Törmän alueen asemakaavan ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLK 20.10.2026 § 115
1352/10.02.03.00/2025

Työn tausta ja tavoitteet
Törmän alueen kaavatyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta syksyllä 2025.

Työn tavoitteena on lisätä ja monipuolistaa Joensuun kaupungin teollisuustonttitarjontaa ja vastata sitä kautta paremmin yritysten muuttuneisiin tarpeisiin. Kaupungilla ei ole tällä hetkellä tarjolla suuria yhtenäisiä teollisuuskorttelialueita, joihin tonttikysyntä on viime aikoina erityisesti kohdistunut.

Suunnittelualue sijoittuu logistisesti keskeiseen sijaintiin Marjalan (22) kaupunginosan kupeeseen. Aluetta rajaa valtion tie- ja rautatieverkko, Joensuun lentoasema on parin kilometrin päässä ja alueen halki kulkee valtakunnallinen sähköverkko, jonka kapasiteetti on paranemassa näillä näkymin 2030-luvun alussa. Vieressä on lisäksi Höytiäisen kanava, jota voi hyödyntää jäähdytykseen ja kaukolämpöverkko on Marjalassa mahdollista hukkalämmön hyödyntämistä varten. Alue on ominaisuuksiensa puolesta hyvin sovelias erilaisia teollisia toimintoja varten.

Suunnittelualue on tällä hetkellä asemakaavatonta aluetta. Kaavoitettavat maa-alueet ovat pääosin kaupungin omistuksessa. Maita on viime ajat vuokrattu maa- ja metsätalouskäyttöön sekä maa-ainesten käsittelyyn. Alueella on myös virkistyskäyttöä ja luontoarvoja. Suunnittelualueen länsipuolella on asuttu maatilakeskus, jonka maille kaavahanke osittain sijoittuu. Kaupunki on käynyt kaavatyön aikana neuvotteluja kaavaratkaisusta ja maanomistusoloista yksityisen maanomistajan kanssa.

Kaavaratkaisu
Kaavaratkaisu perustuu työlle asetettuihin tavoitteisiin ja lähtökohtiin.

Törmän alueelle on osoitettu mahdollisimman laaja uusi teollisuusrakennusten korttelialue (TY) siten, että samalla on huomioitu muun muassa alueen luonto- ja virkistysarvot sekä lähialueiden vaikutukset teollisuuteen. Korttelialueen laajuus on noin 21 hehtaaria. Korttelialueen varsinainen rakennuspaikka sijoittuu sähköjohtoalueen ja rautatien väliselle alueelle, jonka laajuus on noin 15 hehtaaria.

TY-korttelialueen etelä- ja itäpuoliset alueet on osoitettu virkistyskäyttöön (VL) ohjeellisine ulkoilureitteineen. VL-alueelle sijoittuvat luonnonsuojelulain mukaiset kohteet on huomioitu kaavakartassa luo-3-merkinnöillä ja monimuotoisuuden kannalta muuten merkittävät monihyötyiset alueet luo-merkinnöillä. Merkinnät perustuvat kaavatyötä varten laadittuun luontoselvitykseen (Faunatica Oy, 2026).

Alueen liikenneratkaisu perustuu työtä varten laadittuun liikenteen yleissuunnitelmaan (A-Insinöörit Oy, 2026). Suunnittelualue on liitetty ympäröivään tie- ja katuverkkoon lännestä Marjalan pohjoisen ramppiliittymän kautta. Yhteys valtatieverkkoon on selkeä ja suora, jolloin liikenteelliset vaikutukset ympäröiville asuinalueille jäävät vähäisiksi. Kaavaratkaisun tie- ja katualueiden laajuuksissa on varauduttu kiertoliittymän toteutukseen tievaltion vaatimusten mukaisesti. Kiertoliittymän ja uuden kadunrakennuksen kustannukset ovat yleissuunnitelman mukaan yhteensä arviolta noin 1,0 miljoonaa euroa. Vesihuollon lopulliset kustannukset selviävät toteutusvaiheessa, kun on selvillä teollisen toimijan tarpeet. Alustava arvio vesihuollon kustannuksista on

noin 0,2 miljoonaa euroa. TY-korttelialueen toteutus edellyttää maakauppoja yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä.

Kaavatyö poikkeaa työtä ohjaavasta Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski (MOPP) osayleiskaavasta. Kuntarajat ylittävä MOPP-osayleiskaava on yli 20 vuotta vanha ja monilta osiltaan vanhentunut ja jäänyt toteutumatta. Alueen tulevia maankäytön suuntaviivoja on tarkoitus ajantasaistaa ja linjata käynnissä olevassa Joensuun seudun yleiskaavassa 2040. Törmän alueen kaavaratkaisu on joka tapauksessa laadittu siten, että MOPP-osayleiskaavan mukainen maankäyttö on edelleen mahdollista suunnittelualueen ulkopuolisilla alueilla. Poikkeaminen ei siten aiheuta haittaa MOPP-osayleiskaavan mukaiselle maankäytön toteutumiselle.

Kaavatyö on osayleiskaavasta poikkeamisesta huolimatta sitä ohjaavien suunnitelmien ja kaupungin strategioiden ja tavoitteiden mukainen. Kaavalla parannetaan kaupungin teollisten tonttien tarjontaa ja sitä kautta myös elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Samalla on huomioitu alueen luonto- ja virkistysarvot sekä viereisten alueiden maankäytön tarpeet. Kaikki kaavatyössä hyödynnetyt selvitykset ovat luettavissa hankkeen oheismateriaalina Cloud Meetingissä.

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

Asemakaavalla muodostuu Marjalan (22) kaupunginosan kortteli 126 sekä virkistys-, katu-, liikenne-, erityis- ja vesialueet.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu Marjalan (22) kaupunginosan korttelin 126 tontti 1.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1811.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti AR

Kaupunkiympäristön päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Törmän alueen asemakaavan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n ja alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

Pyytää lausunnot Caruna Espoo Oy:ltä, Fingrid Oyj:ltä, Itä-Suomen elinvoimakeskukselta, Joensuun Ladulta, Joensuun seudun luonnonystäviltä, Joensuun Vedeltä, Kontiolahden kunnalta, Lupa- ja valvontavirastolta, Marjalan asukasyhdistykseltä, Joensuun Yrittäjiltä, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta ja Pohjois-Karjalan ympäristöterveydeltä

sekä jos asemakaavaa 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 Törmän alueen asemakaavan ja tonttijaon.

Päätös:
Hyväksyttiin yksimielisesti.

Keskustelun aikana Minna Kääriäinen ehdotti kaupunkiympäristöjohtajan pohjaehdotuksesta poiketen, että kaavaselostuksen TY-korttelialuetta koskevat määräykset (liite 1.) että kaavaselostuksen kohta 5. poistetaan.

Ehdotusta ei kannatettu.

Keskustelun aikana Henna Karhapää ehdotti kaupunkiympäristöjohtajan pohjaehdotuksesta poiketen, että kaavaselostuksen TY-korttelialuetta koskevat määräykset (liite 1.) kohta 5. ensimmäinen lause muokataan siten, että korttelialuetta ei saa käyttää datakeskuskäyttöön.

Ehdotusta ei kannatettu.