asemakaavan muutokseen.

Saatujen lausuntojen, sekä nähtävilläolon jälkeen huomioitujen muutostarpeiden pohjalta on kaavakarttaan tehty seuraavat muutokset:

- nimiön yläpuolelle on lisätty tieto siitä, mitä asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat ja mitä asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu,
- korttelin 1251 AP-tontille on lisätty aikaisemmin puuttunut sitova tontin numero 3,
- AO- ja AO-33-kortteleiden aitausta koskeva määräys on poistettu ja sen sijaan on lisätty yleismääräyksiin kaikkia kortteleita koskeva aitamääräys (kohta 8). Muutoksen myötä AO- ja AO-33-kortteleiden määräysten numerointi on muuttunut,
- AP-kortteleiden määräystä 2 on muutettu. Virheellinen termi on korjattu ilmaisulla ”paikan kasvuolosuhteisiin sopiva kasvilajisto”.

Kaavaselostukseen on tehty mm. seuraavat muutokset:

- alkuosaan on päivitetty tieto siitä, mitä asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat ja mitä asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu. Muutos on tehty vastaamaan kaavakartan nimiön ylläpuolella olevaa tekstiä.
- Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta kertova kohta on täydennetty ja sen alle on lisätty ote maakuntakaava 2040 2. vaihekartasta. Lisäksi maakuntakaavan karttaotteisiin on lisätty kaavarajaus.
- rakennusjärjestystä koskeva kohta on päivitetty lainvoimaisuuden osalta.
- kaavan vaikutusten arvioinnin kohta on täydennetty Caruna Oy:n suunnitteleman ja sitä varten asemakaavaan tehdyn varausmerkinnän osalta.
- kaavaprosessi -kohta on päivitetty kaavaehdotuksen nähtävilläolon ja hyväksymisaikataulun osalta.

Kaavaselostukseen tehdyt täydennykset ovat kursivoidulla tekstillä.

Muilta osiltaan kaavaehdotus säilytetään ennallaan. Kaavaan tehdyt muutokset eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä, minkä vuoksi kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Asemakaavan muutos koskee Utran (12) kaupunginosan korttelia 1251 sekä katu- ja virkistysalueita. Asemakaava koskee Pielisensuun (401) kylän tiloja 27:10, 27:62, 27:93, 106:1, 106:3, 106:7 ja 106:8.

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineet asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen,

hyväksyä asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotukseen sekä kaavaselostukseen tehdyt muutokset,

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

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon.

Päätös:

Asia päätettiin ottaa lisälistalta käsittelyyn.

Asia käsiteltiin kokouksessa esityslistan järjestyksestä poiketen §:n 145 jälkeen.

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KH 24.11.2025 § 434
3278/10.02.03.00/2022

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginvaltuusto ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.