

5.12.2023

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Minna Canthin katu 64

PL 1744

70101 KUOPIO

Lausunnon antaminen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle / asemakaavan muutos / Ojalankaarto ja Kanavatie 6**Muutoksenhakijoiden vaatimukset**

Muutoksenhakijat ovat vaatineet, että Itä-Suomen hallinto-oikeus ensisijaisesti kumoo ja palauttaa asian uudelleen käsiteltäväksi sekä toissijaisesti, että palauttaa uudelleen käsiteltäväksi kaupunginvaltuuston 2.10.2023 tekemän päätöksen § 100. Muutoksenhakijat ovat todenneet, että heidän mielestään kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu kaikilta osin maankäyttö- ja rakennuslakia, eikä maankäyttö- ja rakennusasetusta. Lisäksi valituksessa vaaditaan oikeudenkäyntikulujen korvaamista.

Muutoksenhaun perustelut

1. Kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n, 62 §:n ja 67 §:n määräyksiä eikä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n määräyksiä.
 - i) Osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksien näkökohdat
 - a. Osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuudet eivät ole toteutuneet asianmukaisesti.
 - b. Aukkaiden ja muiden tahojen lausumien huomiotta jättäminen
 - c. ELY on vaatinut kaavan vaikutusten arviointia ihmisten elinympäristöön, virkistysalueeseen ja luonnonympäristöön.
 - d. Ympäristönsuojelu on kiinnittänyt huomiota perustelutarpeeseen ja metsäalueen mahdollisimman laajaan säilyttämiseen.
 - e. Yhdistysrakentamisen osalta (Yleisten rakennusten korttelialue, Y) päätös on tehty jo ennen kaavaprosessia.
 - f. Muutoksen hakijat pyytävät selvitystä siitä, miksi ehdotus on päätetty jättää viemättä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.4.2023 pidetyssä kokouksessa. Kaupunginhallitus on 24.4.2023 tehnyt päätöksen esityksen poistamisesta kaupunginvaltuuston kokouksen esityslistalta.
 - g. Kaavan hyväksymisestä ilmoittamatta jättäminen
2. Kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n määräyksiä.
 - ii) Yleiskaava ei ole ollut ohjeena laadittaessa asemakaavaa
 - a. Rakentaminen on Joensuun strategian vastaista

5.12.2023

- b. rakentaminen on osayleiskaavan vastaista
3. Kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n, 9 §:n, 54 §:n määräyksiä eikä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n määräyksiä.
- iii) Asemakaava ei täytä sille asetettuja vaatimuksia
- a. Viihtyisyyden näkökohdat
- Viheralueen väheneminen heikentää alueen viihtyisyyttä.
 - Teollisuudelle varatut tontit Ojalankaarron alkupäässä ovat käytännössä tähän asti toimineet virkistysalueena, ne tulisi säilyttää totutussa käytössä
 - Uudet rakennukset Ojalankaarron alkupäässä vaikuttavat negatiivisesti olemassa olevien asukkaiden yksityisyyteen
 - Meluesteenä oleva metsä kaventuu, näkösuoja häviää
- b. Turvallisuus- ja liikennenäkökohdat
- Puutteet suuronnettomuusvaaran hallinnassa Teboilin polttoainevarikon osalta. Kydön alueen poistumisteiden kapasiteetti ei ole riittävä.
 - Kaupungin turvallisuus selvitykset ovat puutteelliset.
 - TUKESin lausuntoa ei huomioitu.
 - Yhdistysrakentaminen, Y, lisää liikennemääriä ja vaarantaa liikenneturvallisuuden, erityisesti koulureitin osalta.
 - Rukous- ja kokoustilojen käyttö keskittyy viikonlopuksi, mutta ei huomioitu arkena toimivaa päiväkotia
- c. Luonnonsuojelulliset näkökohdat
- Kaavamuutos voi heikentää suojeltujen liito-oravien elinolosuhteita
 - Uutta kattavaa selvitystä liito-oravan elinolosuhteista ja levinneisyydestä alueella ei muutoksenhakijoiden käsityksen mukaan ole laadittu.

Kaupungin vastineet edellä esitettyihin valitusperusteisiin

1. Kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n, 62 §:n tai 67 §:n määräyksiä eikä maankäyttö- ja rakennusasetusta 27 §:n määräyksiä.

MRL 6 § Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.

5.12.2023

MRL 62 § Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

MRL 67 § Ilmoittaminen kaavan hyväksymisestä

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

MRA 27 § Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavaehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta koskeva ehdotus on kuitenkin pidettävä nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Ilmoitus kaavan vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 24.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 25.3.–19.4.2021. Vireilletulovaiheessa on saatu palaute ja niihin on annettu vastineet.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 21.4.–16.5.2022 kaavahankkeen verkkosivuilla. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 20.4.2022. Kaavaluonnoksesta on saatu palaute ja niihin on annettu vastineet.

Asemakaavan ehdotus pidettiin nähtävillä 5.1.–6.2.2023 kaavahankkeen verkkosivuilla. Ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 4.1.2023.

5.12.2023

Kaavahankkeita on lisäksi esitelty yleisötilaisuuksissa. Vireilletulovaiheessa pidettiin yksi yleisötilaisuus etätapaamisena 31.3.2021. Luonnosvaiheessa pidettiin toinen yleisötilaisuus 4.5.2020 lähitapaamisena. Yleisötilaisuuksissa osallistujilla on mahdollisuus vuorovaikuttaa suullisesti kaavoittajan kanssa. Nähtävilläoloaikoina on voinut jättää kirjallisen mielipiteen ja muistutuksen kaavoittajalle joko postitse tai sähköpostitse. Lisäksi kaavoittajaan on voinut olla yhteydessä puhelimitse, sähköpostitse tai kasvotusten ajan varaamalla koko kaavahankkeen ajan.

Joensuun kaupungissa tiedotetaan alueen asukkaita lisäksi lennäkillä, joka on postitse jaettava tiedote kaavahankkeen käynnistymisestä.

Tiedottaminen painottuu kaavan vireilletulovaiheeseen. Kaavan osalliselta edellytetään myös omaa aktiivisuutta seurata, osallistua ja vaikuttaa. Osallistamista ei ole kaikkien osallisten mielestä koskaan riittävästi. Muutoksenhakijoilla on ollut tosiasiallisesti mahdollisuus vaikuttaa. Tästä osoituksena ovat kaavan aikana jätetyt runsaat mielipiteet ja muistutukset. Tämän kaavan osalta MRL 6 § vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen ovat toteutuneet lain vaatimukset täyttäen ja tarkoituksenmukaisuus huomioiden.

Kaavan vireille tulo- ja valmisteluvaiheet (luonnosvaihe) pidettiin nähtävillä ja lausunnoilla kolme viikkoa ja ehdotusvaiheessa vähintään 30 vuorokautta MRA 27 § mukaisesti.

Muutoksenhakijat ovat pyytäneet huomioimaan, että yleisten rakennusten korttelialueen (Y) osalta tosiasiallisia vaikutusmahdollisuuksia ei ole ollut. Tämä ei pidä paikkaansa. Kaavaprosessin aikana on muun muassa korttelin muotoa muutettu niin, että se ei heikennä virkistysmahdollisuuksia ja näin otettu huomioon huoli virkistysalueen koosta. Lisäksi kaavaprosessin aikana on arvioitu liikenteellisiä seikkoja ja mahdollisiin haasteisiin on varauduttu Y-korttelin osalta. Kaavamääräyksen mukaan Y-tontilta poisjohtava liikenne on ohjattavissa Pysäkkien kautta, jos liikennemäärät ja liikenneturvallisuus Ojalankaarron alkuosassa muuttuvat ongelmallisiksi. Kaavaprosessin aikana on selvitetty, ettei yleisten rakennusten korttelialue heikennä Kydön aluetta

5.12.2023

merkittävästi ja näin ollen todettu yleisten rakennusten rakentamisen mahdolliseksi esitettyyn paikkaan.

Huomionarvoista on se, että kaavaprosessit lähtevät liikkeelle aina tarveperustaisesti. Uudelle asemakaavalle tai asemakaavamuutokselle on aina taustalla tarve ja kaavaprosessin aikana arvioidaan, voidaan tarpeet toteuttaa kaavoitettavalla alueella. Yhdistysrakentamiselle tälle paikkaa on siis ollut tarve ja kaavaprosessin aikana on tutkittu, voidaanko yhdistysrakentaminen sallia esitetylle paikalle.

Muutoksen hakijat pyytävät selvitystä siitä, miksi ehdotus on päätetty jättää viemättä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.4.2023 pidetyssä kokouksessa. Kaupunginhallitus on 24.4.2023 tehnyt päätöksen esityksen poistamisesta kaupunginvaltuuston kokouksen esityslistalta. Asemakaavan muutosta ei ole viety kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, koska tarvittavia maankäytösopimuksia yksityisomisteisten tonttien osalta ei ollut vielä tehty. Joensuun kaupungin tavoite on, että ennen asemakaavan muuttamista tulee maankäytösopimuksen olla tehtynä.

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä on lähetetty niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille sähköpostitse, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Lähetyksistä on kirjaus Joensuun Kaupungin Dynasty-asianhallinta-järjestelmässä. Myös muutoksenhakijoiden asiamiehen ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen on lähetetty tieto ehdotuksen hyväksymisestä.

2. Kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n ja 54 §:n määräyksiä.

MRL 42 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

5.12.2023

Muutoksenhakijat ovat tuoneet ilmi, ettei asemakaavan muutos ole Joensuun strategian mukainen tai seuraa osayleiskaavan ohjausta.

Asemakaavan muutoksen voidaan todeta olevan Joensuun strategian mukainen. Pilkon alueen rakennuskanta/maankäyttö on kauppapuutarhan tonttia ja työpaikka-alueita lukuun ottamatta asumista. Kaavamuutos noudattelee alueen nykyistä maankäyttöä yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) lukuun ottamatta. Yleisten rakennusten kortteli ei kuitenkaan rajoitu suoraan olemassa oleviin asuinrakennuspaikkoihin, joten korttelissa mahdollisesti järjestettävät tilaisuudet eivät aiheuta kohtuutonta häiriötä asumiselle. Työllisyyden ja yritystoiminnan edellytyksiin kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia. Kaavamuutos työllistää rakentamisen ammattilaisia ja suunnittelutoimistoja. Kaavamuutoksella luodaan edellytyksiä asumisen lisäämiselle ja monipuolistamisella. Kiertoliittymän rakentaminen parantaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Tällä on myös osaltaan jossain määrin vaikutusta liikennepäästöjen vähenemiseen.

Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava on verrattain vanha, eivätkä siinä esitetyt ratkaisut ole enää kaikilta osin ajan tasalla. Osayleiskaavan ohjauksesta poikkeamiselle ei ole tässä tapauksessa estettä. Valtaosa lähialueista ovat kaavatyötä ohjaavan osayleiskaavan mukaisesti toteutuneet pientalovaltaisina alueina.

Asemakaava ei vastaa osayleiskaavaa kauppapuutarhan ja yleisten alueen rakennusten osalta. Osayleiskaavan mukainen puutarha- ja kasvihuonealue (MP) on osoitettu kaavamuutoksessa asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Lisäksi osayleiskaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle (VL) on osoitettu kaavamuutoksessa yleisten rakennusten korttelialue (Y).

Osayleiskaavan mukaisella puutarha- ja kasvihuonealueella (MP) liiketoiminta loppuu. Osayleiskaavan mukainen maankäyttö tällä alueella on tulevaisuudessa hyvin epätodennäköistä. Alueen kehittäminen asemakaavamuutoksessa esitetyllä tavalla asumiseen antaa mahdollisuuden monipuoliselle tonttitarjonnalle myös Pilkon alueella. Puutarha- ja kasvihuonealueen eteläpuoli Pilkon alueella on osayleiskaavassa osoitettu suurimmaksi osaksi asumiseen AP-merkinnällä. Kun otetaan huomioon

5.12.2023

suunniteltu uudisrakentaminen ja Pilkon alueen nykyinen maankäyttö, voidaan asemakaavamuutoksen tavoitteita pitää hyväksyttävänä ja kaupungin strategian tavoitteiden mukaisena.

Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) osoittaminen osayleiskaavan lähivirkistys- ja suojaviheralueelle vähentää virkistyskäytössä olevaa metsäaluetta vain vähäisessä määrin. Tämä osa viheralueesta sijoittuu Onttolantien melualueelle, joten sen käyttö virkistysalueena ei nykyään ole perusteltua. Asemakaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu on linjassa viheralueisiin keskittyvän oikeusvaikutuksettoman viherkaavan kanssa, sillä viherkaavassa osoitettu lähipuisto (V-3) ei ulotu asemakaavamuutoksessa osoitetulle yleisten rakennusten korttelialueelle. Joensuun seudun yleiskaavassa vuodelta 2008 yleisten rakennusten korttelialueelle osoitettu tontti on merkitty pääosin suojaviheralueeksi (EV). Yleiskaavan mukaan suojaviheralue -merkinnällä osoitetaan muun muassa sellaiset laajat, yhtenäiset, esimerkiksi liikenneväylien varrella olevat viheralueina säilytettävät alueet, joita ei sijaintinsa takia voida käyttää virkistysalueina.

3. Kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n, 9 §:n ja 54 §:n määräyksiä eikä maankäyttö- ja rakennusasetusta 1 §:n määräyksiä.

MRL 5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;*
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;*
 - 2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä, (29.12.2006/1441)*
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;*
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;*
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;*
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;*
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;*
- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;*

5.12.2023

9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä;
(6.3.2015/204)

10) palvelujen saatavuutta; sekä

11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti
joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

MRL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

MRA 1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

5.12.2023

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Asemakaavaselostuksen kohdassa 3.2 *Kaavan vaikutukset* (s. 24-27) on tarpeellisessa määrin arvioitu tätä asemakaavan muutosta koskevat vaikutukset. Vaikutusten arviointi perustuu alueelle tehtyihin selvityksiin.

Viihtyisyys ja yksityisyys

Muutoksenhakijat vetoavat asemakaavan heikentävän Kydön asuinalueen viihtyisyyttä vedoten virkistysalueiden supistumiseen. Valitus koskee metsäisen alueen muuttamista yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) sekä Ojalankaarron alkupään ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuuskäyttöön osoitettujen korttelialueiden muuttamista Asuinpienalojen korttelialueeksi (AP).

Yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) esitetty metsäinen alue on suurelta osin asemakaavoittamatonta metsää. Rakentamisen myötä talouskäytössä olevan metsäalueen pinta-ala pienenee kokonaisuudessaan noin 1,2 hehtaaria, mutta vaikutukset alueen virkistyskäyttöön eivät huonone merkittävästi. Alueelle jää vielä noin 8 hehtaarin suuruinen sekapuustoinen metsäalue virkistyskäyttöön. Tutkimalla kaavataloutta *Asemakaavan seurantalomakkeelta* Kydön asuinalueelle asemakaavoissa osoitettu virkistysalue (VL) pienenee vain noin 6,4 aarin osalta. Yleisten rakennusten korttelialue on osoitettu kaavamuutoksessa voimassa olevan Marjala-Onttola-Pilkkö-Puntarikoski osayleiskaavan lähivirkistysalueelle ja suojaviheralueelle. Tämä osa viheralueesta sijoittuu Onttolantien melualueelle, joten sen käyttö virkistysalueena ei ole perusteltua. Jos alue säilytettäisiin viheralueena, sillä olisi lähinnä suojaviheralueen merkitys. Voidaankin todeta, että osayleiskaavassa osoitettu virkistysaluemerkintä on ilmeisen vanhentunut MRL 42.4 §:n mukaisesti. Myös kaupungin viheralueisiin keskittyvässä oikeusvaikutuksettomassa viherkaavassa esitetty ratkaisu on linjassa asemakaavaehdotuksen kanssa, sillä viherkaavassa osoitettu Kydön lähipuisto (V-3) ei ulotu yleisten rakennusten korttelialueeksi ehdotetulle alueelle. Voimassa olevassa Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 kaavamuutoksessa ehdotettu yleisten rakennusten korttelialue on

5.12.2023

yleiskaavoitettu pääasiassa suojaviheralueeksi (EV). Seudun yleiskaavan suojaviheralueet eivät sovellu virkistysalueiksi sijaintinsa vuoksi. Koontina voimassa olevista kaavoista voidaan todeta, että virkistyskäyttöön sopimattoman suojaviheralueen muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueeksi ei heikennä alueen viihtyisyyttä ja virkistysarvoja, koska alueella ei tälläkään hetkelläkään ole virkistysarvoa.

Ojalankaarron alkupään ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuuskäyttöön osoitettujen korttelialueiden muuttaminen asumiseen (AP) ei myöskään heikennä Kydön alueen viihtyisyyttä tai virkistysarvoja. Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 kaavamuuoksessa ehdotettu AP-korttelialue on kaavoitettu pääasiassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Seudun yleiskaavan merkinnällä osoitetaan pääosin asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Alueen muuttaminen teollisuuden rakentamisen paikasta asumisen rakentamiseen päinvastoin tukee alueen kehittymistä viihtyisänä pientalovaltaisena asuinalueena Joensuun seudun yleiskaavan 2020 ohjausta noudattaen. Asuinrakentaminen on tyyliltään paljon parempaa kuin teollisuusrakentaminen ja soveltuu hyvin alueen olemassa olevaan rakennuskantaan. Voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuusrakentaminen ei ole niin korkeatasoista tai viihtyisää kuin nyt kaavamuuoksen salliva asuinrakentaminen. Pilkon alueen viherverkostoon kaavamuuoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Muutoksenhakijoiden huoli siitä, että ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuuskäyttöön osoitettujen korttelien muuttaminen asumiskäyttöön ja rakentamisen myötä metsän poistuminen lisäisi Ojalankaarron alueen meluisuutta ei pidä paikkansa. Yleisesti voidaan todeta, että rakennukset vähentävät melun etenemistä paljon tehokkaammin kuin metsä. Alueiden muuttaminen asuinkäyttöön ei aiheuta melu- tai muutakaan haittaa nykyiselle asutukselle. Lisäksi todettakoon, että meluselvityksen mukaan Ojalankaarron liikenne aiheuttaa melun suojauksen tarpeen vain Ojalankaarron alkupäähän ehdotetulle uudelle asumiselle. Melulta suojautuminen on huomioitu kaavassa. Myöskään näkösuoja ja sitä myötä asukkaiden yksityisyys ei oletettavasti häviä kokonaan, koska olemassa olevan rakennuskannan ja

5.12.2023

kaavamuutoksen salliman asuinrakentamisen väliin sekä kaavamuutoksen salliman asuinrakentamisen ja Onttolantien väliin jää viherkaistat.

Turvallisuus ja liikenne

Muutoksenhakijat vetoavat asemakaavan heikentävän Kydön asuinalueen turvallisuutta MRL 5 § vastaisesti vedoten asukasmäärän lisääntymiseen ja liikenteen turvallisuuden heikkenemiseen. Valitus koskee asukasmäärän kasvaessa turvallisuuteen liittyviltä seikoiltaan Kanavatie 6:den kasvihuonekäytössä olevan alueen muuttamista asuinpientalojen korttelialueksi (AP) sekä liikenteellisiltä seikoiltaan metsäisen alueen muuttamista yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja Ojalankaarro alkupään ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuuskäyttöön osoitettujen korttelialueiden muuttamista asuinpientalojen korttelialueiksi (AP).

Kaavan valmistelussa on huomioitu Kanavatien kaava-alueen sijoittuminen Tukesin valvonnassa olevan Oy Teboil Ab:n Joensuun polttoaine- ja nestekaasuvaraston konsultointivyöhykkeelle. Kaavoituksessa on huolehdittava siitä, ettei riskille alttiita toimintoja sijoiteta liian lähelle vaaraa aiheuttavia laitoksia ja varastoja. Polttoaine- ja nestekaasuvaraston onnettomuusvaarojen osalta on arvioitu, miten laajalle alueelle haitat voivat levitä (Polttoaine- ja nestekaasuvarasto Turvallisuusselvitys, OY Teboil AB, 26.02.2021). Kaavassa suunniteltu uudisrakentaminen ei sijoitu havaituille välittömän vaaran alueille. Poistumisen osalta on todettu, että suuronnettomuuden vaikutukset voivat ulottua laajalle alueelle savukaasujen ja mahdollisten muiden kaasumaisten päästöjen muodossa, eikä savukaasujen leviämistä voi ennakoida. Jos jollakin alueella tapahtuu suuronnettomuus, on yleisenä tapana ollut, että pelastusviranomaiset tiedottavat radion ja television välityksellä onnettomuudesta ja ohjeistavat alueen asukkaita, kuinka suojautua mm. savu- ja muilta vaarallisilta kaasuilta sekä evakuoinnin tarpeellisuudesta.

Kaavaprosessin aikana on arvioitu liikenteellisiä seikkoja ja mahdollisiin haasteisiin on varauduttu yleisten rakennusten korttelin (Y) osalta. Kaavamääräyksen mukaan Y-tontilta poisjohtava liikenne on ohjattavissa Pysäkkitie kautta, jos liikennemäärät ja liikenneturvallisuus Ojalankaarron alkuosassa muuttuvat ongelmallisiksi.

5.12.2023

Luonnonsuojelu

Kaavamateriaalin liitteenä olleet luontoa koskevat selvitykset ovat myös tämän lausunnon liitteinä. Ennen asemakaavan hyväksymispäätöstä on luontoarvoihin liittyviä määräyksiä ja rajoituksia täydennetty ELY-keskuksen asiantuntijoiden kanssa pidetyn maastokäynnin tulosten perusteella.

Uhanalainen liito-orava on suojeltu Luontotyyppien sekä luonnonvaraisen eläimistön ja kasviston suojelusta annetun neuvoston EU-direktiivin 92/43/ETY, eli Luontodirektiivin, ja Suomen luonnonsuojelulain (9/2023) perusteella. Sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen ovat kiellettyjä.

Liito-oravan elinympäristöä, kuten lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, on selvitetty riittävästi kaavaprosessin aikana. Kanavatie 6:den alueella on havaittu aiemmissa selvityksissä liito-oravan kulkureitti, joka kulkee Kanavatie 6 tontin itä- ja pohjoispuolella. Muualla Kydön alueella ei ole havaittu liito-oravaa tai sille sopivia elinympäristöjä. Faunatican 2022 tekemän selvityksen mukaan Ojalankaarron alkupään pohjoispuolen EV-alue ja siihen liittyvä kaavoittamaton alue (Y-korttelialue) eivät ole liito-oravan esiintymisaluetta.

Kaavatyön aikana liito-oravan esiintymisestä on tehty uusi Liito-oravaselvitys Kanavatie 6:den alueelle, Faunatican 2021. Selvityksen mukaan alueella on kaksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, jotka tulee ympäristöineen säilyttää. Selvitysalueelta on useita vaihtoehtoisia liito-oravan kulkuyhteyksiä. Sisäinen yhteys sekä yhteys Höytiäisen kanavalle päin tulee säilyttää.

Liito-oravan elinympäristö on kaavassa merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi (luo-2), jolla liito-oravan heikentäminen ja hävittäminen on kiellettyä. Riittävä puusto tulee säilyttää, mutta vähäinen aluskasvillisuuden raivaus on mahdollista. Liito-oravan kulkureitit länteen ja pohjoiseen on turvattu kaavassa.

Kaavassa on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Kanavatie 6:n tontilta Pysäkkitielle. Se kulkee liito-oravalle soveliaan alueen läpi, mutta ei kohdistu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin. Ajoyhteys on osoitettu pohjoisemmaksi kuin säilytettävät kolopuut. Uudella liittymällä ja

5.12.2023

ajoyhteysmerkinnällä ei heikennetä merkittävästi liito-oravan elinoloja tai pesintämahdollisuuksia. Uusi ajoyhteys on liikenneturvallisuuden näkökulmasta välttämätöntä osoittaa suoraan Pysäkkitielle.

Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu on luonnosvaiheessa todennut, että Kanavatien alueen liito-oravien esiintyminen on huomioitu kaavamääräyksissä. Pohjois-Karjalan ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että Pysäkkitieltä lähtevä uusi ajoyhteys kulkee liito-oravan elinympäristön läpi ja sen takia liito-oravan elinympäristö pirstoutuisi ja pienenis. Kuitenkin ELY-keskus toteaa, että kymmenen metrin levyisen väylän ylitys liito-oravalta onnistuu, kun ajouran molemmilta reunoilta löytyy tarpeeksi kookkaita puita. Kaavoittaja on todennut, että ajoyhteys korttelista 2050 Pysäkkitielle on osoitettu kiinteistön omistajan ja alueen asukkaiden toiveiden mukaisesti. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaan liittyvää kaavamääräystä muutettiin ehdotukseen siten, että haapojen taimia jää riittävästi kasvamaan alueelle.

Yhteenveto

Valituksenalaisen kaavan aikaansaamat muutokset eivät ole niin merkittäviä, että ne aiheuttaisivat MRL:n 54 §:n tarkoittamaa naapureiden tai muiden kaupunkilaisten elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kaava perustuu sen merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun, ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin tehty MRL 9 §:n edellyttämät selvitykset ja niitä on tarkasteltu kaupungin toimivallan ja MRL:n mukaisesti päätökset asianmukaisesti perustellen. Asemakaavan selvitysten ja perustelujen ollessa asianmukaiset, voidaan todeta, että asemakaava täyttää sille MRL 5§:n asettamat tavoitteet alueiden käytön suunnittelulle. Kaava on lisäksi valmisteltu MRL 42§:n vaatimukset yleiskaavan oikeusvaikutuksista huomioiden. Kaavoitusprosessin aikana osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuudet ovat toteutuneet MRL 6 §:n ja MRL 62§:n mukaisesti. Lisäksi kaupunki on tehnyt MRL 67§:n mukaiset ilmoitukset kaavan hyväksymisestä.

5.12.2023

Vastaus valittajan vaatimukseen

Kaupunki vaatii, että muutoksenhakijoiden valitus hylätään kokonaisuudessaan. Kaavaan ei liity lainvastaisuuksia, jotka edellyttäisivät kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista.

Liitteet / Asiakirjaluettelo Ojalankaarto ja Kanavatie 6

- 0. Asiakirjaluettelo.pdf
- 1. Kaavaehdotus, Ojalankaarto ja Kanavatie 6 KV 2.10.2023.pdf
- 1. Kaavaselostus, Ojalankaarto ja Kanavatie 6 KV 2.10.2023.pdf
- 1. Pöytäkirjanote §100 KV 2.10. 2023.pdf
- 2. OAS.pdf
- 3. Joensuun kaava-alueiden luontoselvitykset vuonna 2022, Faunatica.pdf
- 3. Liito-oravaselvitys, Joensuun Ojalankaarto ja Kanavatie 6, Faunatica 2021.pdf
- 3. Meluselvitys Kydön asuinalueelle, Ramboll 2022.pdf
- 3. Selvitys raideliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksista 20.10.2020.pdf
- 3. Vt9 Noljakan eritasoliittymän toimenpideselvitys raportti, 2020.pdf
- 3. Onttolan koulu Rakennushistoriaselvitys.pdf
- 4. Kaikki mielipiteet ja lausunnot ja palautteet.pdf
- 5. 1093 kaavakartta.pdf
- 5. 1093 kaavaselostus.pdf
- 5. 1142 kaavakartta.pdf
- 5. 1142 kaavaselostus.pdf
- 5. 1386 kaavakartta.pdf
- 5. 1386 kaavaselostus.pdf
- 5. 1397 kaavakartta.pdf
- 5. 1397 kaavaselostus.pdf
- 5. 1432 kaavakartta.pdf
- 5. 1432 kaavaselostus.pdf
- 5. 1679 kaavakartta.pdf
- 5. 1679 kaavaselostus.pdf
- 5. Voimassa olevien kaavojen rajaukset ja numerot.pdf
- 6. Marjala-Onttola-Pilkko OYK.pdf
- 6. Marjala-Onttola-Pilkko-Kontiolahti OYK selostus.pdf
- 7. Karttaselvitys.pdf
- 7. Karttaselvityksen liite.pdf