

Muutosalueen sijainti



## Ahjotien pääty

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Ahjtien pääty  
Asemakaavan muutoksen selostus

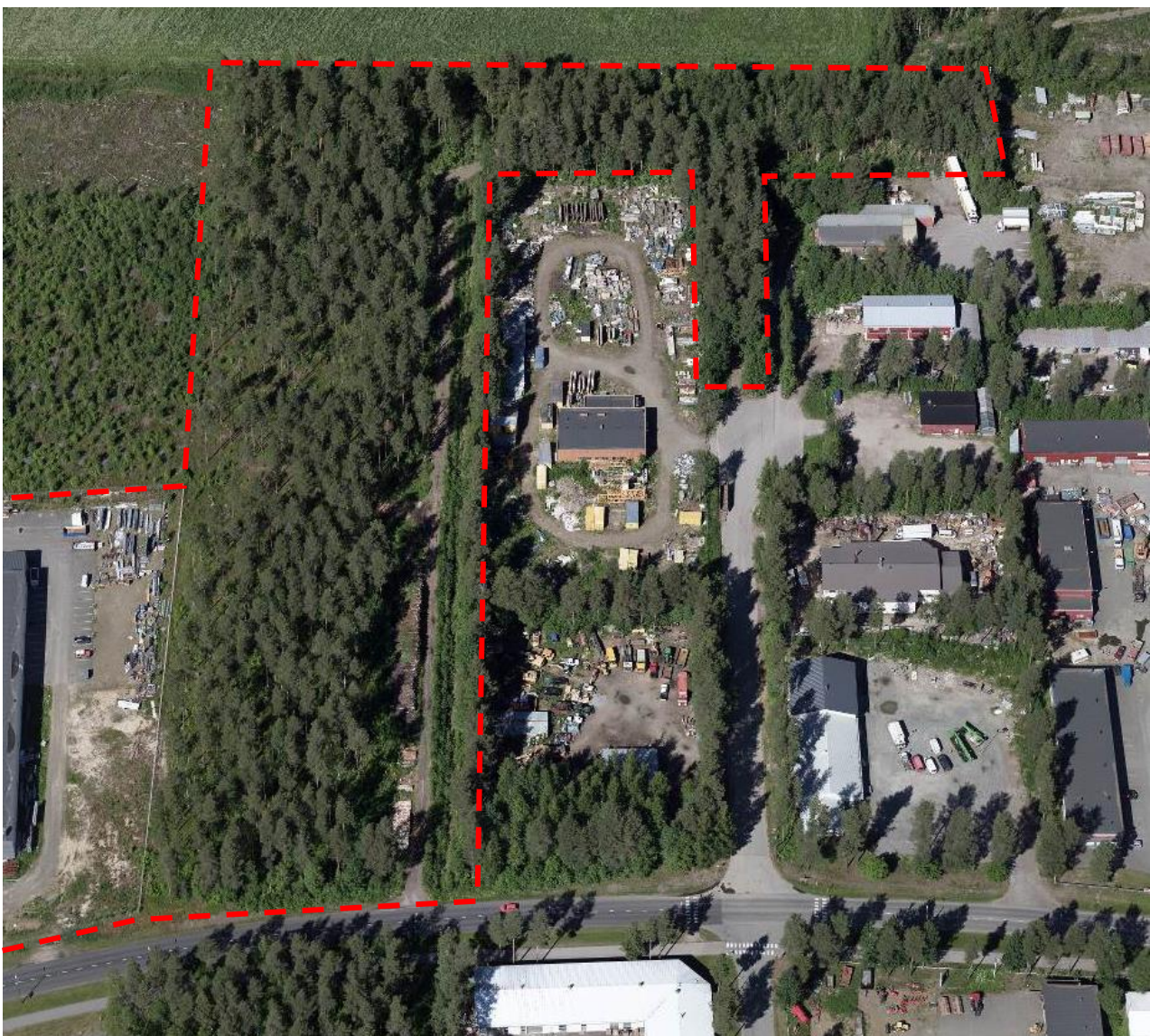
Asemakaavan muutos koskee

Raatekankaan 21 kaupunginosan korttelin 2151 osaa sekä virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Raatekankaan 21 kaupunginosan korttelin 2105 osa ja erityisalue.

Kaavoitusohjelman työ nro 1794



Kuva 1: Viistoilmakuva Ahjopuistosta (© Blom 2017)



## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Tiivistelmä.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Lähtökohdat ja tavoitteet.....</b>	<b>6</b>
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	6
2.1.2	Luonnonympäristö.....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö .....	7
2.1.4	Maanomistus .....	9
2.2	Suunnittelutilanne .....	10
2.3	Tavoitteet .....	14
<b>3</b>	<b>Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset.....</b>	<b>15</b>
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	15
3.1.1	Korttelialueet.....	19
3.2	Kaavan vaikutukset.....	20
3.2.1	Suhde kaupungin strategioihin .....	20
3.2.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin.....	20
3.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön .....	21
3.2.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin 22	
3.2.5	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen.....	22
3.2.6	Lapsivaikutukset.....	22
3.2.7	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin 22	
3.2.8	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen .....	23
3.2.9	Vaikutukset alueen viherverkostoon.....	23
3.2.10	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin .....	23
<b>4</b>	<b>Suunnitteluvaiheet .....</b>	<b>25</b>

## TILASTOLOMAKE

### ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ

## LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (PÄIVITETTY)
3. OAS- ja luonnosvaiheen palautteet ja vastineet



## OHEISAINEISTO

Luontoselvitys, H. Lehvola, Ramboll Finland Oy, 2017



**Joensuun kaupunki** | yhdyskuntasuunnittelu

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

## 1 Tiivistelmä

### Asemakaavan muutoksen perustelut

Kaavamuutoksen tavoitteena on hyödyntää osa Ahjopuistosta teollisuuden tontteiksi ja samalla säilyttää loput alueesta suojaviheralueena. Lisäksi Paljetien korttelin 2151 tontin 5 asemakaava päivitetään samalla, kun tonttia laajennetaan. Kaava tukee kaupungin strategisia tavoitteita, kuten alueen kehittämistä työpaikkojen luomiseksi sekä ympäristön laadun ylläpitämiseksi.

Ahjotie sijaitsee Raatekankaan kaupunginosassa, noin neljän kilometrin päässä Joensuun keskustasta. Raatekankaalla on pääasiassa teollisuutta, varastoja ja kaupallista toimintaa. Ahjotien pohjoispäässä sijaitsee Ahjopuisto. Asemakaavan muutos keskittyy pääasiassa metsäiseen Ahjopuiston alueeseen, joka on kaupungin omistuksessa. Alueen luonnonvarainen ympäristö on vähäinen ja alueella ei ole havaittu arvokkaita luontokohteita tai lajeja. Maaperä Ahjopuistossa soveltuu hyvin pienimuotoisen ja keskisuuren teollisuuden rakentamiseen.

Kaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu, ja ne ovat linjassa suunniteltujen tavoitteiden kanssa. Tämä kaavamuutos tukee alueen kehitystä työpaikka-alueena, mutta samalla ylläpitää ympäristön laatua kaupungissa.

### Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 18.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 19.10.-13.11.2023. Tavoitteena on, että kaavan ehdotus on nähtävillä syksyllä 2024. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee talvella 2024.

### Toteuttaminen

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.





## 2 Lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kohde sijaitsee Raatekankaan (21) kaupunginosassa noin 4 km päässä keskustasta. Kaava-alueeseen kuuluu viheralue, Ahjopuisto, jonka omistaa kaupunki.

Raatekankaan yritysalue on kaupunkikuvaltaan ja rakenteeltaan monimuotoista. Alueelle on keskittynyt eri alojen teollista ja kaupallista toimintaa sekä vähemmissä määrin palveluita ja toimistoja.

Ahjopuistoa ympäröi pohjoisesta metsä- ja maatalousvaltainen alue. Idästä, lännestä ja etelästä teollinen ja kaupallinen toiminta. Lähin asutus on alle puolen kilometrin päässä Kontiolahden puolella.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutos koskee metsätalousmaana hoidettua puistoa, joka on keskellä kaupunkimaista rakennettua ympäristöä teollisuusalueella. Maasto on tasainen maanpinnan tason vaihdellessa noin +84,0 - +85,0 mmpy. Puistossa on mäntyvaltaista metsää. Alueella ei ole juurikaan luonnontilaista ympäristöä, eikä merkittäviä suojeluarvoja. Alueella on kuivatuksen kannalta tärkeitä avo-ojia pohjois- ja itärajoilla. Niiden yhteydet tulee säilyttää ja mahdollisuuksien mukaan jatkossakin toteuttaa avo-ojina.

Maaperä on Raatekankaalle tyypillistä siltti- ja savimaata, jossa on ohuita hiekkakerroksia. Rakennettavuusluokka on IV. Maaperä soveltuu parhaiten pienen- ja keskisuuren teollisuuden rakentamiseen. Kerrostaloja tai vastaavia rakentaessa on varauduttava tukipaaluperustuksiin. Routasuojaus on alueella tarpeen. (Maaperä ja rakennettavuusalueet 1984 Havetec oy).

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2017 (Telitien asemakaava-alueen luontoselvitys, H. Lehvola Ramboll Finland Oy). Alueella ei havaintojen



perusteella esiinny sellaisia luonnonarvoja, jotka olisi huomioitava maankäytön suunnittelussa. Suunnittelualueella ei havaittu metsälain 10 § mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä, vesilain 2. luvun 11 § mukaisia kohteita eikä luonnon-suojelulain 64 §:ssä mainittuja suojeltuja luontotyyppisiä. Suunnittelualueelta ei tavattu pesivänä huomionarvoisia lajeja.

Raatekankaan teollisuusalueelle on laadittu Maankäytön tarkastelut ja kehittämissuunnitelma vuonna 2024. Suunnitelmassa Ahjopuiston aluetta ei ole merkitty säästettäväksi suositeltavaksi tai sitä ei ole tunnistettu hulevesien hallinnalle soveltuvaksi viheralueeksi. Ahjopuisto ei ole nykyään myöskään merkittävä viherkäytävä menneiden kaavamuutosten katkottua yhteydet etelämpää Raatekankaalta. Suunnitelmassa on kuitenkin todettu, että Ahjotien ympäristöä ei ole rakennettu niin, että tonteilla olisi käytetty koko rakennusoikeus. Lisäksi alueen tonteilla ja viheralueella on säästynyt runsaasti korkeaa kasvillisuutta muuhun Raatekankaan länsipuolen teollisuusalueeseen verrattuna. Viheralueen läpi kulkee merkittävä oja, joka johtaa radan varteen. Ahjopuisto kuuluu selvityksessä hulevesien valuma-alueisiin VA1 ja VA4 P (pohjoinen). Selvityksen mukaan näiden valmua-alueiden tontit eivät pysty hallitsemaan nykytilan hulevesiään. Alueilta valuvaa hulevesikuormaa ei siis voi merkittävästi lisätä ilman, että se heikentää alapuolisten valuma-alueiden tilannetta rankkasateilla ja hulevesitulvatilanteissa. Tiestön osalta ollaan vielä hyvässä tilanteessa hulevesienhallinnan osalta. Voidaan kuitenkin todeta, että Ahjopuistoon on järkevää jättää viheraluetta ojaiston ympäristöön, määrätä uudet tontit pidättämään hulevesiään tontillaan mahdollisimman paljon ja huolehtia uusien tonttien riittävästä viherkertoimen määrästä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelialueet puiston ympäristössä on rakennettu. Lähialueella on eri-ikäisiä teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennuksia.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä.

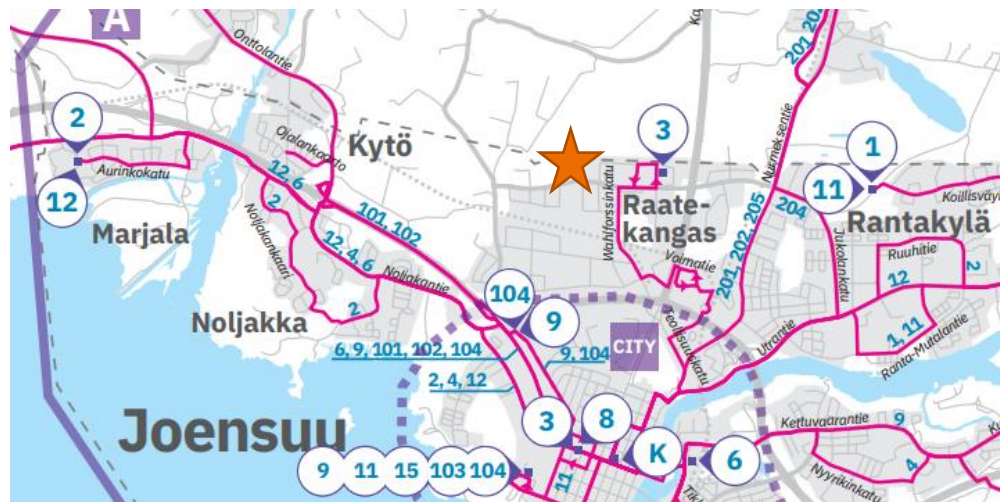


## Liikenne ja reitit

Suunnittelualue, Ahjopuisto, rajautuu Raatekankaantiehen ja Ahjotiehen. Pyörätie kulkee Raatekankaantien eteläpuolella yhtenäisenä. Suunnittelualueelta on hyvä ajoneuvoyhteys Kajaanintielle ja sitä kautta muulle valtatieverkolle.

Joensuun viherkaavassa suunnittelualueen läpi kulkee kelkkaura. Kelkkaura ei kuitenkaan enää ole käytössä.

Bussi numero 3 ajaa Raatekankaalta Voimatien ja Siihtalan kautta Joensuun keskustasta. Linjan lähimmät pysäkit ovat Raatekankaantien ja Wahlforssinkadun risteuksen tuntumassa noin 450 metrin päässä. Pitkän matkan bussit pohjoisen suunnasta kulkevat Kajaanintien kautta (n. 1 km:n päässä).



Kuva 3. Ote Jojon, eli Joensuun seudun joukkoliikenteen, linjakartasta. Suunnittelualue on merkitty oranssilla tähdellä.

## Väestö ja palvelut

Vuonna 2021 Raatekankaan alueella asui noin 30 asukasta.

Kaava-alue sijaitsee teollisen ja kaupallisen toiminnan alueella, joten ympäristössä on runsaasti yrityksiä ja teollisuutta. Lähimmät julkiset palvelut sijaitsevat Mutalassa, Kanervalassa ja Joensuun keskustassa.





## Tekninen huolto

Raatekankaan alueella on tarvittavat teknisenhuollon verkot.

Ahjopuistossa ei ole verkkorasitteita. Tontilla 167-21-2151-5 on johtorasite, mutta rasitteeseen ei tule muutoksia asemakaavan myötä.

Asemakaava-alueen pohjoisrajan tuntumassa kulkee ilmajohtona sähköjohto, joka tulee huomioida kaavatyössä.

### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Joensuun kaupunki.

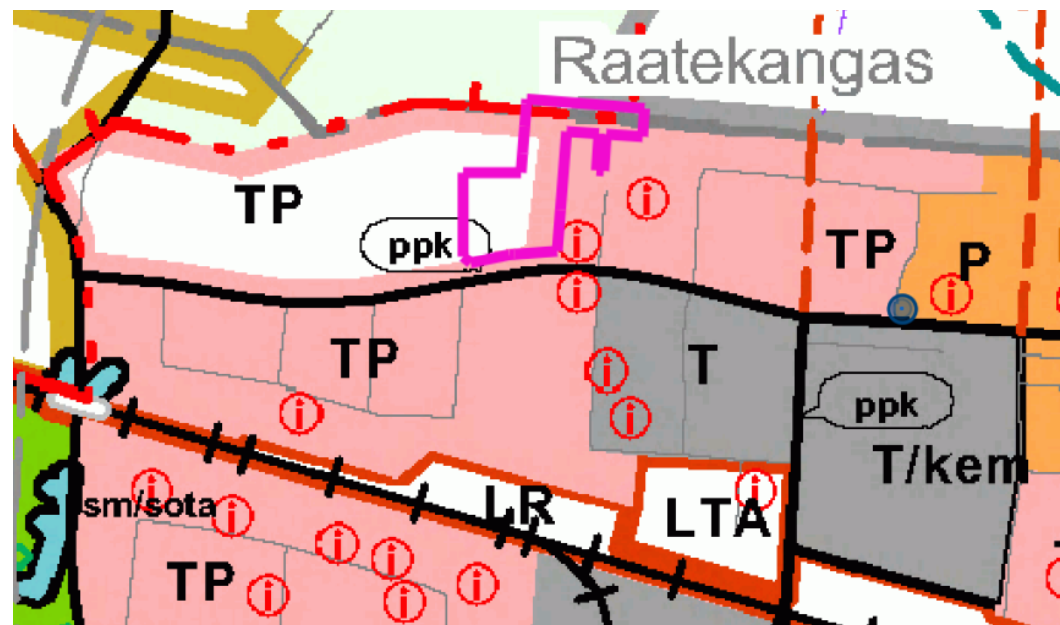


## 2.2 Suunnittelutilanne

### Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040 (8.7.2021) ja 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet. Maakuntakaavassa suunnittelualue ja sen ympäristö on pääsääntöisesti Raatekankaan työpaikkatoimintojen aluetta (TP-km). Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (kk). Kaavam muutoksen alue rajautuu etelässä Jukolankatu - Raatekankaantie – Pankakoskentie -pääkatuverkoston. Suunnittelualueesta pohjoiseen on metsätalousvaltaista aluetta (M), taajamatoimintojen aluetta (A).

### Joensuun seudun yleiskaava



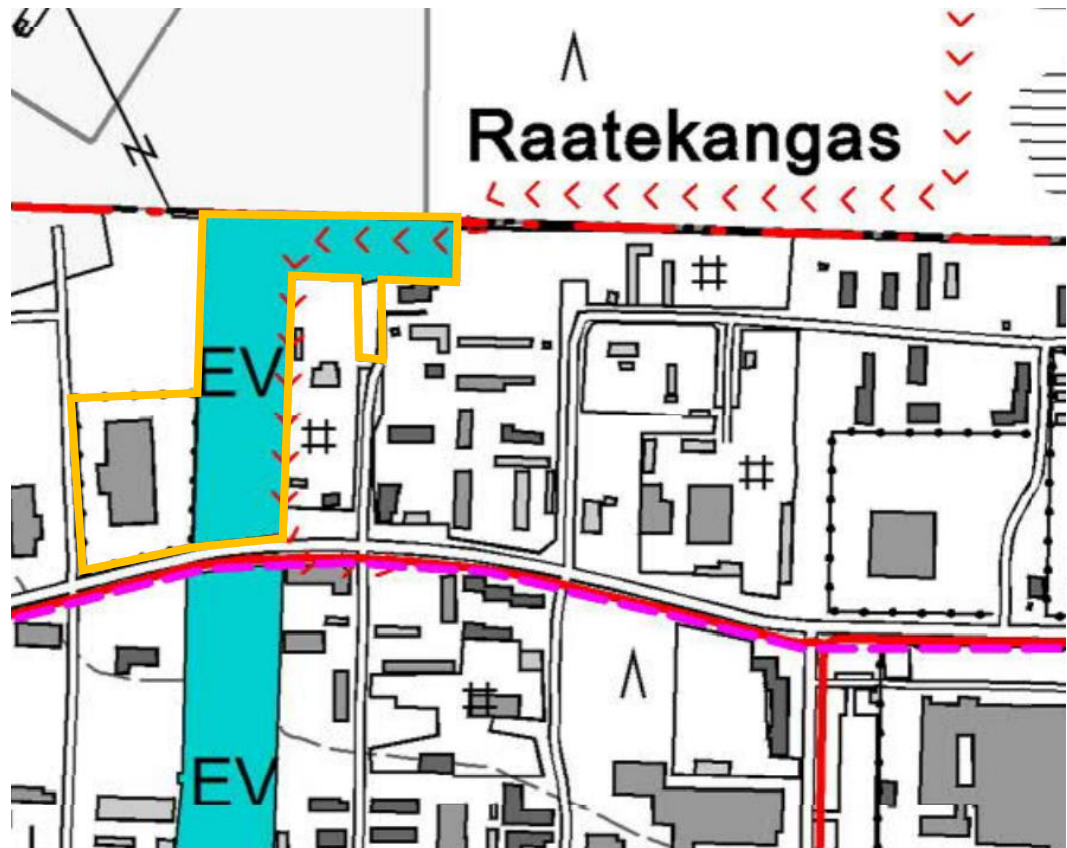
Kuva 3: Ote Joensuun seudun osayleiskaavasta 2020. Kaava-alue on merkitty magentalla.

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava (2020). Yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Alue on myös vaarallisten aineiden aiheuttaman onnettomuusriskin alueella, eli Seveso II -direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä (kons). Suunnittelualue rajautuu paikalliseen pääkatuun (ppk).

### Joensuun viherkaava

Joensuun viherkaavassa suunnittelualue on suojaviheraluetta (EV) ja sen läpi kulkee kelkkaura.





Kuva 4: Ote Joensuun viherkaavasta. Kaava-alue on merkitty oranssilla.

### Kontiolahden kunta Strateginen yleiskaava 2040

Kontiolahden kunnan Strategisessa yleiskaavassa Kontiolahden puoleinen Raatekankaan/ Raatesuon työpaikka-alue on merkitty Joensuun kanssa kehitettäväksi kohteeksi, josta toivotaan yhtenäistä ja liikenteellisesti toimivaa kokonaisuutta. Tavoitteina on myös, että aluetta täydennetään ja ympäristön laatua kohennetaan sekä edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta sekä edistetään pyöräilyä ja joukkoliikenteen laukukäytävien muodostumista. Lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kontiolahden kunta hankkii alueelta raakamaan asemakaavoitusta varten.

### Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Ahjopuiston alueella oleva Joensuun kaupungin asemakaava on vuodelta 1979 (Raatekankaan (21) kaupunginosan kortteleiden 2101-2105 sekä katu-, puisto- ja liikennealueiden asemakaava).



Ahjopuisto on asemakaavassa puistoaluetta (P). Korttelin 2151 tontin 5 asemakaava on vuodelta 2008 (Vilpolan alue). Siinä tontti on teollisuus-, varasto- ja lii-kerakennusten korttelialuetta (TKL).

Suunnittelualue rajautuu ajantasa-asemakaavassa pohjoisessa Kontiolahden kuntaan. Idässä ja etelässä alue rajautuu yhdistettyyn teollisuus-, liike- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTVL). Etelässä suunnittelualueetta rajaavat myös kadut, Ahjotie ja Raatekankaantie. Lännessä aluetta rajaavat teollisuus-, varasto- ja lii-kerakennusten korttelialue (TKL) ja Paljetie.

Kontiolahden puolella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Kuva 5: Ote alueen ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on merkitty magentalla.

### Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 27.1.2020 (§ 6) ja se on tullut voimaan maaliskuussa 2020.



### Pohjakartta

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

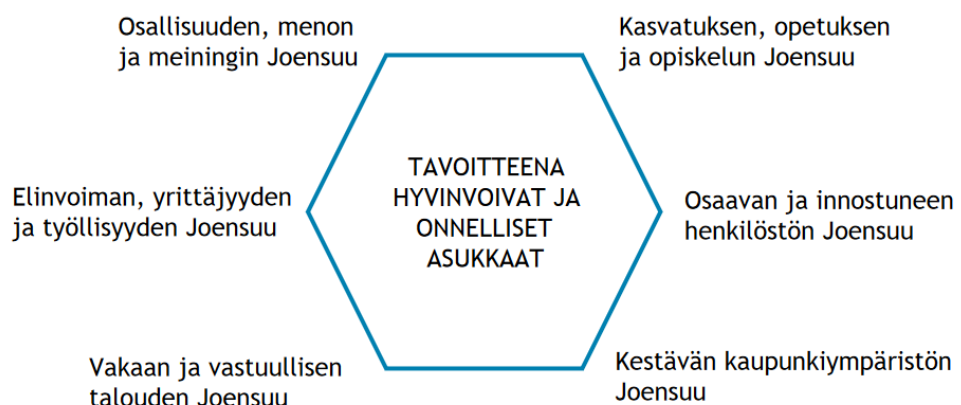
### Rakennuskiellot

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n rakennuskieltoa.

### Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

Joensuun strategia 2021–2025 on nimeltään ”Joensuu – Idän houkuttelevin” (KV 15.11.2021 § 126). Kaupungin eri toimialat, hyvinvointi, elinvoima ja kaupunkiympäristö tukevat toisiaan ja strategian teemoja. Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen.

## STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva 5. strategian painopisteet.

Toiminnan perustana on mm. vastuullinen taloudenpito, yritysystävällisyys ja hyvinvoivat ja onnelliset asukkaat. Tärkeimmät toimintaa ohjaavat arvot ovat toimiminen yhdessä, yhdenvertaisesti, rohkeasti ja kestävästi. Asukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille luodaan strategian myötä parempia edellytyksiä.





Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- asukasluku ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla
- Joensuu ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- turvataan luonnon monimuotoisuus
- mahdollistetaan turvallinen ja toimiva arki sekä sujuva liikenne kaikenikäisille ja erityisryhmille
- Joensuun kokonaisvaltainen kehittäminen, alueiden erilaisuus ja lähivirkistystarpeet huomioiden
- aktiivinen maapolitiikka ja symmetrisen kaupungin suunnitelman valmistuminen
- kaupunkikeskustan kehittäminen – torista ja ydinkeskustasta ympärivuotinen ja vetovoimainen kohtaamispaikka kaikille

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat:

- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54).
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).
- Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022-2025 (KH 10.1.2022 § 6).

Suunnittelussa on huomioitu myös Joensuun kaupungin hulevesiohjelma (2021).

## 2.3 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Kaupungin tavoitteena on hyödyntää virkistyskäyttöön sopimaton puisto soveltuvilta osin teollisuuden käyttöön. Muu osa puistoa muutetaan suojaviheralueeksi.



## 3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

### 3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

#### Tiivistelmä

Alueelle on määritelty kaavatyön aikana selkeät suuntaviivat, jotka pyrkivät edistämään paikallista työpaikkatoimintaa ilman merkittäviä ympäristöhaittoja. Kaavatyössä havaittiin, että osa Ahjopuistosta oli viher-siniarvoltaan vähäistä ja se pystyttiin muuttamaan teollisuuden tonteiksi.

Ahjopuisto oli aiemmassa asemakaavassa varattu viheryhteydeksi ja merkitty puistoksi. Kaavatyössä havaittiin, että viheryhteys ei ole enää mahdollinen viheryhteyden katkettua Raate- ja Käpykankaan muiden asemakaavamuutosten myötä. Siksi suunnitelmat on päivitetty vastaamaan nykytilannetta ja puisto muutettu suojaviheralueeksi viherkaavaa noudattaen. Suojaviheralueiden merkitseminen viherkaavassa Raatekankaalle on ollut tärkeä askel ympäristön suojelemiseksi häiriöiltä, kuten pölyltä. Samalla suojaviheralueella on huomioitu hulevesien hallinta ja lumenlajituspaiikat. Tonttien riittävästä vihreydestä ja hulevesienhallinnasta on myös huolehdittu.

Sähköjohdon vaatima suojavyöhyke on otettu huomioon kaavoituksessa, mikä varmistaa turvallisen rakentamisen ja sähkölinjojen häiriöttömän toiminnan.

Kaavamuutoksen vaihtoehtoja ei ole tarpeen käydä läpi, koska kaavamuutoksen tavoitteet ovat niin selkeät.

#### Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Maakuntakaavassa suunnittelualue ja sen ympäristö on pääsääntöisesti Raatekankaan työpaikkatoimintojen aluetta (TP-km). Aluevarausmerkinnällä TP osoitetaan aluerakenteen kannalta merkittävää työpaikka-alueita, jolla on vähintään seudullista merkitystä. Alue on tarkoitettu pääasiassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotanto-, varasto- ja tilaa vievän kaupan ja muiden palvelujen alueeksi. TP-alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joilla on merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia lähialueille. Asemakaavan yleisissä



määräyksissä kerrotaan, että korttelialueille ei saa sijoittaa merkittävästi ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimia.

Suunnittelualue sijaitsee Maakuntakaavan mukaisella kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (kk). Merkinnällä osoitetaan maakunnan keskuksen kehittämisen kannalta tärkeä alue. Alueelle sijoittuvat kaupunkikeskustan kehittämisen kannalta tärkeimmät valtakunnalliset ja maakunnalliset toiminnat. Aluetta kehitetään kansainvälisten, valtakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen keskuksena. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee mm. kiinnittää huomiota kaupunkikuvaan ja liikennejärjestelmään kokonaisuutena, erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimivuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Kaavamuutoksen alue rajautuu etelässä Jukolankatu - Raatekankaantie – Pankakoskentie -pääkatuverkoston. Suunnittelualueesta pohjoiseen on metsätalousvaltaista aluetta (M), taajamatoimintojen aluetta (A). Asemakaavamuutoksen ei katsota vaarantavan keskusta-alueen elinvoimaisuutta, koska teollisuuden ei katsota kilpailevan keskustaan sijoittuvien toimien kanssa. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Joensuun seudun yhteisen yleiskaavan laatimisen keskeisenä tavoitteena on ollut suunnitella toiminnallisesti yhtenäisen kaupunkiseudun maankäyttö yleispiirteisellä tasolla yhtenä kokonaisuutena ja siten hallita paremmin seudunkehittämistä vetovoimaiseksi, kilpailukykyiseksi ja yhdyskuntarakenteeltaan tarkoituksenmukaiseksi. Joensuun seudun yleiskaavassa suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Alueen kehittyminen työpaikka-alueena on kaupungin tavoite ja kirjattu yleiskaavaan. Asemakaavahanke on seutuyleiskaavan mukainen.

Viherraava on viheralueisiin keskittyvä osayleiskaava, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Suunnittelualueen puisto (P) on viherraavassa merkitty suojaviheralueeksi (EV), joka on ympäristöhäiriötä tuottavan toiminnan yhteydessä oleva viheralue, joka estää pölyn tai visuaalisen häiriön leviämistä ympäristöönsä. Tällä perusteella virkistysalueet muutetaan suojaviheralueiksi.

Raatekankaan läpi kulkevan viheryhteyden tarkoitus on aikoinaan ollut järjestää Lykyntammen suunnan ulkoiluyhteys Raatekankaan kautta. Tämä yhteys on



kuitenkin toteutettu Noljakan – Marjalan kautta, joten tämän vuoksi varaus ei ole enää ajantasainen. Lisäksi yhteysvaraus on katkaistu aiemmassa asemakaavanmuutoksessa (*Raatekankaan 21 kaupunginosan kortteleiden 2128 ja 2114 osan sekä virkistysalueen asemakaavan muutos*).

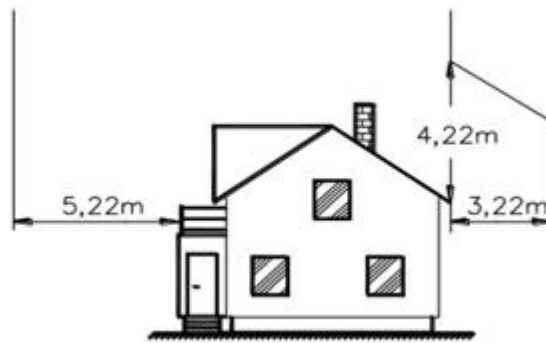
Lisäksi on huomioitava, että vaikka osa suojaviheralueesta otetaan teollisuuden käyttöön, suojaviheralueen luonne estää pölyn tai visuaalisen häiriön leviäminen ympäristöönsä, ei vaarannu. Asemakaavahanke on viherkaavan hengen mukainen.

Viheryhteyden tarpeen kadottua ja luontoselvityksen mukaan luontoarvojen ollessa vähäiset, on osa Ahjopuistoa mahdollista muuttaa osittain teollisuuden käyttöön. Tällöin tulee huomioida kuitenkin muut viheralueen sijoittamisen tarpeet. Teollisuuden käyttöön muutettava alue on hieman yli kolmannes nykyisestä Ahjopuistosta. Loppu puistosta säästetään suojaviheralueeksi viherkaavan mukaisesti. Lisäksi Raatekankaalle ominaista vehreyttä säilyttämään ja hulevesien hallintaa tukemaan tonteille määrätään yleisissä määräyksissä siitä, että osa tontista tulee jättää rakentamatta ja, että tontin viheralueille tulee istuttaa puita. Lisäksi määrätään, että huleveden viivytyksen mitoitustilavuuden tulee olla teollisuuden tonteilla vähintään 1,6 m<sup>3</sup> tontilla sijaitsevan vettä läpäisemättömän pinnan 100 m<sup>2</sup> kohti. Huleveden viivytyksen määrä on laskettu Ilmastokestävän kaupungin suunnitteluoppaan Hulevesien mitoitus tontilla -työkalun avulla. (ilmastotyokalut.fi) Pilaantumattomat hulevedet ohjeistetaan ohjaamaan ojaan, koska Paljetien-Ahjotien alueen hulevesiputkistojen kapasiteetti ei mahdollista runsasta hulevesien määrän lisäämistä niihin. Hulevedet tulee siis mahdollisuuksien mukaan käsitellä muutoin kuin johtaa kaupungin hulevesiputkiin.

Kontiolahden kunnan Strategisessa yleiskaavassa Kontiolahden puoleinen Raatekankaan/ Raatesuon työpaikka-alue on merkitty Joensuun kanssa kehitettäväksi kohteeksi, josta toivotaan yhtenäistä ja liikenteellisesti toimivaa kokonaisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta sekä edistetään pyöräilyn ja joukko liikenteen laatuikäytävien muodostumista. Asemakaavahanke ei vaaranna Kontiolahden puoleisen Raatekankaan/ Raatesuon työpaikka-alueen kehittymistä.



Alueella kulkee metsäautotie ja sähkön ilmajohto. Metsäautotielle ei ole rasi-  
tetta ja sille ei tehdä varausta kaavassa. Sähköjohdon haltijan mukaan johdolle on va-  
rattava suoja-alue, jolle ei saa rakentaa tai jolla ei saa varastoida. Rakennukset,  
pois lukien avokatokset, on sijoitettava siten, että vaakasuoran etäisyyden sähkö-  
johtoon tulee olla vähintään, 3,22 m. Jos rakennuksen vaakasuora etäisyys on  
vähemmän kuin 3,22, on yläpuolelle jätettävä 4,22 m etäisyys sähköjohtoon. Par-  
vekkeen, ikkunan tai muun vastaavan aukon kohdalla vaakasuoran etäisyyden on  
oltava kuitenkin 5,22 m. Ilmajohdolle on varattu 10 metriä leveä alueen osa  
kaava-alueen pohjoisrajalla. Lisäksi rakennusala tontilla on merkitty 2 metriä joh-  
dolle varatun alueen osan reunasta. Rakennus on mahdollista rakentaa lähimmil-  
lään 7 metrin päähän ilmajohdosta, jotta suojaetäisyydet varmasti täyttyvät.



Kuva 5. Rakennuksen turvallinen etäisyys sähköjohdosta.

	ajantasa-asemakaava	asemakaavamuu- tos
tontin pinta-ala	ei tonttia	9 013
tonttitehokkuus	ei tonttia	e=0,3
rakennusoikeus	ei tonttia	2 704
kerrosluku	ei tonttia	II

Taulukko 1. Maankäytön muutokset asemakaavan muutoksessa T-korttelissa

	ajantasa-asemakaava	asemakaavamuu- tos
tontin pinta-ala	17 243 m <sup>2</sup>	19 799 m <sup>2</sup> (muutos 2556 m <sup>2</sup> )
tonttitehokkuus	e=0,5	e=0,5
rakennusoikeus	8621 k-m <sup>2</sup>	9900 k-m <sup>2</sup> (muutos 1279 k-m <sup>2</sup> )
kerrosluku	II	II

Taulukko 2. Maankäytön muutokset asemakaavan muutoksessa TKL-korttelissa





	ajantasa-asemakaava	asemakaavamuutos
virkestysalueen pinta-ala (P)	32 664 m <sup>2</sup>	-
suojaviheralueen pinta-ala (EV)	-	21 095 m <sup>2</sup>

Taulukko 3. Maankäytön muutokset asemakaavan muutoksessa Ahjo-puistossa

### 3.1.1 Korttelialueet

- EV** Suojaviheralue
- Osa puistosta (P) muutetaan suojaviheralueeksi (EV). Suojaviheralueelle merkitään avo-oja yhteyksien ohjeelliset sijainnit, hulevesien käsittelyn alue ohjeellisella sijainnilla ja lumen käsittelylle varatut alueet. Viheralue pienenee, kun osa siitä muutetaan teollisuuden alueeksi. EV-alueen pohjoisrajalle merkitään 10 metriä leveä johtorasite sähkön ilmajohtoa varten.
- T** Teollisuuden- ja varastorakennusten korttelialue
- Osa puistosta (P) muutetaan tontiksi teollisuuden ja varastoinnin käyttöön (T). Alue ei sovellu virkestyskäyttöön. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle merkitään avo-ojayhteyksien ohjeellinen sijainti pohjoisrajalle, jolloin yhteys on sitova, mutta sijaintia voi muuttaa. Avo-ojan saa putkittaa pohjoisrajalle mahdollisesti tarvittavan ajoyhteyden kohdalta. Korttelin länsirajalle merkitään istutettava alueen osa varmistamaan sopiva vaihettumisvyöhyke suojaviheralueella kulkevaan avo-ojaan. Korttelin pohjoisrajalle merkitään 10 metriä leveä johtorasite sähkön ilmajohtoa varten. Rakennusalat merkitään pohjoisrajasta 12 metriä, jolloin tulevien rakennusten välimatka ilmajohtoon on noin 7 metriä. Korttelialueelle saa rakentaa kahteen kerrokseen tehokkuudella  $e=0,3$ . Muodostuvan alueen pinta-ala on 9 013 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 2 704k-m k-m<sup>2</sup>.
- TKL** Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue
- Osa puistosta (P) muutetaan tontiksi teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL). Alue ei sovellu virkestyskäyttöön. Korttelialueelle saa rakentaa kahteen kerrokseen tehokkuudella  $e=0,5$ . Muodostuvan alueen pinta-ala 19 799 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 9900 k-m<sup>2</sup>.



## 3.2 Kaavan vaikutukset

### 3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Asemakaavan muutoshanke tukee Joensuun kaupungin strategioita monin tavoin:

Asemakaavan muutos edistää "Idän houkuttelevin" -strategian tavoitetta kestävästä kaupunkiympäristön Joensuusta. Lisäksi asemakaavan muutos mahdollistaa yritysten kasvun sekä uusien yritysten syntymisen luomalla lisää tilaa teollisuuden käyttöön.

Muutoksen myötä Ahjopuiston muuttaminen suojaviheralueeksi sekä tonteille asetetut yleiset määräykset auttavat säilyttämään vihreää tilaa kaupungin teollisuusalueella. Tämä edistää viihtyisää ympäristöä ja vähentää mahdollisia ympäristöhäiriöitä, kuten pölyä, mikä tukee "Helppo hengittää" -brändin tavoitetta terveellisestä ja viihtyisästä kaupunkiympäristöstä.

Suojaviheralueen kaavoitus sekä tonteille asetetut yleiset määräykset tukevat Joensuun kaupungin hulevesiohjelmaa (2021). Suojaviheralueen suunnittelussa on huomioitu hulevesien hallinta ja lumenlajituspaiikat. Tämä auttaa ylläpitämään puhtaita ja turvallisia vesistöjä kaupungissa sekä varautumaan ilmastonmuutokseen.

Kaavassa on otettu huomioon sähköjohdon vaatima suojavyöhyke, mikä varmistaa sähkölinjojen häiriöttömän toiminnan. Tämä on tärkeää kaupungin infrastruktuurin ja asukkaiden turvallisuuden kannalta.

### 3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Maakuntakaavassa suunnittelualue ja sen ympäristö on pääsääntöisesti Raatekankaan työpaikkatoimintojen aluetta (TP-km). Aluevarausmerkinnällä TP osoitetaan aluerakenteen kannalta merkittävää työpaikka-aluetta, jolla on vähintään seudullista merkitystä. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



Alueen kehittyminen työpaikka-alueena on kaupungin tavoite ja kirjattu yleiskaavaan. Asemakaavahanke on seutuyleiskaavan mukainen.

Voimassa olevassa kaavassa esitetty Raatekankaan läpi kulkevan viheryhteyden tarkoitus on aikoinaan ollut järjestää Lykynlammen suunnan ulkoiluyhteys Raatekankaan kautta. Varaus ei ole enää ajantasainen. Viheralueen toinen tarve viherkaavan mukaisena suojaviheralueena ei myöskään vaarannu, vaan viheralueen luonne estää pölyn tai visuaalisen häiriön leviämistä ympäristöönsä pysy.

Kontiolahden kunnan Strategisessa yleiskaavassa Kontiolahden puoleinen Raatekankaan/ Raatesuon työpaikka-alue on merkitty Joensuun kanssa kehitettäväksi kohteeksi. Tälle kohdalle ei ole varattu strategisessa kaavassa erityisiä tavoitteita. Asemakaavan muutos ei vaaranna yhteistyötä Kontiolahden kunnan kanssa.

Alueella kulkee metsäautotie ja sähkön ilmajohto. Metsäautotielle ei ole rasiitetta ja kulkua ei tarvitse säästää. Sähköjohdolle on varattu suoja-alue.

### 3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Uusi teollisuuden ja varistorakennusten kortteli on toivottu lisä Raatekankaalle. Tuleva T-tontti on iso ja pääkaduilta piilossa. Kohta mahdollistaa siis myös ulkovaarastointia ja läjitystä vaativan yritystoiminnan pilaamatta pääkatujen ilmettä.

#### **Liikenne ja pysäköintijärjestelyt**

Kaavamuutos lisää vain vähän liikennettä Raatekankaan tiellä, joten kokonaisliikennemäärään sen vaikutus on hyvin vähäinen. Raatekankaantiellä on hyvät pyöräilyn ja jalankulun yhteydet eripuolille kaupunkia. Ahjotiellä ei ole pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä, mutta asemakaavassa on huomioitu pyöräilyn ja jalankulun yhteydet tontin sisällä.



### 3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

Korttelialueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Alueelle on laadittu luontoselvitys, jossa todetaan, että suunnittelualueella ei esiinny sellaisia luonnonarvoja, jotka olisi huomioitava maankäytön suunnittelussa. Metsänä hoidetun viheralueen pinta-ala vähenee ja puisto muuttuu suojaviheralueeksi. Suojaviheralueet on hoidettava puustoisena ympäristön suojelemiseksi häiriöiltä, kuten pölyn leviämiseltä. Kuitenkin lumenvarastoinnin ja hulevesien tasausaltaiden alueilta puusto voidaan tarvittaessa poistaa.

### 3.2.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Hanke mahdollistaa uuden yritystoiminnan synnyn tai olemassa olevan liiketoiminnan kasvamisen. Hanke edistää työllisyyttä.

### 3.2.6 Lapsivaikutukset

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole lapsille suunnattuja toimia, koska kyseessä on työpaikka-alue. Raatekankaan Salpakankaan päädyn kaupankestitymä on sen verran kaukana, ettei hankkeella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia tämän alueen lapsille suunnattuihin toimintoihin.

Kaavassa on huomioitu mahdollisesti lapsiin vaikuttavat ympäristöhäiriöt maakunta kaavan määrittelemällä tavalla rajaamalla alueen käyttöä. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joilla on merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia lähialueille.

### 3.2.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia olemassa oleviin teknisen huollon verkkoihin. Kaava-alueella jo olevalle infralle on varattu riittävät alueet.



### 3.2.8 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavamuutos tuo toteutuessaan lisää työpaikkoja Raatekankaan alueelle. Kaupunki saa tuloja tonteista tuloja joko myynnin tai vuokraamisen kautta. Kaupungille ei synny kuluja katujen tai infran johtojen rakentamisesta.

Suojaviheralueen toimintojen rakentaminen tulee toteutuessaan maksamaan noin 98 000 euroa, josta hulevesialtaan kaivutyöt ovat 23 000 € ja lumen läjityspaikka metrin rakennekerroksella 75 000 €.

### 3.2.9 Vaikutukset alueen viherverkostoon

Kaava-alue on metsätalousmetsänä hoidettua puistoa. Alueen läpi kulkeva ojasto pysyy ja jatkaa matkaansa etelään junaradan suuntaan. Ojasto toimii kapeana viheryhdytenä Raatekankaan läpi.

Raatekankaan läpi kulkevan viheryhdyden tarkoitus on aikoinaan ollut järjestää Lykynlammen suunnan ulkoilyyhteys Raatekankaan kautta. Tämä yhteys on kuitenkin toteutettu Noljakan – Marjalan kautta, joten tämän vuoksi varaus ei ole enää ajantasainen. Lisäksi ulkoiluun suunniteltu yhteysvaraus on katkaistu aiemmassa asemakaavanmuutoksessa, vaikka ojaston kapea yhteys on säilynyt.

### 3.2.10 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden yrityksen sijoittumisen suunnittelualueelle. Tällä voi olla myönteinen vaikutus Joensuun yritystoiminnan ja investointien kannalta.

#### 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.

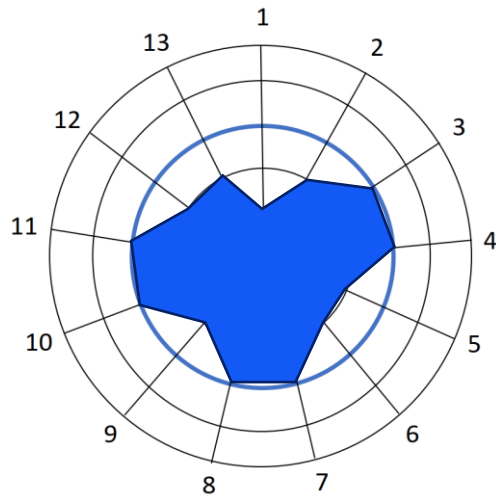
Yritysvaikutusten arvioinnin perusteella tämän asemakaavan yritysvaikutukset ovat enemmän positiivisia kuin negatiivisia.





	Positiivinen vaikutus selitys	Positiivinen		Neutraali	Negatiivinen		Kielteinen vaikutus selitys
		1	2	3	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 strategisen linjausten toteutumista		x				heikentää strategisten linjausten toteutumista
13	vaikuttaa positiivisesti aluetalouteen		x				ei vaikuta aluetalouteen





Kuva 20: Yritysvaikutusten arviointi. Mitä pienempi kuviosta muodostuu, sitä paremmat yritysvaikutukset kaavamuutoksella on. Mitä suurempi kuvio on, sitä huonommat yritysvaikutukset kaavamuutoksella on.

## 4 Suunnitteluvaiheet

### Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on lisätä teollisuudelle sopivien tonttien määrää Raatekan-kaalla.



## **Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos**

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 18.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 19.10.-13.11.2023.

## **Kaavaehdotus**

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee talvella 2024.

## **Kaavan nähtävilläpito**

Nähtävilläoloajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

## **Toteutus**

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Minna Tolvanen

Avustaja: Kaija Kinnunen



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Joensuu	Täyttämispvm	24.9.2024
Kaavan nimi	Ahjotien pääty		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.10.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1671794
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,9907	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,9907

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	4,9907	100,00	12604	0,25	0,0000	3983
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,8812	57,7	12604	0,44	1,1569	3983
V yhteensä					-3,2664	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	2,1095	42,3			2,1095	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

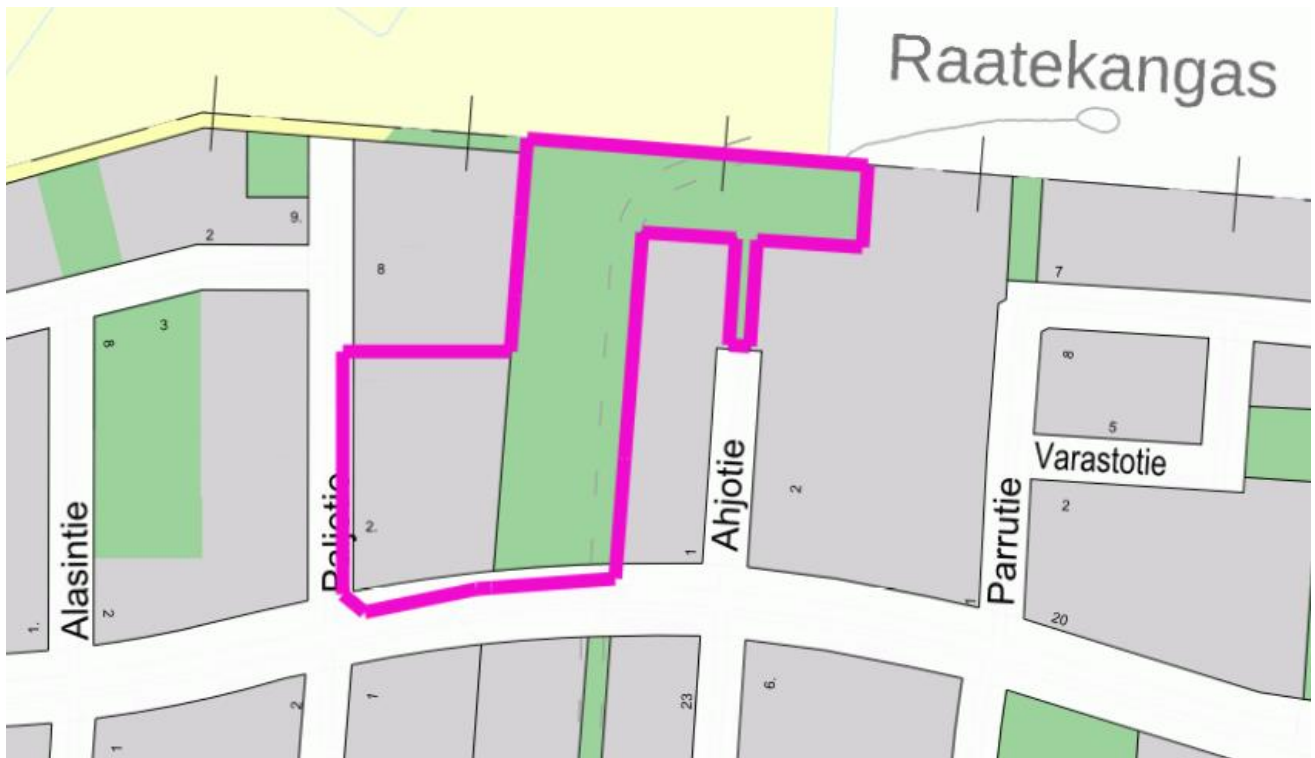
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

# Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,9907</b>	<b>100,00</b>	<b>12604</b>	<b>0,25</b>	<b>0,0000</b>	<b>3983</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,8812	57,7	12604	0,44	1,1569	3983
T	0,9013	31,3	2704	0,30	0,9013	2704
TKL	1,9799	68,7	9900	0,50	0,2556	1279
V yhteensä					-3,2664	
VP					-3,2664	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	2,1095	42,3			2,1095	
EV	2,1095	100,0			2,1095	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kohteen sijainti kartalla



### Hankkeen tarkoitus

Tavoitteena on hyödyntää osa Ahjopuistosta teollisuuden tonteiksi ja samalla säilyttää loput alueesta suojaviheralueena.

### Hankkeen lähtökohdat

Asemakaavamutoksen laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Hakijan tavoitteena on hyödyntää nyt hoitamaton ja virkistyskäyttöön sopimaton puisto soveltuvilta osin teollisuuden käyttöön. Muu osa puistoa muutetaan suojaviheralueeksi.

### Väylät

Liikenneväyliin ei tule muutoksia. Ahjokadun pohjoispäättyyn tulee uusi tonttiliittymä. Joensuun viherkaavassa suunnittelualan läpi kulkee kelkkaura. Alueella kulkee metsäautotie. Metsäautotielle ja kelkkauralle ei kaavassa tehdä varauksia.

### Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Teollisuuden käyttöön muutettava alue on hieman yli kolmannes nykyisestä Ahjopuistosta. Loppu puistosta säästetään suojaviheralueeksi viherkaavan mukaisesti.

### Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Verkostoon ei kohdistu muutospaineita.

## Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Ahjopuiston omistaa Joensuun kaupunki. Teollisuuden tontit tulee muodostaa.

## Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä talvella 2024. Kohteen toteutus on mahdollista, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

## Yhteistyötarpeet

Paljetien korttelin 2151 tontti 5 laajenee Ahjopuiston puolelle. Muita yhteistyötarpeita ei kaavatyön aikana havaittu olemassa olevien johtojen säilyessä paikallaan.

## Erityistä huomioitavaa

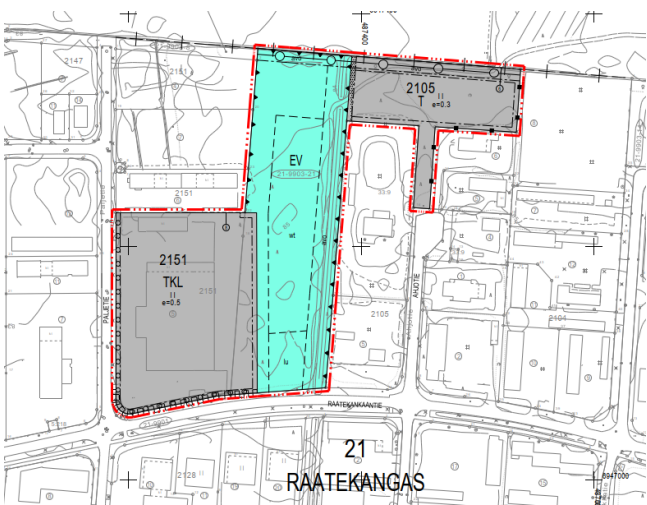
Raatekankaan ja Ahjopuiston läpi kulkevan viheryhteyden tarkoitus on aikoinaan ollut järjestää Lykynlammen suunnan ulkoiluyhteys. Tämä yhteys on kuitenkin toteutettu Noljakan – Marjalan kautta. Asemakaavassa ei ole tarpeen varata tilaa ulkoilun viheryhteydelle.

## Kaavatalous

Kaupunki saa tuloja tontinluovutuksesta. Kaupungille ei synny kuluja katujen tai infran johtojen rakentamisesta. Suojaviheralueen toimintojen rakentaminen tulee toteutuessaan maksamaan noin 98 000 euroa, josta hulevesialtaan kaivutyöt ovat 23 000 € ja lumen läjitysapaikka metrin rakennekerroksella 75 000 €.

## Vaikutukset

Kaavamuutos tuo toteutuessaan lisää työpaikkoja Raatekankaan alueelle.



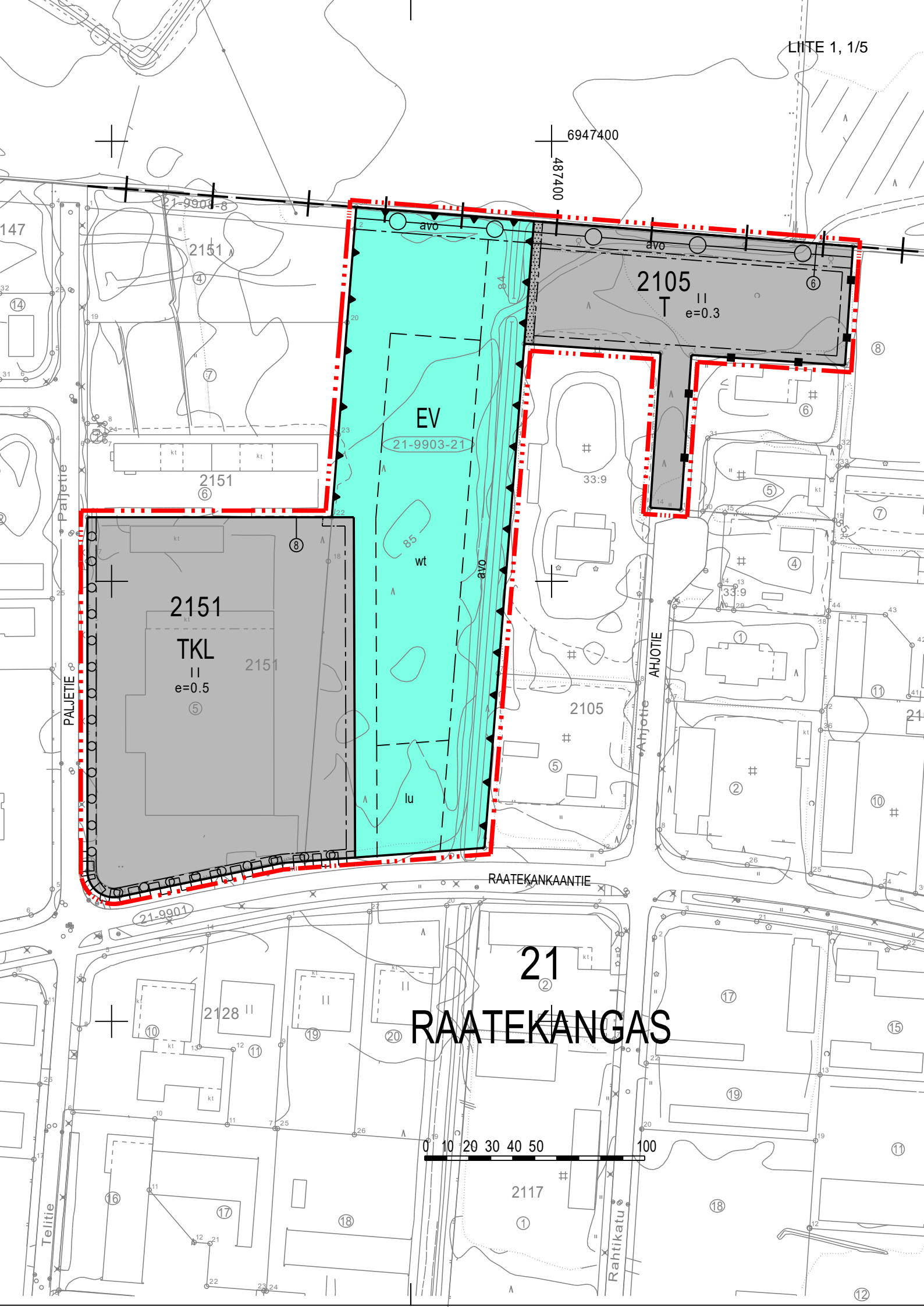
Ote kaavakartasta

Laatija: Minna Tolvanen, minna.tolvanen@joensuu.fi



**Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu**

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



6947400  
487400

21-9901-8

2151

2105

$e=0.3$

EV

21-9903-21

2151

2151

TKL

$e=0.5$

2105

21

RAATEKANGAS

0 10 20 30 40 50 100

2117

2128

16










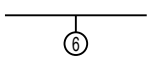
17

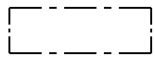
18

18

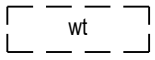
12

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

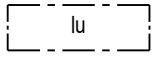
	0270000 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	0270100 Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.
	0680000 Suojaviheralue.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0830000 Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0840001 Kahden korttelin välinen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
<b>21</b>	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
<b>RAA</b>	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
<b>2151</b>	0930000 Korttelin numero.
PALJETIE	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.5	1050000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



1130000  
Rakennusala.



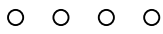
1130651  
Ohjeellinen hulevesien tasausaltaan sijainti.



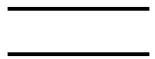
1330200  
Puistomaisesti hoidettava alue, jota voidaan käyttää lumenvarastointiin.



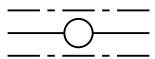
1340000  
Istutettava alueen osa.



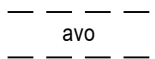
1350000  
Säilytettävä/istutettava puurivi.



1360000  
Katu.



1540000  
Johtoa varten varattu alueen osa.



1540101  
Ohjeellinen avo-ojan sijainti.



1590000  
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Tontit on aidattava korttelirajoiltaan.
2. T-korttelialueen pohjoisrajalla kulkevan avo-ojan yli voidaan rakentaa kulkuyhteys. Kulkuyhteyden kohdalla oja pitää siirtää hulevesiputkeen.
3. Suojaviheralueet, EV, on hoidettava puustoisena, mutta tarvittaessa lumenvarastointiin ja hulevesien hallintaan käytettäviltä alueilta puustoa voidaan poistaa.
4. Suojaviheralueelle, EV, voidaan perustaa hulevesien tasausallas, kosteikko tai muu hulevesien hallinnan rakenne. Rakenteita toteuttaessa on pyrittävä säilyttämään olemassa olevaa puustoa mahdollisimman paljon.
5. T-korttelialueella kymmenen prosenttia tontista on säästettävä pinnoittamattomana viheralueena, jolla tulee ensisijaisesti säästää puusto ja toissijaisesti istuttaa puustoa. Puita tulee olla vähintään 4 puuta sadalla neliöllä viheraluetta. Puuston väliin tulee istuttaa pensaita tai muuta kerroksellista kasvillisuutta vähintään 4 kasvia sadalla neliöllä viheraluetta.
6. TKL-korttelialueella tontille on viereisen tontin rajaa vastaan varattava neljän metrin levyinen rakentamaton tontinosa. Tälle alueelle on istutettava/säilytettävä puustoa siten, että puiden välimatka on enintään kuusi metriä.
7. Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.
8. T-korttelialueella, jos hulevesiä ei voida imeyttää, tulee niitä viivyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään. Viivytyispainanteiden, viivytysaltaiden ja säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,6 m<sup>3</sup> tontilla sijaitsevan vettä läpäisemättömän pinnan 100 m<sup>2</sup> kohti. Viivytysrakenteiden kokonaan tyhjentymisen tulee kestää vähintään 12 tuntia ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viherkattoja ei lasketa vettä läpäisemättömiksi pinnoiksi.
9. Pilaantumattomat hulevedet tulee ensisijaisesti johtaa ojiin.
10. Korttelialueille ei saa sijoittaa merkittävästi ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimia.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
  - Teollisuus- ja varastotilat: 1 ppp / 100 k-m<sup>2</sup>
  - Liiketilat: 1 ppp / 50 k-m<sup>2</sup>
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Katokseen tai ulkotilaan sijoitettavien polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

Kulkuyhteyksien jalankulku- ja pyöräliikenteen väyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
  - Teollisuus- ja varastotilat: 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>
  - Liiketilat: 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>

RAATEKANKAAN 21 kaupunginosan korttelin 2151 osan ja virkistysalueen asemakaavan muutos.  
Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 2105 osa ja erityisaluetta.

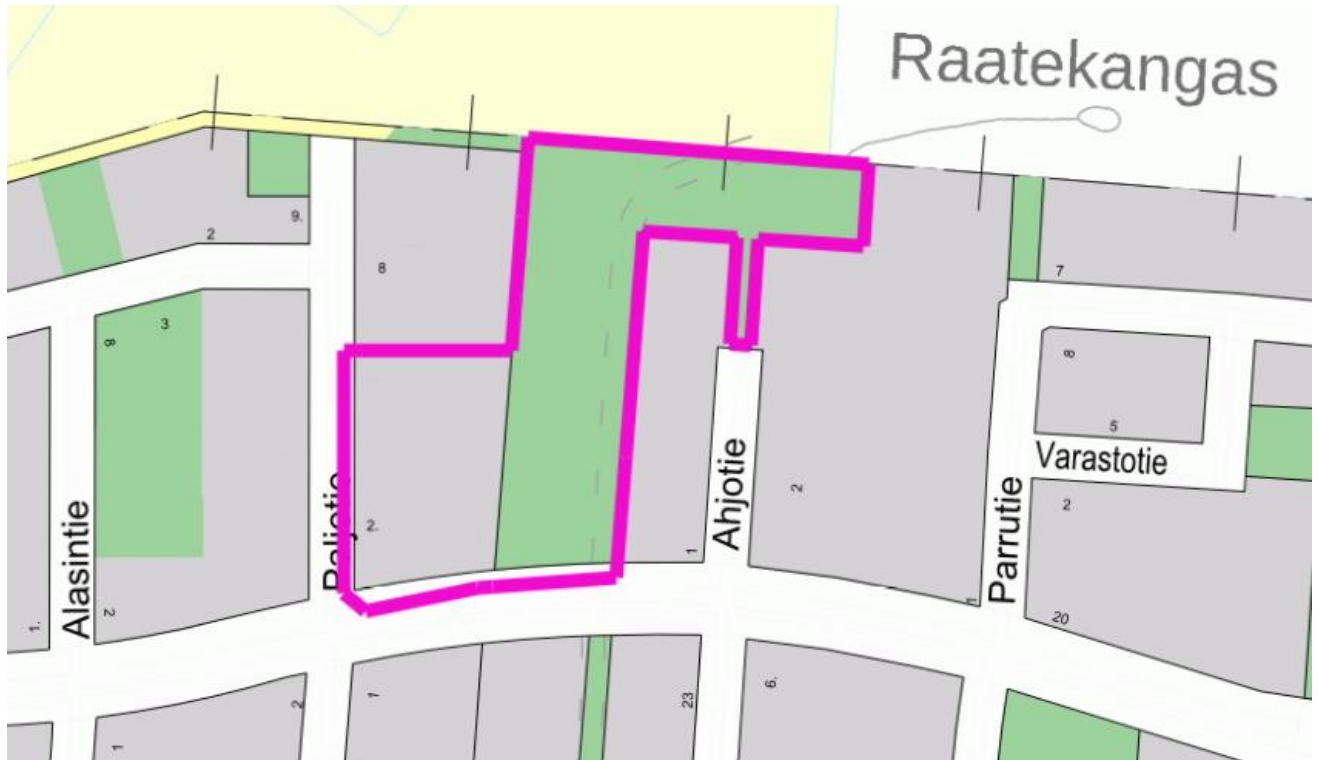
AHJOTIEN PÄÄTY

<b>J • ENSUU</b>		<b>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU</b>	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	2.10.2024	Voimaantulopäivä
Kaupungeedeetti Kalle Sivén	Suunnittelija	Minna Tolvanen	Diaarinumero 1369/10.02.03.00/2023
Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen	Piirtäjä	Kaija Kinnunen	Arkisto 21/1794



4.10.2023

päivitetty 2.10.2024



*Kaava-alueen sijainti opaskartalla*

# Ahjotien pääty

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Suunnittelutehtävä

Raatekankaalla on pulaa teollisuuden ja kaupan tonteista. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Ahjopuiston soveltuvuutta teollisuusalueen tonteiksi. Viheralue sijaitsee Raatekankaalla rajoittuen pohjoisesta Kontiolahden kunnan rajaan ja etelästä Ajotiehen sekä Raatekankaantiehen.



## Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 Raatekankaan alue on työpaikka-alue (TP-km). Maakuntakaavassa merkitty Jukolankatu - Raatekankaantie – Pankakoskentie -pääkatuverkosto on kaavamuutoksen vaikutusalueella.

Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Alue on vaarallisten aineiden aiheuttaman onnettomuusriskin alueella. Joensuun seudun yleiskaavaan voi tutustua verkossa [www.joensuu.fi/kaavoitus](http://www.joensuu.fi/kaavoitus) (Voimassa olevat kaavat).

Alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1979 (Raatekankaan (21) kaupunginosan kortteleiden 2101-2105 sekä katu-, puisto- ja liikennealueiden asemakaava) sekä asemakaava vuodelta 2008 (RAATEKANKAAN (21) kaupunginosan kortteleiden 2147-2151, katu-, virkistys- ja erityisalueiden asemakaava). Suunnittelualue on puistoaluetta (P) ja Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (TKL).

Joensuun viherkaavassa puistoalue on suojaviheraluetta (EV) ja sen läpi kulkee kelkkaura. Kelkkaura ei ole enää käytössä.

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun konsernistrategia ja kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma. Kaavamuutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta ja noudattaa konsernistrategiaa parantaen uusien yritysten syntymahdollisuuksia sekä olemassa olevien yritysten laajenemismahdollisuuksia tarjoamalla lisää tonttimaata yritysten käyttöön.

## Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa ehdotusvaiheessa.

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luonnon ympäristöön ja maisemaan, kaupunkikuvaan sekä liikennejärjestelyihin.

Kaavan toteutuksen vaikutukset ympäristöön arvioidaan kaavakohtaisesti. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. ympäröiviin alueisiin, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin sekä kaupungin strategian ja ohjelmien toteutumiseen.



## 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 ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Kontiolahden kunta
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes

## Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista 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](http://www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat) ja ne täydentyvät työn edetessä.

Kaava-asiakirjoihin pääsee tutustumaan Hallintotalossa (Torikatu 19) varaamalla tapaamisajan kaavan laatijan kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä ehdotuksen yhteydessä syksyllä 2024.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtäville syksyllä 2024. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee talvella 2024.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti osoitteeseen [kirjaamo@joensuu.fi](mailto:kirjaamo@joensuu.fi) tai Kaupunkirakennepalvelut, PL 59, 80101 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla tuki yhteydessä myös puhelimitse tai käymällä toimistollamme.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.



## Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, PL 59, 80101 Joensuu [www.joensuu.fi/kaavoitus](http://www.joensuu.fi/kaavoitus)

- maankäytön suunnittelija Minna Tolvanen  
[minna.tolvanen@joensuu.fi](mailto:minna.tolvanen@joensuu.fi), puh. 050 315 6521
- suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen  
[kaija.kinnunen@joensuu.fi](mailto:kaija.kinnunen@joensuu.fi), puh. 050 409 2127

## Asemakaavaprosessi



## Ahjotien pääty asemakaavan muutos

### OAS- ja luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos olivat nähtävänä 19.10.-13.11.2023 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 13 lausuntoa, joista 5:ssä oli kommentoitavaa ja 2:ssa ei ole huomautettavaa. 6 ilmoitti, etteivät he lausu kaavahankkeesta.

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

## 1. Joensuun vesi

Kaavamuutos koskee 21. kaupunginosan puistoa kiinteistötunnuksella 167-21-9903-21, osoitteessa Ahjotie ja siellä Ahjopuisto.

Muutosalueella sijaitsee käytössä olevia vesi- ja viemärijohtolinjoja sekä sammutusveden toimittamiseen tarkoitettu paloposti. Mikäli olemassa olevia johtolinjoja tai palopostilaitteistoa joudutaan kaavoituksellisesta syistä siirtämään tai muutoin muuttamaan, tulee muutoskustannukset sisällyttää kaavoituskustannuksiin.

*Vastine: Joensuun veden vesi- ja viemärijohdot kulkevat tontin 167-401-33-9 rajan tuntumassa. Johtojen sijainti pyritään huomioimaan rakennuslupavaiheessa, mutta jos johtoja joudutaan siirtämään, kustannukset ovat siirtoa vaativan vastuulla.*

## 2. Pohjois-Karjalan Sähkö Oy

Olemme merkinneet oheiseen liitekarttaan punaisella värillä alueella olevan 20kV ilmajohton, joka tarvitsee kaavaan seuraavan aluevarauksen.

- johtoalueen leveys 10m (5metriä johdon molemmin puolin)

Lisätietoja antaa verkostosuunnittelija Eero Puoskari, puh. 0408094720

Liitteet:  
Kaavakartta  
PKS Oy verkkokartta

*Vastine: Kaavassa Johtoa varten varattu alueen osa on 10 metriä Joensuun kaupungin rajasta. Johdon etäisyys rajasta on noin 5 metriä Ahjotien päädyn tonttien kohdalla. Rakennukset saadaan rakentaa 12 metrin päähän rajasta. Johdolle varattua alueen osa ja rakennusala huomioiden johdolle jää*

riittävästi tilaa, eli noin 7 metriä lähimpiin rakennuksiin ja 5 metriä kaupungin rajaan.

### 3. Joensuun kaupungin rakennusvalvonta

Hei, Rakennusvalvonnalla ei ole tässä vaiheessa kommentoitavaa.

*Ei vastineen tarvetta.*

### 4. Pohjois-Karjalan kauppakamari

Kauppakamarin lausunto kaavaan:

Kaava on hyvä uudistus. Kadunvarressa olevat parkkipaikat ovat tarpeen ja niitä saisi vielä lisätä, koska katu pitenee. Jo nyt on kadulla välillä tosi ahdasta.

*Vastine: Raatekankaan alueelle ei ole tarkoituksen mukaista järjestää yleisiä paikoitusalueita tässä kaavassa. Yritysten tulee järjestää paikoitus käytössään olevalla tontillaan kaavamääräysten ja oman tarpeensa mukaisesti.*

### 5. Puhas Oy

Terve, Puhas Oy:llä ei ole lausuttavaa Ahjotien päädyn asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta.

*Ei vastineen tarvetta.*

### 6. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

#### Asia

Lausunto Joensuun kaupungin asemakaavamuutoksen osallistus- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Asemakaavamuutos koskee puistoaluetta kiinteistötunnuksella 167- 21-9903-21, "Ahjotien pääty".

Kaavamuutoksen tavoitteena on hyödyntää osa Ahjopuistosta teollisuuden tontiksi ja samalla säilyttää loput alueesta suojaviheralueena. Kaavamuutosalue sijaitsee Raatekankaalla rajoittuen pohjoisesta Kontiolahden kunnan rajaan ja etelästä Ahjotiehen sekä Raatekankaantiehen.

#### Lausunto

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Kaavamuutosalue ei sijaitse Tukesin valvonnassa olevien, laajamittaisesti vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavien kohteiden konsultointivyöhykkeellä.



Kaavamuutosalue sijaitsee n. 450 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaisista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta Abloy Oy, Wahlforssinkatu 20 Joensuu, lupalaitos, konsultointivyyöhyke 0,2 km. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Tukes on kemikaaliturvallisuuslainsäädännön toimivaltainen viranomainen ja antaa lausuntonsa perustuen ko. lainsäädäntöön. Kemikaaliturvallisuuslainsäädännön perusteella lausunnossa huomioidaan kemikaaleista aiheutuva tulipalon lämpösäteily, räjähdyksen painevaikutukset ja heitteet sekä kemikaalikaasujen leviäminen.

Kemikaaliturvallisuuslainsäädännön mukaan epätodennäköisiä onnettomuuksia ei tarvitse ottaa huomioon tuotantolaitoksen sijoitusta koskevia suojaetäisyyksiä määrättäessä (VNa 856/2012 5 §). Tukes muistuttaa, että epätodennäköisten onnettomuuksien seurausten arviointi on tehty pelastustoimen suunnittelua varten. Tukesin lupakäsittelyssä ja valvonnassa arvioidaan onnettomuuksien ehkäisyn ja seurausten hallinnan riittävyyttä ja voidaan asettaa vaatimuksia näiden parantamiseksi.

Kaavoitettaessa Tukesin valvonnassa olevien kemikaalilaitosten ympäristöä, tulee pyytää lausunto myös pelastusviranomaiselta.

#### Lisätietoja lausunnosta

Lisätietoja antaa [REDACTED]

*Vastine: Pohjois-Karjalan pelastuslaitokselta on pyydetty lausunto.*

## 7. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hei! Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa otsikon mukaiseen kaava-asiaan.

*Ei vastineen tarvetta.*

## 8. Caruna Oy

### Nykyinen sähkönjakelu

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20kV johdot ja 0,4kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä.

### Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaava-alueen mukaisen rakentamisen myötä sähkönkulutus nousee ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. Otetaan tarkemmin kantaa vaikutuksista sähkönjakeluun kaavan tarkentuessa.

#### Siirtokustannuksen jako

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

#### Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa.

Liitteet:

Liite 1. Nykyinen sähköverkko

Liite 2. Valtakirja, Caruna Espoo Oy, Ilari Kemppe

*Ei vastineen tarvetta.*

## **9. Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus**

Hei! Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa Ahjotien päädyn asemakaavamuutoksen luonnosvaiheeseen.

*Ei vastineen tarvetta.*

## **10. Liikenne- ja viestintävirasto Traficom**

Joensuun kaupungin kaavoitus on pyytänyt Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta lausuntoa koskien Ahjotien pääty asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä luonnosta.

Todetaan, että Traficomilla ei ole asiasta lausuttavaa.

*Ei vastineen tarvetta.*

## **11. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos**

hei, pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa Ahjotien kaavamuutos asiaan.

*Ei vastineen tarvetta.*

## **12. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto**

Ahjotien päädyn asemakaavamuutoksen tavoitteena on hyödyntää osa Ahjopuistosta teollisuuden tontiksi ja samalla säilyttää loput alueesta suojaviheralueena. Alue on virkistyskäyttöön soveltumaton ja puiston merkitys viheryhteytenä on katkennut muiden asemakaavamuutosten myötä.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu työpaikkatoimintojen alueelle (TP-km) sekä kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

*Ei vastineen tarvetta.*

### 13. Kontiolahden kunta

Joensuun kaupungin kaavoitus on 18.10.2023 lähettänyt lausuntopyynnön Ahjotien pääty -asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta. Kontiolahden kunta sai lisäaikaa lausunnon antamiseen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on hyödyntää osa Ahjopuistosta teollisuuden tontiksi ja samalla säilyttää loput alueesta suojaviheralueena. Ahjotie sijaitsee Raatekankaan kaupunginosassa, noin neljän kilometrin päässä Joensuun keskustasta. Kaava-alue rajautuu pohjoisesta Kontiolahden kunnan rajaan. Kontiolahden puolella on vireillä Lehmon osayleiskaava. Kaava-alue rajautuu osittain vireillä olevan Lehmon osayleiskaavan mukaiseen asemakaavoitettavaan teollisuus- ja varastoalueeseen.

Kontiolahti tuo esille, että Raatekankaan/Raatesuon työpaikka-alue on tärkeää Kontiolahden strategisen yleiskaavan mukaista kehittämisen aluetta ja sitä kehitetään yhdessä Joensuun kaupungin kanssa. Tavoitteena on, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja liikenteellisesti yli kuntarajojen toimiva kokonaisuus.

Kontiolahden kunta haluaa jatkaa kaupungin kanssa tiivistä yhteistyötä Raatekankaan teollisuusalueen kehittämisen ja tulevaisuuden osalta. Kunta on hankkinut omistukseensa osan Lehmon osayleiskaavaehdotuksen mukaisesta teollisuus- ja varastoalueesta. Hankittu alue sijaitsee heti Ahjotien asemakaavamuutosalueen pohjoispuolella. Alueen kehittämiseksi tullaan käynnistämään maaperään ja kuivatukseen liittyviä selvityksiä. Kulku tuolle alueelle on järkevää toteuttaa etelä- tai itäsuunnasta. Kunta esittää, että kaupunki ja Kontiolahden kunta yhdessä tutkivat ja sopivat paikan väliaikaisen kulkuyhteyden järjestämiseksi. Myöhemmin, asemakaavoitusvaiheessa, määrittellään varsinaiset kulku-/katuyhteydet.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 18 §:n mukaan tekninen lautakunta antaa lausunnot naapurikuntien kaavoista.

Lisätietoja: [REDACTED].

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää antaa ylläolevan esittelytekstin mukaisen lausunnon Joensuun kaupungin Ahjotien pääty -asemakaavamuutoksen vireille-tulo- ja luonnosvaiheessa.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

*Vastine: Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 on merkitty tieliikenteen yhteystarpeet Raatekankaalla. Ahjokadun päädyn asemakaava ei vaaranna näitä yhteyksiä. Tieliikenteen yhteystarveasia tulisi ratkaista esimerkiksi uudistettavana olevassa seudun yleiskaavassa, koska tämä asemakaavahanke on liian suppea-alainen koko työpaikka-alueen liikenneasian selvittämiseksi.*