

Törmän alueen asemakaavan luonnosten (Ve1 ja Ve2) nähtäville asettaminen

KRAKLIK 27.01.2026 § 4

1352/10.02.03.00/2025

Kaavatyön tavoitteet

Törmän alueen kaavatyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Työn tavoitteena on kaavoittaa kaupungin omistamia maa-alueita teollisuuskäyttöön. Suunnittelualue sijoittuu Kuopiontien (vt 9), Lentoväylän (mt 501), Pieksämäki-Joensuu-rautatien sekä Höytiäisen kanavan väliselle alueelle. Suunnittelualue on tällä hetkellä asemakaavatonta aluetta Marjalan (22) kaupunginosan kupeessa.

Törmän alueen asemakaavoittamisella pyritään vastaamaan erityisesti energia- ja teknologiamurrokseen liittyvien teollisuushankkeiden valtakunnalliseen kilpailuun ja sijoittumismahdollisuuksiin Joensuussa. Tällaisille toiminnoille soveltuvia isoja ja jo valmiiksi asemakaavoitettuja tontteja ei Joensuun kaupungilla ole tällä hetkellä tarjolla. Yksi esimerkki tällaisesta teollisuushankkeesta voisi olla datakeskus. Kaavatyötä tehdään etupainotteisesti, jotta kaupunki voisi tarjota valmista asemakaavatonttia mahdolliselle toimijalle, joka olisi kiinnostunut sijoittumaan Joensuuhun.

Törmän alueen etuna on kaupungin maanomistuksen lisäksi alueen läpi kulkeva valtakunnan sähköverkko, joka on näillä näkymin paranemassa 2030-luvulla. Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen välittömään läheisyyteen ja vieressä on valtion tieverkko, tarvittaessa myös lentoasema ja rautatie. Lisäksi Marjalan asuinalueen puolella on valmis kaukolämpöverkko mahdollista hukkalämmön hyödyntämistä varten ja suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu Höytiäisen kanava, jota voisi parhaassa tapauksessa hyödyntää mahdolliseen jäähdytysveden ottoon.

Kaavatyön rajoitteet ja selvitykset

Suunnittelualue sijoittuu yksityisten maanomistusten väliin, alueelle, jossa ei ole olemassa valmista käyttökelpoista katuyhteyttä. Näin olleen kaavoitettavan alueen liittäminen ympäröivään katu- ja tieverkkoon on edellyttänyt vuoropuhelua kaupungin ja naapurien välillä. Suunnittelualueen länsipuolella on asuttu maatilan pihapiiri ja itä-kaakkoispuolella toimintansa jo päättänyt Huvitörmän kiinteistö. Koska alue sijoittuu myös valtion tieverkon vaikutuspiiriin, on katuyhteydestä neuvoteltu myös tievaltion kanssa. Kaavaluonnosten (Ve1 ja Ve2) mukaiset katuyhteydet ovat syntyneet käydyn vuoropuhelun perusteella. Suunnittelualueelle on lisäksi tekeillä liikenneselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä. Selvitys tuo tukea lopullisen liikennetarkaisun valintaan luonnosvaiheen jälkeen.

Suunnittelualueella on myös virkistysarvoja, jotka on tunnistettu suunnittelua ohjaavissa yleiskaavoissa ja maakuntakaavassa sekä vireilletulovaiheen palautteissa. Alueen läpi kulkee Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys, joka on huomioitu molemmissa kaavaluonnoksissa (Ve1 ja Ve2). Latuyhteyttä joudutaan osin siirtämään uuteen soveltuvampaan sijaintiin. Lisäksi Höytiäisen kanavan ranta-alueita käytetään omaehtoisempaan virkistäytymiseen ilman virallista reitistöä. Kanavan ranta-alueet ovat myös osa Höytiäisen kanavan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (ma/km), joka on tunnistettu asemakaavan laatimista ohjaavissa kaavoissa.

Kaavatyötä varten on laadittu luontoselvitys (Faunatica Oy, 2026), joka on käyty läpi kaavaselvityksessä. Selvityksessä esiin nousseet lain puolesta suojeltavat kohteet on huomioitu molemmissa kaavaluonnoksissa (Ve1 ja Ve2). Lisäksi molemmissa kaavaluonnoksissa on pyritty mahdollisimman yhtenäisiin ja jatkuviin metsäalueisiin, johon myös selvityksessä tehdyt johtopäätökset kannustavat. Luontoselvitys on luettavissa hankkeen oheismateriaalina Cloud Meetingissä.

Kaavatyötä varten laaditaan vielä myös rakennettavuusselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä.

Asemakaavan luonnokset (Ve1 ja Ve2)

Molemmat kaavaluonnokset (Ve1 ja Ve2) perustuvat työn lähtökohtaisiin tavoitteisiin, selvitysaineistoon sekä vireilletulovaiheessa esiin tulleetseen palautteeseen ja käytyihin neuvotteluihin. Kaavaluonnokset eroavat toisistaan vain liikenne- ja ratkaisun suhteen.

Ve1:ssa suunnitteluala on liitetty ympäröivään tie- ja katuverkkoon lännestä Lentoväylän suunnasta Marjalan nykyisen ramppiliittymän kautta. Ratkaisumalli edellyttää uuden kiertoliittymän rakentamista liittymään ja uusi katuyhteys on tehtävä nykyisen maanomistustilanteen vallitessa siten, että nykyinen maatilakeskus kierretään mahdollisimman kaukaa eteläpuolelta. Ratkaisumalli jättää asutulle maatilalle pelivaraa toimia paikallaan myös jatkossa.

Ve2:ssa suunnitteluala on liitetty ympäröivään tie- ja katuverkkoon etelästä Marjalantien ja Törmäntien kautta siten, että Törmäntien nykyistä linjausta valtatie pohjoispuolella on muutettu mahdollisimman lähelle Kuopiontieta (vt 9). Ratkaisumalli jättää entisen Huvitörmän kiinteistön mahdolliselle tulevalle maankäytölle näin enemmän vaihtoehtoja.

Molemmista liikenne- ja ratkaisusta on neuvoteltu maanomistajien kanssa ja ne ovat käytännössä samalla myös ainoat vaihtoehtoiset katuyhteydet valtion näkökulmasta. Liikenteellisesti Ve1 on suorempi ja se kestää raskaampaa liikennettä paremmin, mutta kustannuksiltaan Ve1 on todennäköisesti kalliimpi, koska liittymään joudutaan rakentamaan uusi kiertoliittymä.

Kaavaratkaisussa on huomioitu suunnittelualueen virkistyskäyttö ja ympäröivien alueiden nykyinen maankäyttö sekä mahdolliset maankäytön muutokset. Molemmissa kaavaluonnoksissa uuden teollisuuskorttelialueen (TY) laajuus on noin 24 ha ja rakentamisen määrä tehokkuusluvun ($e=0,5$) mukaan enimmillään noin 120 000 k-m². TY-korttelialuetta ympäröivät suojaviheralueet (EV, EV-1), joita on tarkoitus kehittää mahdollisimman puustoisina ja peitteisinä alueina. Suojaviheralueiden kautta kulkee myös osin uuteen sijaintiin siirrettävä Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys. Alueen läpi kulkeva valtakunnan sähköverkko ja sen parantamismahdollisuudet on huomioitu levenevänä johtoalueena. Johtoalueen mitoitus on tehty Fingridin toimittaman ohjeistuksen mukaisesti.

Osayleiskaavasta poikkeaminen

Kaavahanke poikkeaa alueen asemakaavoitusta ohjaavasta Marjala-Onttola-Pilko-Puntarikoski -osayleiskaavasta (MOPP, 2004).

Osayleiskaava on jo yli 20 vuotta vanha, eikä alueelle kaavassa osoitettu kunta- ja kuntarajat ylittävät asuin- ja työpaikkarakentaminen Marjalan, Onttolan ja lentoaseman ympäristössä ole toteutunut suunnitellun mukaisesti. Toisaalta 20 vuotta sitten ei ole

osattu varautua nyt käynnissä olevaan energia- ja teknologiamurrokseen ja sen edellyttämiin tilatarpeisiin ja mahdollisiin sijainteihin. Lentoaseman ympäristön kuntarajat ylittävä maankäytön yhteensovittaminen päivittyy käytännössä Joensuun seudun yleiskaavatyön 2040 yhteydessä, joka on paraikaa käynnissä tavoite- ja rakennemallivaiheessa. Joensuun seudun yleiskaava 2040 valmistunee vuoden 2027 aikana.

Törmän alueen kaavaratkaisu on joka tapauksessa laadittu viranomaisohjeistuksen mukaisesti siten, että MOPP-osayleiskaavan mukainen maankäyttö suunnittelualueen ulkopuolella on edelleen mahdollista. Tästä syystä teollisuusrakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta on tarkennettu siten, että ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Samalla tarkennettu käyttötarkoitus tukee myös ympäröivien asuinalueiden, Joensuun lentoaseman sekä alueen virkistyskäytön toimintamahdollisuuksia. Osayleiskaavasta poikkeamista on käsitelty laajemmin kaavaselostuksen yhteydessä. Lisäksi MOPP-osayleiskaavan selostus ja kaavakartta ovat tarvittaessa luettavissa hankkeen oheismateriaalina Cloud Meetingissä.

Keskeisimmät vaikutukset

Kaavahankkeen myötä alueen luonne ja nykytila muuttuvat. Tavoiteltu korttelikoko ja rakentamisen määrä on suuri, mutta rakennettava alue sijoittuu suojaviheralueiden ja muun olevan puuston taakse. Suunnittelualueen sisäiset metsäalueet kaventuvat ja pellot poistuvat viljelyskäytöstä, mutta kaavaluonnosten mukaiset suojaviheralueet (EV, EV-1) mahdollistavat yhtenäisten, metsäisten käytävien muodostumisen rakennettavan teollisuuskorttelialueen ympärille. Luontoselvityksessä esiin nousseet luonnonsuojelulain 78 §:n mukaiset kohteet voivat säilyä ennallaan. Törmän alueen läpi kulkeva Joensuu-Lylynlampi-latuyhteys säilyy, vaikka linjausta joudutaan osin tarkastamaan uuteen sijaan. Höytiäisen kanavan ranta-alueiden nykyinen maankäyttö ja epävirallinen virkistyskäyttö voivat säilyä ennallaan niiltä osin, kuin levenevä johtokäytävä sekä mahdolliset sammutus- ja jäähdytysvesireitit eivät toimintaa rajoita. Kaavatyöllä mahdollistetaan investointien tekeminen Joensuuhun ja paine valtakunnallisen sähköverkon kapasiteetin nostoon voi sitä kautta kasvaa. Kaavahanke on kaupungin strategioiden mukainen elinvoimaa kasvattava kaavatyö.

Jatko

Luonnosvaiheen jälkeen valitaan paremmin soveltuva ratkaisumalli lopulliseksi kaavaratkaisuksi. Suunnitelmaan tehdään tarvittavat muutokset luonnosvaiheen palautteiden, valmistuvien selvitysten ja havaittujen muutostarpeiden perusteella. Tavoite on, että kaavatyö on kaupunginvaltuuston päätettävänä syksyllä 2026 ja alueen toteuttaminen voisi alkaa vuoden 2027 alussa.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen / PS

Kaupunkiympäristön päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Törmän alueen asemakaavan luonnokset (Ve1 ja Ve2) julkisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.