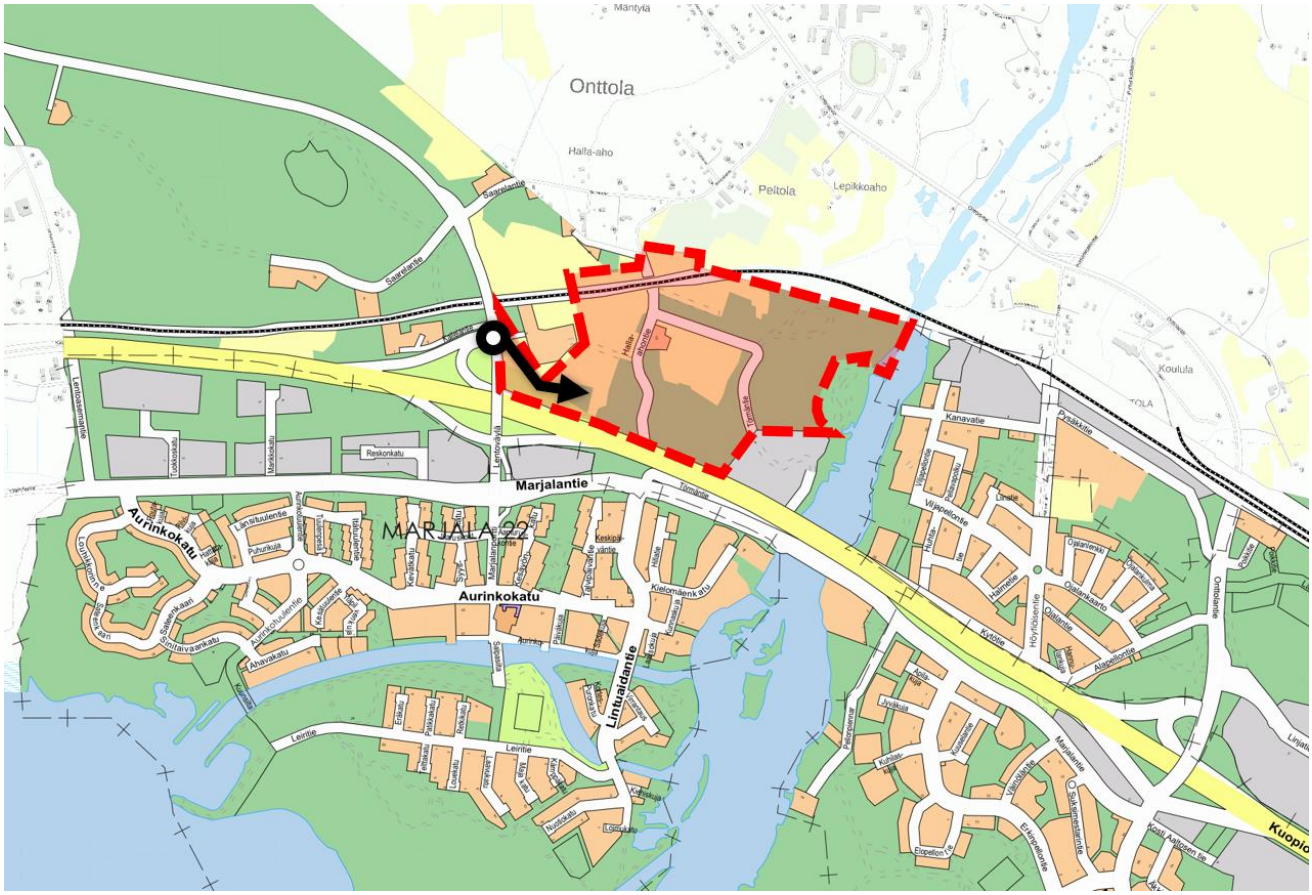
J•ENSUU

Työ nro 1811
14.10.2026

ly




Muutosalueen sijainti.

# Törmän alue

## Asemakaava

## Kaavaselostus

Törmän alue
Asemakaavan selostus

Asemakaava koskee

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

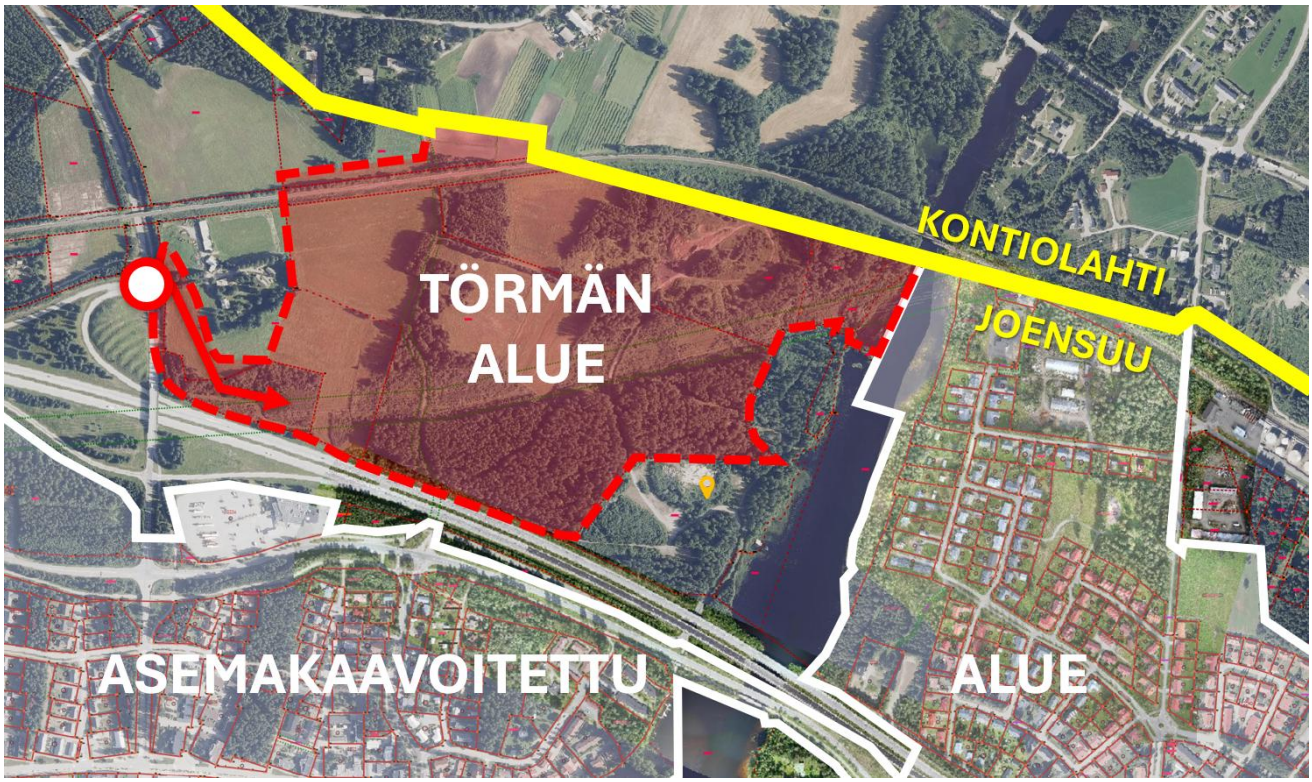
Asemakaavalla muodostuu

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

Sitovalla tonttijaolla muodostuu

Marjalan (22) kaupunginosan korttelin 126 tontti 1.

Kaavoitusohjelman työ nro 1811.




Likimääräinen suunnittelualue punaisella katkoviivalla ja kuntaraja keltaisella viivalla. Asemakaavoitettu alue valkoisella viivalla. (Ilmakuva © MML, Joensuun kaupunki 2026).

# Sisällysluettelo


1 Tiivistelmä ..... 5

2 Lähtökohdat ja tavoitteet ..... 5

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus ..... 5
2.1.2 Luonnonympäristö ..... 6
2.1.3 Rakennettu ympäristö ..... 8
2.1.4 Maanomistus ..... 11
2.2 Suunnittelutilanne ..... 12
2.3 Tavoitteet ..... 28
2.3.1 Alustavat tavoitteet ..... 28
2.3.2 Tarkentuneet tavoitteet vireilletulovaiheen jälkeen ..... 30
2.3.3 Tarkentuneet tavoitteet luonnosvaiheen jälkeen ..... 31

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset ..... 31

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut ..... 31
3.1.1 Osayleiskaavasta poikkeaminen ..... 35
3.1.2 Korttelialueet ..... 32
3.1.3 Muut alueet ..... 33
3.2 Kaavan vaikutukset ..... 37
3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin ..... 37
3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin ja ympäröiviin alueisiin ..... 37
3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön ..... 38
3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin ..... 39
3.2.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen ..... 40
3.2.6 Lapsivaikutukset ..... 41
3.2.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin ..... 41
3.2.8 Vaikutukset alueen viherverkostoon ja ulkoilureitteihin ..... 42
3.2.9 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin ..... 42
3.2.10 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin ..... 44

4 Suunnitteluvaiheet ..... 46


**TILASTOLOMAKE**

**ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ (ent. hankekortti)**

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*, täydennetty 21.1.2026*
3. Vireilletulovaiheen palautteet sekä niihin annetut vastineet
4. Aloituskokouksen muistio
5. Luonnosvaiheen palautteet sekä niihin annetut vastineet
6. Lausuntokokouksen muistio

OHEISMATERIAALI

1. Luontoselvitys (Faunatica Oy, 2026)
2. Maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2026)
3. Yleissuunnitelma (A-Insinöörit Oy, 2026)
4. Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski -osayleiskaavakartta 2004
5. Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski -osayleiskaavaselostus 2004

# 1 Tiivistelmä


### Asemakaavan muutoksen perustelut

Törmän alueen kaavahankkeen tavoitteena on kaupungin omistamien maa-alueiden kaavoitus teollisuuskäyttöön. Tarkoitus on luoda kehitysedellytyksiä Joensuun yritystoiminnalle, investoinneille ja kilpailukyvylle. Kaavatyössä ratkaistaan myös alueen saavutettavuuteen liittyvät katuyhteydet. Asemakaava laaditaan Joensuun kaupungin aloitteesta.

### Kaavaprosessi

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 1.10.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.10.–27.10.2025. Kaavaluonnokset (Ve1 ja Ve2) olivat nähtävänä 12.2.–9.3.2026. Tavoitteena on, että kaavahanke on kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuodenvaihteessa 2026–2027.

### Toteuttaminen

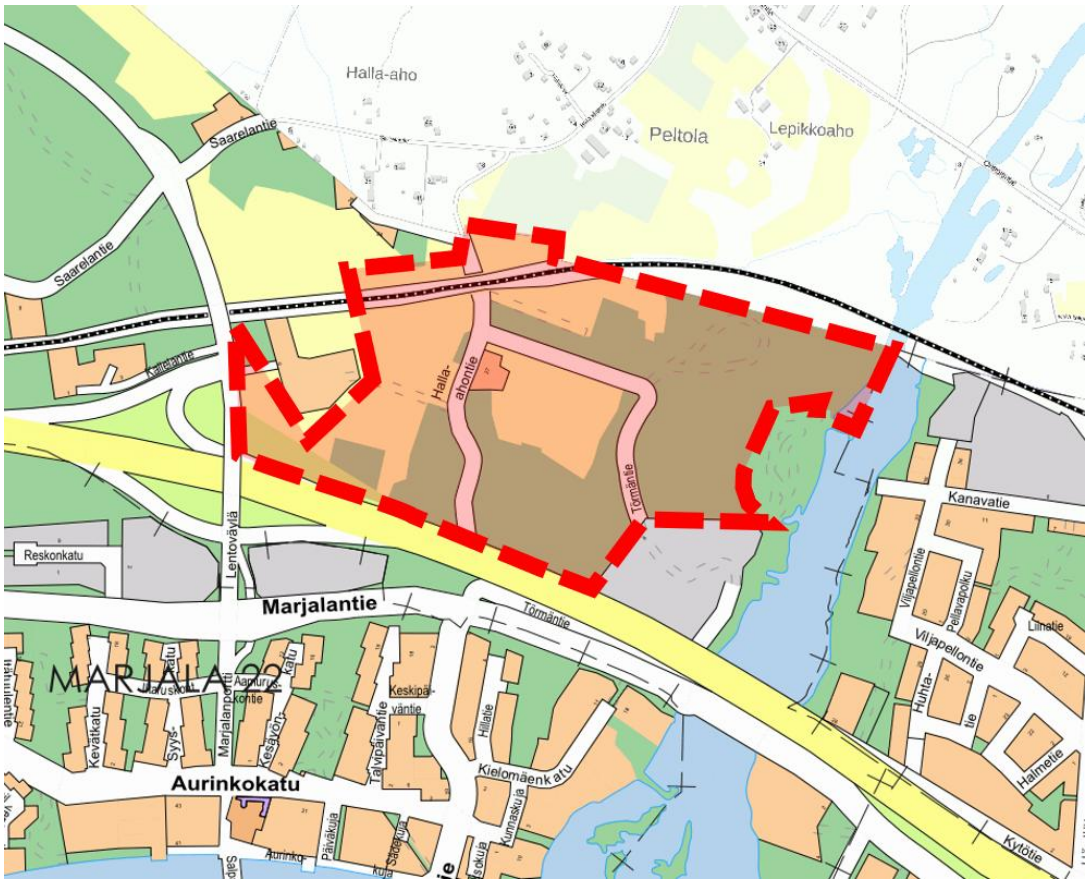
Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavahanke on saanut lainvoiman. Tontin rakentaminen on mahdollista, kun alueelle on rakennettu katuyhteydet ja muu tarvittava yhdyskuntatekniikka, mahdolliset pilaantuneet maaperäkohteet on puhdistettu ja rakennustoimenpiteille on haettu tarvittavat luvat.


# 2 Lähtökohdat ja tavoitteet

## 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Höytiäisen kanavan, Kuopiontien (vt 9/vt 23), Lentoväylän ja Pieksämäki-Joensuu-rautatien sekä Kontiolahden kunnanrajan väliin jäävällä alueella. Alue on asemakaavatonta aluetta, joka on tällä hetkellä pääosin maa- ja metsätalouskäytössä. Alueen halki kulkee 110 kV sähkölinjat sekä Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys. Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa. Kaupungin omistamien maa-alueiden laajuus on noin 30 hehtaaria. Kaavoitettava alue kattaa myös osittain yksityisiä maita alueen länsiosassa.




Likimääräinen suunnittelualue opaskartalla.

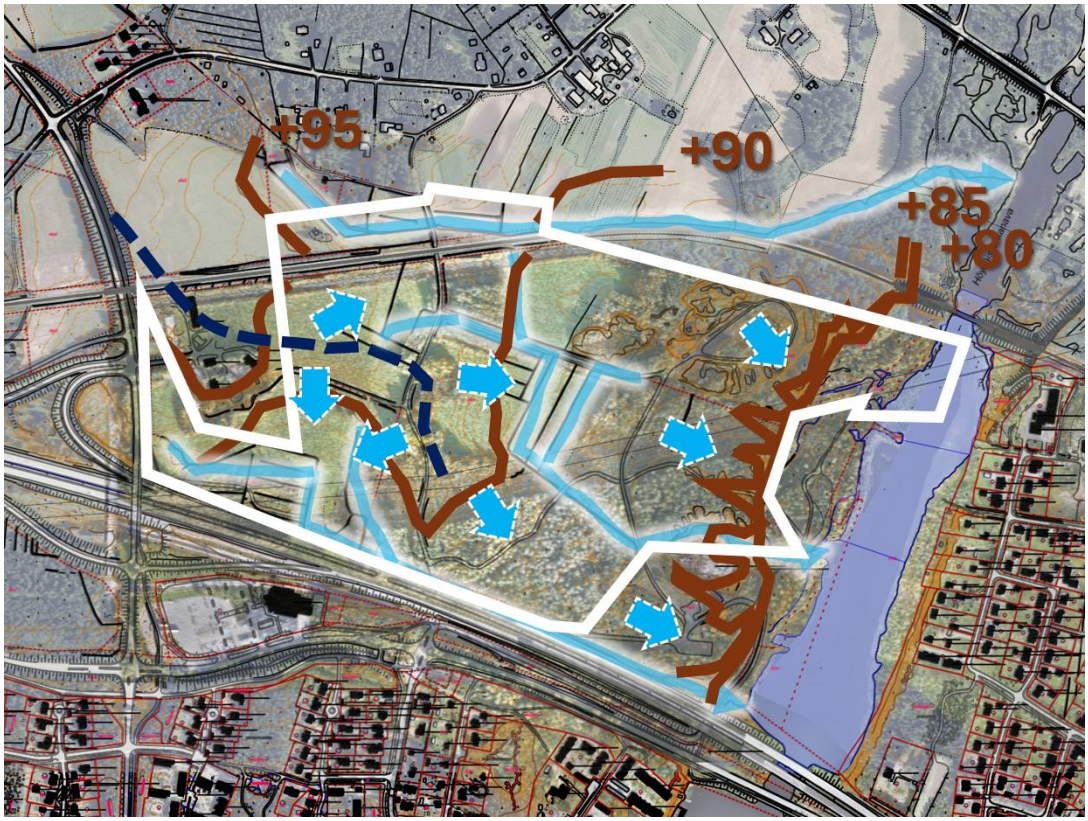
### 2.1.2 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on pääosin ihmistoiminnan muokkaamaa metsämaata ja peltoa. Höytiäisen kanavan varressa on noin 100 metrin levyinen tasainen rantavyöhyke, jonka maanpinnan korko vaihtelee noin tasolla +76...78 m.

Rantavyöhykkeen länsipuolella on jyrkkäreunainen törmä, jossa maanpinnan korko kohoaa noin 15 metrin matkalla noin +85 m tasolle. Tämän jälkeen suunnittelualue on pääpiirteissään melko tasaista, osin kumpuilevaa aluetta, jossa maanpinnan korko vaihtelee kutakuinkin välillä +85...95 m. Alueen maanpinta kohoaa loivasti länttä ja pohjoista kohti ja viettää etelään ja itään Höytiäisen kanavan suuntaan.

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Höytiäisen kanavan valuma-alueeseen. Pintavesien kulkuun alueella vaikuttavat Kuopiontie (vt 9/vt 23) ja Pieksämäki-Joensuu-rautatie, jotka halkaisevat ja rajaavat suunnittelualuetta itä-

länsisuunnassa. Rautatien pohjoispuolella kulkee oja, joka johtaa Kontiolahden puolella Höytiäisen kanavaan. Rautatien eteläpuolisella alueella on jonkin verran pelto- ja metsäojituksia, jotka johtavat alueen läpi itään Höytiäisen kanavan suuntaan. Myös Kuopiontien (vt 9/vt 23) varressa kulkee ojalinja, joka viettää Höytiäisen kanavan suuntaan. Pienehkö selänne jakaa vesien virtauksia alueen sisällä.

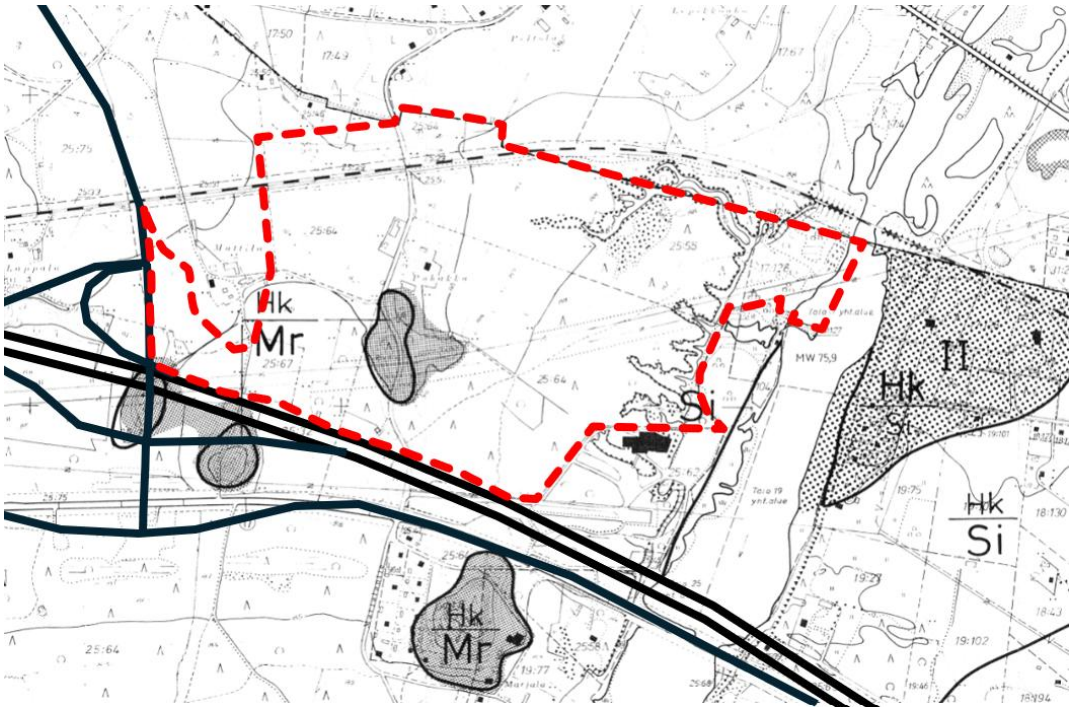



Likimääräinen suunnittelualue kartta- ja ortokuvapohjalla (© Joensuun kaupunki, 2026). Kuvan päälle on esitetty suurpiirteisesti veden valumasuunnat ja korostettu keskeiset korkeuskäyrät ja alueen sisäinen selänne.

Suunnittelualueen maaperä on yleispiirteisen Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvityksen (Havetec Oy, 1984) mukaan enimmäkseen luokkaa IV ja pieniltä osin alueen keski- ja länsiosassa luokkaa III.

- Luokka IV: maaperä on löyhärakenteista silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia.
- Luokka III: Maaperä on kantavaa moreenia.

Kaavahanketta varten on laadittu tarkempi rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2026), joka on käyty läpi luvussa ”2.2. Suunnittelutilanne” ja on kokonaisuudessaan luettavissa selvityksen oheismateriaalina.

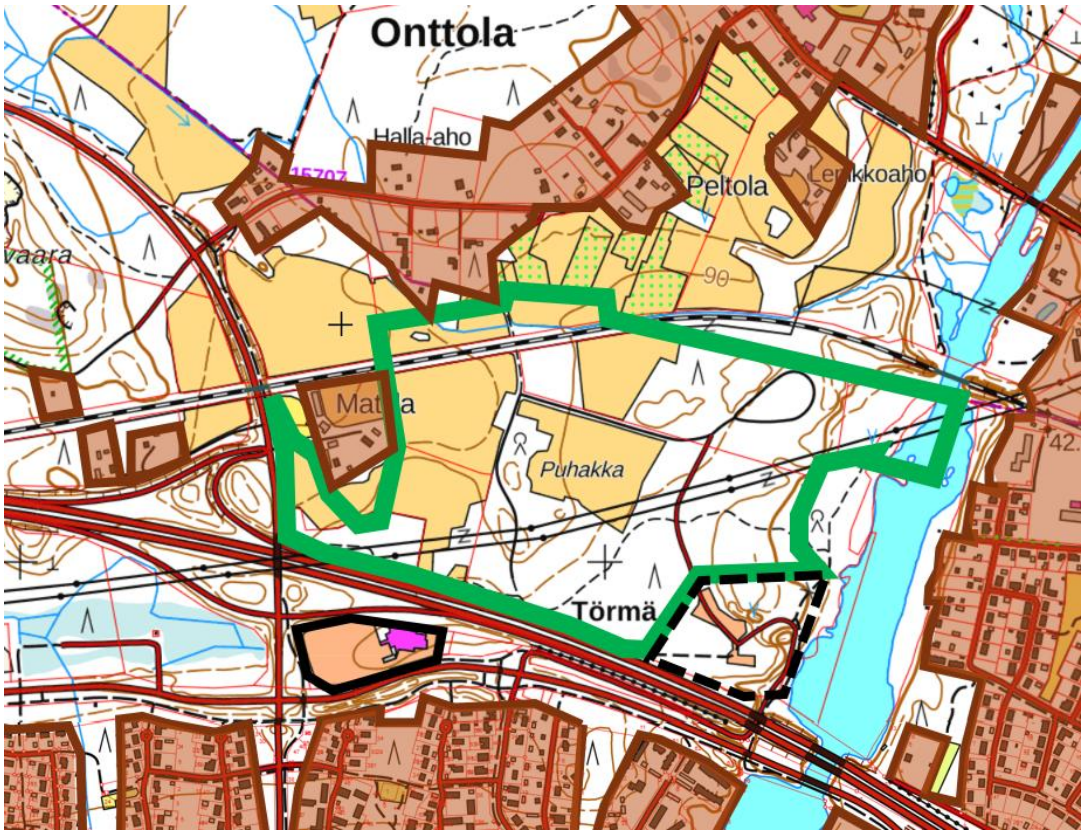



Ote Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvityksestä (© Havetec, 1984). Likimääräinen suunnittelualue punaisella katkoviivalla. Alueen nykyinen päätieverkko mustalla viivalla. Tummalla värillä rakennettavuusluokan III moreenikukkulat. Muuten alue on luokkaa IV.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennettua ympäristöä, mutta alue sijoittuu Kydön, Marjalan ja Onttolan asuinalueiden väliin keskelle rakennettua ympäristöä. Aivan suunnittelualueen länsinaapurissa on maatilan pihapiiri ja pohjoispuolella Onttolan asuinkiinteistöjä.

Suunnittelualueen rajautuu kaakkoispuolelta entiseen Huvitörmän viihdepalvelukiinteistöön. Rakennukset ovat palaneet ja jäänteet on pääosin purettu. Kuopiontien (vt 9/vt 23) eteläpuolella on Marjalan asuinalue ja PKO:n omistama ABC Marjala Joensuun liikenneasema.

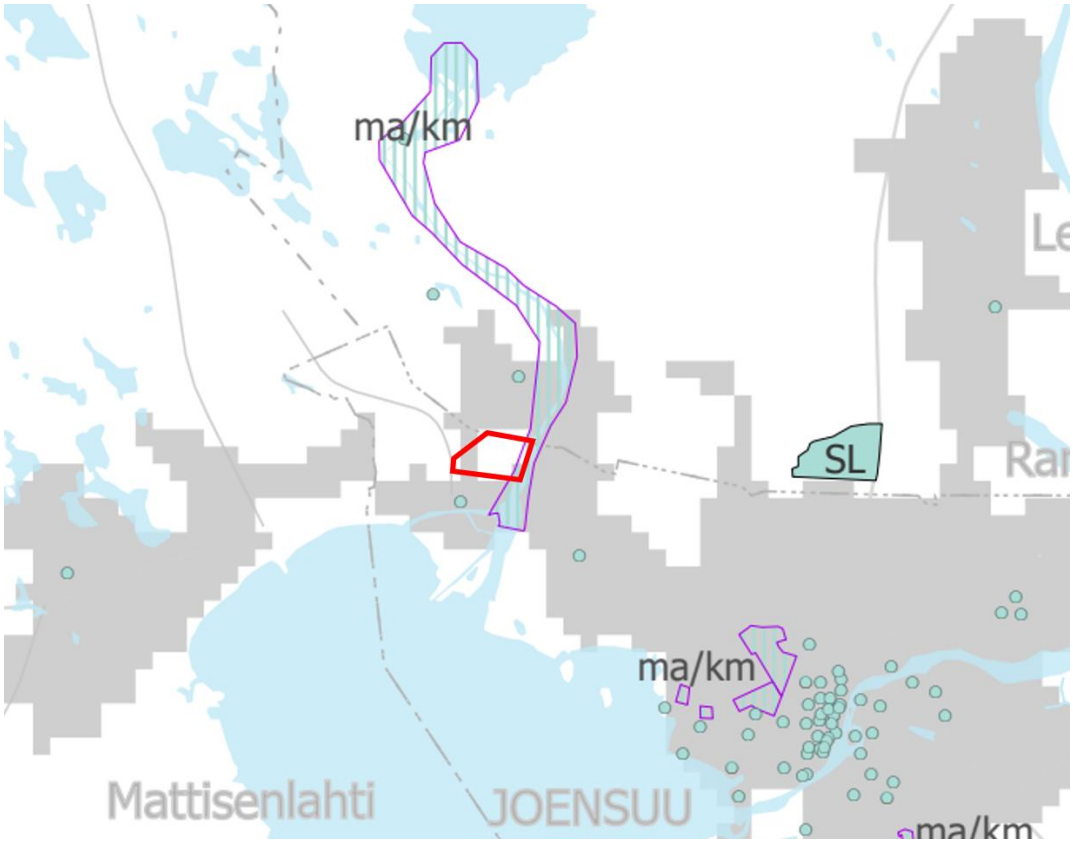



Likimääräinen suunnittelualue vihreällä rajauksella. Asutut pihapiirit ja kiinteistöt korostettu ruskealla, Huvitörmän entinen alue mustalla katkoviivalla ja ABC Liikenneasema mustalla rajauksella (© MML & Joensuun kaupunki, 2026).

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen itäreunalle sijoittuva Höytiäisen kanava on osoitettu Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma/km).

Höytiäisen kanavan länsireunalla on Salpalinjaan kuuluvia toisen maailmansodan aikaisia puolustusvarustuksia, jotka ovat pääosin kadonneet maastosta suunnittelualueen kohdalta. Tarkemmat kohdetiedot löytyvät Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (www.kyppi.fi). Kohteen tunnus on ”Törmä 1000017707, puolustusvarustukset”. Kohdetiedon aluerajaukset sijoittuvat suunnittelualueen ulkopuolelle.




Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe (mm. Rakennetut kulttuuriympäristöt, 2022). Höytiäisen kanavan maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma/km) keskellä, likimääräinen suunnittelualue punaisella.

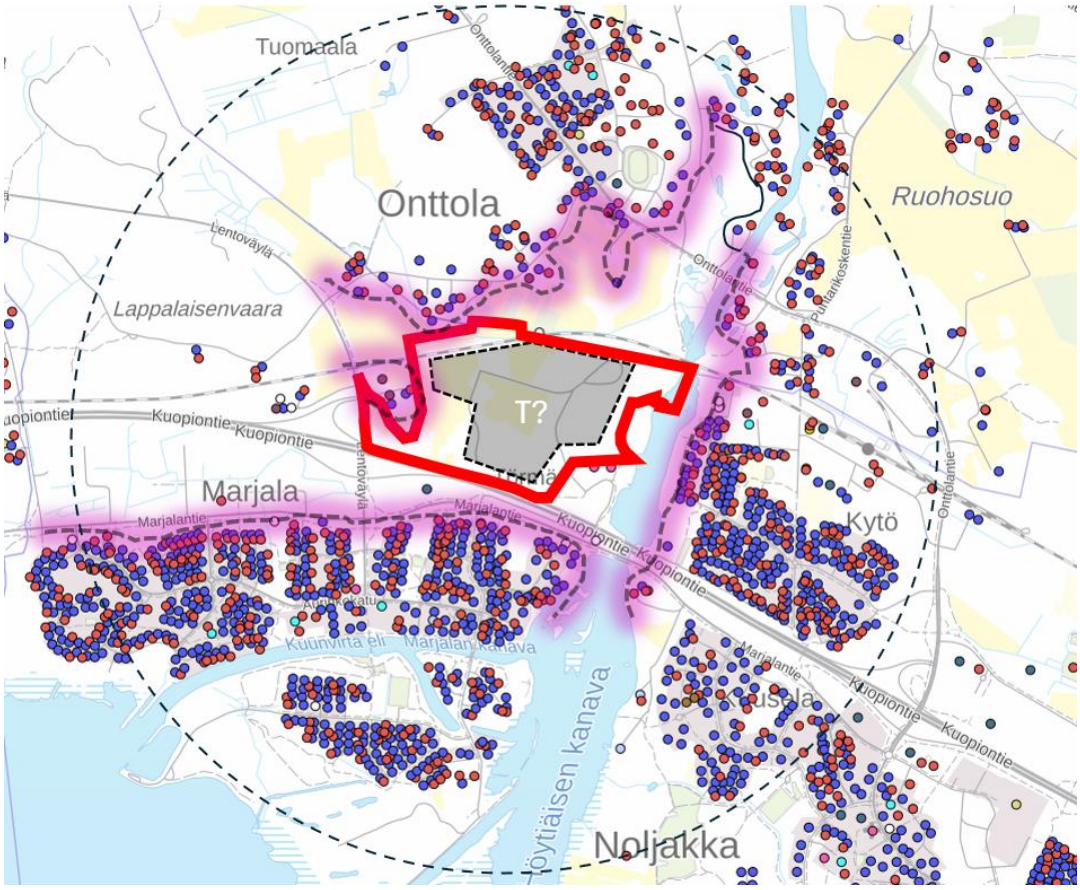
### Liikenne ja reitit

Alueen eteläreunassa kulkee Kuopiontie (vt 9/vt 23) ja länsireunassa Joensuun lentoasemalle vievä Lentoväylä (mt 501). Molemmat tiet ovat osa valtion tieverkkoa. Joensuun lentoasema on noin 2–4 km päässä. Alueen pohjoisreunassa kulkee Pieksämäki-Joensuu-rautatie. Kauko- ja paikallisliikenteen linja-autot kulkevat Kuopiontien eteläpuolella Marjalantietä pitkin. Pyörätieverkko on Lentoväylän ja Marjalantien varressa.

### Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole vakituista asutusta, mutta alue sijoittuu Marjalan, Onttolan ja Kydön asuinalueiden väliin. Etäisyys asuinalueisiin on noin 100–300 metriä ja aivan suunnittelualueen naapurissa on asuttu maatilan pihapiiri. Noin 1,5 kilometrin säteelle sijoittuvat Kydön, Marjalan ja Onttolan asuinalueet sekä osia

Noljakan länsialueista. Näillä alueilla asuu noin 4000 asukasta. Lähimmät palvelut sijoittuvat Marjalaan, Noljakkaan ja Pilkkoon.




Sinisillä pisteillä asuinrakennukset, suunnittelualue punaisella viivalla ja harmaalla alustava teollisuuskorttelialue. Ympäröivän asutuksen ”reuna” on korostettu violetilla katkoviivalla. Noin 1,5 km säteelle suunnittelualueesta sijoittuu Kydön, Marjalan ja Onttolan asuinalueet sekä osia Noljakasta. Karttapohja: Liiteri-tietopalvelu (© SYKE & MML, 2025).

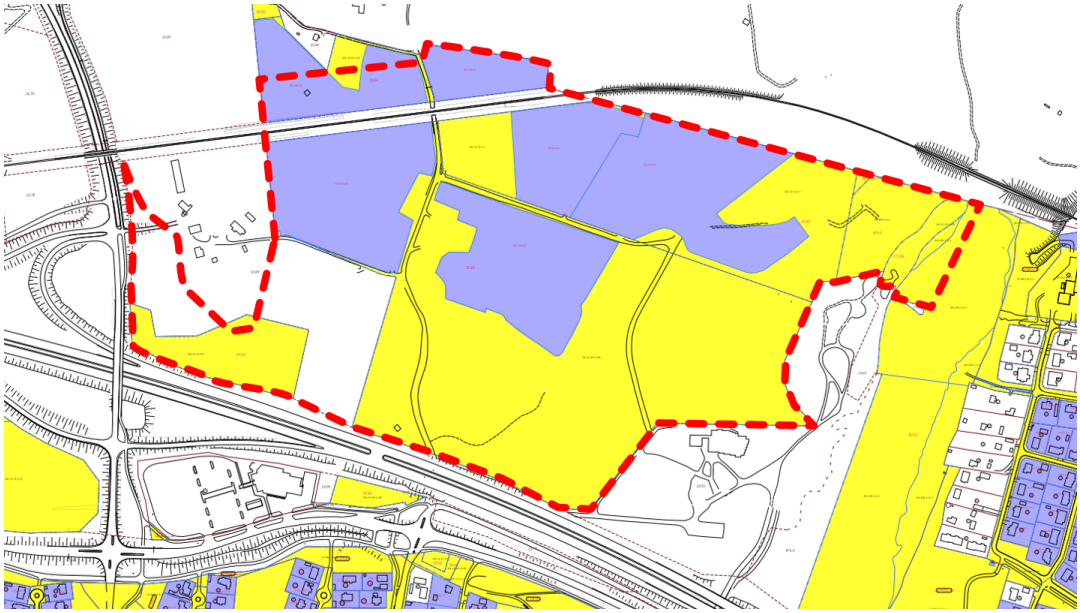
### Tekninen huolto

Alueella tai sen läheisyydessä on teknisen huollon verkosto. Alueen läpi kulkee 110 kV sähkölinjat. Suunnittelualueen läpi kulkee myös runkovesijohto ja viereisen maatilan tonttikohtainen vesijohtoputki. Viemäröintiä alueella ei ole.

## 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta alueelle sijoittuvaa valtion tie- ja rataverkkoa sekä yksityistä kiinteistöä 25:89 lännessä. Osa kaupungin omistamista maa-alueista on vuokrattu. Vuokrasopimukset ovat päättymässä

vuoden 2026 loppuun mennessä. Vuokra-alueilla harjoitetaan peltoviljelyä ja säilytetään kasvualustan tekemiseen tarvittavia maa-aineksia ja kompostia.



Kaupungin maanomistus keltaisella ja violetilla (vuokramaat), muu maanomistus valkoisella. Suunnittelualue punaisella.

## 2.2 Suunnittelutilanne

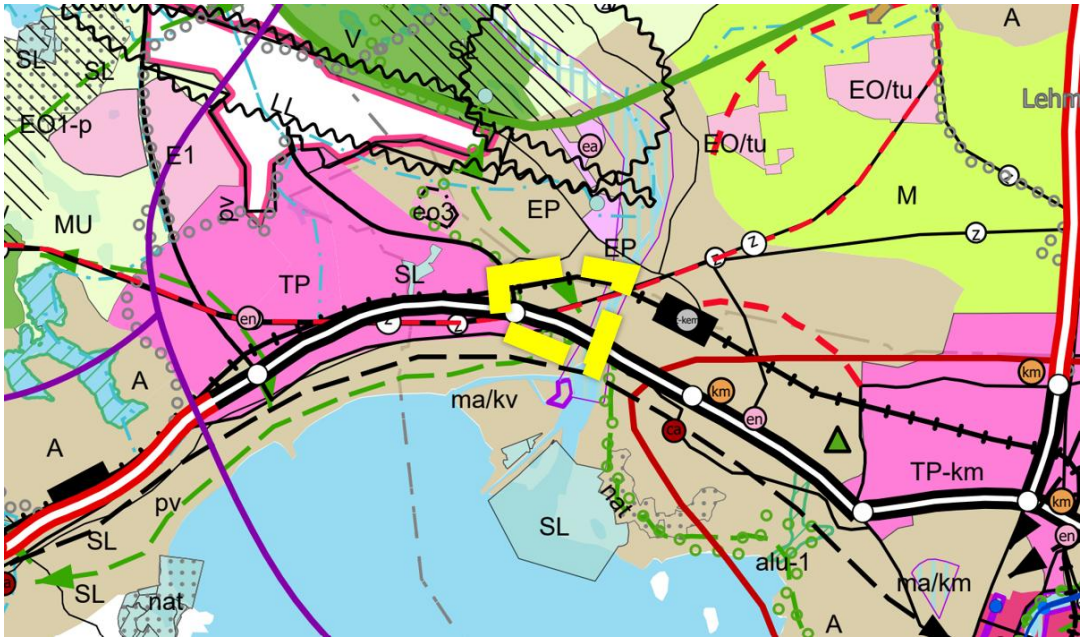
### Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa neljä eri maakuntakaavaa:

- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2.vaihe

1. vaiheen teemoja ovat turvetuotanto, arvokkaat suot sekä rakennettu kulttuuriympäristö. Heinäveden osa-aluetta koskevassa kaavassa on yhteensovitettu ja yhtenäistetty Etelä-Savon maakuntakaavamerkinnät osaksi Pohjois-Karjalan maakuntakaavaa 2040. 2. vaiheen teemoja ovat energia ja maisemat. Kaava on kuulutettu 1.10.2025 voimaan valituksesta huolimatta alueidenkäyttölain mukaisesti. Valitus on HaO:n käsittelyssä.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Joensuun kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueelle (ks) ja Kuutoskäytävän liikenteen kehittämiskäytävälle (lk). Suunnittelualue on osa Joensuun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen läpi kulkee pääsähkölinja 110 kV ja ohjeellinen uusi pääsähkölinja 400 kV. Alueen pohjoisreunassa kulkeva Pieksämäki-Joensuu rata on huomioitu päärautatana ja eteläreunassa kulkeva Kuopiontie (vt 9) kaksiajorataisena päätienä. Alueen halki kulkee Törmä-Lykynlampi viheryhteystarve.  Höytiäisen kanava on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma/km).



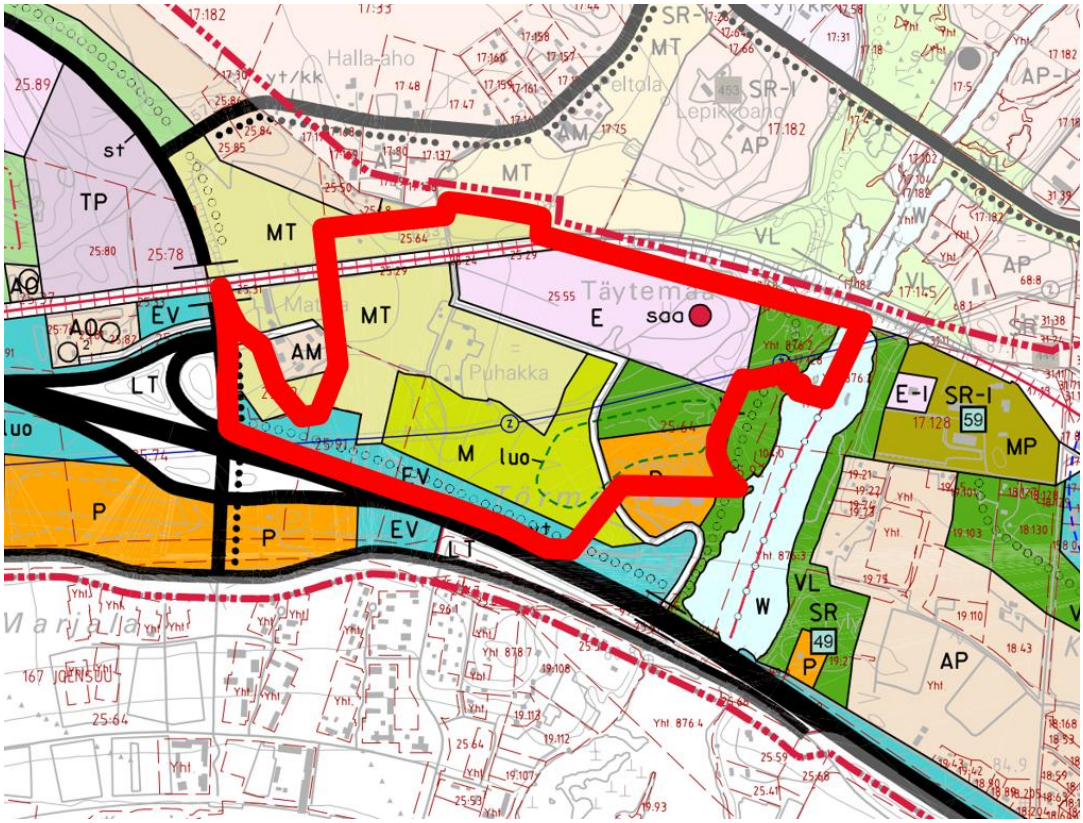

Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue keltaisella katkoviivalla.

### Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava

Alueella on voimassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski (MOPP) osayleiskaava (hyväksytty 2004).

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat kaavamerkinnät: erityisalue (E), palvelujen ja hallinnon alue (P), lähivirkistysalue (VL), maatalousalue (MT), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), suojaviheralue (EV), vesialue (W), mahdollisesti saastunut maa-alue (saa), sähköjohto (z), arvokas luontokohde (luo) sekä ulkoilureitti. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on maatilojen talouskeskusten alue (AM) sekä lähettyvillä useampia pientalovaltaisia

asuntoalueita (AP). Törmäntie ja AM-alueelle johtava yhteys on merkitty tonttikaduksi/pääsytieksi. Pieksämäki-Joensuu-rautatie on merkitty yhdysradaksi. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan yleiskaavan mukaiseen asemakaavoitettavaan alueeseen.



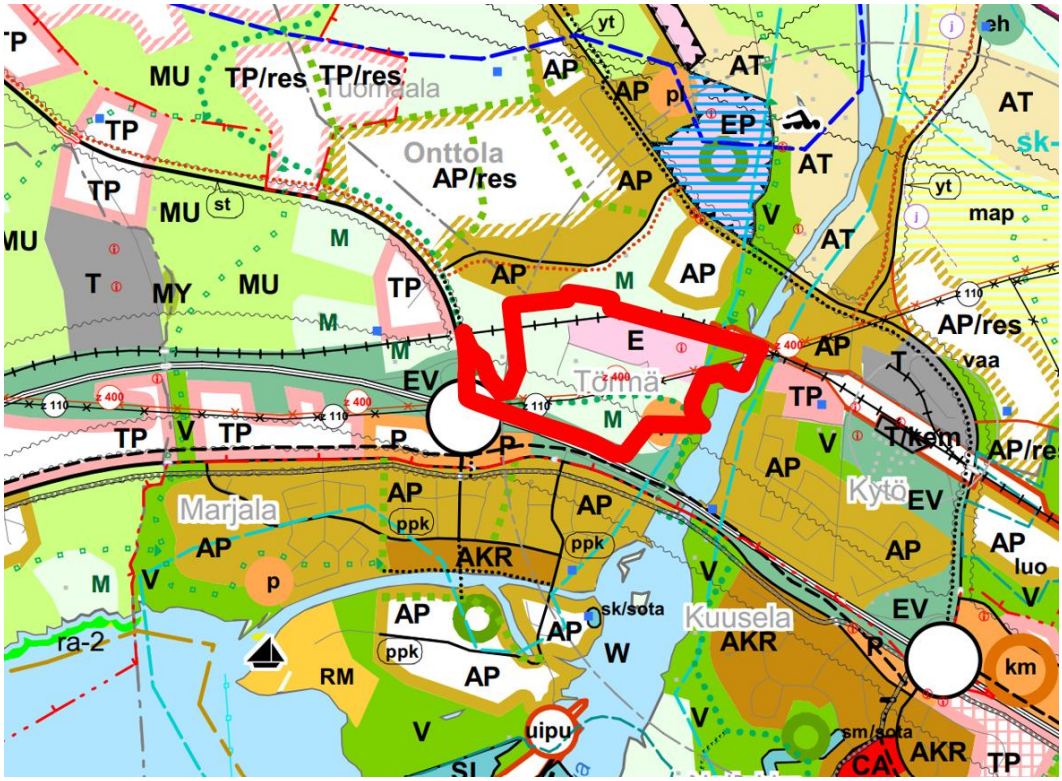

Ote Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski-osayleiskaavasta. Likimääräinen suunnittelualue punaisella viivalla.

### Joensuun seudun yleiskaava 2020

Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 (hyväksytty 2008) Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava (2004) on määrätty jäämään voimaan alueellaan. Joensuun seudun yleiskaava 2020 on kuitenkin voimassa muun muassa seuraavien merkintöjen osalta, jotka ovat Törmän alueen kaavahankkeen kannalta olennaisia:

- Ulkoilun runkoreitit ja ohjeelliset ulkoilureitit, moottorikelkkareitit sekä näiden reitistöjen yhteystarpeet

Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualueelle sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), suojaviheraluetta (EV), erityisaluetta (E), virkistysaluetta (V) ja vesialuetta (W). Alueen läpi kulkee nykyiset ja uudet kantaverkkoon kuuluvat 110 kV ja 400 kV voimalinjat (z 110 ja z 400). Lisäksi alueen läpi, osin sähkölinjan alla, kulkee ulkoilun runkoreitti. Suunnittelualuetta ympäröi pientalovaltaiset asuntoalueet (AP) idässä, etelässä ja pohjoisessa. Höytiäisen kanava on huomioitu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (sk-1). Suunnittelualueelle sijoittuu mahdollisesti saastunut maa-alue (!) ja Seveso II -direktiivin mukainen konsultointivyöhyke (kons). Alueen kaakkoispuolelle sijoittuu palvelujen ja hallinnon kohde (p). Kuopiontie (vt 9) on huomioitu kaksiajorataisena päätienä (vt) ja Lentoväylä seututienä (st) niihin liittyvine melualueineen (me).

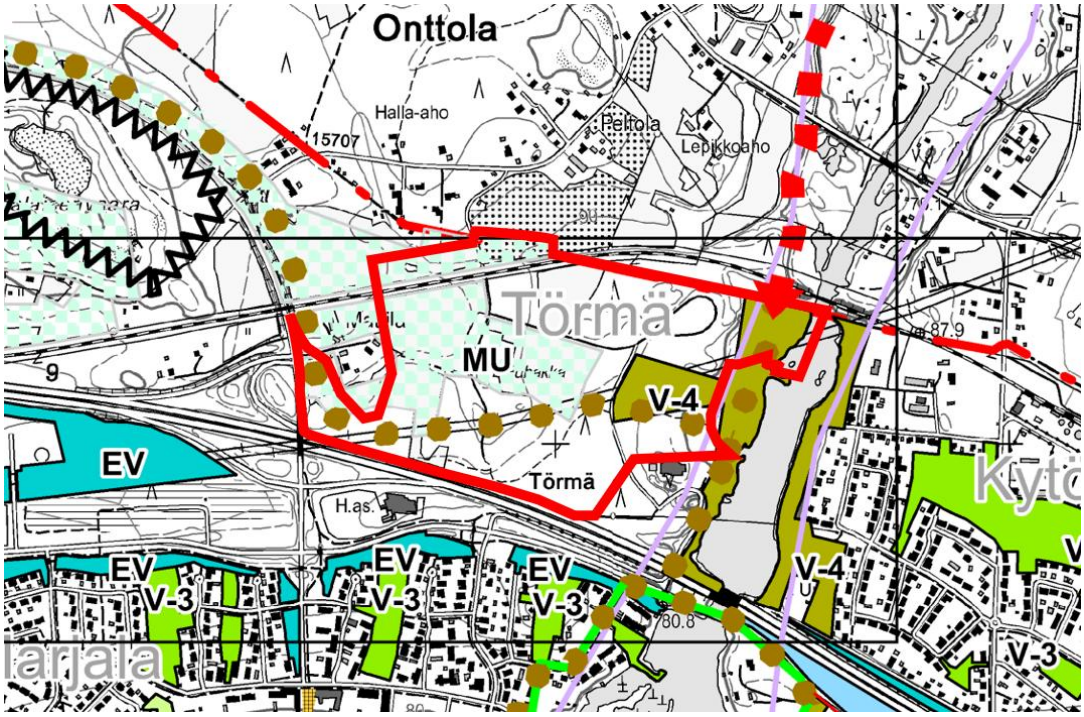



Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020. Likimääräinen suunnittelualue punaisella viivalla.

### Viherkaava

Joensuuhun on laadittu oikeusvaikutukseton viherkaava (KV 15.6.2015 § 68). Viherkaavassa suunnittelualueelle sijoittuu ulkoilumetsä (V-4), maa- ja

metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) ja ulkoilureitti. Höytiäisen kanava on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma-km). Kanavan länsireunalla on myös yhteystarve-merkintä pohjoiseen.

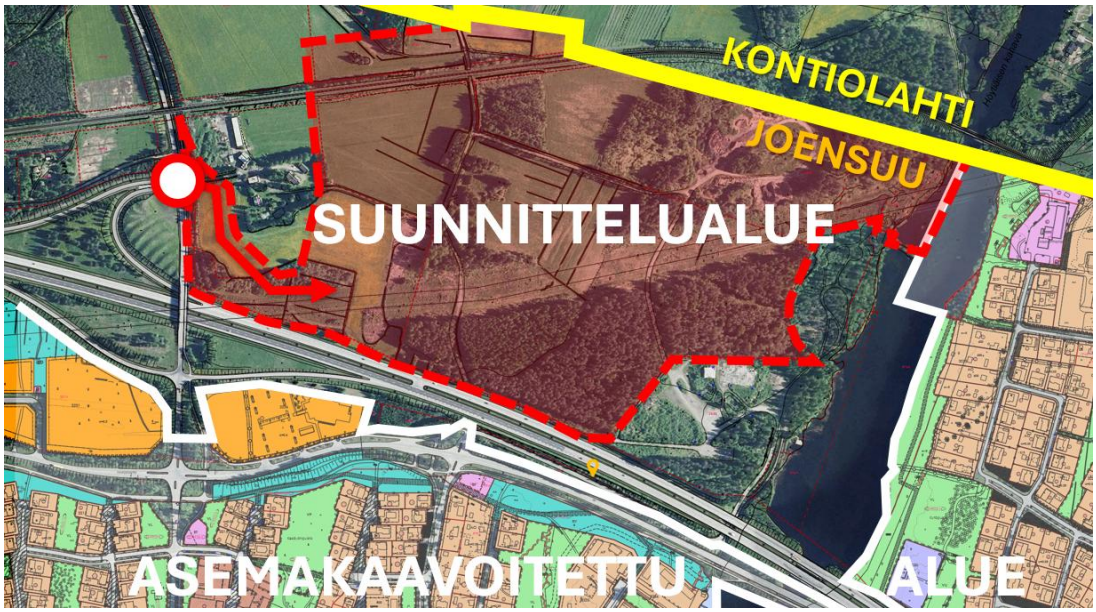



Ote Viherkaavasta, suunnittelualue punaisella viivalla.

### Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Höytiäisen kanavan itäpuoli (Kytö) ja Kuopiontien (vt 9/vt 23) eteläpuoli (Marjala) on jo asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualue täydentää olemassa olevaa asemakaavoitettua aluetta.




Asemakaavoitettu alue ilmakuvan päällä (© Joensuun kaupunki). Likimääräinen suunnittelualue punaisella. Suunniteltu katuyhteys punaisella nuoliviivalla. Mahdollinen kiertoliittymä valkoisella ympyrällä.

### Rakennusjärjestys

Joensuun kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Joensuun kaupunginvaltuustossa 29.9.2025 § 108.

### Pohjakartta

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

### Rakennuskiellot

Alueella ei ole alueidenkäyttölain 53 §:n rakennuskieltoa.

### Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

Törmän alueen kaavahanke pyrkii parantamaan erityisesti strategian mukaista kaupungin elinvoimaa.

Joensuun strategia 2025–2029 on nimeltään ”Hyvä kasvaa Joensuussa” (KV 29.09.2025 § 107). Joensuun strategia on luonteeltaan konsernistrategia, joka osoittaa suunnan ja tavoitteet kaikelle kaupungin toiminnalle. Strategian

mukaisesti tavoittelemme vuoteen 2030 mennessä sijoitusta Suomen kymmenen suurimman kaupungin joukossa. Tällä hetkellä Joensuu on maan 11. suurin kaupunki. Kaupunki investoi elinvoimaan ja asukkaiden hyvinvointiin, yliopistokaupunkimme on kansainvälisesti houkutteleva, luomme uutta työtä yhdessä yritysten kanssa sekä rakennamme toimillamme ilmaston ja luonnon kannalta kestävää kaupunkia. Kaupungin arvot ovat yhdessä, yhdenvertaisesti, rohkeasti ja kestävästi.

Strategian vaikuttavuustavoitteet ovat:

1. Hyvän arjen, hyvinvoinnin ja osallisuuden Joensuu.
2. Opiskelun, tasa-arvoisen oppimisen ja sivistyksen Joensuu.
3. Kasvavan elinkeinoelämän ja työllisyyden Joensuu.
4. Kestävän talouden Joensuu.
5. Osaavan henkilöstön ja hyvän johtamisen Joensuu

Strategiasta poimittuja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- Kehitämme asuinalueita yhdenvertaisesti alueiden erityisyys, uudistuminen ja palvelutarpeet huomioiden. Luomme monipuolisen ja houkuttelevan tonttivarannon turvaamaan erilaisia asumis- ja yritystarpeita. Sujuva ja turvallinen arki on kaiken perustana.
- Olemme hiilineutraali kaupunki ja otamme ilmastonmuutoksen vaikutukset ennakoivasti huomioon. Monimuotoinen lähiluonto, puhdas ilma ja maailman paras juomavesi ovat hyvinvointimme lähteitä. Laadukas joukkoliikenne kytkee elävän kaupunkikeskustan kaupunginosiin ja pitäjiin. Panostamme pyöräilyyn ja kävelyyn.
- Edistämme joensuulaisten osallisuutta lisäämällä asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksia. Teemme vaikuttavaa yhteistyötä järjestöjen ja hyvinvointialueen kanssa hyvinvointisuunnitelmaamme perustuen. Olemme ikäystävällinen kaupunki.
- Teemme ulkomailta muuttaneiden asettumisen Joensuuhun helpoksi. Kotouttamistyö on kulttuuritaustat huomioivaa ja tähtää kouluttautumiseen, työllistymiseen ja kaupunkiin kiinnittymiseen. Vaalimme hyviä väestösuhteita.

- Joensuu on paras kaupunki lapsiperheille. Lapset, nuoret ja perheet saavat tukea oikeaan aikaan. Turvallinen kasvun ja oppimisen polku turvataan ja harrastusmahdollisuuksia vahvistetaan.
- Mahdollistamme yritysten kestävän kasvun, kansainvälistymisen ja investoinnit koko kaupungin alueella. Teemme Joensuun vahvuudet näkyviksi maailmalla ja houkuttelemme osaajia. Kaavoitus ja lupakäsittely on sujuvaa. Symmetrisen kaupungin kehittämisellä varmistamme vetovoimaisten elinkeinoalueiden ja yritystonttien tarjonnan sekä elävän kaupunkikeskustan.
- Vauhditamme uusien työpaikkojen syntyä painopisteinä energiamurroksen hyödyntäminen, kiertotalous ja teknologiateollisuuden edistäminen. Jatkamme fotoniikan ja metsäbiotalouden kehitystyötä. Kasvatamme vahvasti Joensuuhun ja Pohjois-Karjalaan suuntautuvaa kansainvälistä matkailua yhteistyössä yritysten kanssa. Lisäämme lähellä tuotetun ruoan käyttöä tukien huoltovarmuutta ja omavaraisuutta.

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat, kuten:

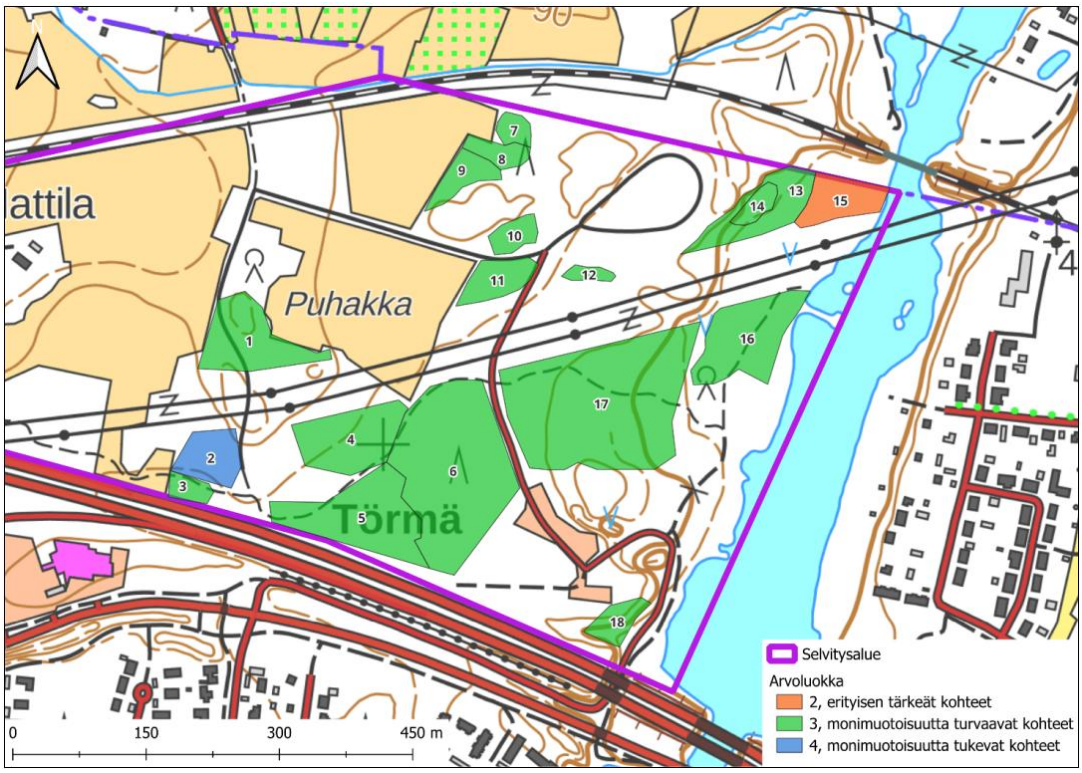
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54)
- Euroopan metsäpääkaupunki Joensuu
- Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma
- Täydennysrakentamisohjelma
- Symmetrinen kaupunki -visio
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).
- Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022-2025 (KH 10.1.2022 § 6).
- Joensuun kaupungin sopeutumissuunnitelma ilmastonmuutokseen 2023 (KH 4.12.2023 § 465)
- Yrityskaupunki Joensuu

**Kaavatyötä varten teetetyt selvitykset**

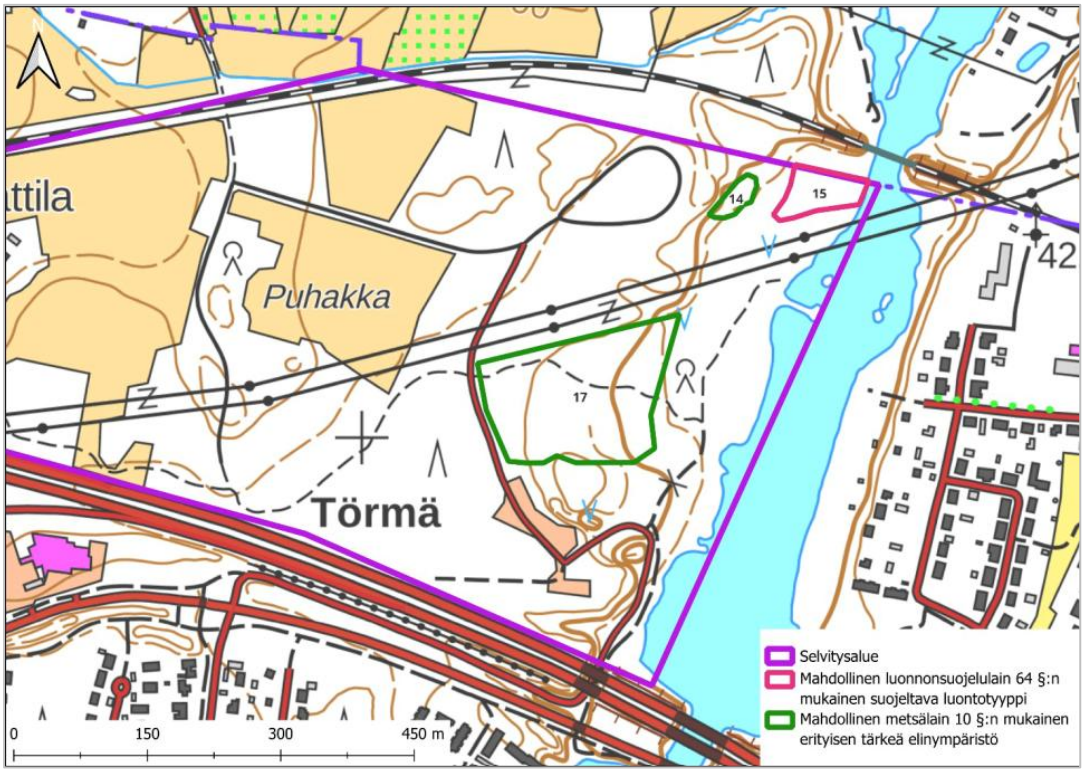
Luontoselvitys (Faunatica Oy, 2026)

Kaavahanketta varten on laadittu luontoselvitys (Faunatica Oy, 2026). Selvitys on luettavissa kokonaisuudessaan kaavaselostuksen oheismateriaalina.

Selvitysalueelta rajattiin 18 arvokasta luontotyyppiä. Rajatuista kohteista yksi kuuluu arvoluokkaan 2 (erityisen tärkeät kohteet), 16 kohdetta kuuluu arvoluokkaan 3 (monimuotoisuutta turvaavat kohteet) ja yksi kohde arvoluokkaan 4 (monimuotoisuutta tukeva kohde). Yksikään kohde ei kuulu arvoluokkaan 1 (lainsäädännöllä turvatut kohteet). Alueelta ei havaittu vesilain piiriin kuuluvia luontotyyppejä. Sen sijaan havaittiin kaksi mahdollisesti metsälain 10 §:n kriteerit täyttävää erityisen tärkeää elinympäristöä sekä yksi mahdollinen luonnonsuojelulain 64 §:n mukainen suojeltava luontotyyppi. Lisäksi selvitysalueelta havaittiin haitallista vieraskasvilajistoa.




Arvokkaat luontotyypit 1–18 kartalla (© Faunatica Oy, 2026).

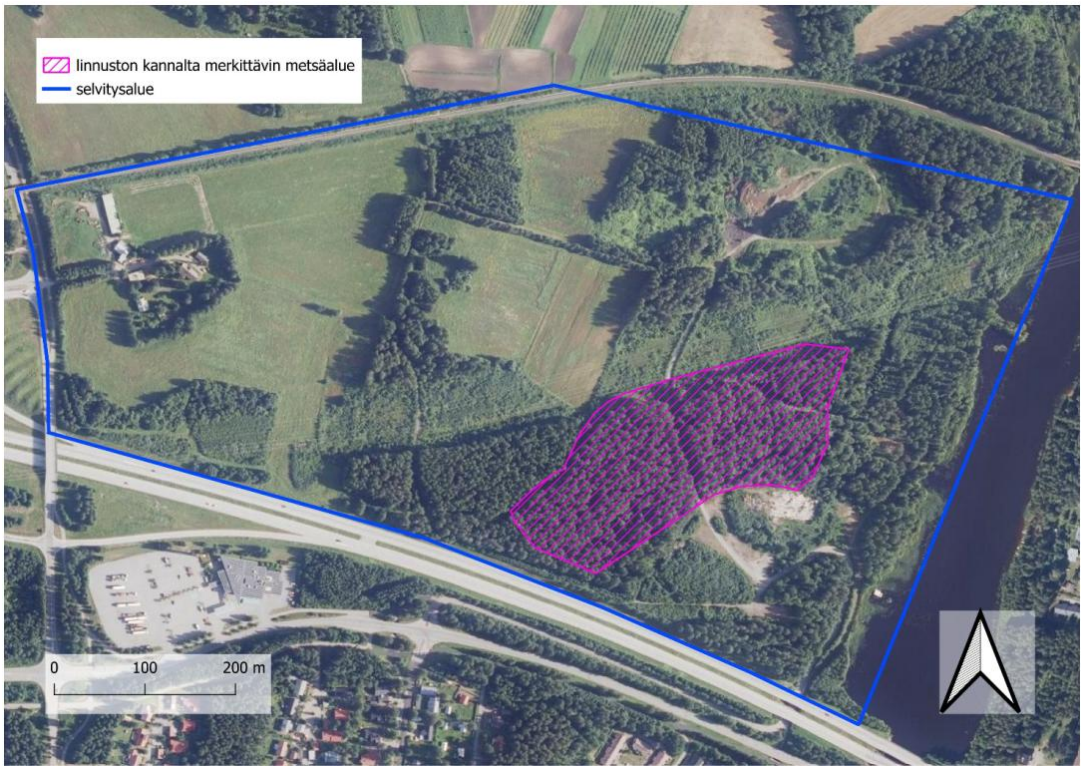



Mahdolliset luonnonsuojelulain ja metsälain mukaiset kohteet kartalla (© Faunatica Oy, 2026)

Luonnonsuojelulain mukaisilla luontotyypeillä ja metsälain mukaisilla elinympäristöillä on lainsuoja, joka kuitenkin astuu voimaan vasta ELY-keskuksen (luonnonsuojelulain mukaiset luontotyypit) tai Metsäkeskuksen (metsälain mukaiset elinympäristöt) tekemän rajauspäätöksen jälkeen.

Luontoselvityksessä suositellaan erityisesti arvoluokan 2 kohteen säästämistä maankäytössä. lisäksi suositellaan monimuotoisuutta turvaavien (arvoluokka 3) ja monimuotoisuutta tukevien (arvoluokka 4) kohteiden säästämistä.

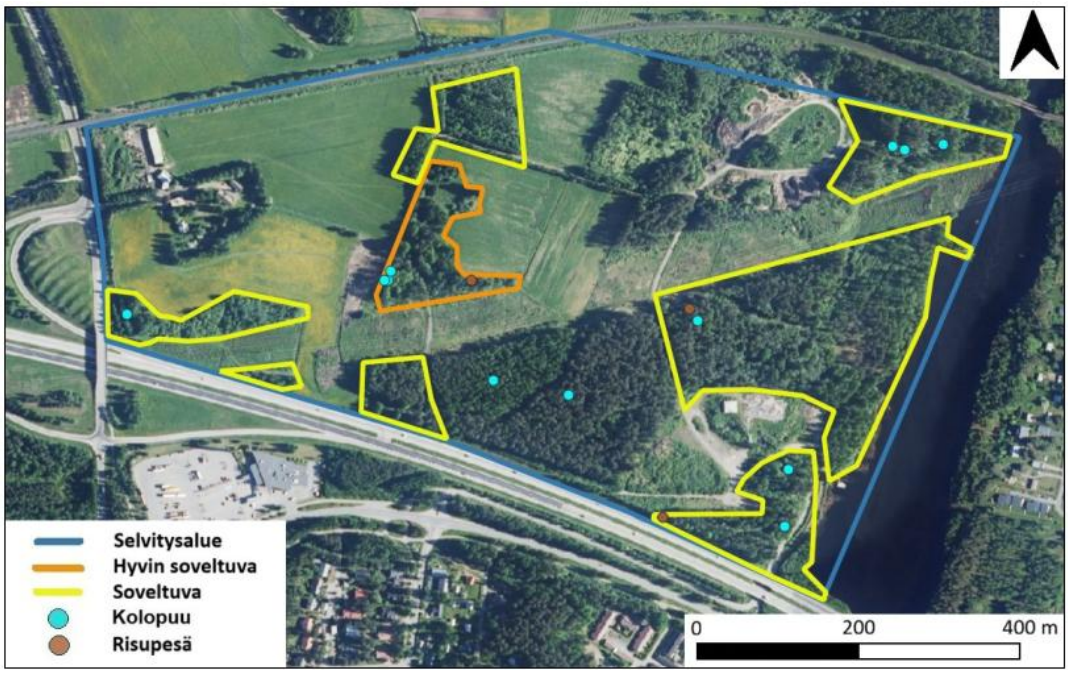
Selvitysalueelta ei ilmennyt erityisen merkittäviä linnustoarvoja. Havainnot koskivat pääosin Itä-Suomen metsien ja maatalousympäristön peruslajistoa. Vähintään mahdollisesti pesivänä havaittiin kaksi valtakunnallisesti uhanalaiseksi ja kaksi valtakunnallisesti silmälläpidettäväksi luokiteltua lajia sekä kaksi Euroopan Unionin lintudirektiivin liitteessä I lueteltua lajia. Lajihavaintojen perusteella rajattiin alueen linnustollisesti merkittävin alue.




Linnuston kannalta merkittävin metsäalue (© Faunatica Oy, 2026).




Suunnittelualueen lakikohteet, jotka tulee säästää heikentäviltä toimilta (© Faunatica Oy, 2026).

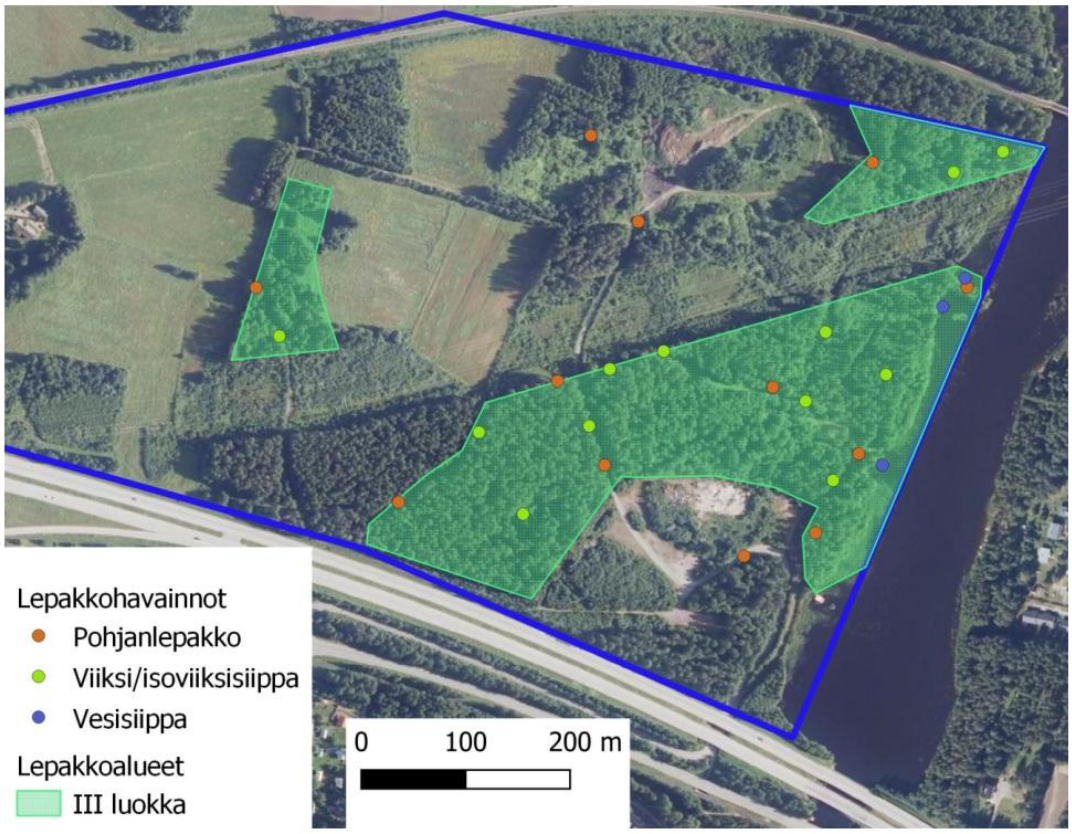



Suunnittelualueen liito-oravalle soveltuvat alueet (© Faunatica Oy, 2026).

Liito-oravaa ei havaittu suunnittelualueelta, eikä sitä ole havaittu alueelta laji.fi-sivuston perusteellakaan. Alueella kuitenkin on liito-oravalle soveltuvia tai hyvin soveltuvia metsiä.

Sen sijaan viitasammakkoa havaittiin kolmesta paikasta, joille on esitetty luonnonsuojelulain 78 § :n mukaiset rajausehdotukset.

Lepakoista ei ollut hankkeen kannalta merkittäviä havaintoja, mutta selvityksessä suositellaan lepakkoalueiden säästämistä mahdollisuuksien mukaan. Lepakoiden yksilömäärä alueella ei ollut kovin suuri, joten tärkeän ruokailualueen kriteerit eivät täyty.




Lepakkoalueet (© faunatica Oy, 2026).

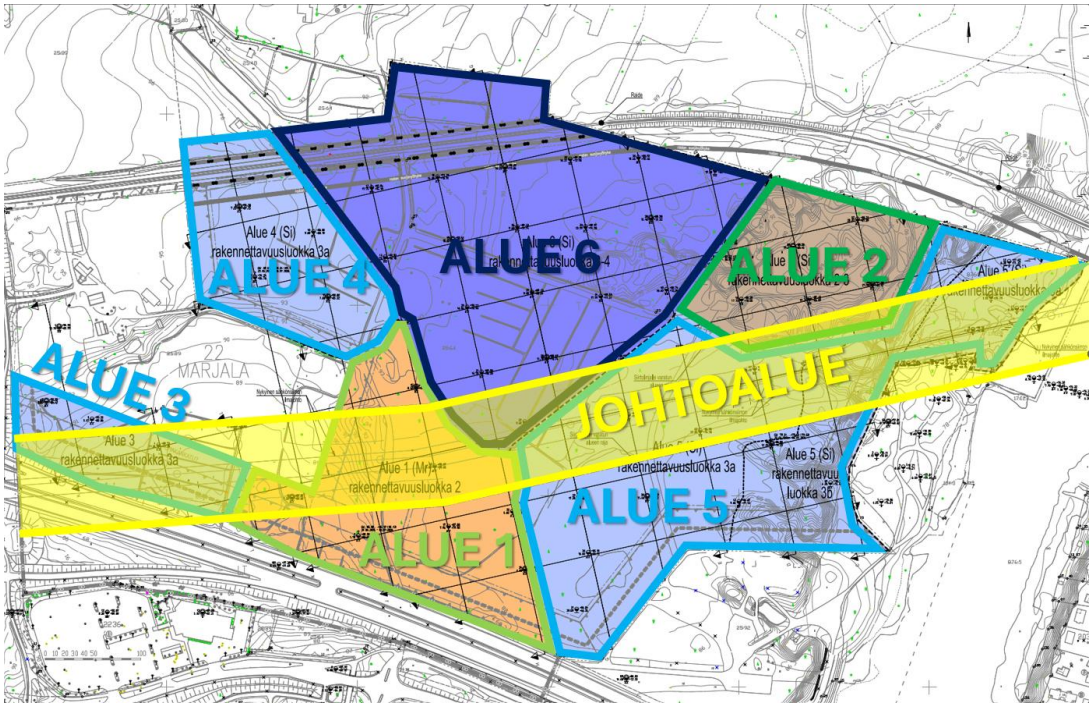
Maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2026)

Kaavahanketta varten on laadittu maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2026). Selvitys on luettavissa kokonaisuudessaan kaavaselostuksen oheismateriaalina.

Alueen koillisosaa on käytetty maanläjitykseen. Perusoletuksena läjitysalue on pintamaan päälle sijoitettua rakentamatonta täyttöä. Täyttömateriaalit eivät ole tiedossa.

Ne alueet, joita ei ole raivattu pelloksi, ovat pintamaakerrokseltaan humusta, turvetta ja aluskasvillisuuden juuria. Eteläosassa on noin 4,5 ha keskitiiviin / tiiviin moreenin alue. Muualla alueittain pinnassa esiintyy 0...3 metrin paksuinen hiekkaisen siltin / hienon hiekan kerros, jota seuraa löyhässä tilassa oleva, keskimäärin 10 metrin (0...18 m) paksuinen silttikerros.

Alueen rakennettavuus vaihtelee. Tonttikohtaisten pohjatutkimusten tekeminen on suositeltavaa seuraavissa suunnitteluvaiheissa. Arvioidut rakennettavuusluokat on esitetty käyty läpi alla.




Alueen rakennettavuudet ja johtoalue korostettuna kartalla (© Ramboll Finland Oy & Joensuun kaupunki, 2026).

- Alue 1 (rakennettavuusluokka 2):

  Alue soveltuu hyvin rakentamiseen. Rakennusten maanvarainen matalaperustus on yleensä mahdollinen ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä. Kevyet ja raskaat rakennukset on mahdollista perustaa anturaperustuksilla joko luonnonmaan varaan tai käyttäen matalaa massanvaihtoa (syvyys ≤ 2 m).

- Alue 2 (rakennettavuusluokka 2-3)

  Alueella kevyiden rakennusten perustaminen voi tietyin edellytyksin olla mahdollista rakennettavuusluokan 2 mukaisesti ilman pohjanvahvistustoimenpiteitä. Alueelle sijoitetut maaläjitykset ovat esikuormittaneet paksua silttikerrosta, mikä vähentää rakentamisesta aiheutuvien lisäkuormien aiheuttamia painumia. Alueen maankäyttö kuitenkin edellyttää toimenpiteitä maaläjitysten ja mahdollisten rakentamiseen kelpaamattomien täyttöjen poistamiseksi.

Raskaiden rakennusten perustamiseen soveltuvia menetelmiä ovat pohjamaalle aiheutuvien kuormien mukaan massanvaihto ja paalutus. Alustavat paalupituudet noin 16–20 m.

- Alueet 3–4 (rakennettavuusluokka 3a)
  Alueet 3–4 soveltuvat keskinkertaisesti rakentamiseen. Löyhien maakerrosten alueilla kevyiden rakennusten maanvarainen perustaminen on mahdollista esirakennus- ja pohjanvahvistustoimenpiteitä hyödyntäen.

  Raskaiden rakennusten perustamiseen soveltuvia menetelmiä ovat pohjamaalle aiheutuvien kuormien mukaan massanvaihto ja paalutus. Alustavat paalupituudet noin 7–13 m.

- Alue 5 (rakennettavuusluokka 3a / 3b)
  Alue 5 soveltuu keskinkertaisesti rakentamiseen. Alueen keskiosa kuuluu rakennettavuusluokkaan 3b jyrkän rinteensä vuoksi. Löyhien maakerrosten alueilla kevyiden rakennusten maanvarainen perustaminen on mahdollista esirakennus- ja pohjanvahvistustoimenpiteitä hyödyntäen.

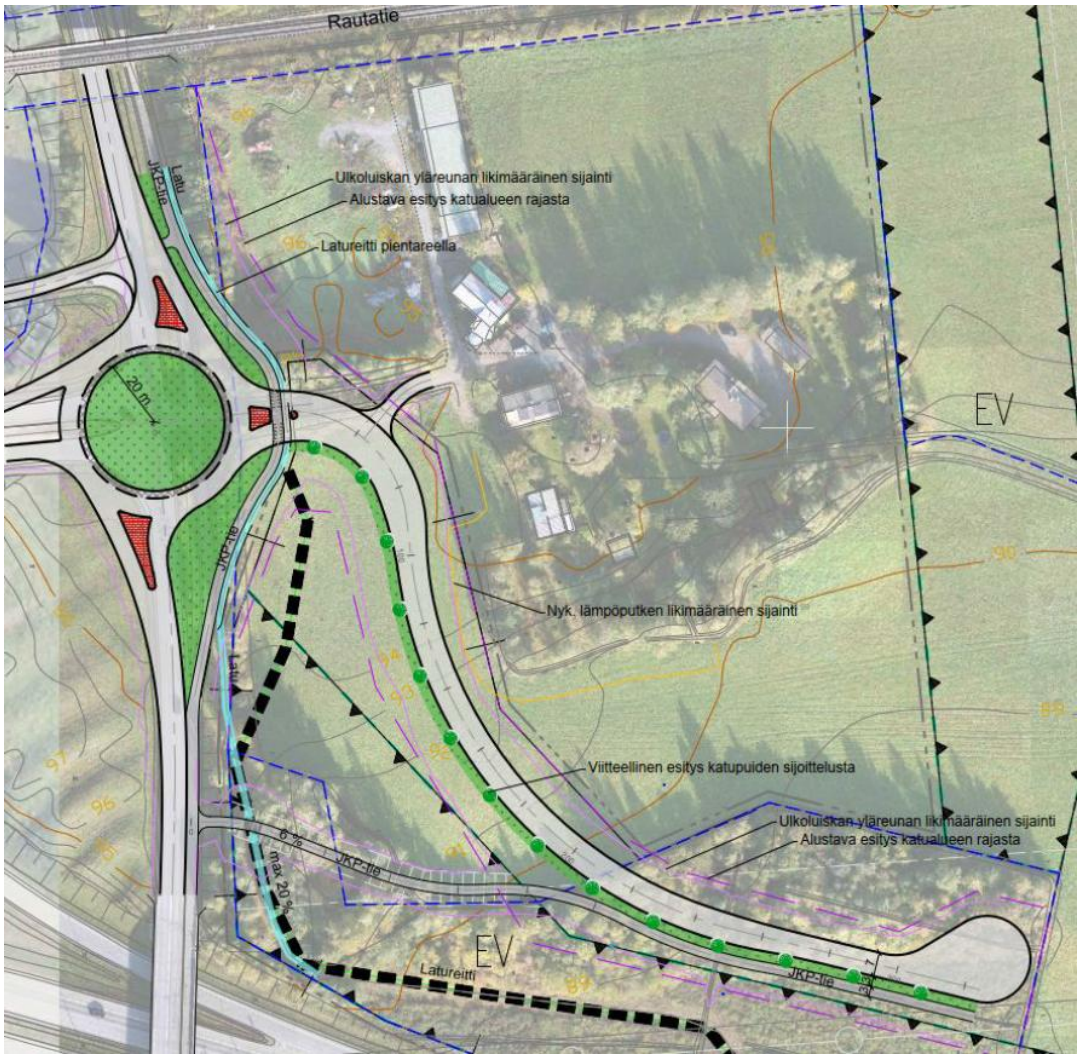
  Raskaiden rakennusten perustamiseen soveltuvia menetelmiä ovat pohjamaalle aiheutuvien kuormien mukaan massanvaihto ja paalutus. Alustavat paalupituudet noin 8–20 m.

  Alue 6 (rakennettavuusluokka 3-4)
  Alue 6 on rakennettavuudeltaan keskinkertainen / melko huono. Kevyiden rakennusten perustaminen vaatii esirakennus- ja pohjanvahvistustoimenpiteitä. Soveltuvia menetelmiä ovat pohjamaalle aiheutuvien kuormien mukaan painopenger ja paalutus.

  Monikerroksisten, raskaasti kuormitettujen ja painumaherkkien rakenteiden perustamistapa on paalutus. Alustava paalupituus alueelle on 7–18 m.

Yleissuunnitelma (A-Insinöörit Oy, 2026)

Kaavahanketta varten on laadittu yleissuunnitelma (A-Insinöörit Oy, 2026). Suunnitelma on luettavissa kokonaisuudessaan kaavaselostuksen oheismateriaalina.




Ote yleissuunnitelmasta (© A-Insinöörit Oy, 2026).

Suunnitelma perustuu ratkaisumalliin, jossa katu on otettu alueelle lännestä Kuopiontien ja Lentoväylän välisestä ramppiliittymästä. Luonnosvaiheessa tutkittiin vaihtoehtojen mukaisia malleja, joista lopulliseksi suunnitelmaksi valikoitui lyhyempi ja selkeämpi ratkaisumalli, joka ohjaa liikenteen suoraan valtakunnan tieverkkoon. Häiriöt ympäristöön jäävät vähäisemmiksi.

Katu- ja tiealueen mitoituksessa on huomioitu kiertoliittymän toteuttaminen. Kiertoliittymän mitoituksessa on noudatettu Väyläviraston Tasoliittymien suunnittelu -

ohjeen (VO 6/2026) suositusarvoja HCT-rekoille. Kiertosaarekkeen halkaisija on 40 m. Jatkosuunnittelussa voidaan tutkia, toimisiko tiiviimpi mitoitus.

Joukkoliikenteen järjestelyihin ei esitetä muutoksia. Jalankululle ja pyöräilylle on osoitettu uusi yhteys Lentoväylälle, joka lyhentää matkoja Marjalan suunnasta alueelle. Latureitti on sovitettava muiden muutosten kanssa yhteen.

Yleissuunnitelmassa esitettyjen toimenpiteiden alustava kustannusarvio on yhteensä 1,0 miljoonaa euroa.

## 2.3 Tavoitteet

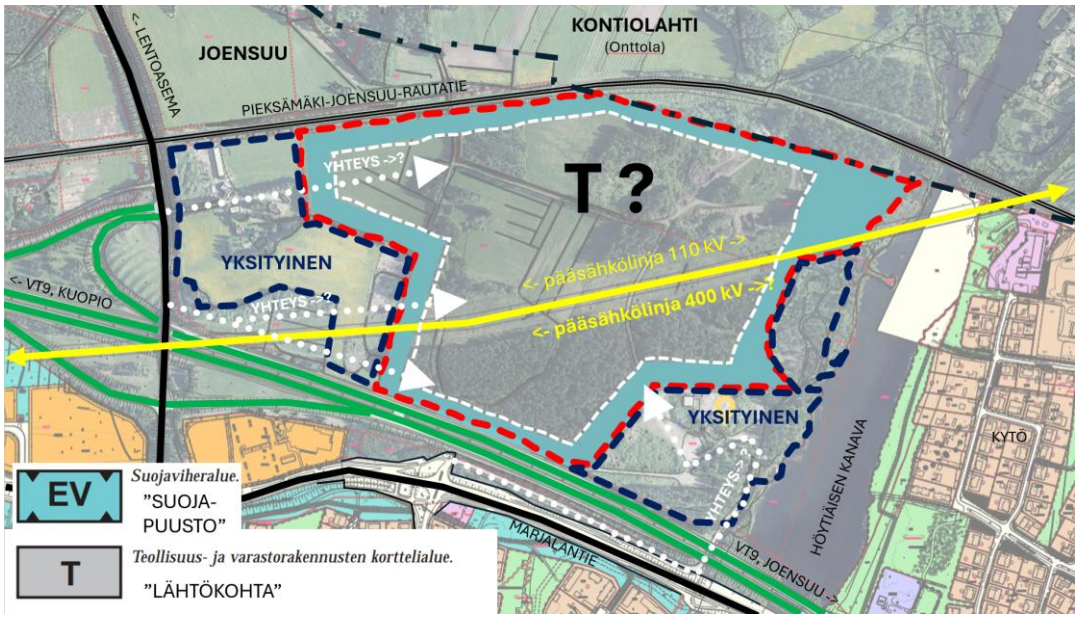
### 2.3.1 Alustavat tavoitteet

Kaavahankkeen laatiminen on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

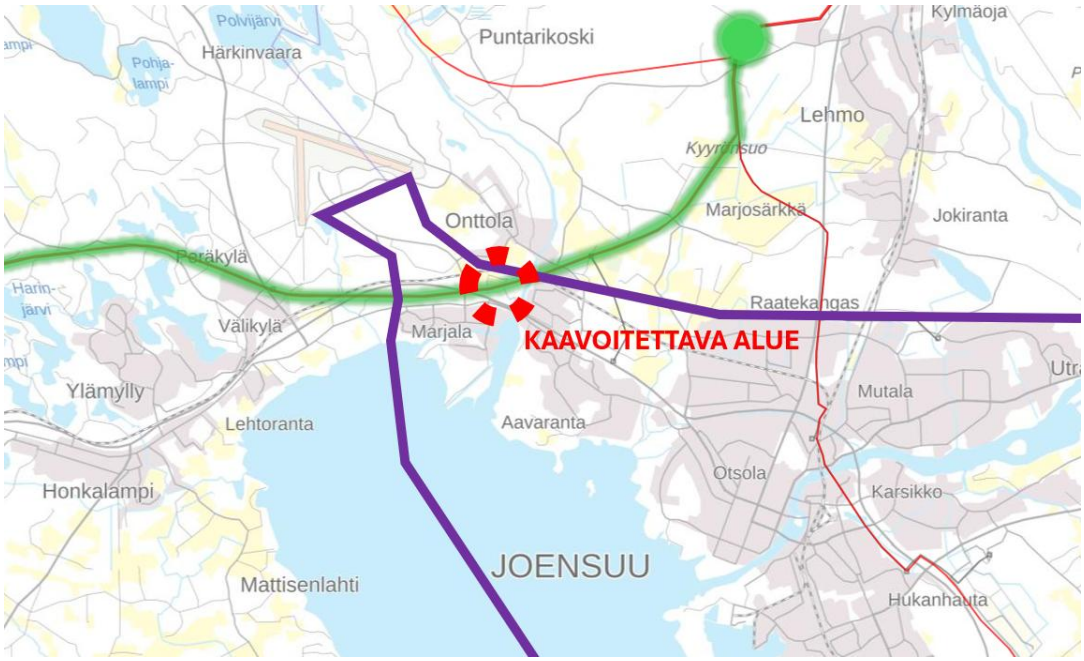
Kaavatyön lähtökohtana on ollut mahdollisimman suuren teollisuuskorttelialueen muodostaminen kaupungin omistamille maa-alueille niin sanotulla Törmän alueella.

Suunnittelualueen etuna on keskeinen sijainti suhteessa valtakunnan sähkö- ja tieverkkoon, sekä tarvittaessa rautatiehen ja lentoasemaan. Lisäksi alue on olevan yhdyskuntarakenteen ja Höytiäisen kanavan läheisyydessä.

Suunnittelualueen halki kulkee valtakunnan sähköverkkoa, joka on uusiutumassa 2030-luvulla. Samalla sähköverkolle varattu johtoalue levenee. Törmän alueen sijainti suhteessa uusiutuvaan sähköverkkoon on keskeinen ja samalla käytännössä lähes ainoa Joensuun rajojen sisäpuolinen sijainti sellaiselle teolliselle toimijalle, joka edellyttää suurta sähköverkon kapasiteettiä.




Alustavia tavoitteita ilmakuva-/asemakaavapohjalla (© Joensuun kaupunki, 2026).




Suunnittelualueen sijainti suhteessa valtakunnan sähköverkkoon (© MML, Fingrid Oy, 2025). Joensuun kuntaraja korostettu violetilla ja 2030-luvulla parannettava sähkölinja vihreällä viivalla.

Suunnittelualueen vieressä on Höytiäisen kanava, jota voi hyödyntää jäähdytysveden ottamiseen. Teollisen toiminnan aiheuttama mahdollinen hukkalämpö voisi olla johdettavissa Marjalan puoleiseen kaukolämpöverkkoon. Esimerkki tällaisesta teollisesta toiminnasta voi olla datakeskus tai muu vastaava yhteiskunnan digitalisaatioon tai vihreään siirtymään liittyvä hanke, jolle riittävä sähkönsaanti,

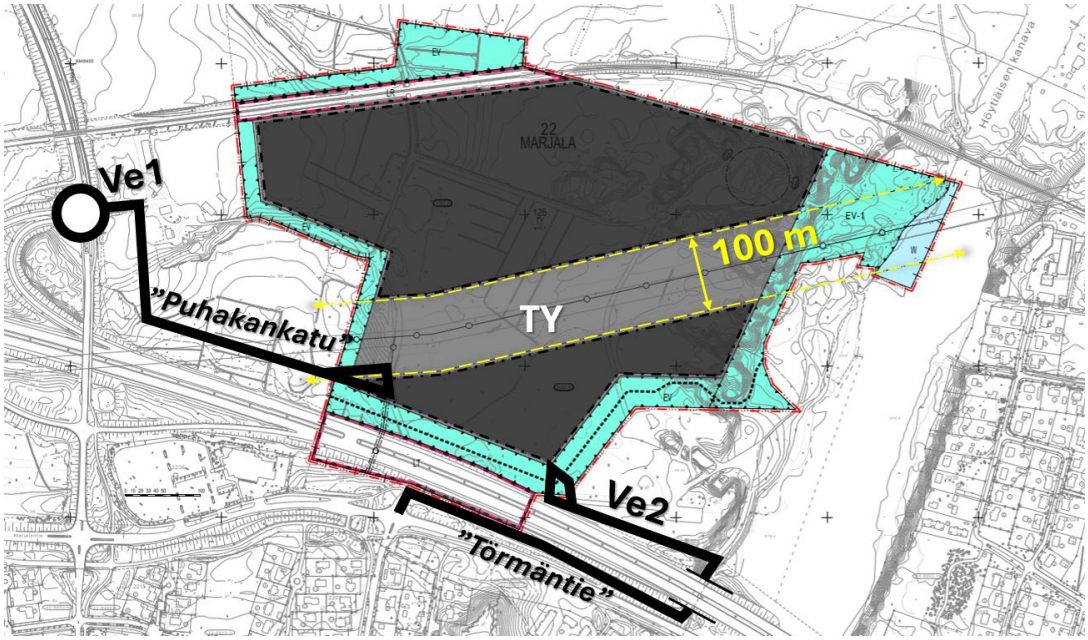
jäähdytys ja hukkalämmön hyödyntäminen ovat keskeisiä toiminnan edellytyksiä. Kaavahankkeella pyritään vastaamaan teollisuuden muuttuneisiin tarpeisiin.

Kaavatyön keskeisenä tavoitteena on ollut ratkaista myös alueen saavutettavuus ja katuyhteydet yhteistyössä neuvotellen yksityisten naapurikiinteistöjen omistajien kanssa.

### 2.3.2 Tarkentuneet tavoitteet vireilletulovaiheen jälkeen

Kaavaluonnokset (Ve1 ja Ve2) muodostettiin alkuperäisten lähtökohtien perusteella. Alueelle tavoiteltiin mahdollisimman laajaa TY-korttelialuetta, siten että samalla mahdollistetaan ympäröivien alueiden maankäyttö työtä ohjaavan MOPP-osayleiskaavan mukaisesti. Luonnokset erosivat toisistaan käytännössä vain katuyhteyksien perusteella (Ve1 ”Puhakankatu” ja Ve2 ”Törmäntie”).

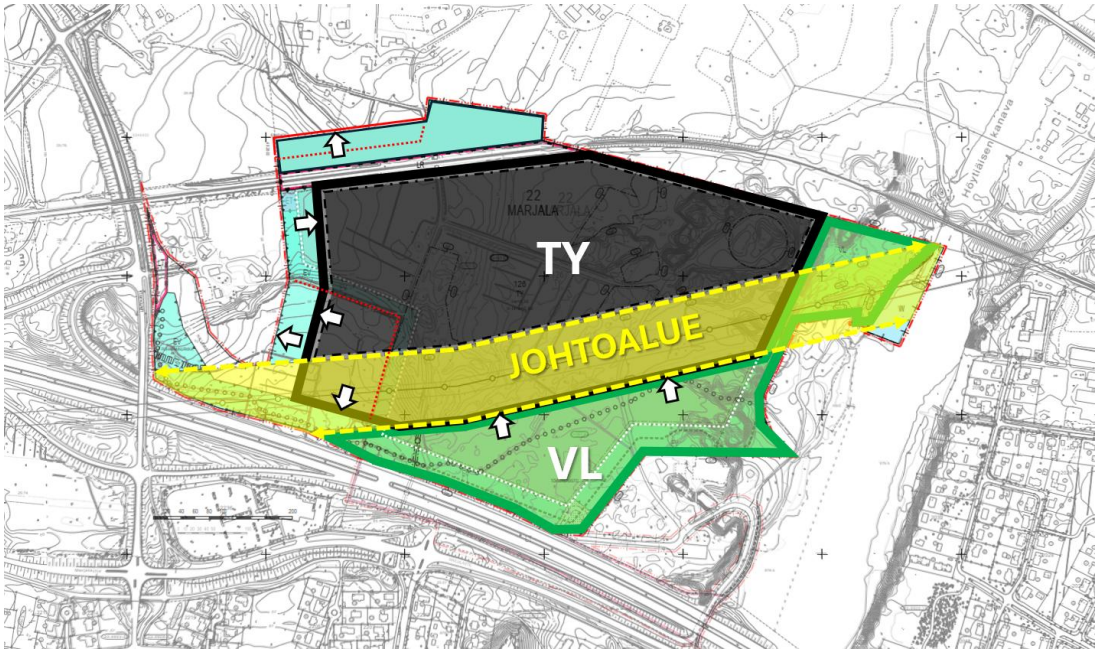
Luonnoksissa huomioitiin myös muita vireilletulovaiheessa esiin nousseita asioita, kuten Joensuu-Lykynlampi ulkoilureitti, Joensuun lentoasema, sähkölinja, rautatie, Kuopiontie (vt 9) ja Lentoväylä (mt 501) sekä toisaalta myös ympäröivät pientaloalueet.




Kaavaluonnokset Ve1 ja Ve2 (© Joensuun kaupunki 2026)

### 2.3.3 Tarkentuneet tavoitteet luonnosvaiheen jälkeen

Luonnosvaiheen jälkeen ratkaisumallia muutettiin saadun palautteen ja tehtyjen selvitysten perusteella.




Luonnosvaiheen jälkeiset tarkentuneet tavoitteet kartalla (© Joensuun kaupunki, 2026).

Ratkaisussa on huomioitu luonnosvaihetta kattavammin luontoselvityksessä esiin nousseet kohteet ja niiden monihyötyisyys, alueen virkistysarvot sekä yleissuunnitelman mukainen katuyhteyssuunta lännestä. Korttelialueen laajuus on supistunut luonnosvaiheesta yli 2,3 ha siten, että 100 metriä leveän johtoalueen eteläpuoliset alueet jäävät virkistyskäyttöön. Suunnittelualuetta on laajennettu hieman länteen pihapiirin eteläpuolisille pelloille maaomaisuuden käymien neuvottelujen perusteella. Ratkaisumallista on pidetty neuvotteluja alueen keskeisten naapurikiinteistöjen omistajien ja viranomaistahojen kesken.

# 3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

## 3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavaratkaisu mahdollistaa Törmän alueen muuttamisen teollisuuskäyttöön (TY). Samalla huomioidaan alueen virkistys- ja luontoarvot ja levenevän johtokäytävän vaikutus maankäyttöön. Naapurikiinteistöille jätetään edelleen MOPP-

osayleiskaavan mukaiset maankäytön mahdollisuudet. Rakentamisen painopiste sijoittuu sähkölinja-alueen pohjoispuolelle. Kaavaratkaisun katu- ja muut paikannimet ovat katunimitoimikunnan päätösten mukaiset.

### 3.1.1 Korttelialueet

TY **Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.** Korttelialueen tonttitehokkuus on e=0,50 ja suurin sallittu kerrosluku III. Korttelialueen rakennusala sijoittuu johtoalueen pohjoispuoliselle osalle.

| | asemakaavaratkaisu |
|---|---|
| Korttelialueen pinta-ala (TY) | n. 218 191 m² |
| tonttitehokkuus | e=0,50 |
| rakennusoikeus | n. 109 095,5 k-m² |

Johtoaluetta koskevat rajoitteet on huomioitu kaavamääräyksissä. Korttelialueen koilliskulmassa on puhdistettava/kunnostettava maa-alue (saa), joka myös on huomioitu kaavamääräyksissä.

Korttelialuetta koskevat myös useat muut määräykset, joissa on nostettu esiin ympäristön asettamia reunaehtoja. Reunaehtoja asettavat muun muassa ympäröivä asutus ja virkistyskäyttö ja mahdolliset palvelurakentamisen kohteet, rautatie ja Joensuun lentoasema. Toteutussuunnitelmista on pyydettävä lausunnot muun muassa lentoaseman omistajalta ja ympäristöterveysviranomaiselta. Haittojen torjuntaan tulee kiinnittää huomiota.

Kaavaratkaisussa on hyödynnetty ”beta-asteella” olevaa viherkerroin-työkalua. Koska TY-korttelialueen laajuus on supistunut luonnosvaiheesta ja korttelialuetta rasittaa laaja rakentamiskäyttöön soveltumaton johtoalue eikä korttelialueen toteuttajasta ole vielä kaavavaiheessa tietoa, on viherkertoimen tuottamista määräyksistä pyritty tekemään riittävän joustavia ja mahdollistavia. Korttelialueen

toteutuksessa tulee välttää tarpeettomia vettä läpäisemättömiä pinnoitteita ja rakentamattomat tontin osat on pyrittävä käsittelemään puustoisina. Hulevedet saa johtaa käsiteltyinä Höytiäisen kanavaan.

Rakentamiselle on osoitettu lentoaseman läheisyyden takia ylin korkeusasema (+167.0), joka voisi tulla vastaan esimerkiksi tontille sijoittuvien korkeiden mastojen, piippujen, tms. rakenteiden, laitteiden ja rakennusten osien kohdalla. Alueen maanpinnan korkotaso asettuu pääosin välille +85...95 m, jolloin rakenteet voivat olla enintään noin 70–80 m korkeita. Kerrosluku on rajoitettu enimmillään kolmeen kerrokseen (III). Teollisissa laitoksissa yhden kerroksen korkeus voi olla jopa 10 metriä, jolloin useampikerroksista laitosta varten saattaa olla tarve hakea lentoestelupaa, jonka rajana on 30 metriä maanpinnasta. Asia on huomioitu kaavamääräyksissä.

Korttelialueelle saa sijoittaa datakeskuksen. Höytiäisen kanavasta (W) saa tarvittaessa ottaa jäähdytykseen käytettävää vettä VL-alueen läpi TY-korttelialueelle. Jos jäähdytysvesi palautuu Höytiäisen kanavaan, ei siitä saa aiheutua vesistön pilaantumisen vaaraa. Korttelialueelle on erikseen sallittu sijoittaa myös sellaista toimintaa, josta aiheutuu raskasta liikennettä, koska alue sijoittuu logistisesti saavutettavaan sijaintiin. Valtion tieverkko on lähellä.

Pysäköintimääräyksissä on huomioitu suuren mittakaavan rakentaminen. Mitoitus perustuu joko käytettyyn kerrosalaan tai työvuorossa olevan henkilöstön mitoitukseen.

### 3.1.2 Muut alueet

LR **Rautatiealue.** Kaava-alueeseen kuuluva Pieksämäki-Joensuu -rautatien osa on osoitettu rautatiealueeksi voimassa olevien kiinteistörajojen mukaan.

LT **Maantien alue.** Lentoväylän kiertoliittymään tarvittava tiealueen laajennus on osoitettu LT-alueeksi. Alueen läpi kulkee myös pyörätie ja ulkoilureitti.

EV **Suojaviheralue.** TY-korttelialueen, johtoalueen, rautatiealueen (LR) ja tiealueen (LT) läheisyyteen sijoittuvat viheralueet on osoitettu EV-alueiksi. Johtoalue rajoittaa osittain EV-alueen käyttöä, mikä on huomioitu kaavamääräyksissä. Muutoin EV-alueille saa toteuttaa maamassoista meluesteitä. Myös rautatien läheisyys on huomioitu määräyksissä. EV-alueet on käsiteltävä puustoisina. Puhakannurkan EV-alueen läpi kulkee alueen pyörätie ja ulkoilureitti.

VL **Lähivirkistysalue.** Alueen virkistyskäyttöön tarkoitetut viheralueet on osoitettu VL-alueeksi. Alue on nimetty Törmänpuistoksi. Törmänpuiston läpi kulkee ohjaavien suunnitelmien mukaiset ulkoilureitit (Joensuu-Lykynlampi ja Höytiäisen rannan ulkoilureitti). Ulkoilureitit ovat sijainneiltaan ohjeellisia. Tarkempi sijainti tehdään toteutussuunnittelun yhteydessä.

VL-alueen käyttöä rajoittaa luo- ja luo-3-alueet, joista luo-3-merkintä on tiukempi. Luo-3-alueella sijaitsee luonnonsuojelulainsäädännössä tarkoitetut eläinlajin lisääntymis- ja levähdyspaikat. Luo-aluerajauksissa puolestaan on huomioitu alueen muut luontoarvot mahdollisuuksien mukaan. Luo-alueiden laajuuksiin vaikuttaa muun muassa 100 metrin levyinen johtoalue, eli johtoalueen alla ei ole luo-aluerajoituksia.

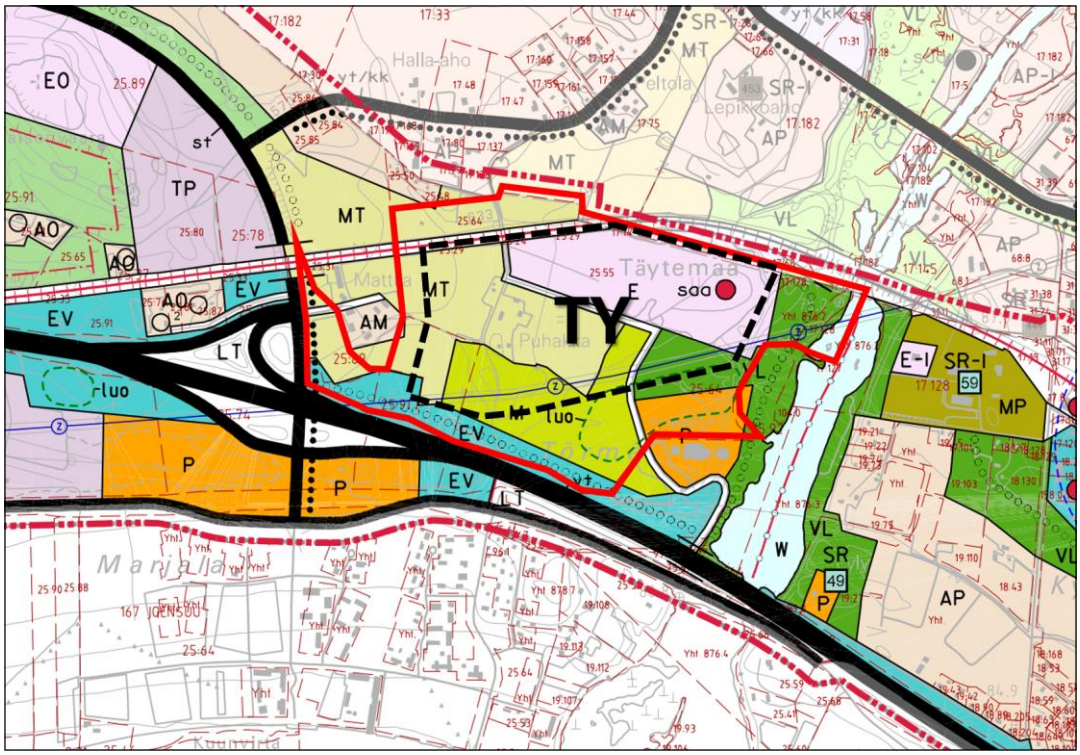
VL-alueille sijoittuvat ulkoilureitit kulkevat osittain luo-alueiden läpi. Reittien toteutus ja hoito on mahdollista luo-merkinnästä huolimatta. Johtoalueen kohdalta VL-alueen puustoa koskevat rajoitukset, jotka on huomioitu kaavamääräyksissä.

VL-alueen läpi saa tehdä TY-korttelialuetta palvelevia hulevesi-, jäähdytysputki- ja pelastustierakenteita. Näiden rakenteiden toteutuksessa on huomioitava luo- ja luo-3-alueet sekä johtoa varten varattu alueen osa.

W **Vesialue.** Kaava-alueeseen kuuluva Höytiäisen kanavan osa on osoitettu vesialueeksi voimassa olevien kiinteistörajojen mukaan.

### 3.1.3 Osayleiskaavasta poikkeaminen

Törmän alueen asemakaava poikkeaa suunnittelua ohjaavasta Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski-osayleiskaavasta (MOPP). Kaavaratkaisu on kuitenkin laadittu siten, että osayleiskaavan mukainen maankäyttö voi poikkeamisista huolimatta edelleen toteutua suunnittelualueen ulkopuolella. Osayleiskaavasta on poikettu, koska MOPP-osayleiskaava on jäänyt monilta osiltaan toteutumatta ja osayleiskaavalla on ikää jo yli 20 vuotta. Lisäksi kaava on maankäytön tavoitteiltaan vanhentunut. MOPP-osayleiskaava-alueen maankäytön suuntaviivat ratkaistaan todennäköisesti käynnissä olevan Joensuun seudun yleiskaavan 2040 yhteydessä.

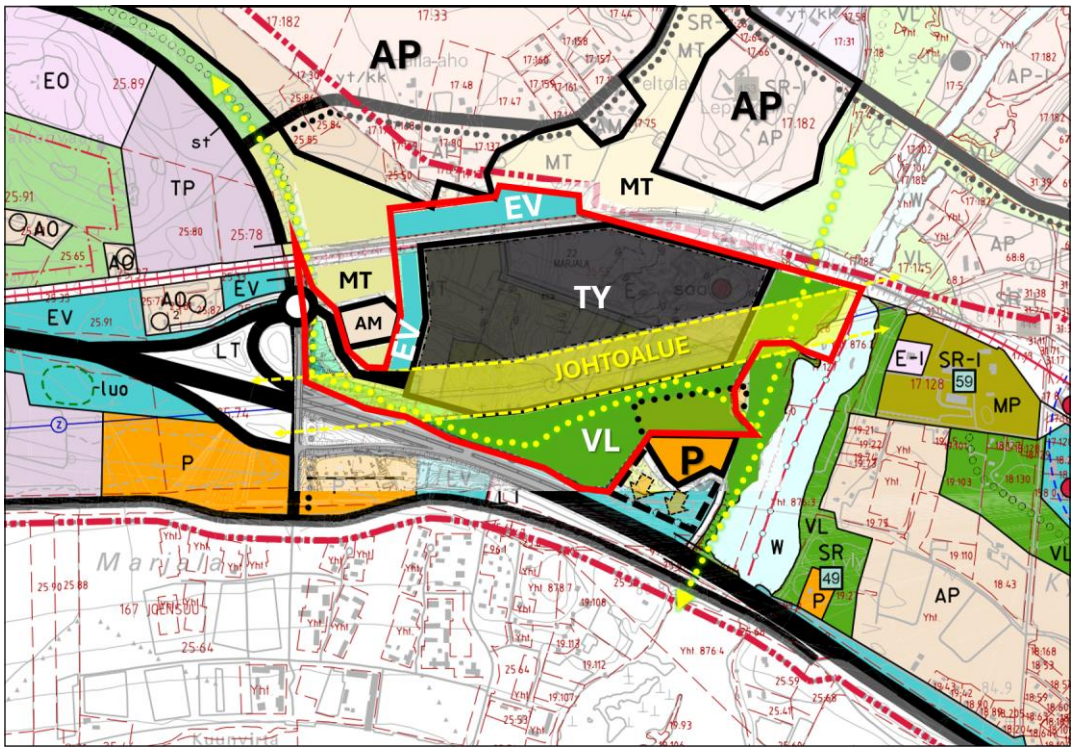



Ote MOPP-osayleiskaavasta ja päälle piirretty suunnittelualue punaisella. Suunniteltu TY-korttelialue mustalla katkoviivalla (© Joensuun kaupunki 2026).

MOPP-osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalouden käyttöön (M, MT), palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) sekä erityisalueeksi (E). Alueen länsipuolella on maatilan talouskeskusten alue (AM). Höytiäisen kanavan tuntumassa olevat alueet on osoitettu virkistyskäyttöön (VL) ja suunnittelualueelle sijoittuu läpi kulkevia ulkoilureittimerkintöjä, jotka johtavat muun muassa Joensuun keskustan ja Lykynlammen suuntiin. MOPP-osayleiskaavassa alueelle

on merkitty myös arvokas luontokohde (luo), joka on selostuksen mukaan arvokas linnustoalue. Kuopiontien varressa on suojaviheralue (EV). Osayleiskaavakartta ja selostus ovat tarvittaessa luettavissa kaavahankkeen oheismateriaalina.

Suunnittelualueen nykytila on pääpiirteissään voimassa olevan osayleiskaavan mukainen. Palvelutoiminta alueella on päättynyt ja alueen ulkoilureitistö on osayleiskaavaan merkittyä suppeampi tällä hetkellä. Suunnittelualueen ulkopuolella maankäyttö ei ole edennyt MOPP-osayleiskaavan mukaisesti. Useat asuin- ja työpaikka-alueet ovat jääneet toteutumatta.




Kaavaratkaisu sovitettuna MOPP-osayleiskaavaan (© Joensuun kaupunki 2026).

Törmän alueen kaavaratkaisun myötä maa- ja metsätalous (MT, M) sekä erityisalueen (E) toiminta suunnittelualueen sisällä päättyy. Teollisuustoiminta (TY) korvaa nämä maankäyttömuodot. Korttelialueen käyttötarkoituksessa (TY) on huomioitu alueen viereinen maatilakeskus (AM), ympäröivä virkistyskäyttö (VL) ja luontoarvot, mahdollinen palvelutoiminnan elpyminen (P) sekä ympäröivien pientaloalueiden ja lentoaseman vaikutukset. TY-alueen ympärille on osoitettu suojaviheralueet (EV), jotka pehmentävät TY-alueen vaikutusta ympäristöön ja mahdollistavat tarvittaessa suojaavien maamassojen toteuttamisen.

Virkistyskäyttö (VL) ja ulkoilureitit on huomioitu johtoalueen eteläpuolella ja Höytiäisen kanavan ranta-alueilla. Toiminnot liittyvät luontevasti MOPP-osayleiskaavan mukaiseen maankäyttöön suunnittelualueen rajoilla. Palvelutoiminnalle (P) jää edelleen toteutusmahdollisuuksia alueen kaakkoispuolella ja maatilakeskus (AM) on huomioitu suunnittelualueen länsipuolella. Maatilakeskusta ympäröivät peltoalueet (MT) vähenevät, mutta itse maatilakeskus voi säilyä käytössä vähintään asuinpaikkana. MOPP-osayleiskaava-alueelle sijoittuvien maatilojen toiminta on tunnistettu jo kaavaa laadittaessa 2000-luvun alussa osin katoavaksi elinkeinoksi, joten on todennäköistä, että pitemmällä aikavälillä myös Törmän alueen viereisen maatilakeskuksen (AM) alueelle tulee jotain muuta alueen luonteeseen soveltuvaa maankäyttöä.

## 3.2 Kaavan vaikutukset

### 3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Hanke on kaupungin strategioiden mukainen. Kaavalla on positiivisia vaikutuksia kaupungin elinkeinoelämään ja sitä kautta kaupungin elinvoimaan. Kaava mahdollistaa uusien teollisuustyöpaikkojen syntymisen logistisesti keskeisessä sijainnissa. Kaava lisää ja monipuolistaa kaupungin teollisuustonttitarjontaa ja mahdollistaa esimerkiksi digitalisaatioon liittyvien hankkeiden toteuttamisen Joensuun alueella. Hanke tukee kaupungin tavoitetta kasvaa 80 000 asukkaan kaupungiksi ja Suomen 10. suurimman kaupungin joukkoon.

### 3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin ja ympäröiviin alueisiin

Kaavaratkaisu on Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski-osayleiskaavan (2004) vastainen, mutta osayleiskaavan mukainen maankäyttö on edelleen mahdollista suunnittelualueen ulkopuolella. Vanhentuneen osayleiskaavan vastaisuus on käyty läpi luvussa 3.1.3.

Hanke on MOPP-osayleiskaavasta poikkeamisesta huolimatta ohjaavien suunnitelmien mukainen.

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




TY-korttelialue keskellä. Keltaiset nuole kuvaavat mahdollisia näkymäsuuntia, joista uudisrakentaminen todennäköisesti näkyy Marjalan alueen kaupunkikuvassa (© Joensuun kaupunki, 2026).

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä rakennettua ympäristöä.

TY-korttelialueen pinta-alallinen laajuus ja rakennusoikeus johtavat merkittävään rakentamiseen alueella. Rakennukset voivat olla korkeita ja laajoja ja niiden yhteydessä voi olla muita yksittäisiä korkeita rakenteita tai laitteita, jotka näkyvät maisemassa ja kaupunkikuvassa. Korttelialue sijoittuu useasta suunnasta suojaavan puuston taakse, joten maisemavaikutukset voivat jäädä lopulta myös melko suppeiksi. Suunnat, joista uudisrakennus todennäköisesti näkyy, sijoittuvat lännen ja pohjoisen suunnille. Vaikutukset ovat lopulta melko paikallisia, yksittäiset korkeat rakenteet saattavat muodostaa laajempaa maisemallista ja kaupunkikuvallista vaikutusta.

Maisemaa muuttaa myös TY-korttelialueen rakentamisen ohella 100 metrin levyiseksi levenevä johtoalue. Johtoalueelta on poistettava korkea puusto ja puusto on pidettävä matalana.

**Liikenne ja pysäköintijärjestelyt**

Liikenteen vaikutusarviointi perustuu yleissuunnitelmaan (A-Insinöörit Oy, 2026).

Suunnittelualueen saavutettavuus jalan ja pyörällä paranee uusien alueen sisäisten jalankulun ja pyöräilyn väylien myötä. Nykyisillä väylillä jalankulkuun ja pyöräilyyn kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä. Alueen läpi kulkevan ulkoilureitin linjaus muuttuu hieman.

Lentoväylälle rakennettava kiertoliittymä parantaa liittymän liikenneturvallisuutta ja laskee ajonopeuksia pääsuunnalla. Liikenteen sujuvuus pääsuunnalla heikkenee hieman, mutta liittymä helpottaa liittymistä sivusuunnalta.

Alueelle suunniteltu maankäyttö kasvattaa liikennemäärää jonkin verran suunnittelualueen ympäristössä riippuen alueelle sijoittuvista toimijoista. Alustavien arvioiden mukaan alue voi tuottaa liikennettä 50–600 ajon. /vrk riippuen alueelle toteutettavasta maankäytöstä. Nykytilanteessa Lentoväylällä kulkee noin 500 ajon. /vrk.

Suunnitelmassa ei esitetä muutoksia joukkoliikenteen järjestelyihin. Kaava-alueen joukkoliikennesaavutettavuus jää heikoksi, mutta suunniteltu maankäyttö ei perustele muutoksia palveluun. Etäisyys lähimmälle joukkoliikenteen pysäkille on noin 1 kilometrin luokkaa. Marjalan suunnasta alueelle oikaiseva pyörätie parantaa hieman tilannetta.

Pysäköinti sijoittuu TY-korttelialueelle. Lopullinen polkupyörä- ja autopaikkamäärä riippuu korttelialueelle sijoittuvan toiminnan luonteesta.

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

Kaavaratkaisu säästää alueen itäosassa olevat luontodirektiivin liitteen IV(a) lajin lisääntymis- ja levähdyspaikat, jotka on huomioitu kaavaratkaisussa luo-3-merkinnöin luontoselvityksen (Faunatica Oy, 2026) mukaisesti.

Kaavaratkaisu mahdollistaa myös useiden luontoselvityksessä (Faunatica Oy, 2026) esiin nostettujen kohteiden säilymisen alueella. Nämä alueet on huomioitu kaavakartalla luo-aluerajauksin. Alueet sijoittuvat VL-alueelle ja TY-korttelialueelle.

TY-alueelle sijoittuvat luo-alueet on huomioitu kaavamääräyksissä VL-aluetta löyhemmin, koska korttelialueen toteutukselle on jätettävä riittävästi liikkumatilaa ja mahdollisuuksia. Korttelialueelle merkityt luo-alueet kuitenkin jättävät alueen toteuttajalle mahdollisuuden korttelialueen luontoarvojen säilyttämiseen, jos se on hankkeen toteutus huomioituna mahdollista, vaikka edes osittain. Luo-alueiden säästäminen voi samalla myös vähentää korttelialueella syntyvien hulevesien määrää.

VL-alueelle sijoittuvat luontoarvot on huomioitu luo-aluein. Alueet voivat säilyä liki ennallaan. Näiden alueiden käyttöön vaikuttaa lähinnä rakennettavat ja hoidettavat ulkoilureitit sekä johtoa varten varattu alueen osa Törmänpuiston (VL) eteläosassa.

Luo-rajaukset mahdollistavat muun muassa useiden eri luontotyyppien, mahdollisten metsä- ja luonnonsuojelulain mukaisten kohteiden, lepakkoalueiden, liito-oraville soveltuvien alueiden sekä linnustolle merkittävän alueen säilymisen.

Samalla kun kaavaratkaisu mahdollistaa TY-korttelialueen toteutuksen, mahdollistaa se myös suunnittelualueen luontoarvojen huomioimisen laajasti ja monipuolisesti.

### 3.2.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Marjalan alueen teolliset työpaikat voivat lisääntyä ja ne sijoittuvat erilleen asutuksesta, mutta samalla kuitenkin lähelle ympäröiviä asuinalueita. Työpaikkatarjonnan monipuolistuminen voi vaikuttaa positiivisesti lähiasuinalueiden vetovoimaan. Suunnittelualueen virkistyskäyttö voi jatkua Törmänpuiston (VL) alueella. Alueen läpi kulkevat ulkoilureitit on huomioitu merkinnöillä ja määräyksillä. Ulkoilureitin sijaintia joudutaan pieneltä osin muuttamaan.

### 3.2.6 Lapsivaikutukset

TY-korttelialueen tontit on aidattava, jotta alueelle ei pääse ulkopuolisia ja teollinen toiminta pysyy omalla tontilla. Alueelle ei sijoitu leikkipaikkoja. Kaavanmukainen pyörätie johtaa korttelialueelle, mutta korttelialueen välittömässä läheisyydessä ei ole asuinalueita. Teollisuuden liikenne ohjautuu alueelle kiertoliittymän kautta, joka on turvallinen myös suuremmilla liikennemäärillä. Liikenne voi ohjautua alueelta suoraan päätieverkostolle, jolloin haitta ympäröiville asuinalueille on vähäinen.

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

Alueelle on toteutettava kunnallistekniikka ja muu tarvittava infra korttelialueen toteuttamista varten. Teknisen huollon verkko on olemassa pääosin alueen reunalla. Kunnallistekniikan kustannukset ovat arviolta:

- n. 1,0 milj. € + n. 0,2 milj. € (vesihuolto)

Kustannusarvio pitää sisällään Lentoväylän (mt501) kiertoliittymämuutoksen, Hallankadun uuden katuyhteyden sekä pyörätieyhteyden rakentamisen. Kustannukset eivät pidä sisällään Höytiäisen ulkoilureitin toteuttamista. Reitti ei ole mukana myöskään kaupungin investointiohjelmissa. Joensuu-Lykynlampi-ulkoilureittiä/latua joudutaan siirtämään 200–300 metrin matkalta TY-korttelialueen kohdalta. Vesihuollon lopulliset kustannukset riippuvat verkostoon kohdistuvista muutostarpeista, jotka selviävät hankkeen toteutusvaiheessa, kun on tiedossa, minkälainen teollinen toimija/toimijoita alueelle on tulossa.

Hankkeella voi olla positiivisia vaikutuksia energiatalouteen, jos tontille sijoittuu datakeskus tai muu sellainen toiminta, jonka hukkalämpöä voidaan hyödyntää esimerkiksi alueen kaukolämpöverkossa. Toisaalta mahdollisen datakeskuksen myötä sähkönkulutus kasvaa, jolloin paine valtakunnan sähköverkon kapasiteetin parantamiseen voi kasvaa. Sähkönkulutuksen kasvu voi nostaa sähkön hintaa valtakunnallisesti, mutta ei paikallisesti.

Kaupunki saa lisääntyvän kerrosalan myötä tuloja Marjalan alueen teollisuustonttihinnoittelun mukaisesti. Kiinteistöverotuotto kasvaa.

TY-korttelialueen rakennettavuudeltaan keskinkertainen / melko huono maaperä johtaa todennäköisesti laajoilla alueen osilla massanvaihtoihin ja paalutukseen, joilla voi olla merkittäviä kustannusvaikutuksia teollisen toimijan toteutuskustannuksiin.

TY-korttelialueen toteutus edellyttää maakauppoja yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä.

### 3.2.8 Vaikutukset alueen viherverkostoon ja ulkoilureitteihin

Alueen viherverkoston perusrakenne säilyy maankäytön muutoksista huolimatta ennallaan. Maa- ja metsätalouskäytössä olleet alueet sekä erityisalue muuttuu muuhun käyttöön. Alueen ulkoilureittiyhteydet säilyvät, mutta reitin sijaintia on tarkistettava noin 200–300 metrin matkalta. Höytiäisen rantaa myötäilevä reitti ei ole mukana kaupungin investointiohjelmissa, mutta reitti on huomioitu ohjaavien suunnitelmien mukaisesti.

### 3.2.9 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin

Kaavaa laadittaessa ei ole tietoa alueen lopullisesta toimijasta. Kaavaratkaisu on tehty siten, että käyttötarkoitus (TY) ja lisämääräykset rajoittavat haitallisia vaikutuksia ympäristöön.

Korttelialueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa ympäröiville asuin-, palvelu-, virkistys- tai muille häiriöherkille alueille kohtuutonta melu-, pöly-, tärinä-, haju- tai muuta ympäristöhaittaa. Haittojen torjunnasta on huolehdittava. Toiminta ei saa aiheuttaa melutason päivä- ja yöajan ohjearvojen ylittymistä ympäröivillä alueilla. Tarvittaessa meluntorjuntaan liittyviä maamassoja voidaan sijoittaa myös EV-alueille kaavamääräysten mukaisesti. Rakennushankkeesta on pyydettävä toteutusvaiheessa lausuntopyyntö muun muassa ympäristöterveysviranomaiselta, joka voi

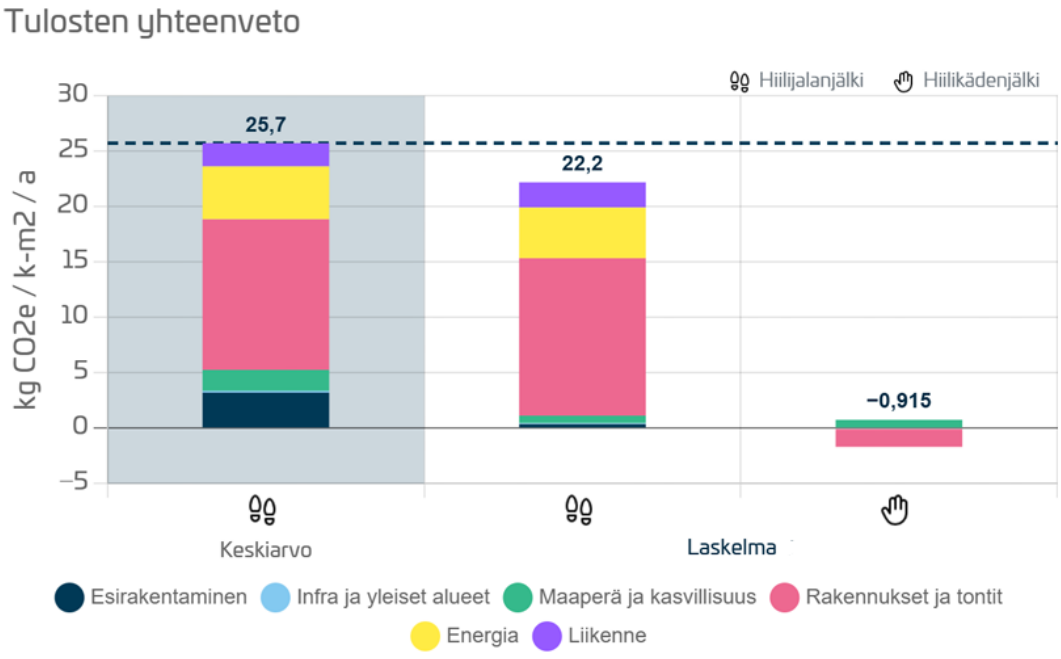
tarvittaessa edellyttää toimijalta esimerkiksi tarvittavia selvityksiä suunnitelmiensa tueksi, kun hankkeen tarkemmat vaikutukset ovat tiedossa.

Vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin

Kaavahankkeen vaikutuksia kasvihuonekaasupäästöihin on arvioitu Planect-ohjelmalla. Ohjelma käyttää päästöyksikkönä kg$CO_2e$ / k-m2 / vuosi ($CO_2e$ = hiilidioksidiekvivalentti, standardoitu mittayksikkö, jonka avulla eri kasvihuonekaasupäästöjä voidaan vertailla keskenään). Laskennallinen aikaväli ohjelmassa on 50 vuotta ja tulokset perustuvat keskimääräiseen teollisuusrakentamiseen.

Hankkeen hiilijalanjälki (ilmastohaitat) on 50 vuoden tarkastelujaksolla n. 22,2 ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. -0,9 kg $CO_2e$ / k-$m^2$ / vuosi. Hankkeen hiilijalanjälki on 14 % keskimääräisen hankkeen hiilijalanjälkeä pienempi.

Valtaosa kaavahankkeen päästöistä syntyy rakennuksista ja tontista (64 %) ja energiasta (21 %). Todelliseen päästömäärään vaikuttaa lopulta muun muassa esirakentamisen määrä ja toiminnan luonne. Liikennetuotto saattaa olla datakeskustoimijoilla vähäistä, mutta energiankulutus suurta, kun taas logistiikassa liikenteen päästöt suuremmat, mutta energiavaikutukset vähäisemmät.




Planect-laskelma (© SItowise & Joensuun kaupunki, 2026).

### 3.2.10 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

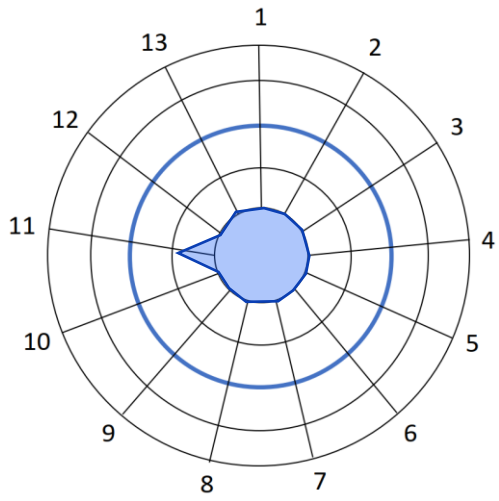
Asemakaava monipuolistaa kaupungin teollisuustonttitarjontaa ja vastaa tämän hetken tonttikysyntään. Kaavahanke luo mahdollisuuksia uudenlaiseen teolliseen toimintaan Joensuussa ja Marjalan-Lentoväylän vaikutusalueella. Parhaassa tapauksessa suunnittelualueelle syntyvä yritystoiminta luo kerrannaisvaikutuksia alueen työllisyyteen ja yritysten toimintaedellytyksiin. Toteutusvaiheessa hanke työllistää rakennus- ja suunnittelualan yrityksiä ja niihin liittyviä yritystoimintoja. Hankkeella on siten positiiviset yritysvaikutukset.

**Yritysvaikutusten arviointi**

Joensuun kaupunki on päättänyt ottaa käyttöön yritysvaikutusten arvioinnin päätöksenteossa. Yritysvaikutusten arviointi tulisi tehdä ainakin silloin, kun tunnistetaan, että päätös saattaa vaikuttaa esim. yrityksen tai yritysten kustannuksiin, investointeihin, liikennejärjestelyihin, saavutettavuuteen tai muuhun päivittäiseen toimintaan.

| | Positiivinen vaikutus | Positiivinen | | Neutraali | Negatiivinen | | Kielteinen vaikutus |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | selitys | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | selitys |
| 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 | 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 strategisten linjausten toteutumista | x | | | | | heikentää strategisten linjausten toteutumista |
| 13 | vaikuttaa positiivisesti aluetalouteen | x | | | | | ei vaikuta aluetalouteen |




Yritysvaikutukset taulukkomuotoisena ja kuviona.

# 4 Suunnitteluvaiheet

### Hankkeen lähtökohta

Kaavahanke on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Hankkeen tavoitteena on kaupungin omistamien maa-alueiden kaavoitus teollisuuskäyttöön. Tarkoitus on luoda kehitysedellytyksiä Joensuun yritystoiminnalle, investoinneille ja kilpailukyvylle kaupungin strategioiden mukaisesti. Asemakaava laaditaan Joensuun kaupungin aloitteesta.

### Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 1.10.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.10.–27.10.2025. Vireilletulovaiheen palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä 3.

### Kaavaluonnos

Vireilletulovaiheen palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden perusteella muodostettiin vaihtoehtoiset kaavaluonnokset (Ve1 ”Puhakankatu” ja Ve2 ”Törmäntie”). Kaavaluonnokset olivat nähtävänä 12.2.–9.3.2026. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

### Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnoksista valittiin soveltuva ratkaisuamalli ja se täydennettiin kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi syksyllä 2026. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tullee vuodenvaihteessa 2026–2027.

### Kaavan nähtävilläpito

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

### Toteutus

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Tontin rakentaminen on mahdollista, kun alueelle on rakennettu katuyhteydet ja muu tarvittava yhdyskuntatekniikka, mahdolliset pilaantuneet maaperäkohteet on puhdistettu ja rakennustoimenpiteille on haettu tarvittavat luvat.

| | |
|---|---|
| Kaavan laatija: | Antti Rissanen |
| Avustava suunnittelija: | Roosa Westerman |

# Asemakaavan seurantalomake
## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | Joensuu | **Täyttämispvm** | 9.10.2026 |
| **Kaavan nimi** | Törmän alue | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 1.10.2025 |
| **Pysyvä kaavatunnus** | | **Kunnan kaavatunnus** | 1671811 |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 39,3082 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | 39,3082 |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | |

### Ranta-asemakaava

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **Rantaviivan pituus [km]** | | |
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** | |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** | |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **39,3082** | **100,00** | **109096** | **0,28** | **39,3082** | **109096** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | 21,8191 | 55,5 | 109096 | 0,50 | 21,8191 | 109096 |
| **V yhteensä** | 9,8139 | 25,0 | 0 | 0,00 | 9,8139 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 2,2582 | 5,7 | 0 | 0,00 | 2,2582 | 0 |
| **E yhteensä** | 4,9113 | 12,5 | 0 | 0,00 | 4,9113 | 0 |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | 0,5057 | 1,3 | 0 | 0,00 | 0,5057 | 0 |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,0000** | **0,00** | **0** | **0,0000** | **0** |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm ±] | [k-m² ±] |
| **Yhteensä** | **0** | **0** | **0** | **0** |

# Alamääräykset tai -merkinnät

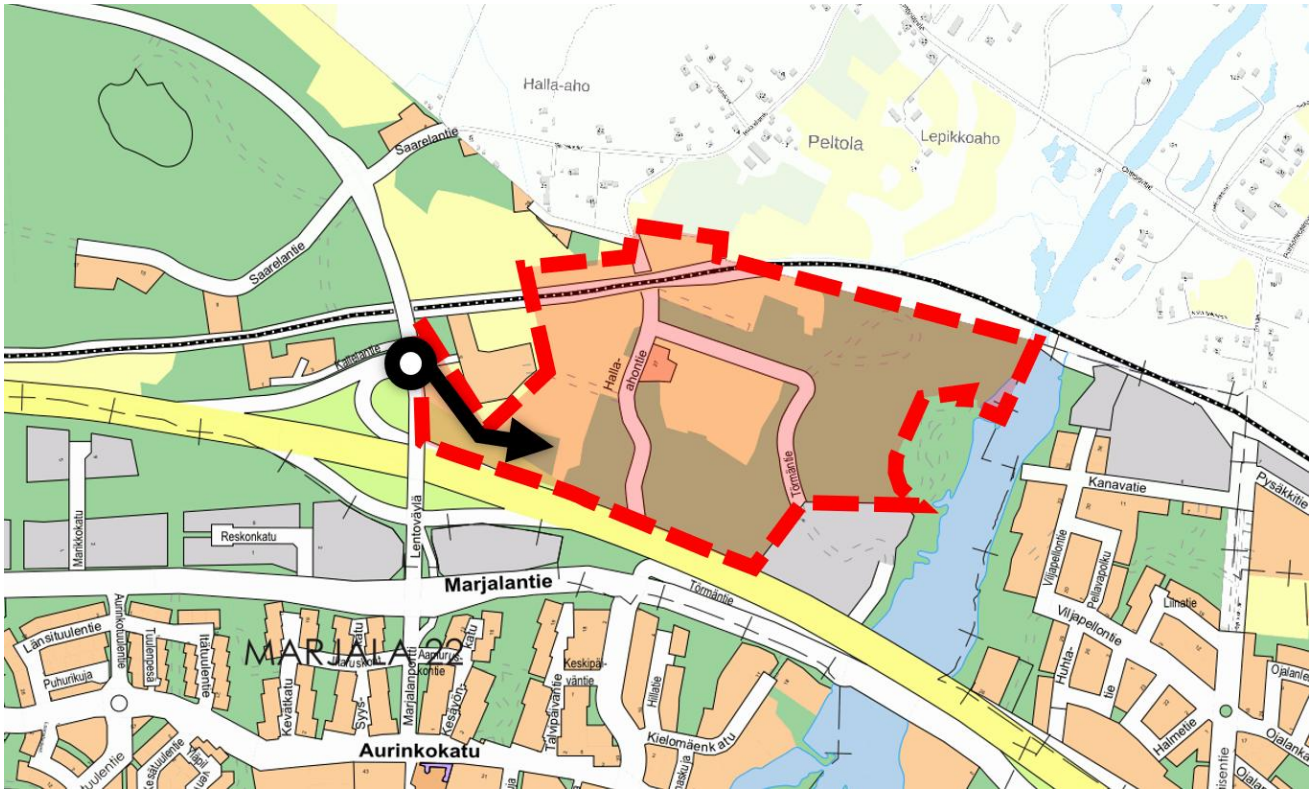
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **39,3082** | **100,00** | **109096** | **0,28** | **39,3082** | **109096** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | 21,8191 | 55,5 | 109096 | 0,50 | 21,8191 | 109096 |
| TY | 21,8191 | 100,0 | 109096 | 0,50 | 21,8191 | 109096 |
| **V yhteensä** | 9,8139 | 25,0 | 0 | 0,00 | 9,8139 | 0 |
| VL | 9,8139 | 100,0 | 0 | 0,00 | 9,8139 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 2,2582 | 5,7 | 0 | 0,00 | 2,2582 | 0 |
| Kadut | 1,0067 | 44,6 | 0 | 0,00 | 1,0067 | 0 |
| LT | 0,1729 | 7,7 | 0 | 0,00 | 0,1729 | 0 |
| LR | 1,0786 | 47,8 | 0 | 0,00 | 1,0786 | 0 |
| **E yhteensä** | 4,9113 | 12,5 | 0 | 0,00 | 4,9113 | 0 |
| EV | 4,9113 | 100,0 | 0 | 0,00 | 4,9113 | 0 |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | 0,5057 | 1,3 | 0 | 0,00 | 0,5057 | 0 |
| W | 0,5057 | 100,0 | 0 | 0,00 | 0,5057 | 0 |

Asemakaavan tiivistelmä (ent. hankekortti)

**Törmän alue**

1811

14.10.2026




**Kohteen sijainti**

## Hankkeen tarkoitus

Kaupungin omistamien maa-alueiden kaavoittaminen teollisuuskäyttöön (TY).

## Hankkeen lähtökohdat

Kaavatyö perustuu kaupungin strategioihin. Tavoitteena on kaupungin teollisuustonttitarjonnan monipuolistaminen ja Joensuun elinvoiman kasvattaminen.

## Väylät

TY-korttelialuetta varten on rakennettava uusi katuyhteys ja pyörätie. Kaavassa varauduttu kiertoliittymään.

## Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

EV- ja VL-alueet sekä näillä kulkevat ulkoilureitit. Ulkoilureittiä siirrettävä noin 200–300 metrin matkalla.

## Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Vesihuollon kustannukset riippuvat uudistustarpeesta, alustava arvio (0,2 milj. €). Tarvittavat sähköverkkojen investoinnit operaattorien mukaan.

## Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Maanomistus pääasiassa kaupungin omistuksessa. Länsiosissa yksityistä maanomistusta.

### Aikataulu

Hankkeen toteutus on mahdollista aloittaa kaavahankkeen saatua lainvoiman. Infran rakennus ja tontinluovutus on alustavasti vuodesta 2027 lähtien.

### Yhteistyötarpeet

Joensuun kaupunki, Joensuun Vesi, EVK (liikenne) sekä alueella toimivat teknisten verkkojen yhtiöt (kuten Caruna, Fingrid, PKS).

### Erityistä huomioitavaa

TY-korttelialueella voi olla mahdollisia pilaantuneita maita.
Jatkosuunnittelussa/hinnoittelussa on huomioitava tarvittaessa vesihuollon kapasiteetin kasvutarpeet. Ulkoilureitille on haettava osittain uutta sijaintia.

### Kaavatalous

Investointikustannukset: n. 1,0 milj. €.
(+ vesihuolto)
Maanhankintakustannukset: Maat pääosin kaupungin. EV-, LT-, TY-, VL- ja katualueista hankinta.
Maanmyynti/vuokraus/maankäyttökorvaus: Marjalan teollisuustonttihintojen mukaan.

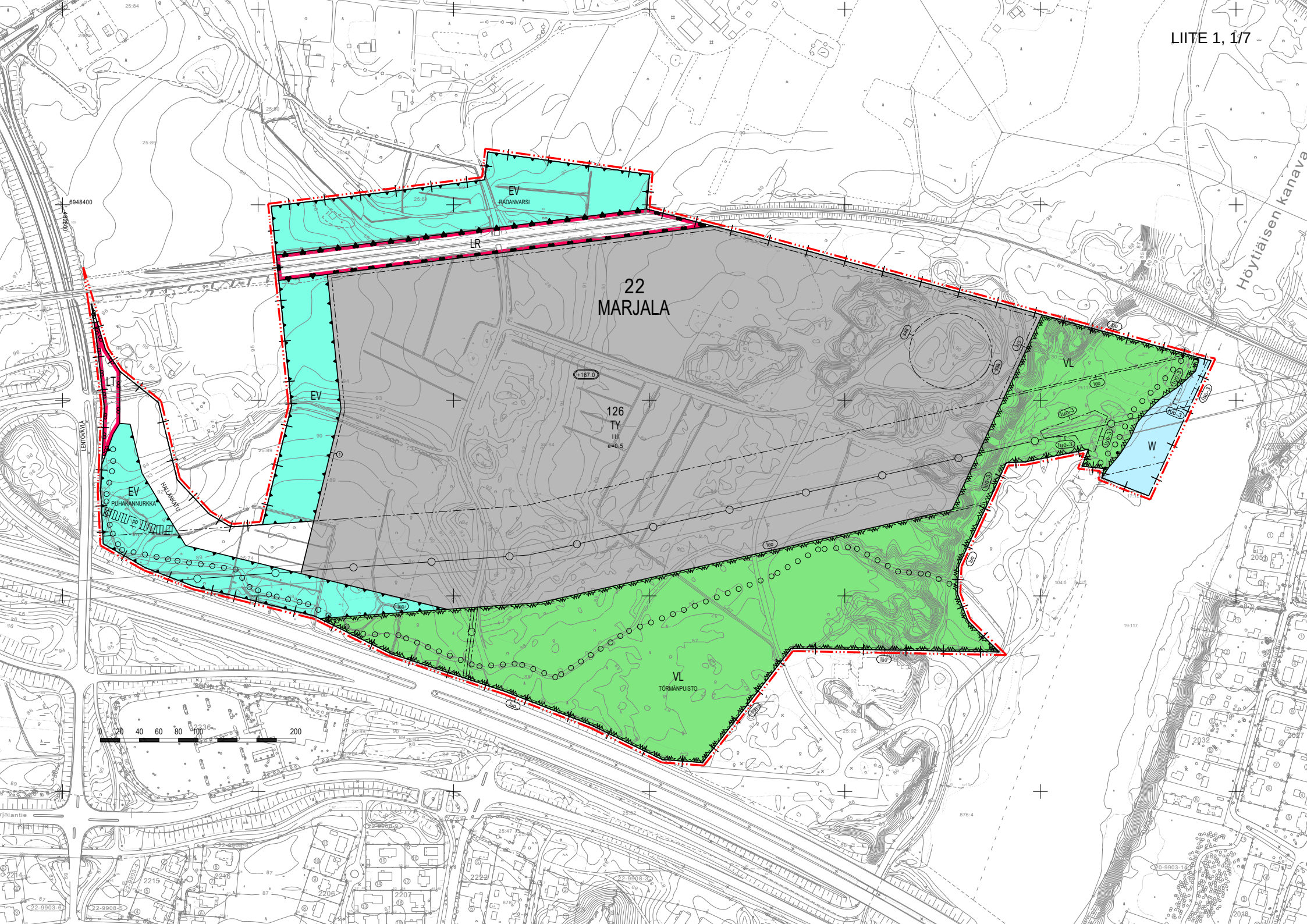
### Vaikutukset

Kaupungin strategioiden mukainen hanke.
Kaava tukee kaupungin elinvoimaisuutta.
Törmänpuiston (VL) alueet jäävät virkistyskäyttöön ja luontoarvot on huomioitu.



Kaavaratkaisu.

Laatija: Antti Rissanen
antti.rissanen@joensuu.fi


22
MARJALA
126
TY
III
e=0.5
+167.0
EV
RADANVARSI
LR
EV
LT
LENTOVÄYLÄ
EV
PUHAKANNURKKA
HALLAWÄYLÄ
pp
VL
TÖRMÄNPUISTO
VL
W
luo
luo-3
6948400
Höytiäisen kanava
0 20 40 60 80 100 200

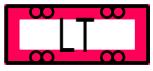
# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET




0300000
Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.




0340000
Lähivirkistysalue.




0460000
Maantien alue.




0470000
Rautatiealue.




0680000
Suojaviheralue.




0810000
Vesialue.



0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



0830000
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



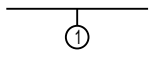
0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000
Osa-alueen raja.



0860000
Ohjeellinen osa-alueen raja.




0880000
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

22

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

MAR

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

126

0930000
Korttelin numero.

PUHAKANNUR

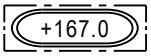
0950000
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

III

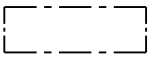
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.5

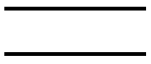
1050000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



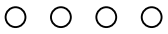

1110000
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.



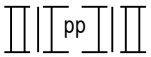
1130000
Rakennusala.



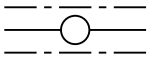
1360000
Katu.



1390201
Ulkoilureitti, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



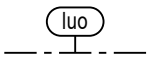

1500200
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



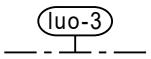
1540000
Johtoa varten varattu alueen osa.




1780000
Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.




1890000
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.




1890003
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulainsäädännössä tarkoitettu eläinlajin lisääntymis- tai levähdyspaikka.

TY-KORTTELIALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Pysyvien ja tilapäisten rakennusten, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupa, jos näiden korkeus ylittää 30 m maanpinnasta.

2. Korttelialueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa Joensuun lentoaseman lentoturvallisuudelle. Vaaraa voivat aiheuttaa esimerkiksi höyry, pöly, savu, kaasut, säteily, valaistus, heijastavat pinnat, irtoainekset, lintuja houkutteleva toiminta sekä avoimet vesialueet ja lammikot. Rakentaminen ja toiminnot on sijoitettava tontille siten, ettei lentoturvallisuus vaarannu. Toteutussuunnitelmista on pyydettävä lentoaseman omistajan lausunto.

3. Korttelialueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa ympäröiville asuin-, palvelu-, virkistys- tai muille häiriöherkille alueille kohtuutonta melu-, pöly-, tärinä-, haju- tai muuta ympäristöhaittaa. Haittojen torjunnasta tulee huolehtia. Rakentaminen ja toiminnot on sijoitettava korttelialueelle siten, ettei ympäröivillä alueilla ylitetä voimassa olevia melutason päivä- ja yöajan ohjearvoja. Toteutussuunnitelmista on pyydettävä ympäristöterveysviranomaisen lausunto.

4. Korttelialueen valaistus on suunniteltava siten, että valon leviäminen alueen ulkopuolelle on mahdollisimman vähäistä.

5. Korttelialueelle saa sijoittaa datakeskuksen. Toiminnasta syntyvää hukkalämpöä saa johtaa kaukolämpöverkkoon. Jäähdytysputken saa johtaa Höytiäisen kanavalta (W) korttelialueelle Törmänpuiston (VL) kautta. Putken suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon johtoa varten varattu alueen osa, luo- ja luo-3-alueiden luontoarvot sekä ulkoilureitin toimivuus ja jatkuvuus. Jos jäähdytysvesi palautetaan Höytiäisen kanavaan, siitä ei saa aiheutua vesistön pilaantumisen vaaraa.

6. Korttelialueelle saa sijoittaa toimintaa, josta aiheutuu raskasta liikennettä.

7. Korttelialueelle saa sijoittaa toiminnan edellyttämiä muuntamoita, sähköasemia, pumppaamoita, vesisäiliöitä, energiavarastoja ja muita teknisiä laitteita, rakennuksia ja rakenteita.

8. Tontit on aidattava.

9. Korttelialueen pinnoitteissa tulee suosia läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pinnoitteita. Läpäisemättömiä pinnoitteita tulee välttää. Rakentamattomat tontin osat on istutettava ja käsiteltävä puustoisina ja niitä tulee hyödyntää hulevesien hallinnassa mahdollisuuksien mukaan. Käsitellyt hulevedet saa johtaa VL-alueen kautta Höytiäisen kanavaan (W). VL-alueella hulevesien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon johtoa varten varattu alueen osa, luo- ja luo-3-alueiden luontoarvot sekä ulkoilureitin toimivuus ja jatkuvuus.

10. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Rakentamisesta voimajohdon läheisyydessä on pyydettävä voimajohdon omistajalta erillinen risteämälausunto. Johtoaluetta ei saa käyttää varastointiin tai lastaukseen. Alueelle saa sijoittaa enintään 2 metriä maanpinnan yläpuolelle ulottuvia rakenteita ja laitteita sekä tonttiliittymiä, ajoväyliä, pelastus- ja huoltoteitä, avopysäköintialueita ja hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita. Alueelle ei saa istuttaa puita tai pensaita, joiden lopullinen kasvukorkeus ylittää 4 metriä. Johtoalueella on sallittava voimajohdon käyttö ja kunnossapito.

11. Rautatien välittömässä läheisyydessä tehtävät maanrakennustyöt on suunniteltava ja toteutettava siten, että radan vakavuudelle, rakenteille, kunnolle ja kunnossapidolle ei aiheudu riskejä.

12. Rautatien keskilinjasta mitattuna 100 metriä ulottuvalle melualueelle ei saa sijoittaa melulle herkkiä toimintoja ilman riittävää suojausta. Radan keskilinjasta mitattuna 200 metriä ulottuvalle tärinä- ja runkomelualueelle ei saa sijoittaa tärinälle ja/tai runkomelulle herkkiä toimintoja ilman riittävää suojausta. Tärinä- ja runkomelualueelle sijoitettavat rakennukset ja rakenteet on suunniteltava kestämään rataliikenteen aiheuttamaa tärinää.

13. Puhdistettavan/kunnostettavan maa-alueen (saa) ottaminen asemakaavan mukaiseen käyttöön edellyttää maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistamistarpeen arvioinnin esittämistä toimivaltaiselle viranomaiselle. Tarvittaessa pilaantunut maaperä on puhdistettava toimivaltaisen viranomaisen hyväksymällä tavalla ennen rakentamiseen ryhtymistä.

EV-ALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Alueille saa rakentaa maamassoista meluesteitä siten, että johtoa varten varattujen alueen osan käyttö- ja kunnossapitomahdollisuudet säilyvät.

2. Alueet on käsiteltävä puustoisina. Johtoa varten varatulle alueen osalle saa istuttaa vain sellaisia puita ja pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä.

3. Rautatien välittömässä läheisyydessä tehtävät maanrakennustyöt on suunniteltava ja toteutettava siten, että radan vakavuudelle, rakenteille, kunnolle ja kunnossapidolle ei aiheudu riskejä.

VL-ALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. VL-alueelle saa sijoittaa pelastustoimen käyttöä palvelevan sammutusvesireitin ajoluiskineen, hulevesirakenteita sekä TY-korttelialuetta palvelevan jäähdytysputken. Putkien, rakenteiden ja reittien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon johtoa varten varattu alueen osa, luo- ja luo-3-alueiden luontoarvot sekä ulkoilureitin toimivuus ja jatkuvuus.

2. Luo-merkintä ei estä ulkoilureitin ja johtoa varten varatun alueen osan rakentamista ja kunnossapitoa.

3. Sähköverkon johtoa varten varatulle alueen osalle saa istuttaa vain sellaisia puita ja pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään 1 ap / 100 k-m². Jos rakennuksen työntekijämäärä on poikkeuksellisen vähäinen suhteessa kerrosalaan, voidaan autopaikkojen määrä mitoittaa työntekijämäärän mukaan, kuitenkin vähintään 1 ap / 2 työvuorossa olevaa työntekijää kohden.

2. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäs katualuetta.

3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään 1 ppp / 100 k-m². Jos rakennuksen työntekijämäärä on poikkeuksellisen vähäinen suhteessa kerrosalaan, voidaan polkupyöräpaikkojen määrä mitoittaa työntekijämäärän mukaan, kuitenkin vähintään 1 ppp / 1 työvuorossa olevaa työntekijää kohden.

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

3. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

4. Kulkuyhteyksien pyöräteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä, jos se on tontinkäyttö huomioituna mahdollista.

TÖRMÄN ALUE asemakaava

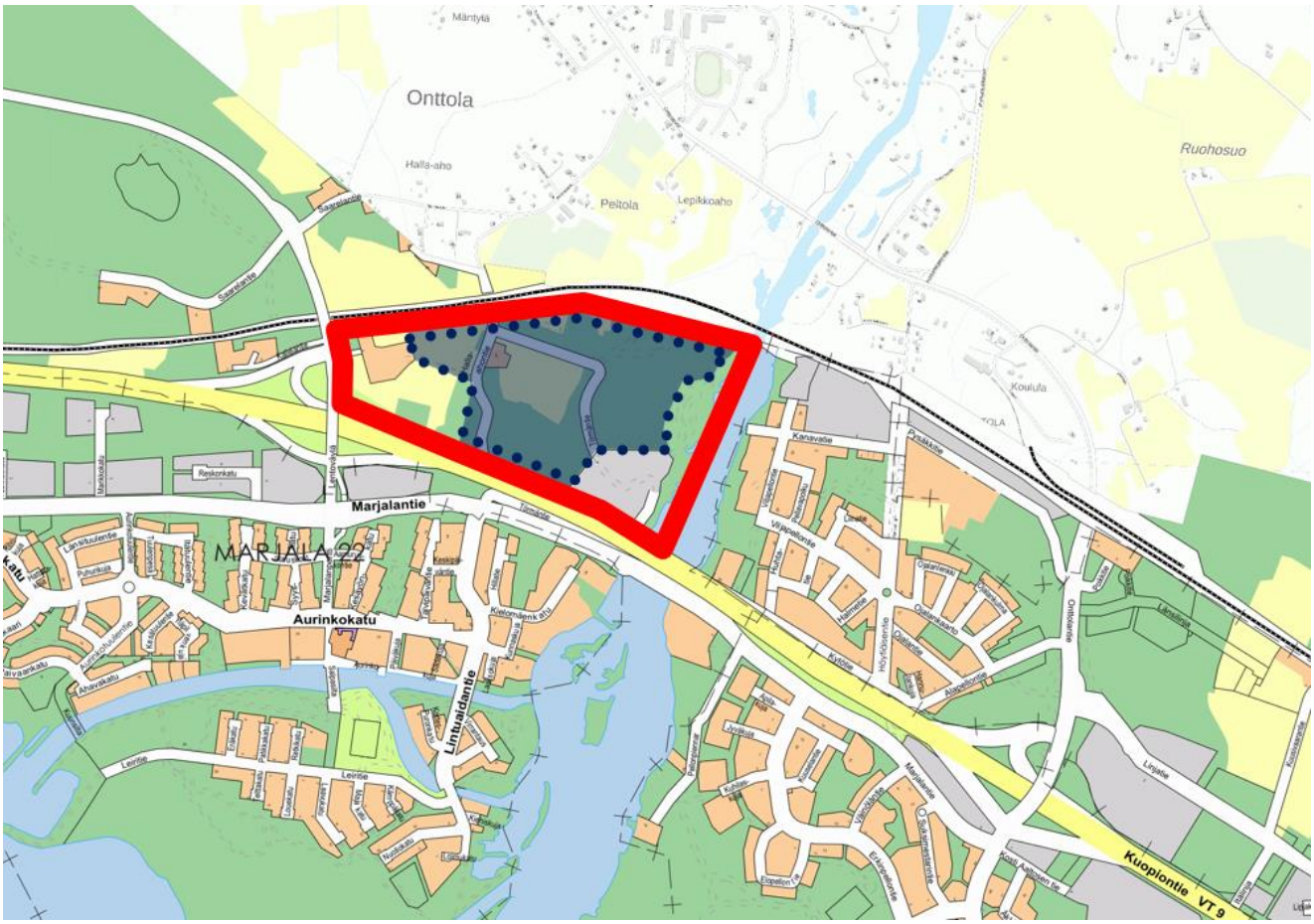
ASEMAKAAVA KOSKEE
Pielisensuun (401) kylän tiloja 17:128, 25:55, 25:64, 25:74, 25:89, 876:5 sekä rataosaa 871-1-15.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU
MARJALAN (22) kaupunginosan kortteli 126 sekä virkistys-, katu-, liikenne-, erityis- ja vesialueet.

SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU
MARJALAN (22) kaupunginosan korttelin 126 tontti 1.

| J•ENSUU | | KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT<br>YHDYSKUNTASUUNNITTELU | |
|---|---|---|---|
| Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset | Mittakaava 1:2000 | Kaupunginvaltuusto | |
| Tasokoordinaatisto ETRS-GK30<br>Korkeusjärjestelmä N2000 | Laatimispäivä 14.10.2026 | Voimaantulopäivä | |
| Kaupungingeodeetti Kalle Sivén | Suunnittelija Antti Rissanen | Diaarinumero | 1352/10.02.03.00/2025 |
| Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen | Piirtäjä Roosa Westerman | Arkisto | 22/1811 |

Työ nro 1811
17.09.2025
*Täydennetty 21.01.2026*




*Likimääräinen suunnittelualue punaisella, kaupungin maanomistus sinisellä.*

# Törmän alue

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Suunnittelutehtävä

Hankkeen tavoitteena on kaavoittaa kaupungin omistamia maa-alueita teollisuuskäyttöön niin sanotulla Törmän alueella. Tarkoitus on luoda kehitysedellytyksiä Joensuun yritystoiminnalle, investoinneille ja kilpailukyvylle. Kaavatyössä ratkaistaan myös alueen saavutettavuuteen liittyvät katuyhteydet. Asemakaava laaditaan Joensuun kaupungin aloitteesta.

Kaupungin omistamien maa-alueiden laajuus on noin 30 ha. Alue sijaitsee noin viisi kilometriä Joensuun keskustasta luoteeseen Marjalan asuinalueen pohjoispuolella, Kuopiontien (VT 9) ja Pieksämäki-Joensuu-rautatien välissä. Höytiäisen kanava kulkee alueen itäpuolella. Suunnittelualue on suureksi osaksi puustoa ja peltoa. Alueen poikki kulkee 110 kV sähkölinja.

**Joensuun kaupunki** | yhdyskuntasuunnittelu
PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

## Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue sijoittuu Joensuun kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueelle (ks) ja Kuutoskäytävän liikenteen kehittämiskäytävälle (lk). Suunnittelualue on osa Joensuun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen läpi kulkee pääsähkölinja 110 kV ja ohjeellinen uusi pääsähkölinja 400 kV. Alueen pohjoisreunassa kulkeva Pieksämäki-Joensuu rata on huomioitu pääratana ja eteläreunassa kulkeva Kuopiontie (VT 9) kaksiajorataisena päätienä. Alueen halki kulkee Törmä-Lykynlampi viheryhteystarve.

Alueella on voimassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava (hyv. 2004). Osayleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat kaavamerkinnät: erityisalue (E), palvelujen ja hallinnon alue (P), lähivirkistysalue (VL), maatalousalue (MT), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), suojaviheralue (EV), vesialue (W), maatilojen talouskeskusten alue (AM), mahdollisesti saastunut maa-alue (saa), sähköjohto (z), arvokas luontokohde (luo) sekä ulkoilureitti. Törmäntie on merkitty tonttikaduksi/pääsytieksi. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan yleiskaavan mukaiseen asemakaavoitettavan alueeseen.

Joensuuhun on laadittu oikeusvaikutukseton viherkaava (KV 15.6.2015 § 68). Viherkaavassa suunnittelualueelle sijoittuu ulkoilumetsä (V-4), maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) ja ulkoilureitti. Höytiäisen kanava on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma-km). Kanavan länsireunalla on myös yhteystarve-merkintä pohjoiseen.

Suunnittelualueelle ei ole vielä laadittu asemakaavaa.

Nyt laadittavaa asemakaavaa ohjaa myös Joensuun konsernin strategiat. Joensuun strategian *2025-2029 ”Hyvä kasvaa Joensuussa” tavoitteena on, että Joensuu on vuonna 2030 kymmenen suurimman kaupungin joukossa. Kaupunki investoi elinvoimaan. Strategian yhtenä keskeisenä vaikuttavuustavoitteena on kasvavan elinkeinoelämän ja työllisyyden Joensuu.*

Suunnittelualueelle laaditaan luontoselvitys, *liikenneselvitys ja rakennettavuusselvitys*.

## Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne ja laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Työn aikana arvioidaan vaikutuksia mm. luontoon ja maisemaan, ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, ulkoilureitteihin, liikennejärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin sekä kaupungin strategian ja ohjelmien toteutumiseen.

Myös kaavan toteutuksen vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin arvioidaan.

## 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 lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- *Pohjois-Karjalan Museo*
- Traficom
- Väylävirasto
- Fingrid
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Teknisten verkkojen haltijat
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Joensuun Polkijat ry
- Marjalan Asukasyhdistys Ry
- *Joensuun Latu ry*
- Pohjois-Karjalan kauppakamari
- Business Joensuu
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Kontiolahden kunta

## Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävillä oloajoista 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 ja ne täydentyvät työn edetessä.

Kaava-asiakirjoihin pääsee tarvittaessa tutustumaan varaamalla tapaamisajan kaavan laatijan kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **02.10.–27.10.2025**. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään **keskiviikkona 8.10.2025** kello 17.00 alkaen Hallintotalon 2.kerroksen neuvotteluhuoneessa Jaakko (Torikatu 19A, 80100 Joensuu).

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti vuoden 2026 alkupuolella. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtävillä alustavasti kesällä 2026. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tullee syksyllä 2026.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti osoitteeseen kirjaamo@joensuu.fi tai PL 59 80101 JOENSUU. Kaavan laatijaan voi olla toki yhteydessä myös puhelimitse tai sähköpostilla. Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu alla olevassa kaaviossa.

## Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Torikatu 19, 80100 Joensuu www.joensuu.fi/kaavoitus

- kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen
  antti.rissanen@joensuu.fi, puh. 050 476 6382
- avustava suunnittelija Roosa Westerman
  roosa.westerman@joensuu.fi, puh. 050 409 2124

## Asemakaavaprosessi



# Törmän alueen asemakaava

## OAS-vaiheen palautteet ja vastineet

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

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 2.10.-27.11.2025 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 18 lausuntoa sekä 4 mielipidettä, joista yksi oli nimettömänä jätetty (ei ole siitä syystä huomioitu tässä raportissa palautteena). Lisäksi kaavahankkeesta on järjestetty teknisten verkkojen haltijoiden, kaupungin eri toimialojen ja viranomaistahojen kanssa aloituskokous 8.10.2025. Aloituskokouksen muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

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

## 1. Joensuun Vesi

Alueella sijaitsee Joensuun Veden runkovesijohto, mutta muutoin alueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkostoa. Mikäli olemassa olevaa johtolinjaa jouduttaisiin kaavoituksellisista syistä siirtämään, tulee siirtokustannukset sisällyttää kaavoituskustannuksiin. Lisäksi alueen jätevesiviemäröinti edellyttää paineviemärin ja jätevedenpumppaamon rakentamista.

*Vastine: Kaavaratkaisussa runkovesijohto sijoittuu pääosin alueen läpi kulkevalle sähköjohtoalueelle, joka on jätetty rakentamisalan ulkopuolelle, ja muilta osin runkovesijohto on huomioitu omana johtoa varten varattuna alueen osana. Jos johtoa joudutaan siirtämään rakentamisen tieltä pois, on kustannukset lähtökohtaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvän tahon vastuulla. Kaavaratkaisussa on ET-alue yhdyskuntateknistä huoltoa varten ja pumppaamoita saa sijoittaa tarvittaessa kaavamääräyksen mukaan myös TY-korttelialueelle.*

## 2. Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa.

Kaavan myötä sähkönkulutus alueella kasvaa huomattavasti. Vaikutukset sähkönjakeluun arvioidaan kaavaprosessin seuraavissa vaiheissa.

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoo Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Pyydämme ilmoittamaan mahdollisista johtosiirtotarpeista hyvissä ajoin.

Ei muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Toivomme mahdollisuutta lausua myös kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.

*Vastine: Caruna Espoo Oy:n nykyinen verkosto näyttäisi sijaitsevan pääosin suunnittelualueen ulkopuolella tai alueen rajoilla. Vaikutukset nykyiseen verkostoon ovat todennäköisesti vähäiset. Mahdollisia siirtotarpeita saattaa tulla esimerkiksi uuden katuyhteyden rakentamisen yhteydessä. Caruna Espoo Oy:lle lähetetään lausuntopyyntö myös kaavahankkeen seuraavissa vaiheissa.*

### 3. Finavia

Asemakaavan kohde sijaitsee noin 1,5 km etäisyydellä Joensuun lentoaseman kiitotien päästä ja noin 1,5 km kiitotien jatkeelta sivuun. Kohteen sijainnin vuoksi sekä pysyvien että tilapäisten rakennusten, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupa, mikäli laitteen korkeus ylittää 30 m maanpinnasta. Lisää lentoesteluvasta: https://www.traficom.fi/fi/liikenne/ilmailu/lentoesteet.

Joensuun lentoaseman lentoesterajoitusalue rajoittaa korkeiden laitteiden ja rakennusten sijoittamista alueelle. Kaikkien Finavian hallinnoimien lentoasemien lentoesterajoituspinnat on julkaistu julkisessa karttapalvelussa Paikkatietoikkunassa (https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/), josta ne löytyvät valitsemalla karttatasot/liikenneverkot/Finavian lentoasemien lentoesterajoituspinnat.

Finavia muistuttaa, että hankkeen kaikessa suunnittelussa ja toimeenpanossa on lentoaseman läheisen sijainnin vuoksi huomioitava lentoaseman toiminnan ja lentoliikenteen järjestäminen siten, että lentoliikenteelle ei aiheudu vaaraa

(Ilmailulain 159 §). Ilmailuturvallisuutta vaarantavia ilmiöitä voivat olla esimerkiksi savu, pöly, kaasut, valaistus, säteily, höyry, heijastavat pinnat, irtoainekset, lintuja houkutteleva toiminta ja avoimet vesialueet ja lammikot.

*Vastine: Kaavaratkaisun yleisissä määräyksissä on otettu Finavian lausunto huomioon. Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakentamislupavaiheessa pyydetään lausunto lentoaseman omistajalta, jolloin on mahdollista huomioida tarkemmin lausunnossa esiin nostetut asiat. Mahdolliset ilmailuturvallisuutta vaarantavat ilmiöt on nostettu kaavamääräyksessä esiin.*

## 4. Fingrid

Asemakaava-alueelle sijoittuvat nykyisin Fingrid Oyj:n 110 kilovoltin (kV) voimajohdot Hovinpaikka-Kontiolahti ja Varkaus-Kontiolahti.

Fingrid on käynnistämässä vuonna 2026 YVA-menettelyn 400 kV voimajohtohankkeelle Huutokoski-Kontiolahti. Asemakaava-alueella uusi 400 kV voimajohto rakennettaisiin nykyisen Varkaus-Kontiolahti 110 kV johdon paikalle siten, että 110 kV johto sijoitettaisiin alaorteen samoihin pylväisiin 400 kV johdon kanssa. Tällöin johtoalue levenee 13 metriä pohjoiseen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti luonteva paikka uusille voimajohdoille on nykyisten voimajohtojen käytävässä, ja tulevaisuudessa nykyisiin johtokäytäviin kohdistuu yhä enemmän kehittämispainetta. Fingridillä ei ole suunnitteilla toista 400 kV yhteyttä Huutokoski-Kontiolahti-voimajohtoreitille. Mikäli toiseen 400 kV voimajohtoon halutaan varautua, tarvitaan etelän puolelle 18 metriä lisätilaa. Tällöin Hovinpaikka-Kontiolahti-voimajohto sijoitetttaisiin uuden 400 kV johdon alaorteen samalla tavalla kuin nyt suunnitellaan Huutokoski-Kontiolahti ja Varkaus-Kontiolahti-johtojen osalta.

Kiitämme kaupunkia hyvästä yhteistyöstä ja aktiivisesta voimajohtojen kehittämistapeiden esiin nostamisesta.

*Vastine: Johtokäytävä on pyritty tekemään Fingridin toimittaman periaatepoikkileikkauksen mukaisesti. Mitoituksen lähtökohtana on ollut johtokäytävän eteläisempi linja, jonka keskilinjasta 30 m pohjoiseen sijoittuisi suunniteltu uusi 400 kV linja riittävine suojavyöhykkeineen Fingridin poikkileikkauksen mukaisesti. Kaavaratkaisussa johtokäytävän kokonaisleveys on 100 m. Johtokäytävä sijoittuu osittain myös suunnitellulle TY-korttelialueelle. Näiltä osin TY-korttelialueelle kohdistuu kaavamääräys (7.), jossa on huomioitu Fingridin lausunnonmukaiset rakentamista koskevat rajoitteet.*

### 5. Joensuun Latu

Törmän aluetta ja sen ympäristön tulevaa käyttöä toivomme rakennettavan ulkoilu- ja liikuntareitit säilyttäen ja niitä edelleen kehittäen. Kaavoitettavan alueen läpi kulkee laajasti ja monipuolisesti käytetty ulkoilureitistöyhteys Joensuusta Lykynlammelle ja sieltä edelleen Pärnävaaralle. Tämän yhteyden toivomme säilyvän edelleen kaupunkilaisten liikunnallisessa käytössä ja tuomassa mahdollisuuden luontoliikuntaan.

*Vastine: Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys säilyy alueella jatkossakin. Latuyhteys on linjattava osittain uuteen sijaintiin pois suunnitellulta TY-korttelialueelta. Uusi ohjeellinen latuyhteys sijoittuu TY-korttelialueen eteläpuoliselle suojaviheralueelle (EV ja EV-1). Joensuun Latu on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan hankkeen osalliseksi.*

### 6. Joensuun seudun luonnonystävät ry. (JSLY)

Kuoringalta Joensuun itälaidalle ulottuu eräänlainen luonnon monimuotoisuuden keskittymä, esimerkiksi lehtojen ja perinneympäristöjen vuoksi. Alue saattaa korostua tulevassa LUMO-ohjelmassa. Törmän kaava-alueella on vähintäänkin maaseutua, peltomaisemaakin. Kartta-aineiston mukaan Törmän metsät ovat nuoria, tosin osittain kosteilla kasvupaikoilla. Lajitietokannassa on verrattain vähän ajantasaista tietoa alueelta, joskin aiemmin paikalla oli nyt uhanalaisen pensastaskun reviirejä. Harvinaistuneita putkilokasveja on kasvanut lähellä, sillä aiemmin ketoneilikka kasvoi sähkölinjalla, ja musta-apilasta on tuoreehko havainto Törmäntien varrelta, kaava-alueen eteläpuolelta.

Luontoselvityksissä huomioidaan usein metsä- ja suoluontotyyppejä, mutta tärkeää on arvioida myös perinnebiotooppeja. Niitä ei ole kaupungissa tehdyissä selvityksissä aina tunnistettu, vaikka kaupungin reuna-alueet ovat vanhaa maaseutua. Kun Kuopiontietä rakennettiin Marjalassa, alle jääneillä maatiloilla esiintyi harvinaisia eliölajeja. Lajistoltaan edustavia kohteita oli noin kahden kilometrin säteellä kaava-alueesta. Nyt kaikki perinnebiotoopit ovat uhanalaisia, ja maaseutujen elinympäristöjen lajit ovat edelleen uhanalaistuneet. Monet hylätyt kohteet ovat menettäneet lajistoaan umpeenkasvun vuoksi, mutta harvinaisia lajeja voi olla säilynyt ja alueilla on usein ennallistamispotentiaalia.

Jos Törmän alueelta huomataan lehtoja, perinnebiotooppeja tai muita luontodirektiivin luontotyyppejä, kannustamme jättämään ne maankäytön ulkopuolelle. Luontodirektiivin elinympäristöjen suotuisan tilan saavuttaminen korostuu jatkossa ennallistamisasetuksen myötä. Lintudirektiivin osalta Höytiäisen kanavan suiston kaltaisilla kohteilla on huomattavaa merkitystä, ja kaupungissa on tarpeellista huomioida myös pensaikkojen harvinaistunut linnusto. Kaavoittaessa alueen maankäyttö on muuttumassa huomattavasti, joten on tärkeää käsitellä myös muita ympäristönäkökulmia, kuten turvallisuutta sekä raskaan liikenteen kasvun vaikutusta asumiseen.

*Vastine: Kaavahanketta varten on laadittu luontoselvitys (Faunatica Oy, 2025), joka on luettavissa kaavaselostuksen oheismateriaalina. Selvitys on myös käyty lyhyesti läpi kaavaselostuksen luvun ”2.2 Suunnittelutilanne” lopussa sekä luvussa ”3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin”.*

*Kaavaratkaisussa on huomioitu luontoselvityksessä esiin nousseet asiat. Varsinaisia lain puolesta suojeltavia kohteita alueella on hyvin vähän. Nämä kohteet on huomioitu kaavaratkaisussa luo-merkinnöin. Yleisissä määräyksissä on myös määräys, että suojaviheralueet (EV- ja EV-1) on pyrittävä käsittelemään mahdollisimman puustoisina alueina, joka mahdollistaa yhtenäisen vihreän vyön säilymisen ja syntymisen suunnitellun TY-korttelialueen ympärille.*

*TY-korttelialueella sijaitseva puustoa joudutaan todennäköisesti poistamaan rakentamisen myötä. Toki määräyksissä on kannuste siihen, että jos vain rakentamishankkeen puolesta on mahdollista, on tontin olevaa puustoa suotavaa jättää edelleen tontille. Hankkeen ilmastovaikutuksia on käyty läpi luvussa ”3.2.9 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin”.*

*Kaavahanketta varten laaditaan myös liikenneselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä. Kaavaluonnoksessa (Ve1 ja Ve2) suunnittelualue on liitetty ympäröivään tie- ja katuverkkoon joko Lentoväylän kautta (Ve1) tai Marjalantien kautta (Ve2). Lentoväylälle liittyvä katuyhteys edellyttäisi kiertoliittymän rakentamista Kuopiontien ramppiliittymän yhteyteen.*

## 7. Kontiolahden kunta

Kontiolahden kunta ei lausu Törmän alueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS).

*Ei tarvetta vastineelle.*

## 8. Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut

Kaava-alueen läpi kulkee latuyhteys Joensuun keskustan ja Lykynlammen välillä. Kaavaprosessin aikana tämä reitti on ollut tiedossa, ja käsityksemme mukaan sen merkittävyys on myös yleisessä tiedossa. Kuitenkin pyydämme vielä huomioimaan, että latureitin kulku turvataan jatkossakin tavalla tai toisella. Liikuntapalvelut tekee asian suhteen mielellään yhteistyötä.

Latureitin leveysvaraus maassa on oltava vähintään 6 metriä, ja puustoa on pystyttävä käsittelemään 10 metrin leveydeltä. Ladun ylittävien kulkuväylien määrä on pidettävä mahdollisimman pienenä, jotta turvallinen liikkuminen ja ylläpitotoimet voidaan turvata.

*Vastine: Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys säilyy alueella jatkossakin. Latuyhteys on linjattava osittain uuteen sijaintiin pois suunnitellulta TY-korttelialueelta. Uusi ohjeellinen latuyhteys sijoittuu TY-korttelialueen eteläpuoliselle*

*suojaviheralueelle (EV ja EV-1). Suojaviheralueen suunniteltu leveys on sellainen, että se mahdollistaa latureitin sijoittamisen suojapuuston lomaan.*

### 9. Marjalan asukasyhdistys ry

Asukasyhdistyksemme vastustaa suunnitelmaa kaavoittaa teollisuusalue välittömästi nykyisen asuinalueen viereen. Pidämme ratkaisua epätarkoituksenmukaisena sekä lyhytkantoisena ympäristön ja asukkaiden hyvinvoinnin että alueen vetovoimaisuuden kannalta.

1. Asuinympäristön viihtyisyys heikkenisi merkittävästi.
   Teollisuustoiminta tuo mukanaan melua, hajuhaittoja, valosaastetta ja maiseman muutoksia, jotka alentavat asumismukavuutta. Nykyinen rauhallinen, idyllinen ja historiallinen asuinympäristö menettäisi vetovoimaansa ja viihtyisyyttänsä. Marjalassa on viime vuosina koettu muun muassa haju- ja meluhaittaa sekä haittaeläinten lisääntymistä nykyisellä yritysalueella sijaitsevien yritysten toimesta. Tämä on varmasti vain pientä esimakua siitä, mitä suurempi teollisuusalue aiheuttaisi alueelle ja sen asukkaille. Epäkohtiin vaikuttaminen sekä kuulluksi tuleminen yrityksien toiminnan ollessa jo käynnissä on nykyisellään ollut tahmeaa.

2. Ympäristövaikutukset olisivat huomattavat.
   Alueen rakentaminen ja teollinen toiminta vaarantavat paikallisen luonnon monimuotoisuutta, lisäävät päästöjä ja voivat heikentää lähivesistöjen ja maaperän laatua. Kaavoituksessa tulisi ensisijaisesti säilyttää jo olemassa olevia viheryhteyksiä ja virkistysalueita. Törmän alue on tärkeä ulkoilualue niin Marjalan, Kydön kuin Onttolan asukkaille ja kannatamme ennemmin ulkoilumahdollisuuksien kehittämistä kyseisellä alueella kuin niiden poistamista kokonaan. Puhumattakaan luonnoneläinten tärkeistä kulkureiteistä elinpiireihinsä nähden.

3. Liikenne ja turvallisuus heikkenisivät.
   Teollisuusalue lisäisi raskasta liikennettä asuinalueen läheisyydessä, mikä kasvattaa melua, päästöjä ja liikenneturvallisuusriskejä. Erityisesti lasten

koulureitit ja kevyen liikenteen väylät tulisi turvata. Saarelantien suunnalta Marjalan kouluun tulevien lasten koulumatkasta tulisi erittäin vaarallinen, mikäli raskas liikenne ohjattaisiin alueelle Onttolan kautta samoin kuin Kontiolahden puolella asuvien lasten koulureitti Onttolan kouluun tai bussipysäkille Onttolantien varteen, johon he joutuvat kävelemään päästäkseen bussilla Kontiolahden kouluun. Tuntuu kohtuuttomalta ajatukselta, että liikennettä suunnitellaan ohjattavaksi yksityisten tonttien halki. Työllisyysnäkökulmasta peltojen vuokrasopimuksien jatkaminen olisi kannattavampaa kuin teollisuusalueen rakentaminen optioksi.

4. Asuntojen arvo ja alueen houkuttelevuus laskisivat.
   Teollisuuden läheisyys vaikuttaa kielteisesti kiinteistöjen arvoon ja voi pitkällä aikavälillä vähentää alueen vetovoimaa uusien asukkaiden ja palveluiden näkökulmasta. Marjalan alueella sijaitsee vasta laajennettu, hieno koulu, joka on saanut toistuvasti korkeat arviot kouluviihtyvyys- sekä tyytyväisyyskyselyissä. Marjalan koulun kantaviin arvoihin kuuluu Vihreä lippu-toiminta sekä yrittäjyyteen ja osallisuuteen kannustava toiminta. Marjalan suosiosta kertoo asuinalueen vähäinen muuttoliikenne poispäin, Marjala ei ole vain yksi kaupunginosa siinä missä muutkin, Marjalasta löytyy koti. Nykyisellään alue kiinnostaa lapsiperheitä. Uusia lapsiperheitä saisi houkuteltua alueelle kaavoittamalla Törmän alueen ennemmin asuinkäyttöön kuin teollisuusalueeksi. Kartoittamalla vaihtoehdot kauaskantoisen ajatuksen pohjalta, löytyvät Marjalan tulevaisuutta koskevat päätökset Joensuun strategiasta kohdista ”*1. Hyvän arjen, hyvinvoinnin ja osallisuuden”* ja ”*2. Opiskelun, tasa-arvoisen oppimisen ja sivistyksen Joensuusta”.* Vahvistamalla sitä mikä toimii, annamme nimenomaan hyvän kasvaa.

5. Kaavoitusvaihtoehtoja on arvioitava laajemmin.
   Pidämme tärkeänä, että teollisuus sijoitetaan ensisijaisesti jo olemassa oleville tai laajennettaville teollisuusalueille. Joensuussa on vapaita ja jo valmiudessa olevia paikkoja eri kokoisiin yritystarpeisiin. Papinkankaan alueen eduiksi mainitaan tonttikokojen muokattavuus vastaamaan isompiakin yritystarpeita (Business Joensuu), Marjalan yritysalueella on

nykyiselläänkin tilaa uusille yrityksille. Asukkaiden näkemykset ja huolenaiheet on otettava aidosti huomioon kaavoitusprosessin aikana.

Yhteenvetona toteamme, että suunniteltu teollisuusalue ei ole yhteensopiva nykyisen asuinalueen luonteen, turvallisuuden ja ympäristön kanssa. Toivomme, että kaavoitusta harkitaan uudelleen ja alueen tulevaisuutta suunnitellaan asukkaiden hyvinvoinnin ja kestävän kehityksen näkökulmasta.

*Vastine: On harmillista, että Marjalan asuinalueen läheisyydessä toimivasta teollisuusyritystoiminnasta on koitunut Marjalan asumiselle haittaa. Kyseisellä yritystoiminnalla on olemassa ympäristönsuojelulain edellyttämä ympäristölupa ja vireillä on myös ympäristöluvan muutoshakemus. Ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttava toiminta edellyttää ympäristölupaa. Ympäristöluvan muutoshakemuksen lupamääräyksissä otetaan huomioon asiasta tulleet lausunnot, muistutukset ja mielipiteet. Kyseisen teollisuusalueen etäisyys asutuksesta on lähimmillään noin 250 metriä ja korttelialueen käyttötarkoitus on asemakaavassa teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue (TKL).*

*Törmän alueelle suunniteltu teollisuusrakennusten korttelialue (TY) sijoittuu lähimmillään noin 100–300 metrin päähän ympäröivistä Kydön, Marjalan ja Onttolan asuinalueista. Marjalan suuntaan etäisyys on lähimmillään noin 200 metriä. Etäisyydet ovat varsin tavanomaisia asutuksen ja teollisuusalueiden välisiä etäisyyksiä. Lisäksi asutuksen ja suunnitellun teollisuusalueen väliin jää ”luontaisia” esteitä, kuten Höytiäisen kanava, Kuopiontie (vt 9) ja Pieksämäki-Joensuu-rautatie, jotka erottavat näitä alueita toisistaan. Tämän lisäksi kaavaratkaisun mukainen TY-korttelialue on ympäröity suojavihervyöhykkeillä (EV- ja EV-1).*

*Törmän alueen kaavahanketta ohjaa osin jo vanhentunut Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski-osayleiskaava (MOPP), joka on hyväksytty vuonna 2004. MOPP-osayleiskaavassa Törmän alueelle ei ole osoitettu teollisuutta, vaan alue on varattu pääosin nykyisenkaltaiseen toimintaan, eli maa- ja metsätalouteen, virkistykseen sekä nyt jo päättyneeseen Huvitörmän puoleiseen viihdepalvelutoimintaan. Alueen maankäyttö on murroksessa, eikä MOPP-*

*osayleiskaava enää vastaa oikein tämän ajan tavoitteita, mutta Törmän alueen kaavahanketta on joka tapauksessa peilattava voimassa olevaan osayleiskaavaan.*

*Alueelle suunniteltu teollisuustoiminta (TY) poikkeaa MOPP-osayleiskaavan maankäytöstä, mutta kaavaratkaisu on laadittu siten, että osayleiskaavan mukainen maankäyttö on edelleen mahdollista Törmän asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella. Tästä syystä teollisuustoiminnalle on asetettu tarkennus, jonka mukaan ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Tarkennettu käyttötarkoitus mahdollistaa edelleen Huvitörmän alueen jatkokehittämisen ja toisaalta myös länsipuolisen maatilatoiminnan sekä nykyisenkaltaisen virkistystoiminnan jatkumisen alueella. Alueen läpi kulkeva Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys on huomioitu kaavaratkaisussa, mutta latuyhteyden sijaintia joudutaan osittain muuttamaan. Mahdolliseen omatoimiseen virkistykseen käytetyt metsäalueet pienenevät, mutta Höytiäisen kanavan ranta-alueet säilyvät kutakuinkin nykyisenkaltaisessa käytössä. Kanavan ranta-alueille ei ole osoitettu rakentamista, mutta mahdolliset teollisuuteen liittyvät jäähdytysputket ja sammutusvesireitit sekä levenevä sähköjohtoalue voivat vaikuttaa ranta-alueiden käyttöön. Osayleiskaavasta poikkeamista on käsitelty laajemmin kaavaselostuksen luvussa 3.1.1.*

*Kaavahanketta varten on laadittu luontoselvitys (Faunatica Oy, 2025), joka on luettavissa kaavaselostuksen oheismateriaalina. Selvitys on myös käyty lyhyesti läpi kaavaselostuksen luvun ”2.2 Suunnittelutilanne” lopussa sekä luvussa ”3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin”.*

*Kaavaratkaisussa on huomioitu luontoselvityksessä esiin nousseet asiat. Varsinaisia lain puolesta suojeltavia kohteita alueella on hyvin vähän. Nämä kohteet on huomioitu kaavaratkaisussa luo-merkinnöin. Yleisissä määräyksissä on myös määräys, että suojaviheralueet (EV- ja EV-1) on pyrittävä käsittelemään mahdollisimman puustoisina alueina, joka mahdollistaa yhtenäisen vihreän vyön säilymisen ja syntymisen suunnitellun TY-korttelialueen ympärille. TY-korttelialueella sijaitseva puustoa joudutaan todennäköisesti poistamaan*

*rakentamisen myötä. Toki määräyksissä on kannuste siihen, että jos vain rakentamishankkeen puolesta on mahdollista, on tontin olevaa puustoa suotavaa jättää edelleen tontille. Hankkeen ilmastovaikutuksia on käyty läpi luvussa ”3.2.9 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin”.*

*Kaavahanketta varten laaditaan myös liikenneselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä. Kaavaratkaisussa (Ve1 ja Ve2) suunnittelualue on liitetty ympäröivään tie- ja katuverkkoon joko Lentoväylän suunnasta (Ve1) tai Marjalantien puolelta (Ve2). Lentoväylälle liittyvä katuyhteys edellyttäisi uuden kiertoliittymän rakentamista Kuopiontien ramppiliittymän yhteyteen. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu uutta katuyhteyttä Kontiolahden puolelta Onttolantien kautta, joten liikenteelliset vaikutukset jäänevät Onttolan puolella vähäisiksi. Alueelle liikennöinti tapahtuu todennäköisesti pääsääntöisesti Kuopiontiehen, Lentoväylään ja/tai Marjalantiehen tukeutuen, jotka ovat myös ympäröivien asutusalueiden kannalta luontevimmat yhteydet suunnittelualueelle.*

*Törmän alueen kaavatyö on kaupungin strategioiden mukainen hanke, jolla mahdollistetaan uuden teollisuusalueen rakentaminen logistisesti luontevaan sijaintiin. Alue sijaitsee myös valtakunnan sähköverkon välittömässä vaikutuspiirissä. Sijainti voisi olla luonteva esimerkiksi energiaintensiiviselle toiminnalle, kuten vaikkapa datakeskukselle tai muulle energiamurrokseen tai vihreään siirtymään liittyvälle teolliselle toiminnalle. Alueen etuna on myös viereinen Höytiäisen kanava, jota voisi parhaassa tapauksessa hyödyntää mahdolliseen jäähdytysveden ottoon. Joensuun kaupungin alueella ei ole juuri vastaavia edukkaita sijainteja teollisuusalueita varten. Toisaalta Törmän alue sijoittuu Kuopiontien (vt 9), Lentoväylän ja Pieksämäki-Joensuu-rautatien melu- ja tärinäalueen sisään, jolloin alue ei ole välttämättä luontevin asuinpainotteisen alueen sijainti. Jos kaavaratkaisun mukaiselle suunnittelualueelle sijoittuu sellaista teollista toimintaa, joka luo alueelle uusia työpaikkoja, voi se olla toisaalta myös kannustin muuttaa läheisille asuinalueille asumaan lyhyen työmatkan päähän teollisuusalueesta.*

**Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo**

Kaavoitusta koskevalla alueella sijaitsee tunnuksella 1000017707 Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin kirjattu muu kulttuuriperintökohde Törmä. Kyseessä on toisen maailmansodan puolustusvarustus, joka on paikannettu maastossa Museoviraston suorittamassa Salpalinjan arkeologisen kohteiden arkeologisessa inventoinnissa vuonna 2010. Inventointitietojen perusteella paikalla on nähtävissä hiekkamaahan kaivettuja taistelu- ja yhdyshautoja ampumapesäkkeineen sekä kenttälinnoitettuja korsukuoppia, joista osan on todettu olevan huonossa kunnossa. Kanavan rannassa on lisäksi nähtävissä kivinen panssarieste ja yksittäisiä ampumakuoppia. Lisätietoja kohteesta on luettavissa osoitteessa: https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000017707.

Toisen maailmansodan taistelukaivannot eivät ole Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännösrekisteriin on kuitenkin viety myös sellaisia kohteita, joiden vaaliminen on suositeltavaa niihin liittyvien historiallisten ja kulttuuristen arvojen vuoksi.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo pitää tärkeänä, että muu kulttuuriperintökohde huomioidaan kaavahanketta suunniteltaessa. Tieto alueella sijaitsevasta Salpalinjan kohteesta on syytä kirjata kaavaselostukseen ja hankkeen vaikutukset arvioida myös suhteessa arkeologiseen kulttuuriperintöön. Kaavoitusta koskevalla alueella sijaitseva kulttuuriperintökohde on lisäksi suositeltavaa merkitä kaavakartalle suojelumerkinnällä (s) sekä kaavamääräyksellä*: ”Muu kulttuuriperintökohde: Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon kanssa.”*

*Vastine: Kaavoittaja ja vastuumuseon arkeologi ovat käyneet suunnittelualueella yhteisellä maastokäynnillä. Lausunnossa mainitut kohteet, jotka sijoittuvat Törmän kaavahankkeen alueelle, ovat maastokäynnin perusteella huomattavan heikentyneitä, jopa täysin hävinneitä. Mahdolliset taistelukaivantojen jäänteet Höytiäisen kanavan länsipuolisen jyrkkäreunaisen törmän yläreunassa jäävät kaavaratkaisussa TY-korttelialueen rakentamisen alle. Rannan*

*puoleiset alueet jäävät pääosin EV-1-alueelle, jossa myös maankäytölliset vaikutukset ovat vähäisemmät.*

**Pohjois-Karjalan ELY-keskus**

Törmän alueen asemakaavahankkeessa on osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan suunnitteilla teollisuusalue aiemmin asemakaavoittamattomalle alueelle. Alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 42 § 1 mom mukaisesti yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Viranomaisten on suunnitellessaan alueidenkäyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamista katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Törmän alueelle suunniteltu teollisuustoiminta on ristiriidassa alueella voimassa olevan yleiskaavan kanssa. AKL 42 § 4 momentin mukaisesti, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä AKL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Sen lisäksi, että kaavaa laadittaessa on otettava maakuntakaava sekä AKL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset huomioon, tulevat AKL 39 §:n mukaisista yleiskaavan sisältövaatimuksista tässä hankkeessa erityisesti huomioitavaksi kohdat:

- *yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys (1)*
- *olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö (2)*
- *mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla (4)*
- *mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön (5)* (vaikka tässä hankkeessa ei kaavoiteta asumista, on mahdolliset vaikutukset läheisiin asuinalueisiin huomioitava)

- *kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset (6)*
- *ympäristöhaittojen vähentäminen (7)*
- *rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen (8)*
- *virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys (9)*

Lisäksi kaavaselostuksessa on tarpeen perustella huolellisesti yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeaminen ja asemakaavan sopeutuminen yleiskaavan kokonaisuuteen.

OAS:ssa on tunnistettu kaavan keskeisimmät osalliset. Listaan tulee kuitenkin liittää Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo. Vuorovaikutuksen järjestämistä ja tiedottamista koskeva suunnitelma vaikuttaa riittävältä.

OAS:n mukaan asemakaavaluonnos pidettäisiin nähtävillä alustavasti vuoden 2026 alkupuolella ja ehdotus kesällä 2026. Suunnitellusta aikataulusta ELY-keskus huomauttaa, että kaavaehdotusta ei tule asettaa nähtäville, ennen kuin oikea-aikaisesti laadittu luontoselvitys on valmistunut ja huomioitu kaavatyössä. Tarkoituksenmukaisinta kaavasuunnittelua olisi kuitenkin luontoselvityksessä mahdollisesti ilmenevien arvojen huomioiminen jo luonnosvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitun luontoselvityksen lisäksi tulee laatia liikenneselvitys.

ELY-keskus kehottaa panostamaan jo luonnosvaiheessa kattavaan vaikutustenarviointiin (AKL 9 § ja MRA 1 §). Suunnittelualueen sijainnin ja lähiympäristön ominaisuuksien vuoksi kaavatyössä tulee huomioida monenlaisten asioiden yhteensovittamista (maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Höytiäisen kanava, oleva ulkoilureitti, sähkölinja, mahdollisesti saastunut maa-alue, lentokentän läheisyys, liikennejärjestelyt, alueen mahdolliset luontoarvot, jne).

OAS:n mukaan kaavan vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin arvioidaan. ELY-keskus muistuttaa, että vaikutusten arvioinnin lisäksi osana kaavatyötä on tärkeää suunnitella toimenpiteitä kaavasta aiheutuvien haitallisten

ilmastovaikutusten lieventämiseksi ja ehkäisemiseksi. Lopullisen kaavaratkaisun tulisi ohjata ilmastokestävää maankäyttöä alueella. Lieventämiskeinoja voivat olla esimerkiksi rakentamisen sijoittaminen hiilivarastoiltaan ja -nieluiltaan vähäisemmille alueille (metsäisten alueiden välttäminen rakennuspaikkana). Kaavassa tulisi mahdollisuuksien mukaan asettaa asemakaavamääräyksiä, joilla ohjataan mm. puuston säilyttämiseen, uusiutuvan energian ratkaisuihin ja alueen rakentamisessa muodostuvien massojen ja materiaalien kierrättämiseen.

Myös ilmastonmuutokseen sopeutuminen tulee huomioida kaavatyössä. Lisääntyvän sateisuuden vaikutukset tulee huomioida hulevesien hallinnan suunnittelussa ja toteutuksessa.

Lopuksi ehdotetaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmiin liitettäisiin jatkossa sanallisen kuvauksen lisäksi myös kaavaote suunnittelualueella voimassa olevasta kaavasta ja kaavatyötä ohjaavasta ylemmästä kaavasta suunnitteilla olevan kaavan rajauksella. Tämä auttaa asian havainnollistamisessa ja uuden kaavoitettavan alueen sijoittumisen hahmottamisessa ympäröivän alueen maankäyttöön.

*Vastine: Suunnittelualueen asemakaavoitusta ohjaa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski -osayleiskaava (2004). Kaavaratkaisu poikkeaa ohjaavasta osayleiskaavasta ja asiaa on käyty läpi kaavaselostuksen luvussa ”3.1.1 Osayleiskaavasta poikkeaminen”. Vaikka hanke poikkeaa osayleiskaavasta, on kaavaratkaisu laadittu siten, että se edelleen mahdollistaa suunnittelualuetta ympäröivien alueiden toteuttamisen voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti, vaikka osayleiskaava onkin monilta osin jo vanhentunut.*

*Kaavahanketta varten on laadittu luontoselvitys (Faunatica Oy, 2025), joka on luettavissa kaavaselostuksen oheismateriaalina. Selvitys on myös käyty lyhyesti läpi kaavaselostuksen luvun ”2.2 Suunnittelutilanne” lopussa sekä luvussa ”3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin”.*

*Kaavaratkaisussa on huomioitu luontoselvityksessä esiin nousseet asiat. Varsinaisia lain puolesta suojeltavia kohteita alueella on hyvin vähän. Nämä kohteet on huomioitu kaavaratkaisussa luo-merkinnöin. Yleisissä määräyksissä on myös määräys, että suojaviheralueet (EV- ja EV-1) on pyrittävä käsittelemään mahdollisimman puustoisina alueina, joka mahdollistaa yhtenäisen vihreän vyön säilymisen ja syntymisen suunnitellun TY-korttelialueen ympärille. TY-korttelialueella sijaitseva puustoa joudutaan todennäköisesti poistamaan rakentamisen myötä. Toki määräyksissä on kannuste siihen, että jos vain rakentamishankkeen puolesta on mahdollista, on tontin olevaa puustoa suotavaa jättää edelleen tontille. Hankkeen ilmastovaikutuksia on käyty läpi luvussa ”3.2.9 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin”. Ylipäätään kaavahankkeen vaikutukset on arvioitu luvussa ”3.2 Kaavan vaikutukset”. Hulevesiä koskevat asiat on määrätty kaupungin rakennusjärjestyksessä (KV 29.9.2025 § 108) kohdassa ”39 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet”, joten niistä ei ole erikseen määrätty asemakaavassa.*

*Kaavahanketta varten laaditaan myös liikenneselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä. Kaavaratkaisussa (Ve1 ja Ve2) suunnittelualue on liitetty ympäröivään tie- ja katuverkkoon joko Lentoväylän suunnasta (Ve1) tai Marjalantien puolelta (Ve2). Lentoväylälle liittyvä katuyhteys edellyttäisi uuden kiertoliittymän rakentamista Kuopiontien ramppiliittymän yhteyteen. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu uutta katuyhteyttä Kontiolahden puolelta Onttolantien kautta, joten liikenteelliset vaikutukset jäänevät Onttolan puolella vähäisiksi. Alueelle liikennöinti tapahtuu todennäköisesti pääsääntöisesti Kuopiontiehen, Lentoväylään ja/tai Marjalantiehen tukeutuen, jotka ovat myös ympäröivien asutusalueiden kannalta luontevimmat yhteydet suunnittelualueelle.*

*Pohjois-Karjalan museo on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan osalliseksi. Museolle on lähetetty vireilletulovaiheessa lausuntopyyntö ja arkeologin kanssa on käyty alueella maastokäynnillä.*

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat ovat Joensuussa olleet tarkoituksella varsin napakoita nelisivuisia dokumentteja, joissa on kerrottu hyvin tiivistetysti keskeiset kaavahankkeeseen vaikuttavat asiat, kuten ohjaavat yleiskaavat ja*

*maakuntakaavat. Karttakuvalliset selostukset on jätetty tietoisesti varsinaisiin kaavaselostuksiin.*

**Pohjois-Karjalan maakuntaliitto**

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) ja osaksi kaupunkiseudun kehittämisen kohdealuetta (ks) ja liikenteen kehittämiskäytävälle (Ysikäytävän varrella). Höytiäisen kanava on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi (ma/km), alueen läpi on osoitettu 110 kV:n pääsähkölinja sekä ohjeellinen 400 kV:n yhteys Huutokoskelta Kontiolahdelle (olemassa olevan toisen eli eteläisemmän 110 kV linjan kanssa samaan johtokäytävään). Lisäksi viheryhteystarve Joensuun keskustasta Lykynlammelle on osoitettu alueen halki. Huomioitavaa on myös alueen rajautuminen Kuopiontiehen sekä Pieksämäki-Joensuu -rautatiehen, joiden kehittämisedellytyksiä ei tule heikentää kaavatyössä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pyytää kiinnittämään huomiota kaavatyössä maakuntakaavamerkintöihin ja niiden kehittämismahdollisuuksiin. 400 kV:n sähkölinjan rakentuminen Huutokoskelta Kontiolahdelle on energiansiirtoverkostojen osalta ja koko maakunnankin elinvoiman kehittymisen kannalta yksi keskeinen maakunnallinen tavoite, joten sen toteuttamismahdollisuudet tulee luonnollisesti kaavatyössä turvata, alueella on myös suoraan alueidenkäyttölain 33 § mukainen rakentamisrajoitus. Saavutettavuuden kannalta myös rautatien ja Kuopiontien kehittämisedellytykset tulee huomioida, joskin vt 9 on jo alueen kohdalla nelikaistainen.

Tärkeää on myös huomioida viheryhteystarpeen toteutuminen Joensuun keskustan ja Lykynlammen välillä. Tällä hetkellä yhteys on toteutettu Jaama Trailin linjausta noudattaen jalankulun ja pyöräilyn väylillä sekä talvella alueen halki linjatulla latuyhteydellä.

Maakuntaliitto kiinnittää huomiota siihen, että kaavatyössä puhutaan kaupungin omistamien maa-alueiden kaavoittamisesta ja 30 hehtaarin pinta-alasta,

mutta suunnittelualueeksi on osoitettu laajemmin Kuopiontien ja rautatien sekä Höytiäisen kanavan ja Lentoväylän välinen alue. Maakuntaliitto esittää koko suunnittelualueen harkitsemista mukaan kaavatyöhön ja mahdollisuuksia tarkastella alueen kaavoittamista kokonaisuutena elinkeino- ja yritysmahdollisuuden mahdollisesti vieläkin paremmin mahdollistaen.

Alueen sijainti vaikuttaisi erittäin hyvältä sekä liikenteellisesti, että energiansiirtoverkostojen osalta. Käytännössä alueen kaavoittaminen tavoitteiden mukaiseksi kokonaisuudeksi voi muodostua kuitenkin haastavaksi liikenneyhteyksien järjestämisen kannalta sekä alueen halkaiseman sähkölinjan ja latuyhteyden vuoksi. Alue on kuitenkin yksi erinomainen vaihtoehtoinen paikka asemakaavan tavoitteen mukaisten toimintojen sijoittumiselle koko Joensuun kaupunkiseudulla.

Maakuntaliitto toteaa lopuksi myös sen, että asemakaavan tavoitteet eivät ole kaikilta osin alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisia, joten kaavatyössä on hyvä myös perustella yleiskaavasta poikkeaminen.

Maakuntaliitolla ei ole muutoin huomauttamista Törmän alueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

*Vastine: Lausunto tukee pääpiirteissään kaavaratkaisua. Suunnittelussa on huomioitu lausunnossa esiin nostetut asiat, kuten lentoaseman vaikutus, Kuopiontie (vt 9), Pieksämäki-Joensuu-rautatie, alueen läpi kulkeva Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys sekä 400 kV sähkölinjan mahdollistaminen. Sähkölinjan johtoalue levenee noin 100 metriin ja latuyhteyttä joudutaan osin siirtämään uuteen sijaintiin, mutta yhteys säilyy.*

*Suunnittelualueen asemakaavoitusta ohjaa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski -osayleiskaava (2004). Kaavaratkaisu poikkeaa ohjaavasta osayleiskaavasta ja asiaa on käyty läpi kaavaselostuksen luvussa ”3.1.1 Osayleiskaavasta poikkeaminen”. Vaikka hanke poikkeaa osayleiskaavasta, on kaavaratkaisu laadittu siten, että se edelleen mahdollistaa suunnittelualuetta*

*ympäröivien alueiden toteuttamisen voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti, vaikka osayleiskaava onkin monilta osin jo vanhentunut.*

**Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys**

Voimassa olevassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuu mm. seuraavia merkintöjä, jotka on huomioitava tämän kaavan valmistelussa: lähivirkistysalue, suojaviheralue, mahdollisesti saastunut maa-alue, arvokas luontokohde ja ulkoilureitti. Myös viherkaavan suunnittelualueelle sijoittuvat merkinnät ulkoilumetsästä ja ulkoilureitistä on syytä huomioida suunnittelussa. Alueella on merkitystä lähialueiden lähiluonto- ja virkistyskohteena ja alueellisen diversiteetin lisääjänä. Myös Höytiäisen kanavan sijainti suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä tulee ottaa huomioon maisemallisesti.

Osallisten joukkoa voisi olla hyvä täydentää esim. Joensuun Ladulla.

Hankkeen suunnittelussa on terveydensuojelulain mukaisesti huomioitava tulevien toimintojen melu-, pöly- ja tärinävaikutukset.

*Vastine: Suunnittelualueen asemakaavoitusta ohjaa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski -osayleiskaava (MOPP, 2004). Kaavaratkaisu poikkeaa ohjaavasta osayleiskaavasta ja asiaa on käyty läpi kaavaselostuksen luvussa ”3.1.1 Osayleiskaavasta poikkeaminen”. Vaikka hanke poikkeaa osayleiskaavasta, on kaavaratkaisu laadittu siten, että se edelleen mahdollistaa suunnittelualuetta ympäröivien alueiden toteuttamisen voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti, vaikka osayleiskaava onkin monilta osin jo vanhentunut. Oikeusvaikutuksettomassa viherkaavassa (2015) huomioidut merkinnät vastaavat käytännössä osayleiskaavanmukaisia merkintöjä:*

- *Viherkaavan maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) = MOPP-osayleiskaavan maatalousalue (MT).*
- *Viherkaavan ulkoilumetsä (V-4) = MOPP-osayleiskaavan lähivirkistysalue (VL)*

*Kaavaratkaisussa teollisuuskorttelialueen käyttötarkoitukselle on asetettu tarkennus, jonka mukaan ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Tarkennettu käyttötarkoitus mahdollistaa edelleen Huvitörmän alueen jatkokehittämisen ja toisaalta myös länsipuolisen maatilatoiminnan sekä nykyisenkaltaisen virkistystoiminnan jatkumisen alueella. Alueen läpi kulkeva Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys on huomioitu kaavaratkaisussa, mutta latuyhteyden sijaintia joudutaan osittain muuttamaan. Mahdolliseen omatoimiseen virkistykseen käytetyt metsäalueet pienenevät, mutta Höytiäisen kanavan ranta-alueet säilyvät kutakuinkin nykyisenkaltaisessa käytössä. Kanavan ranta-alueille ei ole osoitettu rakentamista, mutta mahdolliset teollisuuteen liittyvät jäähdytysputket ja sammutusvesireitit sekä levenevä sähköjohtoalue voivat vaikuttaa ranta-alueiden käyttöön.*

*Kaavahanketta varten on laadittu luontoselvitys (Faunatica Oy, 2025), joka on luettavissa kaavaselostuksen oheismateriaalina. Selvitys on myös käyty lyhyesti läpi kaavaselostuksen luvun ”2.2 Suunnittelutilanne” lopussa sekä luvussa ”3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin”.*

*Kaavaratkaisussa on huomioitu luontoselvityksessä esiin nousseet asiat. Varsinaisia lain puolesta suojeltavia kohteita alueella on hyvin vähän. Nämä kohteet on huomioitu kaavaratkaisussa luo-merkinnöin. Yleisissä määräyksissä on myös määräys, että suojaviheralueet (EV- ja EV-1) on pyrittävä käsittelemään mahdollisimman puustoisina alueina, joka mahdollistaa yhtenäisen vihreän vyön säilymisen ja syntymisen suunnitellun TY-korttelialueen ympärille. TY-korttelialueella sijaitseva puustoa joudutaan todennäköisesti poistamaan rakentamisen myötä. Toki määräyksissä on kannuste siihen, että jos vain rakentamishankkeen puolesta on mahdollista, on tontin olevaa puustoa suotavaa jättää edelleen tontille. Hankkeen ilmastovaikutuksia on käyty läpi luvussa ”3.2.9 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin”.*

*Kaavahanketta varten laaditaan myös liikenneselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä. Kaavaratkaisussa (Ve1 ja Ve2) suunnittelualue on liitetty ympäröivään tie- ja katuverkkoon joko Lentoväylän suunnasta (Ve1) tai*

*Marjalantien puolelta (Ve2). Lentoväylälle liittyvä katuyhteys edellyttäisi uuden kiertoliittymän rakentamista Kuopiontien ramppiliittymän yhteyteen. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu uutta katuyhteyttä Kontiolahden puolelta Onttolantien kautta, joten liikenteelliset vaikutukset jäänevät Onttolan puolella vähäisiksi. Alueelle liikennöinti tapahtuu todennäköisesti pääsääntöisesti Kuopiontiehen, Lentoväylään ja/tai Marjalantiehen tukeutuen, jotka ovat myös ympäröivien asutusalueiden kannalta luontevimmat yhteydet suunnittelualueelle.*

*Törmän alueen kaavatyö on kaupungin strategioiden mukainen hanke, jolla mahdollistetaan uuden teollisuusalueen rakentaminen logistisesti luontevaan sijaintiin. Alue sijaitsee myös valtakunnan sähköverkon välittömässä vaikutuspiirissä. Sijainti voisi olla luonteva esimerkiksi energiaintensiiviselle toiminnalle, kuten vaikkapa datakeskukselle tai muulle energiamurrokseen tai vihreään siirtymään liittyvälle teolliselle toiminnalle. Alueen etuna on myös viereinen Höytiäisen kanava, jota voisi parhaassa tapauksessa hyödyntää mahdolliseen jäähdytysveden ottoon. Joensuun kaupungin alueella ei ole juuri vastaavia edukkaita sijainteja teollisuusalueita varten. Lisäksi Törmän alue sijoittuu Kuopiontien (vt 9), Lentoväylän ja Pieksämäki-Joensuu-rautatien melu- ja tärinäalueen sisään, jolloin alue ei ole välttämättä luontevin alue esimerkiksi asuinpainotteiseksi alueeksi. Jos kaavaratkaisun mukaiselle suunnittelualueelle sijoittuu sellaista teollista toimintaa, joka luo alueelle uusia työpaikkoja, voi se olla toisaalta myös kannustin muuttaa läheisille asuinalueille asumaan lyhyen työmatkan päähän teollisuusalueesta.*

*Joensuun Latu on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan hankkeen osalliseksi.*

**Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue**

Kaavoituksessa järjestettiin aloituskokous 8.10.2025, jossa Pohjois-Savon ELY-keskus kommentoi muun muassa liikenneselvityksen laadintatarvetta. Liikenneselvityksessä tulee selvittää kaava-alueen tuottaman liikenteen lisäksi kulkuyhteydet kaava-alueelle. Uusien kulkuyhteystarpeiden

kohdistuessa Lentoväylälle (seututie 501), tulee liikenneselvityksessä tarkastella Lentoväylän osuus välillä valtatie 9 ja Joensuu-Viinijärvi-rautatie.

Pohjois-Savon ELY-keskus viittaa 8.10.2025 pidetyssä aloituskokouksessa esittämiin kommentteihinsa, eikä sillä ole muuta lausuttavaa OAS:sta.

*Vastine: Kaavahanketta varten laaditaan liikenneselvitys, joka valmistuu viimeistään ehdotusvaiheeseen mennessä. Selvitystä tehdään yhteistyössä ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri – vastuualueen kanssa. Kaavaratkaisussa (Ve1 ja Ve2) on katuyhteydelle esitetty kahta eri vaihtoehtoa, joista toinen (Ve1) liittyy Lentoväylän ja valtatie 9:n väliseen ramppiliittymän kautta tie- ja katuverkkoon.*

**Telia Finland Oy**

Ei lausuttavaa.

*Vastineelle ei tarvetta.*

**Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)**

Hankkeen tavoitteena on kaavoittaa kaupungin omistamia maa-alueita teollisuuskäyttöön ja luoda kehitysedellytyksiä Joensuun yritystoiminnalle. Suunnittelualue sijaitsee lähimmillään noin 450 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta Oy Teboil Ab, Pysäkkitie 1. Kyseisessä kohteessa harjoitetaan polttonesteiden ja nestekaasun varastointia ja myös kohteen merkittävimmät riskit liittyvät kyseisiin kemikaaleihin. Onnettomuusskenaarioista merkittävimmiksi on arvioitu nestekaasuvuodon syttyminen ja bensiinisäiliön vallitilan palo. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu suunnittelualueelle. Tukesin näkemyksen mukaan suunnitelluille muutoksille ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

*Vastine: Lausunto puoltaa kaavaratkaisua, eikä lausunnolle ole tarvetta.*

**Väylävirasto**

Suunnittelualue sijoittuu Joensuu – Sysmäjärvi rataosalle Onttolan liikennepaikkaosan länsipuolelle.

Rautateiden suoja-alue

- Alueen kaavoituksessa on huomioitava rautatien suoja-alue. Ratalaissa (110/2007) säädetään rautatiealueesta, näkemäalueesta ja rautatien suoja-alueesta sekä niiden rajoituksista ympäröivään maankäyttöön. Rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle uloimman raiteen keskilinjasta, jollei suoja-aluetta erillisessä ratasuunnitelmassa erityisestä syystä supisteta tai laajenneta enintään 50 metriksi. Suoja-alueelle ei saa sijoittaa varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Kielto ei koske rakennusten pitämistä asemakaava-alueella. Suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Väylävirasto kiinnittää huomiota siihen, että väylien välittömässä läheisyydessä tehtävät maanrakennustyöt on suunniteltava ja toteutettava siten, että tien tai radan vakavuudelle rakenteille, kunnolle ja kunnossapidolle ei aiheudu riskejä.

Raideliikenteen runkomelu ja tärinä

- Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyyteen on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Lisätietoja aiheesta on saatavilla Ympäristöministeriön ohjeesta Melun- ja tärinäntorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisuja 2023:28, https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/items/8ce16021-c884-47d2-9e05-6c3028f6871d).

- Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinästä voi aiheutua haittaa myös tietyille teollisuuden aloille. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikoilla tärinä voi ulottua jopa 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

- Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0{,}30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0{,}60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569).

- Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut:
    - Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006)
    - Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011)
    - Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008)
    - Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468, Espoo 2009)

- Julkaisuissa on annettu tärinään ja runkomeluun liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: https://www.vtt.fi/julkaisut.

- Väylävirasto muistuttaa, että tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin tärinäntorjunnan kustannuksiin.

- Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuoneistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Kokoontumis- ja opetustiloissa runkomelutason ei tulisi ylittää tasoa 35 dB ja toimisto-, kauppa-, näyttelytiloissa sekä museoissa vastaavasti tasoa 45 dB
- (tunnelissa kulkevilla radoilla 40 dB). Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Hulevedet

- Kaavan tavoitteena on osoittaa radan läheisyyteen uutta rakentamista, jonka myötä hulevesien muodostuminen alueella tulee lisääntymään merkittävästi. Väylävirasto muistuttaa hankealueen kuivatuksen tärkeydestä. Myös ylivuoto- ja tyhjennysvesien johtaminen on suunniteltava hyvin. Kaavatyön yhteydessä on tarpeen tarkastella alueella muodostuvien hulevesien viivytystarvetta ja vesien pois johtamista alueelta. Alueen rakentamisen myötä lisääntyviä hulevesiä ei saa lähtökohtaisesti ohjata radan kuivatusjärjestelmiin vaikeuttamaan radan kuivatusta. Hulevedet eivät myöskään saa lisätä radan alittaviin rumpuihin kohdistuvaa kuormitusta. Mikäli hulevesiä ohjataan radan alittaviin rumpuihin, tulee selvittää rumpujen kapasiteetin riittävyys lisääntyville hulevesille. Myös hulevesien johtamisesta teiden tai ratojen sivuojiin on sovittava erikseen. Tarkastelut tulee tehdä seuraavan Väyläviraston ohjeen mukaisesti: Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu (Väyläviraston ohjeita 93/2023). Ajantasainen ohje on aina

tarkistettava ohjeluettelosta Väyläviraston verkkosivuilta (https://vayla.fi/palveluntuottajat/ohjeluettelo).

- Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

*Vastine: Väyläviraston lausunto on huomioitu kaavaratkaisun yleisissä määräysissä (määräykset 11 ja 12).*

*Hulevesiä koskevat asiat on määrätty kaupungin rakennusjärjestyksessä (KV 29.9.2025 § 108) kohdassa ”39 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet”, joten niistä ei ole erikseen määrätty asemakaavassa. Hulevesistä on määrätty rakennusjärjestyksessä seuraavaa:*

*”*

*39 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet*

*39.1 Yleiset määräykset*
*Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Pihamaa on muotoiltava siten, etteivät sade- ja sulamisvedet johdu naapurin puolelle. Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien imeytyksessä ylivuoto tulee suunnitella niin, että siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai omille rakennuksille. Mikäli yleisillä alueilla olevat kosteikot, laskeutusaltaat tai hulevesitulva-alueet ovat riittävän lähellä, voidaan tonteilta tulevat hulevedet viivyttää näissä rakenteissa maanomistajan suostumuksella.*

*Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä.*

*39.2 Selvitysvaatimukset*

*Imeyttäminen tontilla edellyttää maaperäselvitystä ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa. Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävyydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.*
*”*

**Joensuun kaupunki, ilmastokoordinaattori**

Ei lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

*Vastineelle ei tarvetta.*

**Mielipide 1**

Mikäli kaavalla haetaan talouden kasvua Joensuuhun pitäisi tälle alueelle houkutella Ikea. Sillä saataisiin siirrettyä kauppaa, joka nyt menee Kuopion hyväksi, Joensuun alueelle.

*Vastine: Mielipiteessä esiin nostettu kaupallinen toiminta tarkoittaa alueidenkäyttölain (AKL) mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä. AKL:n 71 c §:ssä (Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen) määrätään, että ”vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.”*

*Törmän alueelle ei ole osoitettu maakuntakaavassa AKL:n edellyttämää vähittäiskaupan suuryksikkö- merkintää (km), joten kovin suurta kaupallisien palveluiden keskittymää ei alueelle voisi sen puolesta sijoittaa.*

*Törmän alueen kaavatyö on kaupungin strategioiden mukainen hanke, jolla mahdollistetaan uuden teollisuusalueen rakentaminen logistisesti luontevaan*

*sijaintiin. Alue sijaitsee myös valtakunnan sähköverkon välittömässä vaikutuspiirissä. Sijainti voisi olla luonteva esimerkiksi energiaintensiiviselle toiminnalle, kuten vaikkapa datakeskukselle tai muulle energiamurrokseen tai vihreään siirtymään liittyvälle teolliselle toiminnalle. Alueen etuna on myös viereinen Höytiäisen kanava, jota voisi parhaassa tapauksessa hyödyntää mahdolliseen jäähdytysveden ottoon. Joensuun kaupungin alueella ei ole juuri vastaavia edukkaita sijainteja teollisuusalueita varten. Lisäksi Törmän alue sijoittuu Kuopiontien (vt 9), Lentoväylän ja Pieksämäki-Joensuu-rautatien melu- ja tärinäalueen sisään, jolloin alue ei ole välttämättä luontevin alue esimerkiksi asuinpainotteiseksi alueeksi.*

*Törmän alueen kaavahanketta ohjaa osin jo vanhentunut Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski-osayleiskaava (MOPP), joka on hyväksytty vuonna 2004. MOPP-osayleiskaavassa Törmän alueelle ei ole osoitettu teollisuutta, vaan alue on varattu pääosin nykyisenkaltaiseen toimintaan, eli maa- ja metsätalouteen, virkistykseen sekä nyt jo päättyneeseen Huvitörmän puoleiseen viihdepalvelutoimintaan. Alueen maankäyttö on murroksessa, eikä MOPP-osayleiskaava enää vastaa oikein tämän ajan tavoitteita, mutta Törmän alueen kaavahanketta on joka tapauksessa peilattava voimassa olevaan osayleiskaavaan.*

*Alueelle suunniteltu teollisuustoiminta (TY) poikkeaa MOPP-osayleiskaavan maankäytöstä, mutta kaavaratkaisu on laadittu siten, että osayleiskaavan mukainen maankäyttö on edelleen mahdollista Törmän asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella. Tästä syystä teollisuustoiminnalle on asetettu tarkennus, jonka mukaan ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Tarkennettu käyttötarkoitus mahdollistaa edelleen Huvitörmän alueen jatkokehittämisen ja toisaalta myös länsipuolisen maatilatoiminnan sekä nykyisenkaltaisen virkistystoiminnan jatkumisen alueella. Alueen läpi kulkeva Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys on huomioitu kaavaratkaisussa, mutta latuyhteyden sijaintia joudutaan osittain muuttamaan. Mahdolliseen omatoimiseen virkistykseen käytetyt metsäalueet pienenevät, mutta Höytiäisen kanavan ranta-alueet säilyvät kutakuinkin nykyisenkaltaisessa käytössä. Kanavan ranta-alueille ei ole osoitettu rakentamista, mutta mahdolliset teollisuuteen liittyvät*

*jäähdytysputket ja sammutusvesireitit sekä levenevä sähköjohtoalue voivat vaikuttaa ranta-alueiden käyttöön. Osayleiskaavasta poikkeamista on käsitelty laajemmin kaavaselostuksen luvussa 3.1.1.*

**Mielipide 2**

Hyvä juttu, että Törmän alue saadaan hyödylliseen käyttöön. Haluaisin kuitenkin lausua, että alue on hyvin tärkeä Marjalan, Noljakan ja Onttolan asukkaiden virkistyskäytölle. Näin ollen on erittäin tärkeää, että Höytiäisen kanavan varteen jää jatkossakin vapaasti käytössä oleva kaistale ulkoilua varten. Se on tärkeä reitti kävelijöille, juoksijoille, pyöräilijöille ja hiihtäjille Lykynlammen ulkoilualueelle mennessä. Eihän siis tarkoitus ole katkaista tätä yhteyttä?

*Vastine: Höytiäisen kanavan ranta-alue on osoitettu kaavaratkaisussa luonnontilaisena säilytettäväksi suojaviheralueeksi (EV-1), jotta alue säilyisi mahdollisimman pitkälle nykyisenkaltaisena puustoisena alueena. Kaava-alueelle sijoittuvat kanavan ranta-alueet ovat myös osa Höytiäisen kanavan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (ma/km), joka puoltaa rantojen säilyttämistä nykyisellään.*

*Ranta-alueiden käyttöä kuitenkin rajoittaa jo nykyisellään alueen halki kulkeva sähköjohtoalue, joka levenee todennäköisesti 2030-luvulla, kun toinen alueen halki kulkevista sähköjohdoista muutetaan 400 kV voimajohdoksi. Kaavaratkaisun johtoalueen leveydeksi on osoitettu Fingridin ohjeistuksen mukainen noin 100 metriä leveä alue, jossa ei voi kasvaa korkeaa puustoa. Kaavaratkaisussa on lisäksi sanallisilla määräyksillä sallittu, että EV-1-alueen läpi saa tehdä mahdollisen jäähdytysvesiputken ja sammutusvesireitin kanavalta uudelle rakennettavalle TY-korttelialueelle. Nämä toimet muuttavat ranta-alueen käyttöä ja maisemaa jonkin verran, mutta nykyisenkaltainen omaehtoinen virkistys on alueella edelleen mahdollista. Ranta-alueella ei siis ole varsinaisia virallisia virkistysreittejä, vaan alueen polkuverkostot ovat syntyneet enemmänkin vapaasti käytön myötä. Mahdollisten suojaviheralueelle (EV-1) tehtävien muutosten myötä polut hakeutunevat tarvittaessa uusiin uomiinsa. Virallinen Joensuun ja Lykynlammen välinen virkistysreitti kulkee tällä hetkellä*

*Marjalantien ja Lentoväylän varren pyöräteitä pitkin ja talvella alueen halki linjatulla latuyhteydellä. Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys säilyy kaavaratkaisun myötä alueella, mutta linjausta joudutaan hieman muuttamaan TY-korttelialueen rakentamisen yhteydessä. Uusi ohjeellinen linjaus on sijoitettu suojaviheralueille (EV- ja EV-1-alueet).*

*Alueen virkistystoiminta on tunnistettu alueen suunnittelua ohjaavissa yleiskaavoissa sekä viherkaavassa. Aihetta on käyty vielä tarkemmin läpi kaavaselostuksen luvussa ”3.1.1 Osayleiskaavasta poikkeaminen”. Vaikka hanke poikkeaa osayleiskaavasta, on kaavaratkaisu laadittu siten, että se edelleen mahdollistaa suunnittelualuetta ympäröivien alueiden toteuttamisen voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti, vaikka osayleiskaava onkin monilta osin jo vanhentunut.*

**Mielipide 3**

Voisiko ensisijainen tavoite olla teollisuusalueeksi kaavoittamisen estäminen asutusalueen keskelle? Toissijaisena voisi olla haittojen estäminen, esim. rekkaliikenteen estäminen nykyisen Törmän risteyksen kautta alueelle. ABC-asemalta rekat luultavimmin ajaisivat lyhintä reittiä Marjalantieltä Törmälle ja Törmältä ABC:lle.

Paikka ei ole sovelias teollisuusalueeksi, koska mm. aiheuttaa paljon ja jatkuvaa työmatka-, ja raskasta liikennettä asutuksen vierestä kulkevalle Marjalantielle. Voiko teollisuusalue ylipäätään sijaita asutuksen vieressä? Onko jotain minimirajoja olemassa, kuinka lähelle asutusta saa kaavoittaa teollisuusaluetta? Onko kokemusta aiempien kaavoituksen onnistumisesta/epäonnistumisesta? Rekkaralli aiheuttaa jo nykyisellä ABC:llä häiritsevää melua, tärinää lähes läpi yön. Talvella on jatkuvaa, pitkäaikaista tyhjäkäyntiä. Alkuperäisissä Marjalan/ABC:n suunnitelmissa luvattiin melun estävää meluvallia, jäi toimimattomaksi.

- Liittymää ei Marjalantielle, melu-, ääni-, tärinä- ja turvallisuushaitta, asumismukavuushaitat

- Samalla suunnittelulla ABC:n liittymä moottoritien puolelle pois pieneltä tieltä (tämä tieto voi olla utopiaa, mutta kirjaan sen tähän kuitenkin)
- Teollisuusalueen ympäristöhaitat
- Voimajohtojen ympäristöhaitat, asumismukavuushaitat

Lehtijutussa Törmän teollisuusalueen toivottiin olevan helposti saavutettava ja houkutteleva alue. Mielestäni asutuksen viereen se ei sovi eikä säilytä asutuksen houkuttelevuutta.

Nyt jo ABC:n melu ym. haitat ovat tiedossa, lisääntyvä rekkaralli lisää niitä. Rekat yöpyvät ABC:n pihassa ja melu on haittaava, erityisesti talviaikaan autot tyhjäkäynnillä pitkiä aikoja. Matalataajuinen tärinä kantautuu kauas. Törmän teollisuusalueen myötä rekkaliikenne tulee kasvamaan. Esim. junaradan äänet kuuluvat asutukselle, vaikka rata on aivan kaavoitetun teollisuusalueen kauimmaisessa äärilaidassa Marjalan asutukseen nähden.

Yleisötilaisuudessa 8.10.2025 mainitsin Törmän risteyksen mahdollisista ongelmista. Esitttelijä sanoi, että liikennesuunnittelu tekee suunnitelmat, ei kaupunki. Liikennesuunnittelijalle on kuitenkin mielestäni hyvä jo alkuvaiheessa tuoda esille ongelmakohdat.

Yleisötilaisuudessa sivuttiin myös vanhoja kaavoja. Miksiköhän ne aina unohtuvat aikojen kuluessa? Alueella on mm. 2004 osayleiskaava: Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski, jossa on maininnat lähivirkistysalue, suojaviheralue, arvokas luontokohde, ulkoilureitti jne. Joensuuhun on myös laadittu oikeusvaikutukseton viherkaava (KV 15.6.2015), jossa maininnat mm. ulkoilumetsä, ulkoilureitti, Höytiäisen kanava on merkitty rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Oikeusvaikutukseton ym. termit ovat minulle täysin vieraita, mutta kiinnitin kuitenkin huomiota noihinkin teksteihin.

*Vastine: Törmän alueen kaavatyö on kaupungin strategioiden mukainen hanke, jolla mahdollistetaan uuden teollisuusalueen rakentaminen logistisesti luontevaan sijaintiin. Alue sijaitsee myös valtakunnan sähköverkon välittömässä vaikutuspiirissä. Sijainti voisi olla luonteva esimerkiksi energiaintensiiviselle toiminnalle, kuten vaikkapa datakeskukselle tai muulle*

*energiamurrokseen tai vihreään siirtymään liittyvälle teolliselle toiminnalle. Alueen etuna on myös viereinen Höytiäisen kanava, jota voisi parhaassa tapauksessa hyödyntää mahdolliseen jäähdytysveden ottoon. Joensuun kaupungin alueella ei ole juuri vastaavia edukkaita sijainteja teollisuusalueita varten. Toisaalta Törmän alue sijoittuu Kuopiontien (vt 9), Lentoväylän ja Pieksämäki-Joensuu-rautatien melu- ja tärinäalueen sisään, jolloin alue ei ole välttämättä luontevin asuinpainotteisen alueen sijainti. Jos kaavaratkaisun mukaiselle suunnittelualueelle sijoittuu sellaista teollista toimintaa, joka luo alueelle uusia työpaikkoja, voi se olla toisaalta myös kannustin muuttaa läheisille asuinalueille asumaan lyhyen työmatkan päähän teollisuusalueesta.*

*Törmän alueelle suunniteltu teollisuusrakennusten korttelialue (TY) sijoittuu lähimmillään noin 100–300 metrin päähän ympäröivistä Kydön, Marjalan ja Onttolan asuinalueista. Marjalan suuntaan etäisyys on lähimmillään noin 200 metriä. Etäisyydet ovat varsin tavanomaisia asutuksen ja teollisuusalueiden välisiä etäisyyksiä. Lisäksi asutuksen ja suunnitellun teollisuusalueen väliin jää ”luontaisia” esteitä, kuten Höytiäisen kanava, Kuopiontie (vt 9) ja Pieksämäki-Joensuu-rautatie, jotka erottavat näitä alueita toisistaan. Tämän lisäksi kaavaratkaisun mukainen TY-korttelialue on ympäröity suojavihervyöhykkeillä (EV- ja EV-1).*

*Törmän alueen kaavahanketta ohjaa osin jo vanhentunut Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski-osayleiskaava (MOPP), joka on hyväksytty vuonna 2004. MOPP-osayleiskaavassa Törmän alueelle ei ole osoitettu teollisuutta, vaan alue on varattu pääosin nykyisenkaltaiseen toimintaan, eli maa- ja metsätalouteen, virkistykseen sekä nyt jo päättyneeseen Huvitörmän puoleiseen viihdepalvelutoimintaan. Alueen maankäyttö on murroksessa, eikä MOPP-osayleiskaava enää vastaa oikein tämän ajan tavoitteita, mutta Törmän alueen kaavahanketta on joka tapauksessa peilattava voimassa olevaan osayleiskaavaan.*

*Alueelle suunniteltu teollisuustoiminta (TY) poikkeaa MOPP-osayleiskaavan maankäytöstä, mutta kaavaratkaisu on laadittu siten, että osayleiskaavan mukainen maankäyttö on edelleen mahdollista Törmän asemakaavoitettavan*

*alueen ulkopuolella. Tästä syystä teollisuustoiminnalle on asetettu tarkennus, jonka mukaan ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Tarkennettu käyttötarkoitus mahdollistaa edelleen Huvitörmän alueen jatkokehittämisen ja toisaalta myös länsipuolisen maatilatoiminnan sekä nykyisenkaltaisen virkistystoiminnan jatkumisen alueella. Alueen läpi kulkeva Joensuu-Lykynlampi-latuyhteys on huomioitu kaavaratkaisussa, mutta latuyhteyden sijaintia joudutaan osittain muuttamaan. Mahdolliseen omatoimiseen virkistykseen käytetyt metsäalueet pienenevät, mutta Höytiäisen kanavan ranta-alueet säilyvät kutakuinkin nykyisenkaltaisessa käytössä. Kanavan ranta-alueille ei ole osoitettu rakentamista, mutta mahdolliset teollisuuteen liittyvät jäähdytysputket ja sammutusvesireitit sekä levenevä sähköjohtoalue voivat vaikuttaa ranta-alueiden käyttöön. Osayleiskaavasta poikkeamista on käsitelty laajemmin kaavaselostuksen luvussa 3.1.1.*

*Kaavahanketta varten on laadittu luontoselvitys (Faunatica Oy, 2025), joka on luettavissa kaavaselostuksen oheismateriaalina. Selvitys on myös käyty lyhyesti läpi kaavaselostuksen luvun ”2.2 Suunnittelutilanne” lopussa sekä luvussa ”3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin”.*

*Kaavaratkaisussa on huomioitu luontoselvityksessä esiin nousseet asiat. Varsinaisia lain puolesta suojeltavia kohteita alueella on hyvin vähän. Nämä kohteet on huomioitu kaavaratkaisussa luo-merkinnöin. Yleisissä määräyksissä on myös määräys, että suojaviheralueet (EV- ja EV-1) on pyrittävä käsittelemään mahdollisimman puustoisina alueina, joka mahdollistaa yhtenäisen vihreän vyön säilymisen ja syntymisen suunnitellun TY-korttelialueen ympärille. TY-korttelialueella sijaitseva puustoa joudutaan todennäköisesti poistamaan rakentamisen myötä. Toki määräyksissä on kannuste siihen, että jos vain rakentamishankkeen puolesta on mahdollista, on tontin olevaa puustoa suotavaa jättää edelleen tontille. Hankkeen ilmastovaikutuksia on käyty läpi luvussa ”3.2.9 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin”.*

*Kaavahanketta varten laaditaan myös liikenneselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä. Kaavaratkaisussa (Ve1 ja Ve2) suunnittelualue on*

*liitetty ympäröivään tie- ja katuverkkoon joko Lentoväylän suunnasta (Ve1) tai Marjalantien puolelta (Ve2). Lentoväylälle liittyvä katuyhteys edellyttäisi uuden kiertoliittymän rakentamista Kuopiontien ramppiliittymän yhteyteen. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu uutta katuyhteyttä Kontiolahden puolelta Onttolantien kautta, joten liikenteelliset vaikutukset jäänevät Onttolan puolella vähäisiksi. Alueelle liikennöinti tapahtuu todennäköisesti pääsääntöisesti Kuopiontiehen, Lentoväylään ja/tai Marjalantiehen tukeutuen, jotka ovat myös ympäröivien asutusalueiden kannalta luontevimmat yhteydet suunnittelualueelle.*

*Oikeusvaikutuksettomassa viherkaavassa (2015) huomioidut merkinnät vastaavat käytännössä Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski -osayleiskaavan (MOPP, 2004) mukaisia merkintöjä:*

- *Viherkaavan maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) = MOPP-osayleiskaavan maatalousalue (MT).*
- *Viherkaavan ulkoilumetsä (V-4) = MOPP-osayleiskaavan lähivirkistysalue (VL)*

*Viherkaava ohjaa kaupungin omaa toimintaa, kuten asemakaavojen ja viheralueiden toteutussuunnitelmien laatimista. Samalla viherkaava on keskeinen kokonaissuunnitelma viheralueiden käytöstä ja hoidosta. Kaavalla ei ole oikeusvaikutuksia ulkopuolisiin.*

J•ENSUU

Muistio

8.10.2025

Törmän alue

# KAAVOITUKSEN ALOITUSKOKOUS

## Muistio

| | |
|---|---|
| Aika: | Keskiviikkona 8.10.2025 kello 09.30- |
| Paikka: | Teams / Lantti |
| Läsnä/Teams: | Rasmus Nousiainen / Joensuun kaupunki, jl & liikennesuunnittelu<br>Jarmo Tihmala / Joensuun kaupunki, liikennesuunnittelu<br>Roosa Westerman / Joensuun kaupunki, kaavoitus<br>Antti Rissanen / Joensuun kaupunki, kaavoitus<br>Jaana Mähönen / Joensuun kaupunki, yhdyskuntatekniikka<br>Timo Mikkonen / Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut, kunnossapito<br>Antti Rytkönen / Joensuun kaupunki, yhdyskuntatekniikka<br>Pentti Tiilikainen / Joensuun kaupunki, maaomaisuus<br>Ville Hakamäki / Pohjois-Karjalan museo, arkeologia<br>Jani Ratilainen / Enerke Oy, PKS Sähkönsiirto Oy:n edustaja<br>Anssi Hiltunen / Joensuun Vesi<br>Heikki Viinikka / Pohjois-Karjalan maakuntaliitto<br>Jyrki Suorsa / Pohjois-Karjalan maakuntaliitto<br>Satu Routama / Finavia Oyj<br>Tiina Koivunen / Fingrid Oyj<br>Pekka Muurikainen / Savon Voima Oyj<br>Janne Halonen / Pohjois-Karjalan pelastuslaitos<br>Henri Heikura / Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne<br>Satu Sarkoranta / Pohjois-Karjalan ELY-keskus<br>Maija Parikka / Pohjois-Karjalan ELY-keskus |

1. Kokouksen avaus / AR
   - Antti Rissanen avasi kokouksen ja toivotti kaikki tervetulleiksi. Käytiin lyhyt esittäytymiskierros. Antti toimi kokouksen puheenjohtajana ja muistion laatijana.

2. Hankkeen lyhyt läpikäynti (OAS) / AR
   - Antti Rissanen esitteli kaavahankkeen alustavia lähtökohtia ja tavoitteita sekä hankkeen tavoitteellista aikataulua. Muistion liitteenä on esitys (pdf).

J•ENSUU

Muistio

8.10.2025

3. Osapuolten näkemykset / kierros läpi

- Joensuun kaupunki, liikennesuunnittelu
  - Törmäntien alituskorkeus täyttää erikoiskuljetusten vaatimukset (alituskorkeus nyt n. 5m). Jos on tarvetta ylikorkeille kuljetuksille, on reittiin tehtävä muutoksia.
  - Vaihtoehtoisista alustavista reiteistä valtatien reunasta Lentoväylältä lähtevä linjaus on todennäköisesti liikenteellisesti sujuvin ja turvallisin. Huomioitava kuitenkin valtatieverkko.

- Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne
  - Hanketta varten on laadittava liikenneselvitys. Liikenteen tuottoon puolestaan vaikuttaa alueen käyttö. Esim. datakeskus tuottaa vähemmän liikennettä kuin jokin raskaan liikenteen teollisuuskohde.
  - Jos uusi yhteys tehdään Lentoväylän varrelta, olisi vaihtoehtotarkastelu tehtävä Kallelantien, ramppiliittymän ja valtatien läheisyydestä (ehkä vähän esitettyä pohjoisempi sijainti).
  - Alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat kunnossa.
  - Harkittava, olisiko alueelle tehtävä joukkoliikenteen tarkastelua?
    *-> kaupungin vastaus: joukkoliikenne on nykyisin Marjalantien varressa. Uusia reittejä tuskin voidaan osoittaa suunnitellun maankäytön perusteella alueelle. Teollisuusalueiden joukkoliikenteen tasoa on vaikea muutenkaan lähteä Joensuussa parantamaan, esim. Käpy- ja Raatekankaallakaan ei ole kovin kattavaa joukkoliikennettä.*
  - Huomioitava, että Marjalantie on erikoiskuljetusreitti.

- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
  - Lausunto tulossa erikseen. Alustavia huomioita:
    - Viherkaavassa on mainittu Höytiäisen kanavan maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (mainittu OAS:ssa). Huomioitava kaavassa.
    - OYK on tosiaan ilmeisestikin vanhentunut. Ristiriita on perusteltava kaavaselostuksessa ja huomioitava sopeutuminen yleiskaavan ympäröivään kokonaisuuteen. Huomioitava yleiskaavan sisältövaatimukset (AKL 39 §).
    - Tuoreessa maakuntakaavassa on merkintä A (taajamatoimintojen alue) ja ympäristössä on paljon asutusta. Asettaa omat rajoitteensa.
    - Luontoselvitys, joka kaavaa varten onkin jo tilattu, on laadittava.

- Pohjois-Karjalan museo
  - Lausunto on tulossa. Huomioita tässä vaiheessa: Alueella sijaitsee 2. maailmansodan aikaisia kohteita (Törmän Salpalinjakohde). Kohde ei ole muinaismuistolain piirissä, mutta toivottavasti kohde voidaan huomioida suunnittelussa. Linkki kohteeseen: Kulttuuriympäristön palveluikkuna

- PKS Sähkönsiirto Oyj
  - Alueen pohjoisosassa, rautatien varressa, kulkee 20 kV johto. Jos tulee mahdollisia siirtotarpeita, on niistä oltava yhteydessä PKS Sähkönsiirtoon.

J•ENSUU

Muistio

8.10.2025

- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
    - Lausunto tulossa. Alustavia huomioita:
        - Alue yksityisten maanomistusten puristuksessa. Huomioitava maakuntakaavan kohteet, kuten rautatie, moottoritie, sähkölinja. Näiden edellytyksiä ei saa kaavalla heikentää. Höytiäisen kanava on maakunnallisesti merkittävä kohde. Lisäksi alueella on latu- ja viheryhteydet. Paljon yhteensovitettavia asioita. Ei helppo hanke.
        - Liikenneyhteydet ovat haasteelliset, vaikka sijainti onkin liikenteellisesti keskeinen. Alue on haastava pussinperä. Toisaalta alue voi olla saavutettavissa myös rautateitse. Toiminta vaikuttaa liikenneselvityksen tuloksiin.
        - Jos alueelle tulee energiaintensiivistä toimintaa, saattaa kaavamerkintänä olla soveliaampi T/kem *-> kaupungin huomio: T/kem-merkintää ei lähtökohtaisesti olla tavoittelemassa alueelle.*

- Finavia Oyj
    - Kiinnostavaa tietää, minkälaista toimintaa alueelle olisi sijoittumassa. Alue sijoittuu hyvin lähelle lentoasemaa, n. 1,5 km päähän, jolloin toiminnalle on rajoitteita. Alueelle ei saa sijoittaa pölyä tai savua tuottavaa, eikä räjähdysherkkää toimintaa, esimerkiksi akkutehdas on vaikea.
    - Esterajoituspinta sijoittuu alueella tasoon 167 mmpy. Jos alueelle tehdään yli 30 m korkeita rakenteita, rakennuksia, ym., on hanketta varten haettava lentoestelupa. Asiat on huomioitava esimerkiksi kaavamääräyksissä.
    - Lentoaseman saavutettavuutta ei saa heikentää. Lentoväylä on merkittävä tieyhteys lentoasemalle.

- Fingrid Oyj
    - Lausunto on tulossa.
    - Johtokadun pohjoisempi linja on korvautumassa 2030-luvulla (ehkä noin 2033-2035) 400 kV johdolla. Käytävä levenee. Eteläisempi linja korvautunee aikaisintaan 2050-luvulle siirryttäessä, jolloin johtokäytävä levenee etelään ja on tuolloin yhteensä n n. 100 m levyinen.
    - Johtokatu voi tarvittaessa sijoittua myös korttelialueelle, mutta alue on jätettävä rakentamisen ulkopuolelle. Myös katu tai latu voi sijoittua tarvittaessa johtokadun alueelle, esimerkiksi 10 m leveän reunavyöhykkeen alueelle, tai muutoinkin Fingridin ohjeistuksen mukaisesti.

- Savon voima Oyj
    - Kaukolämpöverkko sijaitsee valtatien eteläpuolella Marjalantien varressa.
    - Hukkalämmön vastaanottamisen kannalta alue ei ole paras mahdollinen, vaan parempia sijaintipaikkoja hukkalämmön puolesta tällaisille kohteille, kuten datakeskuksille, voisivat olla keskustan tai voimalaitoksen läheisyys.
    - Lausunto tulossa.

- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

J•ENSUU

Muistio

8.10.2025

- Jos liikenne järjestetään alueelle vain yhtä reittiä, rajoittaa se mahdollisen kemikaalitoiminnan sijoittamismahdollisuuksia. Tukesin luvittamat lupalaitoskohteet edellyttävät kahden vaihtoehtoisen ajoreitin tekemistä alueelle.
- Sammutustoiminnan kannalta olisi suotavaa, että Höytiäisen kanavalle järjestettäisiin yhteys, esim. ajoluiska, jonka kautta saisi otettua tarvittaessa sammutusvettä kanavasta. Jos tämä ei onnistu, on alueen vesijohtoverkostossa varauduttava sammutusveden järjestämiseen.

- Joensuun kaupunki, yhdyskuntatekniikka
  - Kohteesta on jo pidetty erillispalaveria kaavoituksen kanssa. Alueelle ollaan laatimassa pohjatutkimusta kaavoitusta varten.
  - Alueella sijaitsee 200 mm runkovesijohto, josta on saatavissa puhdasta vettä. Viemäröinti on järjestettävä alueelle.

- Joensuun vesi
  - Järeä 200 mm runkolinja Törmälle ja maatilalle omine tonttijohtoineen on olemassa. Jätevesiviemäröinti puuttuu. Todennäköisesti alueelle joudutaan rakentamaan paineviemäröinti.
  - Lausunto tulossa.

- Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut
  - Alueella on vakiintuneessa sijainnissa siirtolatuyhteys keskusta-Lykynlampi.
  - Käytännön sopimisista yksityisten maanomistajien kesken vastaa kaupungin maaomaisuus.
  - Liikuntapalvelut on tottunut ylläpitämään latuverkostoa rakennetussa ympäristössä. Yleisellä tasolla latureittien on kuitenkin oltava turvallisesti huollettavia ja käytettäviä. Väylille tarvitaan riittävästi leveyttä ja kohtaamiset muiden liikkumis- ja liikennemuotojen kanssa on pyrittävä minimoimaan. ”Minimi”-maapohja ladulle, joita hoidetaan koneajolla, on 6 m. Puiden runkoväli puustoisella alueella on suotavaa olla vähintään 10 m.
  - Latu voi periaatteessa sijoittua myös sähkölinjan kanssa samaan käytävään, vaikka se ei olekaan hiihtäjän kannalta viihtyisin ratkaisu.
  - Lausunto tulossa.

4. Muut asiat
   - Ei muita asioita.

5. Kokouksen päätös / AR
   - Antti Rissanen kiitti kaikkia antoisista kommenteista ja päätti kokouksen n. 10.55. Kiitoksia ja palataan kenties luonnosvaiheessa seuraavan kokouksen yhteydessä!

Liite: Esitys (pdf)

Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu
Torikatu 19 A, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Palauteraportti
**Törmän alue**
Työ nro 1811
14.10.2026

# Törmän alueen asemakaava

## Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

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

Kaavaluonnokset (Ve1 ja Ve2) olivat nähtävänä 12.2.-9.3.2026 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 16 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Lisäksi kaavahankkeesta järjestettiin teknisten verkkojen haltijoiden, kaupungin eri toimialojen ja viranomaistahojen kanssa lausuntokokous 25.2.2026. Lausuntokokouksen muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

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

## 1. Joensuun Vesi

Suunnitellulla kaava-alueella olevan runkovesijohdon kapasiteetin riittävyys tulee tarkastaa. Tarkastelussa tulee huomioida mahdollisesti lisääntyvä sammutusveden tarve alueella jo suunnitteluvaiheessa.

Suunnittelualueelta johdettavien jätevesien verkoston suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan vastaanottavan jätevesiviemäriverkoston virtauskapasiteetti. Kaikki mahdollisista verkostojen kapasiteetin kasvattamisesta aiheutuvat verkostorakentamisen kustannukset tulee sisällyttää kaavoituskustannuksiin.

*Vastine: Aiheesta on käyty erillistä viestinvaihtoa Joensuun Veden kanssa. Viestinvaihdon perusteella suunnittelualueella olevan vesijohdon kapasiteetti tulee tarkastettavaksi kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä Joensuun Veden kustannuksella. Kunnallistekninen yleissuunnittelu käynnistynee kaavoituksen jälkeen. Samalla tulee tarkastella suunnittelualueen ulkopuolisen, jo kaavoitetun ja infraltaan jo rakennetun alueen verkoston kapasiteetti.*

*Mahdolliset muutostarpeet ovat lähtökohtaisesti kaavahankkeesta johtuvia kustannuksia, joita voi olla mahdollista huomioida tontinluovutuksen/vuokrauksen yhteydessä. Kaavoitusvaiheessa ei ole vielä tarkempaa tietoa teollisuusalueelle tulevasta toimijasta, joten tarkkoja kustannuksiakaan tai muutostarpeita on vaikea arvioida. Asia tarkentuu alueen toteutusvaiheessa.*

## 2. Kontiolahden kunta

Kontiolahti pitää alueen kehittämistä myönteisenä asiana. Kaavan laadinnassa on olennaista varmistaa, että alueelta syntyvä raskas liikenne ohjautuu ensisijaisesti kaavaluonnoksissa esitetyn päätieverkoston kautta. Tämä edellyttää jo suunnitteluvaiheessa riittävää liikenneverkon mitoitusta sekä sellaisia katu- ja liittymäratkaisuja, jotka ohjaavat raskaan liikenteen luontevasti suoraan pääväylille ilman tarvetta kulkea alemman katuverkon kautta.

Törmän alueelle sijoittuvan teollisen rakentamisen vaikutukset hulevesiin on arvioitava ja ratkaistava huolellisesti. Teolliset ja logistiikkapainotteiset toiminnot lisäävät vettä läpäisemättömiä pintoja, mikä kasvattaa sade ja sulamisvesien määrää. On tärkeää varmistaa, etteivät hulevedet aiheuta Höytiäisen kanavan veden laadun heikkenemistä, eroosiota, tulvimista tai muita ympäristöhaittoja.

Lisäksi teollisen toiminnan sijoittaminen alueelle edellyttää kattavia ratkaisuja melun, pölyn ja tärinän hallintaan.

*Vastine: Kaavaehdotusta on tarkennettu ja täydennetty luonnosvaiheen jälkeen. Ratkaisumalliksi on valikoitunut liikenneselvityksen (A-Insinöörit Oy, 2026) ja käytyjen maanomistajaneuvottelujen perusteella niin sanottu ”Puhakankadun” malli, jossa suunnittelualue liittyy alueen liikenneverkkoon lännestä Kuopiontien ja Lentoväylän välisen ramppiliittymän kautta. Ratkaisumalli on selkeä ja toimiva. Etuna on erityisesti lyhyempi ja suorempi reitti Kuopiontielle (vt 9 / vt 23). Ramppiliittymän tie- ja katualueen mitoituksessa on varauduttu kiertoliittymän rakentamiseen, joka on turvallinen ja toimiva isoillakin liikennemäärillä. Liikennetuotto on arviolta noin 50–600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lopullinen määrä riippuu alueelle lopulta tulevasta toiminnasta. Tällä hetkellä Lentoväylällä kulkee noin 500 ajon. /vrk. Luonnosvaiheen työnimi ”Puhakankatu” on nimetty katunimitoimikunnan 17.8.2026 päätöksen mukaisesti kaavaratkaisussa ”Hallankaduksi”.*

*Törmän alueen hulevedet kasvavat huomattavasti rakentamisen myötä. Tarkempi hulevesien selvittäminen jää rakentamislupavaiheeseen. Hulevedet on käsiteltävä rakennusjärjestyksen ja kaavamääräysten mukaisesti.*

- *Rakennusjärjestyksen 39.2 § mukaan ”rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävyydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.”*

- *Kaavamääräysten mukaan hulevedet saa johtaa käsiteltyinä Höytiäisen kanavaan (W). Höytiäisen kanavan ranta-alueen luonto- ja virkistysarvot sekä Fingridin johtokäytävä on huomioitava toteutuksessa.*

*Kaavaratkaisu muuttaa alueen maankäytön nykyistä luonnetta merkittävästi. Alueen maa- ja metsätalouskäyttö päättyy ja alue muuttuu asemakaavaratkaisun myötä teollisuuskäyttöön (TY).*

*Kaavaratkaisussa teollisuusalue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Ympäristöministeriön julkaiseman ”Asemakaavamerkinnät- ja määräykset, opas 12” (Ympäristöministeriö 2003) mukaan TY-merkintä on tarkoitettu käytettäväksi muiden muassa asuntoalueilla, joilla on erityistä tarvetta ohjata teollisuuden laatua niin, ettei se aiheuta häiriötä ympäristölle.*

*Törmän alueen kaavaratkaisussa TY-merkinnän taustalla on erityisesti se, että suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on kaavahanketta ohjaavan Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski (MOPP) osayleiskaavan mukaan maatilojen talouskeskusten alue (AM), palvelujen ja hallinnon alue (P) sekä lähivirkistysalue (VL). Osayleiskaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu teollisuutta, joten kaavaratkaisu poikkeaa ohjaavasta osayleiskaavasta siltä osin. TY-merkinnällä on mahdollistettu osayleiskaavan mukaisten eri toimintojen säilyminen alueella myös jatkossa. Erityisesti hankkeella on vaikutusta viereiseen maatilojen talouskeskusten alueeseen (AM), jonka välittömään*

*läheisyyteen ja saman katuyhteyden vaikutuspiiriin teollisuusalue on sijoittumassa. TY-merkinnän käyttö on perusteltua.*

*Kaavaratkaisun sanallisilla määräyksillä on huomioitu myös muita alueen suunnitteluun vaikuttavia asioita, kuten lentoliikenteen, virkistyksen ja asumisen aiheuttamat rajoitukset. Muun muassa pöly, melu ja tärinä on huomioitu kaavamääräyksissä. Melun osalta on viitattu ajantasaisiin päivä- ja yöajan ohjearvoihin.*

### 3. Caruna Espoo Oy

Edellisessä lausunnossa on toimitettu karttakuva nykyisestä sähkönjakeluverkosta.

Kaavamuutoksen myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tarvitaan puistomuuntamoita sekä kaapelointeja. Kaavamääräyksissä mahdollistetaan TY-tonteille muuntamoiden ja tarvittaessa sähköaseman sijoittaminen.

Tarvittavat Caruna Espoon sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavan seuraavissa vaiheissa.

*Vastine: Lausunto ei edellytä toimenpiteitä kaavaratkaisuun. Yleistä määräystä on tarkennettu siten, että TY-korttelialueelle saa sijoittaa toiminnan edellyttämiä muuntamoita, sähköasemia, pumppaamoita, vesisäiliöitä, ja muita teknisiä laitteita, rakennuksia ja rakenteita. Maininta rakennusoikeudesta on otettu pois, eli rakennukset ovat osa tontin kaavanmukaista rakennusoikeutta.*

*Caruna Espoo Oy:lle lähetetään lausuntopyyntö myös ehdotusvaiheessa.*

**4. Finavia Oyj**

Ei lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta.

*Ei tarvetta vastineelle.*

**5. Fingrid Oyj**

Fingridillä ei ole suunnitteilla toista 400 kV yhteyttä Huutokoski-Kontiolahti-voimajohtoreitille. Kaavassa on kuitenkin hyvin varauduttu pidemmän aikavälin kantaverkon mahdollisiin kehitystarpeisiin varaamalla noin 100 metriä leveä alueen osa voimajohdoille.

Pohdimme seuraavaa: Aiheuttaako merkintä ”EV Luonnontilaisena säilytettävä suojaviheralue” ristiriitaisia tulkintoja tiukan sanamuodon vuoksi suhteessa voimajohdon ylläpitoon ja uuden voimajohdon toteutukseen? Fingrid on lunastamalla hankkinut pysyvän oikeuden käyttää ja kunnossapitää voimajohtoaluetta. Voimajohtoalueet voivat toimia esimerkiksi viher- ja virkistysverkostojen osina, mutta vain rajoitetusti. Kunnossapitoon kuuluu olennaisesti voimajohtoaukean säännöllinen raivaus ja reunavyöhykepuiden käsittely. Varsinkaan kaavamääräysten ei tule aiheuttaa ristiriitoja Fingridin lunastusoikeuteen liittyvistä toimenpiteistä eikä kasvillisuuden säilymisen edellytyksistä.

Kaava-asiakirjoissa on hyvä tuoda esiin, että Fingridin voimajohdon käyttö ja kunnossapito on nimenomaisesti sallittua voimajohtoalueella. Tässä tapauksessa on otettava huomioon myös uuden voimajohdon toteutus. Asemakaavaluonnoksen yleiset määräykset selventävät asiaa asianmukaisesti: ”EV- ja EV-1-alueet on pyrittävä käsittelemään mahdollisimman puustoisina. Johtoa varten varatuille alueen osille saa istuttaa vain sellaisia puita ja pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä.” Kaupunki voi kuitenkin vielä tarvittaessa täydentää määräyksiä tai taustoittaa asiaa kaavaselostuksessa tarkemmin.

Yleissä määräyksissä tuleva johtoalue on huomioitu tavalla: ”TY-korttelialueen johtoa varten varattua alueen osaa ei saa käyttää varastointiin eikä lastaukseen. Alueen osalle saa sijoittaa korkeintaan 2 m korkeita rakenteita ja

laitteita. Alueen osalle saa sijoittaa tarvittavat tonttiliittymät, pelastus- ja huoltotiet, avopysäköintitilat sekä tontin hulevesien hallintaan liittyvät rakenteet. Alueen osalle saa istuttaa vain sellaisia puita ja pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä.” Ehdotamme määräykseen seuraavaa täsmentävää tekstiä tai täydennystä: ”Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Rakentamisesta voimajohdon läheisyydessä on pyydettävä voimajohdon omistajalta erillinen risteämälausunto.” Ainakin risteämälausuntotarve olisi hyvä mainita ehtona rakentamiselle määräyskokonaisuudessa.

Tässä lausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin rakentamiseen tai teknisiin ratkaisuihin. Fingridin johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto, myös suunnitelmien tarkentuessa ja muuttuessa. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/risteamalausunnot.

*Vastine: Kaavaratkaisuun on tarkennettu viheralueita koskevia merkintöjä ja määräyksiä sekä johtoa varten varattujen alueen osien määräyksiä. Viheralueet ovat nyt joko lähivirkistysalueita (VL) tai suojaviheralueita (EV).*

*100 metrin levyinen johtoa varten varattu alueen osa on huomioitu TY-korttelialueen määräyksissä 5, 10 ja 11, EV-alueita koskevissa määräyksissä 1 ja 2 sekä VL-alueita koskevissa määräyksissä 1 ja 3.*

*TY-korttelialueelle sijoittuvan johtoalueen rakentamista rajoittavaa määräystä 11 on tarkennettu Fingridin lausunnon mukaisesti.*

*Myös kaavaratkaisun katualuetta on muutettu. Kaavaehdotuksen liikenneratkaisuksi on valikoitunut liikenneselvityksen (A-Insinöörit Oy, 2026) ja käytyjen maanomistajaneuvottelujen perusteella niin sanottu ”Puhakankadun” malli, jossa suunnittelualue liittyy alueen liikenneverkkoon lännestä Kuopiontien ja Lentoväylän välisen ramppiliittymän kautta. Ratkaisumalli on selkeä ja toimiva. Etuna on erityisesti lyhyempi ja suorempi reitti Kuopiontielle (vt 9 / vt 23). Ramppiliittymän tie- ja katualueen mitoituksessa on varauduttu*

*kiertoliittymän rakentamiseen, joka on turvallinen ja toimiva isoillakin liikennemäärillä. Liikennetuotto on arviolta noin 50–600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lopullinen määrä riippuu alueelle lopulta tulevasta toiminnasta. Tällä hetkellä Lentoväylällä kulkee noin 500 ajon. /vrk. Luonnosvaiheen työnimi ”Puhakankatu” on nimetty katunimitoimikunnan 17.8.2026 päätöksen mukaisesti kaavaratkaisussa ”Hallankaduksi”. Johtoalue sijoittuu osittain myös ”Hallankadun” katualueelle.*

*Fingridille lähetetään lausuntopyyntö vielä ehdotusvaiheessa.*

## 6. Itä-Suomen elinvoimakeskus

Liikenneselvitys valmistuu vasta ehdotusvaiheeseen mennessä. Selvityksessä on vertailtu vaihtoehtoisia katuyhteyksiä ja niiden toimivuutta alueelle Ve1 Lentoväylän (st 501) kautta ja Ve2 Törmäntien kautta. Liikenneosasto lausuu katuyhteyksiin liittyen ehdotusvaiheessa.

Valtatien 9 suoja-alueen leveys on määritetty Joensuun kehätietä koskevassa tiesuunnitelmassa 20 metriä leveäksi lähimmän ajoradan keskilinjasta mitattuna niiltä osin, kun alueella ei ole ollut asemakaavaa. Asemakaavassa LT-alue määritetään lähtökohtaisesti siten, että rajauksessa huomioidaan maanteiden tilatarpeet mukaan lukien suoja- ja näkemäalueet. Vaihtoehtoisesti suoja-alueeksi varattu alue voidaan osoittaa kyseistä tarkoitusta varatulla alueen osan merkinnällä (su) tai rajoittamalla rakentamista suoja-alueella esim. osoittamalla suoja-alue suojaviheralueeksi tai istutettavaksi alueen osaksi. Liikenneosasto ei näe LT-alueen laajentamista nykyisen tiealueen ulkopuolelle tarpeellisena. Kaavaluonnoksen vaihtoehdossa Ve2 on kuitenkin syytä huomioida suoja-alueen leveys Törmäntien katualuevarauksessa vähintään niiltä osin, kun valtatien ja Törmäntien katualueen korkeustasot ovat lähellä toisiaan. Valtatien 9 ja Törmäntien väliin tulisi jäädä riittävästi etäisyyttä sekä näköeste, esim. istutettu puu- tai pensasrivi. Valtatien 9 läheisyyteen sijoittuvan ohjeellisen latulinjauksen (Ve1) myöhemmässä toteuttamisessa tulee kiinnittää huomiota, ettei latu aiheuta haittaa valtatien 9 kuivatukselle.

Riippumatta siitä, kumpi kaavaluonnosvaihtoehto tai niiden synteesi valitaan ehdotusvaiheeseen, tulee kaavassa kiinnittää huomiota myös alueen saavutettavuuteen jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Erityisesti nykyisiltä Marjalantien linja-autopysäkeiltä on pitkä matka suunnittelualueelle.

*Vastine: Kaavaehdotusta on tarkennettu ja täydennetty luonnosvaiheen jälkeen. Ratkaisumalliksi on valikoitunut liikenneselvityksen (A-Insinöörit Oy, 2026) ja käytyjen maanomistajaneuvottelujen perusteella niin sanottu ”Puhakankadun” malli, jossa suunnittelualue liittyy alueen liikenneverkkoon lännestä Kuopiontien ja Lentoväylän välisen ramppiliittymän kautta. Ratkaisumalli on selkeä ja toimiva. Etuna on erityisesti lyhyempi ja suorempi reitti Kuopiontielle (vt 9 / vt 23). Ramppiliittymän tie- ja katualueen mitoituksessa on varauduttu kiertoliittymän rakentamiseen, joka on turvallinen ja toimiva isoillakin liikennemäärillä. Liikennetuotto on arviolta noin 50–600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lopullinen määrä riippuu alueelle lopulta tulevasta toiminnasta. Tällä hetkellä Lentoväylällä kulkee noin 500 ajon. /vrk. Luonnosvaiheen työnimi ”Puhakankatu” on nimetty katunimitoimikunnan 17.8.2026 päätöksen mukaisesti kaavaratkaisussa ”Hallankaduksi”.*

*Kaavaratkaisussa on huomioitu jalankulun ja pyöräilyn yhteydet alueelle. Joukkoliikenteen lähimmille pysäkeille on matkaa vajaa kilometri. Jos Marjalantien pysäkkien sijainteja joskus muutetaan lähemmäksi Lentoväylää, sijoittuvat pysäkit lähemmäksi.*

*Itä-Suomen elinvoimakeskukselle lähetetään lausuntopyyntö ehdotusvaiheessa. Alueen liikenneselvitystä ja ratkaisumallia on laadittu yhteistyössä Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosaston kanssa.*

### 7. Joensuun Latu ry

Törmän alueen luonnoksessa huomioitua Joensuu-Lykynlampi latuyhteyden säilymistä edelleen kaupunkilaisten liikunnallisessa käytössä pidämme hyvänä asiana. Toivomme latulinjauksen ohjaamista alueella viihtyisyys ja

etenkin turvallisuus näkökannat huomioiden. Alueen tieyhteyksiä suunniteltaessa toivomme ettei latureitille Joensuusta Lykynlammelle tulisi enää lisää tieylityksiä, joissa sukset on otettava pois jaloista.

*Vastine: Latu- eli ulkoilureitti on huomioitu asemakaavassa ulkoilureitti-merkinnällä. Reitin yhteys on sitova, mutta sijainti on ohjeellinen. Merkintä noudattelee pääosin nykyisen reitin linjausta, mutta reittiä joudutaan siirtämään rakennettavan korttelialueen paikalta pois. Alueen muut virkistysolosuhteet on huomioitu lähivirkistysalue (VL) -merkinnällä. VL-alue on nimetty katunimitoimikunnan 17.8.2026 päätöksen mukaisesti ”Törmänpuistoksi”.*

*Ulkoilureittimerkintä on osoitettu seurailemaan kaavaratkaisussa myös Höytiäisen kanavan vartta, vaikka paikalla ei tällä hetkellä kuljekaan virallista reittiä, eikä reittiä ole huomioitu kaupungin tulevissa investointiohjelmissa. Eli merkintä mahdollistaa ulkoilureitin toteuttamisen pitemmällä aikavälillä ja toisaalta ulkoilureitti on huomioitava alueen muussa suunnittelussa. Ulkoilureitin linjaus noudattelee ohjaavan Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaavan (2004) mukaista linjausta.*

*Kaavahankkeen ratkaisumalliksi on valikoitunut liikenneselvityksen (A-Insinöörit Oy, 2026) ja käytyjen maanomistajaneuvottelujen perusteella niin sanottu ”Puhakankadun” malli, jossa suunnittelualue liittyy alueen liikenneverkkoon lännestä Kuopiontien ja Lentoväylän välisen ramppiliittymän kautta. Ratkaisumalli on selkeä ja toimiva. Etuna on erityisesti lyhyempi ja suorempi reitti Kuopiontielle (vt 9 / vt 23). Ramppiliittymän tie- ja katualueen mitoituksessa on varauduttu kiertoliittymän rakentamiseen, joka on turvallinen ja toimiva isoillakin liikennemäärillä. Liikennetuotto on arviolta noin 50–600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lopullinen määrä riippuu alueelle lopulta tulevasta toiminnasta. Tällä hetkellä Lentoväylällä kulkee noin 500 ajon. /vrk. Luonnosvaiheen työnimi ”Puhakankatu” on nimetty katunimitoimikunnan 17.8.2026 päätöksen mukaisesti kaavaratkaisussa ”Hallankaduksi”.*

*Ratkaisumalli tarkoittaa käytännössä sitä, että nykyiselle Joensuu-Lykynlampi latu- ja ulkoilureitille joudutaan tekemään yksi kadunylitys lisää nykyisen*

*maatilan tonttiliittymän kohdalle. Muut maankäytön tavoitteet huomioituna latu- ja ulkoilureittiä ei ole mahdollista linjata siten, että kadunylitys voitaisiin estää. Toisaalta kyseisellä kohdalla on jo tällä hetkellä yksi tonttiliittymä, joka kaavamuutoksen myötä muuttuu kaduksi, joten varsinaisesti uutta ylityskohtaa ei tule, mutta liikennemäärät kasvavat.*

**8. Joensuun seudun luonnonystävät ry.**

Asemakaavaluonnokset säästävät rantametsää, jossa on merkittäviä luontoarvoja, sekä osan muista metsistä kapeina ekologisina käytävinä. Kaava kuitenkin esittää useiden lehtokuvioiden hävittämistä. Teollisuusalueet vaativat suuren pinta-alan, mikä rohkaisee hävittämään arvokkaita kohteita ja kompensoimaan menetystä muualla. Uusissa kaavoissa tulisi noudattaa lievennyshierarkiaa, jossa luontokohteet ensin säästetään, sitten minimoidaan ja vasta viime kädessä kompensoidaan. Joensuu on ilmoittanut olevansa luontopositiivinen kunta, mikä ei kuitenkaan toteudu arvokkaiden luontokohteiden hävittämisellä. Huomautamme, ettei kaava-alue ole esitetyille ratkaisuille sopiva, eikä kaavaluonnos kaikin osin noudata lakia.

Boreaaliset lehdot ovat luontodirektiivin ensimmäisen liitteen luontotyyppejä, joille on asetettu ennallistamisasetuksessa heikentymättömyysvelvoite. Tämä velvoite koskee valmiiksi hyvässä tilassa olevia, ja ennallistamistavoitteen saavuttamiseksi tarvittavia esiintymiä. Ennallistamisasetuksen artiklat 4.11. ja 5.9 myös edellyttävät, että luontotyyppien laadun on parannuttava suotuisalle tasolle. Luontotyyppien tilanteen kehittymistä seurataan valtakunnallisesti määrän ja laadun suhteen. Viime vuonna boreaalisten lehtojen suojelutaso, rakenne ja toiminta sekä tulevaisuudennäkymät, arvioitiin kaikki luokituksen huonoimpaan luokkaan. Levinneisyys ja esiintyminen ovat vakaalla tasolla, mutta lehtomaata on metsämaastamme vain muutama prosentti. Ajan kanssa ennallistamistavoitteen on määrä saattaa 90 % lehdoista hyvään tilaan.

Törmän alueella osa lehdoista täyttää uhanalaisen luontotyypin ja METSO II -tason kriteerit. Ne on arvioitu korkeatasoiksi, jollaisten säästämistä

ennallistamisasetus lähtökohtaisesti edellyttää. Lehdot ovat metsäelinympäristöistämme monimuotoisimpia, ja metsiemme uhanalaisista lajeista 45 % on ensisijaisesti lehtolajeja. Heikentyneillä kohteilla lajisto on usein tavanomaista, mutta edustavilla kohteilla uhanalaisia lajeja voi esiintyä useissa eliöryhmissä. Faunatican luontoselvitys on eritellyt linnuston, mutta ei puiden epifyyttejä (päällyskasvillisuutta), kuten sammalia tai kääväkkäitä, joista uhanalaisia lajeja voi esiintyä etenkin runsaslahopuustoisilla kohteilla. Luonnonsuojelulain 76 § edellyttää luonnonsuojeluasetuksen uhanalaisten lajien huomioimista.

Luontoselvityksessä havaittuja luonnonsuojeluasetuksen uhanalaisia lajeja ovat pajusirkku ja viherpeippo. Jos arvokkaiksi arvioituja metsiä aiotaan hävittää, on syytä selvittää uhanalaisia lajeja myös muista eliöryhmistä, kuten epifyyttejä lahopuustoisimmilta kuvioilta. Kydössä, alle puolen kilometrin päässä Törmän lehdoista, on havaittu vuonna 2025 luonnonsuojeluasetuksen uhanalaisia perhosia, kuten haapakiitäjä (VU) ja idänritariyökkönen (VU). Ne ovat vaateliaita, varttuneiden haapametsien lajeja, ja elinympäristövaatimuksia vastaavaa metsää on kaava-alueella. Täten alueella on perusteltua tehdä myös perhosselvitys.

Luontoselvitys ei luettele alueelta perinnebiotooppeja. Ne ovat viime vuosina jääneet tyystin käsittelemättä kaupungissa tehdyissä luontoselvityksissä. Viime vuonna totesimme maastossa, että Kotilahden ja Papinkankaan alueella on yhä uhanalaisia perinnebiotooppeja, vaikka niitä ei ole kaavojen selostuksissa tai luontoselvityksissä mainittu. Kaikki perinnebiotooppimme ovat uhanalaisia, ja osa niistä on luontodirektiivin ensimmäisen liitteen luontotyyppejä. Niillä, kuten lehdoilla on laadulliset ja määrälliset tavoitteet.  Pidämme mahdollisena, että arvokkaita kohteita on myös Törmän alueella, sillä alueen maankäytön historia on niille edullinen. Näiden esiintyminen täytyy varmistaa tai poissulkea ennen kaavan hyväksymistä.

Linnustoselvityksessä on mainittu kaksi lintudirektiivin ensimmäisen liitteen lajia, joiden elinympäristöjä esitetään hävitettäviksi. Esitetyt kaavavaihtoehdot myös heikentävät uhanalaisen pajusirkun esiintymisaluetta. Selvityksessä

esitetyt pesimäindeksit ovat verrattain pieniä, mutta lajistollisesti metsät ovat melko edustavia. Osa selvityksessä mainituista lintulajeista ovat vaateliaita, ja ilmentävät laadukasta elinympäristöä, kuten mustapääkerttu, pikkutikka ja satakieli. Uuttukyyhky on Joensuun seudulla harvinainen. Maankäytön osalta on tarpeellista huomioida, että Törmässä on lintujen muuttoreitti, jonka läpi lentää lukuisia lintulajeja. Lintutieteellisen yhdistyksen mukaan alueella on aiemmin ollut myös valkoselkätikan (VU, lintudirektiivin I-liite) reviiri. Nämä korostavat alueen luontoarvoja.

Kaavavaihtoehdot esittävät turhan kapeat viherkäytävät. Ne ovat ekologisina käytävinä häiriöalttiita, eikä kaava sisällä riittäviä määräyksiä melun, valosaasteen, rakentamisen tai hulevesien aiheuttamien haittojen ehkäisemiseksi. Kaava ei myöskään osoita tarvittavia suojavyöhykkeitä lintudirektiivin I liitteen lajien pesimäalueiden ympärille, vaikka nämä lajit edellyttävät nimenomaan häiriöherkkien elinympäristöjen aktiivista turvaamista. Myös viitasammakon osalta lisääntymis- ja levähdyspaikan rajaus on riittämätön, kun ottaa huomioon teollisuusalueen tuottaman tosiasiallisen häiriön määrän. Ekologisen toiminnallisuuden heikentäminen on EU-oikeuden vastaista Euroopan unionin tuomioistuimen ratkaisun C-357/20 mukaisesti, jonka mukaan direktiivilajien suojelun kohteena ei ole pelkkä muodollinen rajaus, vaan elinympäristön tosiasiallinen ekologinen toimivuus. Kaavaselostus ei arvioi häiriötekijöiden vaikutuksia pesimämenestykseen, kulkureitteihin tai elinympäristöjen säilymiseen, mikä on ristiriidassa sekä luonnonsuojelulain että alueidenkäyttölain 9 §:n vaikutusten selvitysvelvollisuuden kanssa.

Vaikutusten arviointi on puutteellista myös lepakoiden osalta. KHO:n ratkaisussa KHO:2020:111 on todettu, että asemakaavan vaikutuksia lepakoiden elinympäristöihin ja siirtymäreitteihin on arvioitava erityisen huolellisesti. Törmän tapauksessa luontoselvitys tunnistaa valolle arat siippalajit, mutta kaavaratkaisun vaikutuksia niihin ei ole lainkaan arvioitu, eikä kaava kiellä valosaasteen lisäämistä niillä alueilla, joilla lajit esiintyvät.

<u>Mahdolliset metsälakikohteet</u>

Kaavaluonnokset esittävät säästettäväksi vain itäisimmän luontoselvityksessä esitetyistä kahdesta metsälakikohteesta. Hävitettäväksi esitetty kohde on

suojattu osayleiskaavassa luo-merkinnällä. Aineisto sivuuttaa luontoarvojen osalta osayleiskaavan merkinnät, ja asemakaavaa on laadittu uuden luontoselvityksen tuloksien pohjalta. Osayleiskaava on, iästään huolimatta voimassa, ja sen tulee olla ohjeena asemakaavalle. Uudessa luontoselvityksessä alueelta on löydetty runsaasti luontoarvoja, mukaan lukien Euroopan tasolla tärkeiksi arvioituja luontotyyppejä ja lajeja, joiden nojalla alueen lehtoja tulee edelleen pitää monimuotoisuudelle tärkeinä kohteina.

Osayleiskaavan aineistossa luo-merkinnän erääksi perusteeksi mainitaan rikas linnusto. Myös Faunatica arvioi kyseisen metsän linnustoltaan merkittävämmäksi kohteeksi kaava-alueella. Nyt uhanalaiset lajit pesivät rajauksen ulkopuolella, mutta kohteella on lintudirektiivin ensimmäisen liitteen lajin reviiri. Luo-merkinnän elinympäristöt ovat korkealaatuisiksi todettuja, sillä ne saavuttavat uhanalaisen luontotyypin ja METSO-ohjelman kriteerit. Kuvioiden puusto on osin vanhaa. Luo-alueella on myös lepakoiden kolmannen luokan elinympäristöä, mikä korostaa alueen luontoarvoja. Luo-merkinnän ylläpidolle on useita perusteita.

Kaupungin metsävaratiedoissa läntinen osa luontoselvityksen kuviosta yksi on tulkittu metsälain erityisen tärkeäksi elinympäristöksi. Tämä merkintä on osayleiskaavan M-alueella, jollaisella sovelletaan metsälakia. Kuvion asema lakikohteena tulee tarkistaa uudestaan, vaikka Faunatica ei sitä vielä metsälain kriteerit omaavaksi tulkinnut. Huomautamme, että kuusamalla esiintyy myös kiireellisesti suojeltavia pölyttäjiä, joita voidaan löytää perhosselvityksissä.

<u>Kompensaatiosta ja vaihtoehdoista</u>

Joensuun kaupunki on kertonut kompensoivansa menetetyt luontokohteet, joita erityisesti teollisuusalueiden rakentaminen teettää. Kompensaatio on prosessina haastava ja lakisääteinen. Hyvitykseen tarvitaan vastaava luontotyyppiä, ja heikennystä suurempaa pinta-alaa. Uhanalaiset luontotyypit ja uhanalaisten lajien esiintymät kompensoidaan luontoarvokertoimilla. Jos alueella on vaikka äärimmäisen uhanalaisia perinnebiotooppeja, niiden kertoimet ovat suuremmat kuin vaarantuneilla lehdoilla.

Aiemmin esimerkiksi Tuusulan kunta ei onnistunut kompensoimaan kahden hehtaarin lehdon menetystä, vaikka kyse oli silmälläpidettävästä luontotyypistä. Kun Joensuussa on nyt uhrattu heikompia lehtokohteita aiemmissa kaavoissa, ja teollisuusalueilla aiotaan uhrata korkeatasoisiakin lehtoja merkittävä määrä, kompensointi tulee olemaan vaikeaa. Lehtomaa on rajallinen resurssi, jota ei ole paljon tarjolla. Joensuulla on vuoden 2009 Metsänhoidon linjauksen mukaan vain yli 100 hehtaaria lehtoa. Määrä voi todellisuudessa olla mainittua suurempi, mutta osa tuolloin tunnetusta lehtoalasta on jo suojeltu ja monia hehtaareita on rakentamisen myötä menetetty, mitkä ovat vähentäneet kompensaatiokelpoista pinta-alaa kunnan alueella.

Luontodirektiivin (92/43/ETY) ja lintudirektiivin (2009/147/EY) keskeinen vaatimus on, että jäsenvaltion on turvattava direktiivin liitteissä mainittujen lajien elinympäristöjen suotuisa suojelutaso. Jos kaava heikentää elinympäristöjä, se on EU-direktiivin vastainen. Törmän alueelta luontoselvityksessä löydetyt luontotyypit ovat uhanalaisia tai silmälläpidettäviä, joten suojelutaso ei ole suotuisa.

Törmän alueen suunnitelmat ovat vielä epämääräisiä. Marjalan osalta on aiemmin käsitelty Lentoväylän alueen potentiaalia teollisuuden työpaikoille. Aiemmin esitetyt sijainnit ovat ehkä hajanaisia työpaikka-alueille, mutta nuorissa kangasmetsissä on yleensä vähemmän luontodirektiivin lajistoa tai kansallisesti uhanalaisia lajeja. Sikäli Marjalassa on edelleen alueita, joille voi rakentaa aiheuttamatta merkittävää luontokatoa.

*Vastine: Suomen valtio on toimittanut oman ennallistamissuunnitelmansa luonnoksen Euroopan komissiolle. Komissio arvioi suunnitelmaa ja antaa siitä huomionsa ennen lopullisen suunnitelman valmistumista. Suomen ennallistamissuunnitelma julkaistaan syyskuussa 2027, ja sen toimeenpano alkaa tämän jälkeen. Heikentämättömyysvelvoite ei siten ole vielä voimassa olevaa lainsäädäntöä.*

*Tämän lisäksi Joensuun kaupunki on vasta selvittämässä luontoheikennysten hyvittämisen mahdollisuutta ekologisen kompensaation keinoin. Ekologinen*

*kompensaatio -hanke on osa Joensuun seudun yleiskaava 2040-työtä ja hanketyö on vielä kesken. Joensuun seudun yleiskaavatyössä tutkitaan ja ratkaistaan seudun tasolla muun muassa teollisuus- ja työpaikka-alueiden sijoittuminen. Eli tarkastelussa on myös Törmän ja koko Lentoväylän alueen maankäytön kehitysnäkymät.*

*Törmän alueen sijainti on Joensuun seudulla varsin keskeinen ja sovelias esimerkiksi datakeskus-tyyppiselle toiminnalle. Alueen läpi kulkee valtakunnan sähköverkko, vieressä on jäähdytykseen hyödynnettävissä oleva Höytiäisen kanava ja alueen läheisyydessä on olemassa oleva kaukolämpöverkko mahdollista hukkalämmön hyödyntämistä varten. Lisäksi alue on liikenteellisesti liitettävissä suoraan valtion tieverkkoon Kuopiontien/Lentoväylän ramppiliittymän kautta lännestä. Toisaalta aluetta rajaa kolmelta sivulta liikenteelliset häiriötekijät, kuten Pieksämäki-Joensuu-rautatie, Kuopiontie (vt 9 / vt 23) ja Lentoväylä. Alue on siten varsin soveltuva teollisuusalueeksi.*

*Kaavaratkaisussa teollisuusalue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Ympäristöministeriön julkaiseman ”Asemakaavamerkinnät- ja määräykset, opas 12” (Ympäristöministeriö 2003) mukaan TY-merkintä on tarkoitettu käytettäväksi muiden muassa asuntoalueilla, joilla on erityistä tarvetta ohjata teollisuuden laatua niin, ettei se aiheuta häiriötä ympäristölle.*

*Törmän alueen kaavaratkaisussa TY-merkinnän taustalla on erityisesti se, että suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on kaavahanketta ohjaavan Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski (MOPP) osayleiskaavan mukaan maatilojen talouskeskusten alue (AM), palvelujen ja hallinnon alue (P) sekä lähivirkistysalue (VL). Osayleiskaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu teollisuutta, joten kaavaratkaisu poikkeaa ohjaavasta osayleiskaavasta siltä osin. TY-merkinnällä on mahdollistettu osayleiskaavan mukaisten eri toimintojen säilyminen alueella myös jatkossa. Erityisesti hankkeella on vaikutusta viereiseen maatilojen talouskeskusten alueeseen (AM), jonka välittömään läheisyyteen ja saman katuyhteyden vaikutuspiiriin teollisuusalue on sijoittumassa. TY-merkinnän käyttö on perusteltua.*

*Kaavaratkaisun sanallisilla määräyksillä on huomioitu myös muita alueen suunnitteluun vaikuttavia asioita, kuten lentoliikenteen, virkistyksen ja asumisen aiheuttamat rajoitukset. Myös häiriövalon minimointi on huomioitu.*

*Kaavaratkaisussa on huomioitu kaavahanketta varten laaditun luontoselvityksen (Faunatica Oy, 2026) tulokset. Lupa- ja valvontaviraston (LVV) mukaan luontoselvitys on laadittu kokonaisuutena asianmukaisin menetelmin ja selvitys antaa kattavan kuvan kaava-alueen luontoarvoista. Kaupunki on pitänyt kaavahankkeen luontoasioista myös työneuvottelun LVV:n kanssa ja pyrkinyt ratkaisumallissa luontoarvojen huomioimiseen, toki huomioiden samalla muut alueeseen kohdistuvat maankäytön tavoitteet.*

*TY-korttelialue on rajattu kaavaratkaisussa siten, että merkittävimmät luontoselvityksen esiin nostamat kohteet jäävät rakentamisen ulkopuolelle Törmänpuiston (VL) alueelle. Nämä kohteet on huomioitu luo- ja luo-3-merkinnöin. Luo-3-merkinnällä on huomioitu tiukemmat luonnonsuojelulain mukaiset kohteet ja luo-alueet ovat muutoin luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita ja osittain myös mahdollisia lakikohteita.*

*Kaavaratkaisu mahdollistaa sähkölinjan eteläpuolisen yhtenäisen metsäalueen säilymisen (luo) osana alueen virkistyskäyttöä (VL). Metsäalue on luontoselvityksen (Faunatica Oy, 2026) perusteella varsin monihyötyinen alue muun muassa lepakkojen, liito-oravan, linnuston, luontotyyppikohteiden ja mahdollisen metsälain 10 §:n mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön kannalta.*

*Rakentamiseen osoitettu TY-korttelialue sijoittuu valtaosin sähkölinjan pohjoispuoliselle alueelle. Tällä alueella on luontoselvityksessä (Faunatica Oy, 2026) noteerattuja kohteita, joilla ei kuitenkaan ole lain edellyttämää suojaa, joten näitä kohteita ei ole merkitty kaavakarttaan luo- tai luo-3-merkinnöillä. TY-korttelialueelle on siten jätetty riittävästi eri toteutusmahdollisuuksia. Toisaalta kaavaratkaisu ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden varsin laajasti TY-korttelialueen ulkopuolisilla VL-alueilla.*

*Joensuun seudulla perinnebiotoopit on Lupa- ja valvontaviraston (LVV) mukaan jo tunnistettu ja arvotettu, eikä näitä kohteita sijoitu Törmän alueelle. Toisaalta perinteisen maatalousmaiseman avoimena pitäminen edellyttäisi hoitoon käytettävää rahoitusta ja soveltuvia menetelmiä. Suunnittelualueen avoimet peltomaisemat ovat melko lailla ainoita selkeästi rakentamiseen osoitettavissa olevia alueita, kun huomioidaan esimerkiksi luontoselvityksessä (Faunatica Oy, 2026) esiin nousseet kohteet, alueen virkistys- ja kulttuuriarvot sekä 100 metriä leveä johtoalue, jotka kaikki rajoittavat alueen maankäyttöä huomattavasti. TY-korttelialueen rakentamisalue sijoittuu käytännössä sähkölinjan pohjoispuoliselle alueelle.*

*Alueen kaavoituksessa onkin jouduttu sovittamaan yhteen toisilleen hyvin ristiriitaisia tavoitteita. Kaavaratkaisu on siten usean asian kompromissi. Kaavatyössä on pyritty siihen, että teollisuusalueen toteuttaminen on mahdollista samaan aikaan, kun alueen keskeiset ja monipuoliset luontoarvot on tunnistettu ja mahdollistettu myös niiden säilyminen.*

*Kaavaselostusta ja siten myös vaikutusarviointia on päivitetty ja täydennetty suunnitteluratkaisun tarkennuttua.*

## 9. Lupa- ja valvontavirasto

Ohjaava kaava ja sen huomioiminen

Suunnittelutyötä ohjaa vuonna 2004 hyväksytty Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski-osayleiskaava. Molemmat luonnosvaihtoehdot poikkeavat ohjaavasta osayleiskaavasta. Voimassa olevassa osayleiskaavassa on merkitty asemakaavoitettavan alueen raja, joka on otettu huomioon asemakaavaluonnosvaihtoehdoissa.

Kaavaselostuksessa on perusteltu osayleiskaavasta poikkeamista. Koska osayleiskaavassa Törmän alue on osoitettu asemakaavoitettavaksi alueeksi, voidaan katsoa, että vuodelta 2004 oleva osayleiskaava ei ohjaa kaikilta osin enää riittävästi asemakaavatyötä. Koska osayleiskaava on vuodelta 2004, tulee asemakaavassa ottaa huomioon myös maakuntakaava, sillä alueella on

voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 ja se on saanut lainvoiman 8.7.2021.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa Joensuun kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueelle (ks), jonka suunnittelumääräyksessä määrätään: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asuminen, palvelut ja työpaikat tulee ensisijaisesti ohjata nykyisen taajama- ja kylärakenteen yhteyteen eheyttämään yhdyskuntarakennetta ja tukemaan palvelujen, kävely- ja pyöräilyolosuhteiden sekä joukkoliikenteen ja muun liikenteen […] kehittämistä.

Tämän lisäksi suunnittelualue sijoittuu Taajamatoimintojen alueelle (A). Määräys kuuluu seuraavasti: Merkintään sisältyy mm. yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Määräykseen sisältyy myös suunnittelumääräys, jossa muun muassa määrätään: Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen.

Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa viheryhteystarve sekä osin myös ohjeellinen ulkoilureitti (Jaamankierros). Maakuntakaavan viheryhteyden suunnittelumääräyksessä määrätään: Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta alueellinen viheralueiden muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.

Joensuun kaupungilla on vireillä Joensuun seudun yleiskaava 2040. Yleiskaavan päivitystyön yhteydessä tulee harkita, voiko Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski-osayleiskaava jäädä enää voimaan oikeusvaikutteiseksi kaavaksi.

Asemakaavaratkaisu

Törmän alueen asemakaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoa (Ve1 ja Ve2). Kuten kaavaselostuksessa tuodaan esiin, vaihtoehdot liittyvät lähinnä katuyhteyksien sijaintien vaihtoehtotarkasteluun.

Asemakaava on laadittava siten, että alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 54 § toteutuu.

Kuten kaava-asiakirjoissa on esitetty, kaava-alue ulottuu idässä maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Höytiäisen kanava).

Luonnosvaihtoehdoissa on esitetty Höytiäisen kanavan läheisyyteen osayleiskaavasta poiketen EV-1-alue. Lähtökohtaisesti EV-merkintä ei ole tarkoitettu asemakaavassa osoittamaan virkistysaluetta, vaan suojata pääasiassa muita alueita liikenteen melu- ym. haitoilta. Kaavaselostuksessa todetaan, että Huvitörmän virkistyspalvelutoiminta alueella on nykyisellään hiipunut, ja näin ollen kanavan varren virkistyskäyttökin tällä hetkellä todennäköisesti vähäisempää kuin yleiskaavoissa on tavoiteltu. Toisaalta kaavaselostuksessa mainitaan, että jos kanavan varren rantaa seuraileva reitti joskus toteutetaan ja/tai Huvitörmän alueen maankäyttö muuttuu, ja mahdollisesti rannan virkistyskäyttö lisääntyy, voidaan ranta-alueen käyttötarkoitusta tarkastella uudelleen ja muuttaa alue tarvittaessa kaavaratkaisun mukaisesta EV-alueesta VL-alueeksi.

Koska maakuntakaavassa on alueelle osoitettu viheryhteystarve sekä voimassa olevassa yleiskaavassa on osoitettu VL-alue sekä alueen läpi kulkeva ulkoilureitti, Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin harkita EV-1-merkinnän sijasta merkitsemään alue voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti VL-alueeksi.

Alueella on todettu myös luontoarvoja, joita käsitellään tässä lausunnossa Luontoarvot-kohdassa.

Riittävillä kaavamääräyksillä tulee kuitenkin varmistua siitä, että virkistysalueen ja maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot eivät heikenny uudisrakentamisen seurauksena.

Lupa- ja valvontavirasto lausuu tarkemmin asemakaavaratkaisusta ehdotusvaiheessa, kun kaupunki on tehnyt päätöksen siitä, kumpaa vaihtoehtoa se lähtee edistämään.

Rakentamisen ohjaus asemakaavassa

Rakentamislain (751/2023, RakL) myötä tulee huomioida se seikka, että rakentamisen ohjaamista tulee edistää asemakaavassa myös rakentamislain 42 §:ssä vapautettujen rakennuskohteiden osalta, sillä niitä ei voida enää ohjata rakennusjärjestyksessä. Tällöin esimerkiksi rakennusoikeuden määritys asemakaavassa on ehdoton edellytys rakentamisluvista vapautetuille rakennuskohteille. Muutoin rakentaminen tulee ratkaista poikkeamislupamenettelyn kautta, vaikka rakentamislupaa ei tarvita.

Luontoarvot

Faunatica Oy on laatinut kaavatyötä varten luontoselvityksen (Faunatica Oy, 161/2025) soveltaen Suomen ympäristökeskuksen raporttia Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi, opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (nk Luopas-opas). Luontoselvitys koostui luontotyyppi-, putkilokasvi-, pesimälinnusto-, liito-orava-, viitasammakko- sekä lepakkoselvityksistä. Kokonaisuutena luontoselvitys on laadittu asianmukaisin menetelmin ja antaa kattavan kuvan kaava-alueen luontoarvoista.

- Luontoselvityksen keskeiset tulokset:
    - Viitasammakko on luontodirektiivin liitteen IV(a) laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain (9/2023, LSL) 78 §:n nojalla. Viitasammakkoa havaittiin kolmesta paikasta, joille tehtiin luonnonsuojelulain (=LSL) 78 §:n mukaiset rajausehdotukset. Kaavaehdotuksessa kaavamerkintänä on luo-2. Kaavan jatkosuunnittelussa

kaavamääräyksen viittaus aiempaan luonnonsuojelulakiin tulee muuttaa ajantasaiseen viittaukseen LSL (9/2023) 78 §.

- Huomionarvoisista luontotyypeistä selvitysalueelta rajattiin 18 arvokasta luontotyyppiä. Höytiäisen kanavan varrella sijaitseva tulvametsäkohde on mahdollinen luonnonsuojelulain 64 §:n mukainen suojeltava luontotyyppi. Mikäli kohde täyttää sisämaan tulvametsät luontotyypin kriteerit, se kuuluu arvoluokkaan 1 eli lainsäädännöllä turvattuihin kohteisiin. Kyseisen kohteen kuvaus luontoselvityksessä on melko suppea, mutta senkin perusteella kohde vaikuttaisi täyttävän LSL 64 §:n mukaisen tulvametsän tärkeimmät kriteerit eli on lehtipuuvaltainen, vähintään luonnontilaisen kaltainen ja tulvavaikutus näkyy kasvillisuudessa (havupuiden, varpujen ja sammaliston puuttuminen). Kasvillisuus kuulostaa tyypilliseltä tuoreelta niukkaravinteiselta tulvametsältä.
- Luontoselvityksen perusteella ainoastaan ei kuitenkaan voi sanoa, täyttääkö kohde LSL 64 §:n kriteerit. Lupa- ja valvontavirasto toimii LSL 64 §:n suojeltujen luontotyypit suojelusta ja rajaamisesta vastaavana viranomaisena. LSL:n mukaan ”Lupa- ja valvontavirasto voi päättää suojella pykälässä mainittuja luontotyyppejä luonnontilaisen tai luonnontilaiseen verrattavan esiintymän, joka on suojellun luontotyypin säilymiselle tärkeä. Suojelupäätöksessä on määriteltävä suojellun luontotyypin esiintymän rajat. Suojellun luontotyypin esiintymää ei saa hävittää eikä heikentää.”
- Luontotyypin tarkempi määritys ja mahdollinen rajaus maastossa vaatii oikea-aikaisen eli kesäaikaan tehtävän maastotarkastelun. Kohde on tarpeen säilyttää, joten kaavamerkintänä tällä kohteelle on syytä käyttää luo-merkintää ja toteuttaa kohteen tarkempi maastoinventointi tulevana maastokautena.
- Kaava-alueella esiintyy useampia lehtoihin kuuluvia elinympäristöjä, jotka ovat luontotyyppeinä uhanalaisia ja kuuluvat Luontodirektiivin liitteen I luontotyyppiin Lehto (9050). Nämä arvokkaat elinympäristöt on suositeltavaa säilyttää ja hakea sopivia kaavoituksellisia ratkaisuja niiden huomioimiseksi. Etenkin edustavuudeltaan hyvässä tilassa olevat Lehto-luontotyyppiin kuuluvat alueet

(luontoselvityksen ID-kohteet 1, 6, 9, 10, 11, 12, 13 ja 14) ovat arvokkaita, säästettäväksi suositeltavia elinympäristöjä.

- Lepakoiden käyttämiä alueita (luokka III) on rajattu luontoselvityksessä kolme kappaletta, jotka yhdessä linnustollisesti merkittävimmän alueen kanssa suositellaan myös huomioitavaksi kaavaratkaisuissa.

Pilaantuneet maat

Törmän alueen asemakaava-alueella sijaitsee yksi maaperän tilan tietojärjestelmään merkitty kohde (ID 100317959 - Onttolan läjitysalue). Lajiluokaltaan kohteella on selvitystarve.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavakartassa oleva merkintä (saa-1) ja alueen rajaus tulee pitää ennallaan. Asemakaavamerkinnän (saa-1) osalta esitetään käytettäväksi seuraavaa selitystä: (saa-1), Selvitettävä / arvioitava maa-alue. Alueen ottaminen asemakaavan mukaiseen käyttöön edellyttää maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistamistarpeen arvioinnin esittämistä Lupa- ja valvontavirastolle.

Yleismääräyksiin merkinnän (saa-1) osalta esitetään seuraavaa: Selvitettävä / arvioitava maa-alue. Alueelle tulee tehdä maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja tarvittaessa pilaantunut maaperä on puhdistettava Lupa- ja valvontaviraston hyväksymällä tavalla ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Muuta

Kaavaluonnosvaihtoehdoissa tonttijako on osoitettu sitovana. Kaavaehdotuksen kaavakarttaan tulee lisätä maininta, laaditaanko sitova tonttijako asemakaavan yhteydessä vai erillisenä, ja mitä alueita sitova tonttijako koskee (AKL 78 § ja 78 a §).

Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Itä-Suomen elinvoimakeskus.

*Vastine: Kaavatyössä on otettu huomioon Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, eli kaavaratkaisu on maakuntakaavan 2040 mukainen. Alue sijoittuu aivan olemassa olevan asemakaavoitetun alueen viereen ja alue täydentää Joensuun kaupungin kaupunkirakennetta alueelle soveltuvalla maankäytöllä. Kaavatyössä on huomioitu muun muassa taajamakuva, viherverkostot, kulttuuriympäristöt ja luontoarvot. Joensuun seudun yleiskaavatyön 2040 yhteydessä ratkaistaan myös MOPP-osayleiskaavan tulevaisuus.*

*Viherverkoston ja ulkoilureitin kannalta kaavaratkaisu on kehittynyt myönteiseen suuntaan. Virkistyskäyttöön soveltuvan viheralueen käyttötarkoitus on muutettu Törmänpuiston lähivirkistysalueeksi (VL), joka palvelee paremmin alueen todellista käyttöä. VL-aluetta on myös laajennettu. Samalla on huomioitu Höytiäisen kanavan rantaa seuraileva ulkoilureitti ohjaavien suunnitelmien mukaisesti.*

*Kaavaratkaisussa on huomioitu kaavahanketta varten laaditun luontoselvityksen (Faunatica Oy, 2026) tulokset. Kaupunki on pitänyt kaavahankkeen luontoasioista myös työneuvottelun LVV:n kanssa ja pyrkinyt ratkaisumallissa luontoarvojen huomioimiseen.*

*TY-korttelialue on rajattu kaavaratkaisussa siten, että merkittävimmät luontoselvityksen esiin nostamat kohteet jäävät rakentamisen ulkopuolelle Törmänpuiston (VL) alueelle. Nämä kohteet on huomioitu luo- ja luo-3-merkinnöin. Luo-3-merkinnällä on huomioitu tiukemmat luonnonsuojelulain mukaiset kohteet ja luo-alueet ovat muutoin luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita ja osittain myös mahdollisia lakikohteita.*

*Kaavaratkaisu mahdollistaa sähkölinjan eteläpuolisen yhtenäisen metsäalueen säilymisen (luo) osana alueen virkistyskäyttöä (VL). Metsäalue on luontoselvityksen (Faunatica Oy, 2026) perusteella varsin monihyötyinen alue muun muassa lepakkojen, liito-oravan, linnuston, luontotyyppikohteiden ja mahdollisen metsälain 10 §:n mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön kannalta.*

*Rakentamiseen osoitettu TY-korttelialue sijoittuu valtaosin sähkölinjan pohjoispuoliselle alueelle. Tällä alueella on luontoselvityksessä (Faunatica Oy, 2026) noteerattuja kohteita, joilla ei kuitenkaan ole lain edellyttämää suojaa, joten näitä kohteita ei ole merkitty kaavakarttaan luo- tai luo-3-merkinnöillä. TY-korttelialueelle on siten jätetty riittävästi eri toteutusmahdollisuuksia. Toisaalta kaavaratkaisu ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden varsin laajasti TY-korttelialueen ulkopuolisilla VL-alueilla.*

*Höytiäisen kanavan varrella sijaitseva mahdollinen luonnonsuojelulain 64 §:n mukainen suojeltava luontotyyppiä (ID 15) ei ole huomioitu luo-3-merkinnällä, vaan osana laajempaa luo-merkintää VL-alueen pohjoisosassa. Aluerajaus pitää sisällään kaikki VL-alueelle sijoittuvat luontotyyppien (ID:t 13, 14, 15) osat sillä rajauksella, että samalla on huomioitu 100 metrin levyinen johtoalue, joka aikanaan toteutuessaan rajoittaa näiden luontotyyppien käsittelyä väistämättä.*

*Kaavahankkeen ratkaisumalliksi on valikoitunut liikenneselvityksen (A-Insinöörit Oy, 2026) ja käytyjen maanomistajaneuvottelujen perusteella niin sanottu ”Puhakankadun” malli, jossa suunnittelualue liittyy alueen liikenneverkkoon lännestä Kuopiontien ja Lentoväylän välisen ramppiliittymän kautta. Ratkaisumalli on selkeä ja toimiva. Etuna on erityisesti lyhyempi ja suorempi reitti Kuopiontielle (vt 9 / vt 23). Ramppiliittymän tie- ja katualueen mitoituksessa on varauduttu kiertoliittymän rakentamiseen, joka on turvallinen ja toimiva isoillakin liikennemäärillä. Liikennetuotto on arviolta noin 50–600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lopullinen määrä riippuu alueelle lopulta tulevasta toiminnasta. Tällä hetkellä Lentoväylällä kulkee noin 500 ajon. /vrk. Luonnosvaiheen työnimi ”Puhakankatu” on nimetty katunimitoimikunnan 17.8.2026 päätöksen mukaisesti kaavaratkaisussa ”Hallankaduksi”.*

*Pilaantuneiden maiden merkintää on tarkennettu lausunnon mukaan, mutta merkintä on muutettu muotoon (saa) ja sitä on täydennetty TY-korttelialueen määräyksellä 14.*

*Tonttijakomerkinnät on huomioitu kaavakartan nimiössä, selostuksessa ja esityslistateksteissä. Kaavahankkeesta on lähetetty lausuntopyyntö myös Itä-Suomen elinvoimakeskukselle (EVK) ja alueen liikenneratkaisua on tehty yhteistyössä EVK:n kanssa. Lupa- ja valvontavirastolle lähetetään lausuntopyyntö myös ehdotusvaiheessa.*

**10. Marjalan asukasyhdistys ry**

Yhdistys pitää ongelmallisena hankkeen etenemistä tilanteessa, jossa se vaikuttaa poikkeavan voimassa olevasta yleiskaavasta, eikä alueen tulevista teollisista toimijoista tai todellisesta tilantarpeesta ole esitetty tarkempaa tietoa. Ennen merkittävien maankäytöllisten ratkaisujen tekemistä olisi perusteltua arvioida nykyisten teollisuusalueiden käyttöaste sekä todellinen lisäalueen tarve. Alueen rakentaminen merkitsee luonnonympäristön vähenemistä alueella, jonne monet asukkaat ovat muuttaneet nimenomaan sen rauhallisen, kylämäisen ja luonnonläheisen ympäristön vuoksi.

Marjalan alueelle on hiljattain toteutettu koulun laajennus, ja alueella toimii kolme kokopäiväistä päiväkotia. Liikenteen lisääntyminen tieosuudella, joka jo nykyisellään on peruskorjauksen tarpeessa, kasvattaa liikenneturvallisuusriskejä. Tämä voi johtaa siihen, että perheet joutuvat kuljettamaan lapsia entistä enemmän henkilöautolla, mikä edelleen lisää liikennemääriä ja heikentää liikenneturvallisuutta.

Törmän hanke lisää vääjäämättä liikennettä Marjalan ja Onttolan alueella. Huolimatta teollisuusalueelle vievän tien lopullisesta toteutuksesta lisääntyisi liikenteen käynti suurella todennäköisyydellä lähellä sijaitsevan ABC Huoltoaseman luona. Läheiset asukkaat kokevat raskaasta liikenteestä haittaa (mm. tärinä ja melu) jo nykyisellään. Nykyisen STOP-risteyksen toimivuus ja ennen kaikkea turvallisuus pitäisi huomioida ennakoivasti suunnitteluvaiheessa. Onttolan suunnasta vasemmalle kääntyvän liikenteen lisääntyminen lisää suurella todennäköisyydellä risteyksen ruuhkautumista. Liikenneympyrää on aiemmin esitetty ratkaisuksi, mutta sitä on pidetty kustannussyistä haasteellisena. Mikäli teollisuusalue toteutuu, liikenneympyrän rakentaminen olisi

kuitenkin perusteltua liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseksi, mikä puolestaan vaikuttaa kustannusarvioihin. Myös Lintuaidantien, Marjalantien ja Törmäntien risteys edellyttäisi liikennejärjestelyjen tarkastelua liikennemäärien kasvaessa.

Kontiolahden ja Joensuun yhdistävän Halla-ahontien/Saarelantien liikennöinti kasvaisi teollisuusalueen myötä, mikä toisi paitsi meluhaittaa, lisäisi turvattomuutta niin myös heikentäisi tien kuntoa entisestään. Tie on jo nykytilanteessa haasteellinen jalankulkijoille ja pyöräilijöille, koska erillistä kevyen liikenteen väylää ei ole, ja nopeusrajoitus on 50 km/h. Alueella asuu lapsiperheitä molempien kuntien puolella. Ruuhka-aikoina liikenteen on jo havaittu käyttävän kyseistä tieosuutta läpiajoreittinä keskustan ohittamiseen.

Molemmissa vaihtoehdoissa ajoneuvoliikenne nousisi valtatieltä todennäköisesti samasta risteyksestä, jolloin kyseisen risteyksen liikennemäärä olisi lähtökohtaisesti sama. Vaihtoehto 2:sen etuna on kuitenkin liikenneympyräratkaisu, joka parantaisi sujuvuutta ja turvallisuutta. Vaihtoehdon 2 haasteena on, että kevyt liikenne, mukaan lukien koulumatkalaiset, joutuisi ylittämään uuden tieyhteyden. Mahdolliset turvallisuusriskit tulisi arvioida huolellisesti. Mikäli vaihtoehto 2 toteutetaan, tulisi selvittää alikulkutunnelin rakentamismahdollisuus, jotta jalankulku ja raskas liikenne voidaan erottaa toisistaan.

Kaavaluonnoksessa esitetään, että Höytiäisen kanavan vierusta säilytettäisiin luonnontilaisena suojaviheralueena, jolloin Marjalan ja Onttolan välinen suositu - joskin epävirallinen - rantareitti voisi säilyä virkistyskäytössä. Samanaikaisesti kuitenkin todetaan, että uuden 400 kV:n voimalinjan kohdalle raivattaisiin 100 metrin levyinen vyöhyke. Tämän osalta on tarpeen arvioida vyöhykkeen turvallinen ylittäminen.

Marjalan asukasyhdistys ry katsoo, että hankkeen vaikutukset liikenneturvallisuuteen, asukkaiden terveyteen, ympäristöön sekä alueen viihtyisyyteen tulee arvioida kokonaisvaltaisesti ja huolellisesti ennen kaavaratkaisun etenemistä.

*Vastine: Osayleiskaavasta poikkeaminen on perusteltu asemakaavaselostuksen yhteydessä luvussa 3.1. ”Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut”. Selostusta ja vaikutusten arviointia on täydennetty ja päivitetty kaavaratkaisun tarkentumisen myötä.*

*Kaavaa laaditaan alueelle etukäteen siksi, että kaupunki pyrkii panostamaan Joensuun ja samalla koko seudun ja Pohjois-Karjalan elinvoimaan luomalla mahdollisuuksia erilaisia elinkeinoelämän tarpeita varten. Joensuulla on kyllä tarjota pieniä teollisuus- ja työpaikkatontteja toimijoille, mutta pulaa on etenkin suurista, selkeistä korttelialuekokonaisuuksista, jotka vastaavat paremmin tämän ajan kysyntään.*

*Suunnittelualueen sijainti on Joensuun seudulla varsin keskeinen ja sovelias esimerkiksi datakeskus-tyyppiselle toiminnalle. Alueen läpi kulkee valtakunnan sähköverkko, vieressä on jäähdytykseen hyödynnettävissä oleva Höytiäisen kanava ja alueen läheisyydessä on olemassa oleva kaukolämpöverkko mahdollista hukkalämmön hyödyntämistä varten. Lisäksi alue on liikenteellisesti liitettävissä suoraan valtion tieverkkoon Kuopiontien/Lentoväylän ramppiliittymän kautta lännestä. Toisaalta aluetta rajaa kolmelta sivulta liikenteelliset häiriötekijät, kuten Pieksämäki-Joensuu-rautatie, Kuopiontie (vt 9 / vt 23) ja Lentoväylä. Alue on siten varsin soveltuva teollisuusalueeksi.*

*Kaavahankkeen ratkaisumalliksi on valikoitunut liikenneselvityksen (A-Insinöörit Oy, 2026) ja käytyjen maanomistajaneuvottelujen perusteella niin sanottu ”Puhakankadun” malli, jossa suunnittelualue liittyy alueen liikenneverkkoon lännestä Kuopiontien ja Lentoväylän välisen ramppiliittymän kautta. Ratkaisumalli on selkeä ja toimiva. Etuna on erityisesti lyhyempi ja suorempi reitti Kuopiontielle (vt 9 / vt 23). Ramppiliittymän tie- ja katualueen mitoituksessa on varauduttu kiertoliittymän rakentamiseen, joka on turvallinen ja toimiva isoillakin liikennemäärillä. Liikennetuotto on arviolta noin 50–600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lopullinen määrä riippuu alueelle lopulta tulevasta toiminnasta. Tällä hetkellä Lentoväylällä kulkee noin 500 ajon. /vrk. Luonnosvaiheen työnimi ”Puhakankatu” on nimetty katunimitoimikunnan 17.8.2026 päätöksen mukaisesti kaavaratkaisussa ”Hallankaduksi”. Ratkaisu on erityisesti*

*Marjalan asuinalueen kannalta parempi, kun liikenne ohjautuu suoraan valtatielle, eikä rasita asuinalueen läheistä katuverkkoa. Marjalan liikenneasema voi olla joillekin toki käyntipaikkana, mutta todennäköisesti huomattava osa TY-korttelialueesta johtuvasta liikenteestä ohjautuu suoraan valtatieverkolle.*

*Kaavaratkaisu muuttaa alueen maankäytön nykyistä luonnetta merkittävästi. Alueen maa- ja metsätalouskäyttö päättyy ja alue muuttuu asemakaavaratkaisun myötä teollisuuskäyttöön (TY). Alueen toteutus voi alkaa, kun kaava saa lainvoiman. Toteutus edellyttää muun muassa katuyhteyden ja muun kunnallistekniikan rakentamista. Nykyinen latu- ja ulkoilureitti on osin siirrettävä rakentamisen tieltä pois uuteen sijaintiin.*

*Kaavaratkaisussa teollisuusalue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Ympäristöministeriön julkaiseman ”Asemakaavamerkinnät- ja määräykset, opas 12” (Ympäristöministeriö 2003) mukaan TY-merkintä on tarkoitettu käytettäväksi muiden muassa asuntoalueilla, joilla on erityistä tarvetta ohjata teollisuuden laatua niin, ettei se aiheuta häiriötä ympäristölle.*

*Törmän alueen kaavaratkaisussa TY-merkinnän taustalla on erityisesti se, että suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on kaavahanketta ohjaavan Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski (MOPP) osayleiskaavan mukaan maatilojen talouskeskusten alue (AM), palvelujen ja hallinnon alue (P) sekä lähivirkistysalue (VL). Osayleiskaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu teollisuutta, joten kaavaratkaisu poikkeaa ohjaavasta osayleiskaavasta siltä osin. TY-merkinnällä on mahdollistettu osayleiskaavan mukaisten eri toimintojen säilyminen alueella myös jatkossa. Erityisesti hankkeella on vaikutusta viereiseen maatilojen talouskeskusten alueeseen (AM), jonka välittömään läheisyyteen ja saman katuyhteyden vaikutuspiiriin teollisuusalue on sijoittumassa. TY-merkinnän käyttö on perusteltua.*

*Kaavaratkaisun sanallisilla määräyksillä on huomioitu myös muita alueen suunnitteluun vaikuttavia asioita, kuten lentoliikenteen, virkistyksen ja*

*asumisen aiheuttamat rajoitukset. Muun muassa pöly, melu ja tärinä on huomioitu kaavamääräyksissä.*

*Viherverkoston ja ulkoilureitin kannalta kaavaratkaisu on kehittynyt myönteiseen suuntaan. Virkistyskäyttöön soveltuvan viheralueen käyttötarkoitus on muutettu Törmänpuiston lähivirkistysalueeksi (VL), joka palvelee paremmin alueen todellista käyttöä. VL-aluetta on myös laajennettu. Samalla on huomioitu myös Höytiäisen kanavan rantaa seuraileva ulkoilureitti ohjaavien suunnitelmien mukaisesti. Reitin toteutusta ei ole huomioitu kaupungin investointiohjelmissa, mutta reitin huomioiminen asemakaavassa mahdollistaa toteutuksen pitkän aikavälin kuluessa.*

*Kaavaratkaisussa on huomioitu kaavahanketta varten laaditun luontoselvityksen (Faunatica Oy, 2026) tulokset. TY-korttelialue on rajattu kaavaratkaisussa siten, että merkittävimmät luontoselvityksen esiin nostamat kohteet jäävät rakentamisen ulkopuolelle Törmänpuiston (VL) alueelle. Nämä kohteet on huomioitu luo- ja luo-3-merkinnöin. Luo-3-merkinnällä on huomioitu tiukemmat luonnonsuojelulain mukaiset kohteet ja luo-alueet ovat muuten luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita ja osittain mahdollisia lakikohteita.*

*Kaavaratkaisu mahdollistaa sähkölinjan eteläpuolisen yhtenäisen metsäalueen säilymisen (luo) osana alueen virkistyskäyttöä (VL). Metsäalue on luontoselvityksen (Faunatica Oy, 2026) perusteella varsin monihyötyinen alue muun muassa lepakkojen, liito-oravan, linnuston, luontotyyppikohteiden ja mahdollisen metsälain 10 §:n mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön kannalta.*

*Rakentamiseen osoitettu TY-korttelialue sijoittuu valtaosin sähkölinjan pohjoispuoliselle alueelle. Tällä alueella on luontoselvityksessä (Faunatica Oy, 2026) noteerattuja kohteita, joilla ei kuitenkaan ole lain edellyttämää suojaa, joten näitä kohteita ei ole merkitty kaavakarttaan luo- tai luo-3-merkinnöillä. TY-korttelialueelle on siten jätetty riittävästi eri toteutusmahdollisuuksia. Toisaalta kaavaratkaisu ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden varsin laajasti TY-korttelialueen ulkopuolisilla VL-alueilla.*

**11. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo**

Alueella sijaitsee tunnuksella 1000017707 Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin kirjattu muu kulttuuriperintökohde Törmä. Kyseessä on toisen maailmansodan puolustusvarustus, joka on paikannettu maastossa Museoviraston toteuttamassa Salpalinjan arkeologisessa inventoinnissa vuonna 2010. Inventointitietojen perusteella alueella on nähtävissä hiekkamaahan kaivettuja juoksuhautoja sekä ampumapesäkkeitä, joiden torjuntasuunta on itään. Rantatörmän juurella, kanavan rannassa on panssarivaunun kivieste. Kohdetta on vuonna 2010 tutkittu myös Varkaus-Kontiolahti voimajohtolinjan muinaisjäännösinventoinnin yhteydessä, jonka aikana alueen taistelukaivannot todettiin huonokuntoiseksi ja suojeluarvoiltaan vähäisiksi. Lisätietoa kohteesta on luettavissa osoitteessa https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000017707.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo sekä Joensuun kaavoituksen edustaja suorittivat kohteen maastokatselmuksen 13.11.2025 hyvin olosuhteiden vallitessa. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei museon näkemyksen mukaan ole nähtävissä maastossa säilyneitä Salpalinjan rakenteita, lukuun ottamatta kaava-alueen ulkopuolelle jäävää kivistä panssariestettä, jota ei tarkastettu maastokäynnin yhteydessä. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on poistanut Törmän muun kulttuuriympäristökohteen muinaisjäännösrekisteristä lukuun ottamatta Höytiäisen kanavan rantaan, sähkölinjan eteläpuolella vuonna 2010 todettua panssariestettä. Uudelleenrajaamisen jälkeen kulttuuriympäristökohteen rakenteet eivät enää yllä kaavoitettavalle alueelle. Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon näkökulmasta hanke voidaan viedä seuraavaan vaiheeseen suunnitellun mukaisella tavalla.

*Vastine: Lausunto puoltaa kaavaratkaisua, eikä sillä ole vaikutusta hankkeeseen.*

**12. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto**

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on lausunut aiemmin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja pitää tätä lausuntoaan yhä keskeisiltä osin

ajantasaisena. Maakuntaliitto toteaa, että asemakaava ei ole kaavatyötä ohjaavan yleiskaavan mukainen, joten ratkaisua tulee tarkastella myös yleiskaavatasoisesti ja perustella yleiskaavasta poikkeaminen, kuten asemakaavaluonnoksessa onkin tehty. Kaavaratkaisussa on huomioitu myös erilaiset sijainnin asettamat reunaehdot ja varsinaisen teollisuustoimintaan varatun alueen pinta-ala on kaavaluonnoksessa 24 hehtaaria. Alueen sijainti asettaa haasteita teollisuustoiminnalle, mutta toisaalta sähkölinjojen läheisyys puoltaa alueen osoittamista teollisuuskäyttöön. Maakuntaliiton mielestä olisi kokonaisuuden kannalta hyvä, mikäli osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty koko suunnittelualue saataisiin kaavatyön piiriin. Tällöin alue olisi suunnitellun kannalta järkevämpi, alueena isompi ja perusteltavissa myös yleiskaavatasoisesti omana kokonaisuutenaan. Kaavatyön lausuntokokouksessa kaupunki kertoi neuvotelleensa viereisten yksityisten maanomistajien kanssa ja maakuntaliitto kannustaakin jatkamaan näitä neuvotteluja.

Kaiken kaikkiaan Joensuun kaupunkiseudulla on maakuntaliiton mielestä hyvä olla vaihtoehtoisia sijainteja teollisuutta ja esimerkiksi datakeskuksia varten. Suunnittelussa tulee kuitenkin huomioida maakuntakaavamerkinnät ja -määräykset sekä turvata niin aluetta rajaavien tie- ja raideyhteyksien kehittäminen sekä viheryhteystarpeen säilyminen Joensuun keskustan ja Lykynlammen välillä. Kaavaluonnoksessa oleviin vaihtoehtoisiin katuyhteyksiin maakuntaliitto ei ota kantaa vaan toteaa vielä laadittavana olevan liikenneselvityksen tuovan lisätietoa ja perusteluja valittavalle vaihtoehdolle.

*Vastine: Lausunto puoltaa kaavaratkaisua. Suunnittelualueen sijainti on Joensuun seudulla varsin keskeinen ja sovelias esimerkiksi datakeskus-tyyppiselle toiminnalle. Alueen läpi kulkee valtakunnan sähköverkko, vieressä on jäähdytykseen hyödynnettävissä oleva Höytiäisen kanava ja alueen läheisyydessä on olemassa oleva kaukolämpöverkko mahdollista hukkalämmön hyödyntämistä varten. Lisäksi alue on liikenteellisesti liitettävissä suoraan valtion tieverkkoon Kuopiontien/Lentoväylän ramppiliittymän kautta lännestä. Toisaalta aluetta rajaa kolmelta sivulta liikenteelliset häiriötekijät, kuten Pieksämäki-Joensuu-rautatie, Kuopiontie (vt 9 / vt 23) ja Lentoväylä. Alue on siten varsin soveltuva teollisuusalueeksi.*

*Kaavahanke on käynnistetty laajemmalla aluerajauksella tai tarkastelualueella ja suunnittelussa on pidetty tiivistä yhteyttä alueen keskeisiin maanomistajiin. Kaavaratkaisu on muodostettu kaavan tavoitteiden ja vallitsevien maanomistusolojen perusteella.*

*Teollisuusalue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Ympäristöministeriön julkaiseman ”Asemakaavamerkinnät- ja määräykset, opas 12” (Ympäristöministeriö 2003) mukaan TY-merkintä on tarkoitettu käytettäväksi muiden muassa asuntoalueilla, joilla on erityistä tarvetta ohjata teollisuuden laatua niin, ettei se aiheuta häiriötä ympäristölle.*

*Törmän alueen kaavaratkaisussa TY-merkinnän taustalla on erityisesti se, että suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on kaavahanketta ohjaavan Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski (MOPP) osayleiskaavan mukaan maatilojen talouskeskusten alue (AM), palvelujen ja hallinnon alue (P) sekä lähivirkistysalue (VL). Osayleiskaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu teollisuutta, joten kaavaratkaisu poikkeaa ohjaavasta osayleiskaavasta siltä osin. TY-merkinnällä on mahdollistettu osayleiskaavan mukaisten eri toimintojen säilyminen alueella myös jatkossa. Erityisesti hankkeella on vaikutusta viereiseen maatilojen talouskeskusten alueeseen (AM), jonka välittömään läheisyyteen ja saman katuyhteyden vaikutuspiiriin teollisuusalue on sijoittumassa. TY-merkinnän käyttö on perusteltua.*

*Kaavaratkaisun sanallisilla määräyksillä on huomioitu myös muita alueen suunnitteluun vaikuttavia asioita, kuten lentoliikenteen, virkistyksen ja asumisen aiheuttamat rajoitukset.*

*Kaavaehdotusta on tarkennettu ja täydennetty luonnosvaiheen jälkeen. Ratkaisumalliksi on valikoitunut liikenneselvityksen (A-Insinöörit Oy, 2026) ja käytyjen maanomistajaneuvottelujen perusteella niin sanottu ”Puhakankadun” malli, jossa suunnittelualue liittyy alueen liikenneverkkoon lännestä Kuopiontien ja Lentoväylän välisen rampppiliittymän kautta. Ratkaisumalli on selkeä ja*

*toimiva. Etuna on erityisesti lyhyempi ja suorempi reitti Kuopiontielle (vt 9 / vt 23). Ramppiliittymän tie- ja katualueen mitoituksessa on varauduttu kiertoliittymän rakentamiseen, joka on turvallinen ja toimiva isoillakin liikennemäärillä. Liikennetuotto on arviolta noin 50–600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lopullinen määrä riippuu alueelle lopulta tulevasta toiminnasta. Tällä hetkellä Lentoväylällä kulkee noin 500 ajon. /vrk. Luonnosvaiheen työnimi ”Puhakankatu” on nimetty katunimitoimikunnan 17.8.2026 päätöksen mukaisesti kaavaratkaisussa ”Hallankaduksi”.*

*Kaavaratkaisu on muodostettu siten, että teollisuusalueen (TY) viereinen maatilakeskus jää edelleen olemassa olevaan asuinkäyttöön. Asutun pihapiirin läheisyys on huomioitu kaavaratkaisussa muun muassa käyttötarkoituksessa (TY) ja kaavamääräyksissä.*

*Kaavaratkaisussa on huomioitu kaavahanketta varten laaditun luontoselvityksen (Faunatica Oy, 2026) tulokset. TY-korttelialue on rajattu kaavaratkaisussa siten, että merkittävimmät luontoselvityksen esiin nostamat kohteet jäävät rakentamisen ulkopuolelle Törmänpuiston (VL) alueelle. TY-korttelialueen laajuutta on supistettu ja rakentamiskelpoisen alue sijoittuu käytännössä sähkölinjan pohjoispuoliselle alueelle, jonka laajuus on noin 15 ha. Koko tontin ala sähköjohtoa varten varattuine alueineen on noin 21 ha. Tonttitehokkuusluku on e=0,50, jolloin rakentamisen enimmäismäärä on noin 109 000 k-m2.*

*Kaupungilla on käynnissä useampia elinkeinokaavahankkeita. Törmän lisäksi käynnissä on muun muassa Papinkankaan ja Kontiosuon kaavatyöt, joissa pyritään ratkaisemaan vaihtoehtoisia sijainteja erityyppiselle ja monipuoliselle teollisuudelle. Kokonaisuutta on kartoitettu käynnissä olevan Joensuun seudun yleiskaavatyön 2040 yhteydessä ja se on linjassa maakuntakaavoituksen ratkaisujen kanssa.*

**13. PKS Sähkönsiirto**

Ei kommentoitavaa luonnosvaiheeseen. OAS-vaiheessa annettuun lausuntoon ei ole lisättävää.

*Ei tarvetta vastineelle.*

**14. Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys**

Törmän alueen kaavahankkeen tavoitteena on kaupungin omistamien maa-alueiden kaavoitus teollisuuskäyttöön. Suunnittelualue sijaitsee Höytiäisen kanavan, Kuopiontien, Lentoväylän ja Pieksämäki-Joensuu-rautatien sekä Kontiolahden kuntarajan välisellä alueella. Alue on tällä hetkellä pääosin maa- ja metsätalouskäytössä. Hankkeen toteutuessa alueen metsäpinta-ala tulisi vähenemään ja metsän poistaminen rakentamisen tieltä heikentäisi hankkeen hiilitasetta.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Kyrön, Marjalan ja Onttolan asuinalueet. Asuinalueet ovat lähimmillään 100–300 metrin päässä suunnitellusta teollisuusalueesta. Kaavaselostuksessa ei kuitenkaan tätä silmällä pitäen ole arvioitu kattavasti suunnitellun teollisuustoiminnan vaikutuksia asumiseen kaava-alueen läheisyydessä. Tällaisia, terveydensuojelulaissa määriteltyjä vaikutuksia voivat olla esim. pöly, melu ja tärinä. Esim. melutaso asunnoissa ei saa ylittää sosiaali- ja terveysministeriön asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista annetun asetuksen (545/2015) melutason toimenpiderajoja: mm. päiväajan keskiäänitaso (klo 7-22) 35 dB (A) ja yöajan keskiäänitaso (klo 22-7) 30 dB (A). Melua tulee aiheutumaan teollisuuslaitosten lisäksi niiden rakentamisesta ja toimintaan liittyvästä liikenteestä. Jonkinlainen melumallinnus suunnitellun teollisuustoiminnan mahdollisista vaikutuksista lähialueille olisi tarpeen.

*Vastine: Kaavaratkaisu muuttaa alueen maankäytön nykyistä luonnetta merkittävästi. Alueen maa- ja metsätalouskäyttö päättyy ja alue muuttuu asemakaavaratkaisun myötä teollisuuskäyttöön (TY).*

*Kaavaratkaisussa teollisuusalue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).*

*Ympäristöministeriön julkaiseman ”Asemakaavamerkinnät- ja määräykset, opas 12” (Ympäristöministeriö 2003) mukaan TY-merkintä on tarkoitettu käytettäväksi muiden muassa asuntoalueilla, joilla on erityistä tarvetta ohjata teollisuuden laatua niin, ettei se aiheuta häiriötä ympäristölle.*

*Törmän alueen kaavaratkaisussa TY-merkinnän taustalla on erityisesti se, että suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on kaavahanketta ohjaavan Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski (MOPP) osayleiskaavan mukaan maatilojen talouskeskusten alue (AM), palvelujen ja hallinnon alue (P) sekä lähivirkistysalue (VL). Osayleiskaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu teollisuutta, joten kaavaratkaisu poikkeaa ohjaavasta osayleiskaavasta siltä osin. TY-merkinnällä on mahdollistettu osayleiskaavan mukaisten eri toimintojen säilyminen alueella myös jatkossa. Erityisesti hankkeella on vaikutusta viereiseen maatilojen talouskeskusten alueeseen (AM), jonka välittömään läheisyyteen ja saman katuyhteyden vaikutuspiiriin teollisuusalue on sijoittumassa. TY-merkinnän käyttö on perusteltua.*

*Kaavaratkaisun sanallisilla määräyksillä on huomioitu myös muita alueen suunnitteluun vaikuttavia asioita, kuten lentoliikenteen, virkistyksen ja asumisen aiheuttamat rajoitukset. Muun muassa pöly, melu ja tärinä on huomioitu kaavamääräyksissä. Melun osalta on viitattu ajantasaisiin päivä- ja yöajan ohjearvoihin. Määräyksiä on pyritty viemään eteenpäin yhteistyössä Pohjois-Karjalan Ympäristöterveyden kanssa. Ympäröivien asuinalueiden kannalta keskeisimmät yleiset määräykset ovat TY-korttelialueita koskevat määräykset 3 ja 4:*

> *3. Korttelialueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa ympäröiville asuin-, palvelu-, virkistys- tai muille häiriöherkille alueille kohtuutonta melu-, pöly-, tärinä-, haju- tai muuta ympäristöhaittaa. Haittojen torjunnasta tulee huolehtia. Rakentaminen ja toiminnot on sijoitettava korttelialueelle siten, ettei ympäröivillä alueilla ylitetä voimassa olevia melutason päivä- ja yöajan ohjearvoja. Toteutussuunnitelmista on pyydettävä ympäristöterveysviranomaisen lausunto.*

*4. Korttelialueen valaistus on suunniteltava siten, että valon leviäminen alueen ulkopuolelle on mahdollisimman vähäistä.*

*Koska kaavahanketta laadittaessa ei ole vielä tietoa tontin tulevasta toiminnasta ja toimijasta, on kaavaratkaisu perustettava soveltuvan yleispiirteisiin mutta kuitenkin hyödynnettävissä oleviin määräyksiin. Lopulliset melumallinnukset ja niiden mukaiset toimet sekä reagointi mahdollisiin muihin haittoihin jää toteutusvaiheeseen. Tästä syystä kaavamääräyksessä on mainittu, että suunnitelmista on pyydettävä lausunto ympäristöterveysviranomaiselta.*

*Kaavaratkaisussa on huomioitu kaavahanketta varten laaditun luontoselvityksen (Faunatica Oy, 2026) tulokset. TY-korttelialue on rajattu kaavaratkaisussa siten, että merkittävimmät luontoselvityksen esiin nostamat kohteet jäävät rakentamisen ulkopuolelle Törmänpuiston (VL) alueelle. Keskeiset luontokohteet on huomioitu luo- ja luo-3-merkinnöin.*

*Kaavahankkeen vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin on arvioitu selostuksen luvussa 3.2. Kaavan vaikutukset. Vaikutuksia on arvioitu Planect-ohjelmalla (Sitowise Oy).*

**15. Telia Finland Oy**

Ei lausuttavaa.
*Vastineelle ei tarvetta.*

**16. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)**

Tukesilla ei ole lisättävää OAS-vaiheen lausuntoon.
*Vastineelle ei tarvetta.*

**Mielipide 1**

Törmän alueen valmistelua on jatkettava tieliittymän osalta vaihtoehdon 1 ”Puhakantie” mukaisesti.

Perustelut
Vaihtoehto 2 ”Törmäntie” häiritsee Marjalan asukkaita huomattavasti enemmän kuin Puhakantien vaihtoehto. Kun ABC tuli Marjalaan ja raskas liikenne lisääntyi Marjalanportin risteyksessä ja Marjalantiellä, liikennöinti risteyksessä vaikeutui ja liikenteen melu kasvoi. Jos kaavaan valitaan Törmäntien vaihtoehto, se vaikeuttaa liikennettä sekä Törmäntien että Marjalanportin risteyksessä. Koska reitille osuu kaksi risteystä, jossa Törmän alueelle menevä liikenne joutuu pysähtymään, liikenteen melu lisääntyy Marjalan asutusalueella häiritsevästi (risteykseen pysähtynyt ajoneuvo pitää keskimääräistä liikennemelua kovempaa ääntä lähtiessään jälleen liikkeelle).

Lintuaidantieltä ja Marjalanportista Marjalantielle liittyminen on nykyisellään haastavaa. Lisäliikenne vaikeuttaisi tilannetta.

Joensuun vaikuttamistavoitteiden ykkösenä on hyvän arjen, hyvinvoinnin ja osallisuuden Joensuu. Tavoitteeseen päästään Törmän kaavoituksessa, kun valitaan tieliittymän osalta vaihtoehto Puhakantie. Marjalan asuinalueen välittömään läheisyyteen kohdistuu tällöin vähemmän teollisuusalueen liikenteen rasitusta ja sen aiheuttamaa melua.

*Vastine: Kaavaehdotusta on tarkennettu ja täydennetty luonnosvaiheen jälkeen. Ratkaisumalliksi on valikoitunut liikenneselvityksen (A-Insinöörit Oy, 2026) ja käytyjen maanomistajaneuvottelujen perusteella niin sanottu ”Puhakankadun” malli, jossa suunnittelualue liittyy alueen liikenneverkkoon lännestä Kuopiontien ja Lentoväylän välisen ramppiliittymän kautta. Ratkaisumalli on selkeä ja toimiva. Etuna on erityisesti lyhyempi ja suorempi reitti Kuopiontielle (vt 9 / vt 23). Ramppiliittymän tie- ja katualueen mitoituksessa on varauduttu kiertoliittymän rakentamiseen, joka on turvallinen ja toimiva isoillakin liikennemäärillä. Liikennetuotto on arviolta noin 50–600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lopullinen määrä riippuu alueelle lopulta tulevasta toiminnasta. Tällä hetkellä Lentoväylällä kulkee noin 500 ajon. /vrk. Luonnosvaiheen työnimi ”Puhakankatu” on nimetty katunimitoimikunnan 17.8.2026 päätöksen mukaisesti kaavaratkaisussa ”Hallankaduksi”.*

**Mielipide 2**

Suunniteltavan teollisuusalueen ja viereisen kiinteistön väliin olisi hyvä olla meluvalli melun ja myös näkösuojan osalta.

*Vastine: Asia on huomioitu EV-aluevarauksella, joka mahdollistaa maastonmuotoilun ja näkösuojapuuston istuttamisen asutun maatilan ja tulevan TY-korttelialueen väliin.*

**Mielipide 3**

Jos valituksi tulee vaihtoehto1 ja kaupunki ei osta viereisen tilan rakennuksia, tulee Puhakantie melusuojata niin, ettei liikenteen melu haittaa asumista kiinteistöllä.

*Vastine: Kaavaehdotusta on tarkennettu ja täydennetty luonnosvaiheen jälkeen. Ratkaisumalliksi on valikoitunut liikenneselvityksen (A-Insinöörit Oy, 2026) ja käytyjen maanomistajaneuvottelujen perusteella niin sanottu ”Puhakankadun” malli, jossa suunnittelualue liittyy alueen liikenneverkkoon lännestä Kuopiontien ja Lentoväylän välisen ramppiliittymän kautta. Ratkaisumalli on selkeä ja toimiva. Etuna on erityisesti lyhyempi ja suorempi reitti Kuopiontielle (vt 9 / vt 23). Ramppiliittymän tie- ja katualueen mitoituksessa on varauduttu kiertoliittymän rakentamiseen, joka on turvallinen ja toimiva isoillakin liikennemäärillä. Liikennetuotto on arviolta noin 50–600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lopullinen määrä riippuu alueelle lopulta tulevasta toiminnasta. Tällä hetkellä Lentoväylällä kulkee noin 500 ajon. /vrk. Luonnosvaiheen työnimi ”Puhakankatu” on nimetty katunimitoimikunnan 17.8.2026 päätöksen mukaisesti kaavaratkaisussa ”Hallankaduksi”.*

*Liikenneselvityksen (A-Insinöörit Oy, 2026) perusteella uusista järjestelyistä ei arvioida kohdistuvan merkittävää melu- tai tärinähaittaa asutukselle. Lisäksi katualue on pyritty tekemään mahdollisimman kauaksi vieressä olevasta asutusta pihapiiristä.*

**Mielipide 4**

Toivottavasti kaupunki harkitsee tarkkaan, millaista toimintaa alueella tullaan harjoittamaan. Alue on kuitenkin asutuksen välittömässä läheisyydessä ja Marjalan alueella on lähes jätteen lajittelulaitokseksi luokiteltava Revisol. Toivottavasti kyseenalaista toimintaa ei aiota suunnitellulla alueella sallia.

*Vastine: Kaavaratkaisussa suunnittelualueelle osoitettu teollisuusalue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Ympäristöministeriön julkaiseman ”Asemakaavamerkinnät- ja määräykset, opas 12” (Ympäristöministeriö 2003) mukaan TY-merkintä on tarkoitettu käytettäväksi alueilla, joilla on erityistä tarvetta ohjata teollisuuden laatua niin, ettei se aiheuta häiriötä ympäristölle.*

*Törmän alueen kaavaratkaisussa TY-merkinnän taustalla on erityisesti se, että suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on kaavahanketta ohjaavan Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski (MOPP) osayleiskaavan mukaan maatilojen talouskeskusten alue (AM), palvelujen ja hallinnon alue (P) sekä lähivirkistysalue (VL). Osayleiskaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu teollisuutta, joten kaavaratkaisu poikkeaa ohjaavasta osayleiskaavasta siltä osin. TY-merkinnällä on mahdollistettu osayleiskaavan mukaisten eri toimintojen säilyminen alueella myös jatkossa. Erityisesti hankkeella on vaikutusta viereiseen maatilojen talouskeskusten alueeseen (AM), jonka välittömään läheisyyteen ja saman katuyhteyden vaikutuspiiriin teollisuusalue on sijoittumassa. TY-merkinnän käyttö on perusteltua.*

*Kaavaratkaisun sanallisilla määräyksillä on huomioitu myös muita alueen suunnitteluun vaikuttavia asioita, kuten lentoliikenteen, virkistyksen ja asumisen aiheuttamat rajoitukset. Muun muassa pöly, melu ja tärinä on huomioitu kaavamääräyksissä.*

**Mielipide 5**

Onttolan asukkaana ilmaisen huoleni läheisen Törmän alueen suunnitellusta kaavoituksesta teollisuusalueeksi. Erityisesti ehdotus datakeskuksen

sijoittamisesta alueelle huolestuttaa. Asuinpaikkani sijaitsee alle kilometrin päässä Törmän alueesta.

Vastustan datakeskuksen rakentamista seuraavista syistä.

- Datakeskukset kuluttavat valtavan määrän sähköä, mikä lisää luonnollisesti sähköverkon kuormitusta ja nostaa sähkön hintaa lähialueella. Energiaintensiivinen teollisuus ja lisääntyvä sähkönkulutus eivät mielestäni sovi yhteen paljon puhutun vihreän siirtymän kanssa. Datakeskuksista on myös havaittu aiheutuvan meluhaittaa lähiympäristöön. Melu on ympärivuorokautista, koska datakeskus on käynnissä jatkuvasti. Datakeskuksen jäähdytykseen vaadittava tekniikka sekä varageneraattorit voivat tuottaa jatkuvaa meluhaittaa. On syytä muistaa, että datakeskukset tuottavat myös ihmiskorvan kuuloalueen alapuolelle jäävää infraääntä. Infraäänen taajuus on alle 20 hertsiä.

- Olen perehtynyt Törmän kaavaluonnokseen Joensuun kaupungin verkkosivuilla ja lukemani perusteella mahdollisen teollisuuden potentiaalisia melu- ja muita haittoja on huomioitu ja näille on asetettu asiaan kuuluvia rajoituksia. Datakeskuksen mahdollisia meluhaittoja on kuitenkin vaikea ennustaa viitaten edellä mainitsemiini tekijöihin.

- Datakeskusten vedenkulutus on myös aiheellista ottaa puheeksi. Kaavaluonnoksen esimerkissä on mainittu mahdollisuus ottaa datakeskukselle jäähdytysvettä viereisestä Höytiäisen kanavasta. Tässä kohtaa mieleen tuleva haitta edellä mainitusta toiminnasta olisi pumppaamoista mahdollisesti kantautuva melu, mutta toinenkin veteen liittyvä seikka on syytä muistaa. Kaavaluonnoksessa mainitaan alueen läpi kulkeva runkovesijohto. Voidaan kysyä, kuinka suuri houkutus mahdollisen datakeskuksen perustajalla olisi ottaa jäähdytysvettä valmiiksi paineistetusta vesijohdosta Höytiäisen kanavan asemasta. Tällöin kalliiden pumppaamoiden rakentamiselta vältytään, mutta juomakelpoisen veden kulutus tällaiseen tarkoitukseen olisi epäreilua lähialueen asukkaita ja ympäristöarvoja kohtaan.

Toivon, että tällainen skenaario ei toteudu ja kansalaisten juomavesi on turvattu.

- Ehdottaisin, että esitetty idea datakeskuksesta jätetään toteuttamatta ja alue kaavoitetaan johonkin muuhun käyttöön. Mielestäni alueen soveltuvuus myös muunlaisen teollisuuden käyttöön tulisi arvioida uudelleen. Alue rajautuu ahtaasti Joensuu-Pieksämäki -ratayhteyden ja Kuopiontien väliin. Järkevän tieyhteyden perustaminen alueelle on kallista sekä hankalaa. Voisiko alueen pilaantuneet maat puhdistaa ja rakentamisen sijaan alue vaikka metsittää luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi? Rakentamisen sekä teollisuuden hiilijalanjälki on suuri ja ilmasto- sekä ympäristösyistä alueen luonnontilan palauttaminen olisi kestävin ratkaisu.

*Vastine: Suunnittelualueen sijainti on Joensuun seudulla varsin keskeinen ja sovelias esimerkiksi datakeskus-tyyppiselle toiminnalle. Alueen läpi kulkee valtakunnan sähköverkko, vieressä on jäähdytykseen hyödynnettävissä oleva Höytiäisen kanava ja alueen läheisyydessä on olemassa oleva kaukolämpöverkko mahdollista hukkalämmön hyödyntämistä varten. Lisäksi alue on liikenteellisesti liitettävissä suoraan valtion tieverkkoon Kuopiontien/Lentoväylän ramppiliittymän kautta lännestä. Toisaalta aluetta rajaa kolmelta sivulta liikenteelliset häiriötekijät, kuten Pieksämäki-Joensuu-rautatie, Kuopiontie (vt 9 / vt 23) ja Lentoväylä. Alue on siten varsin soveltuva teollisuusalueeksi. Onttolan asuinalue jää radan pohjoispuolelle ja etäisyyttä teollisuuteen on jo reilummin.*

*Kaavaratkaisussa teollisuusalue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Ympäristöministeriön julkaiseman ”Asemakaavamerkinnät- ja määräykset, opas 12” (Ympäristöministeriö 2003) mukaan TY-merkintä on tarkoitettu käytettäväksi muiden muassa asuntoalueilla, joilla on erityistä tarvetta ohjata teollisuuden laatua niin, ettei se aiheuta häiriötä ympäristölle.*

*Törmän alueen kaavaratkaisussa TY-merkinnän taustalla on erityisesti se, että suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on kaavahanketta*

*ohjaavan Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski (MOPP) osayleiskaavan mukaan maatilojen talouskeskusten alue (AM), palvelujen ja hallinnon alue (P) sekä lähivirkistysalue (VL). Osayleiskaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu teollisuutta, joten kaavaratkaisu poikkeaa ohjaavasta osayleiskaavasta siltä osin. TY-merkinnällä on mahdollistettu osayleiskaavan mukaisten eri toimintojen säilyminen alueella myös jatkossa. Erityisesti hankkeella on vaikutusta viereiseen maatilojen talouskeskusten alueeseen (AM), jonka välittömään läheisyyteen ja saman katuyhteyden vaikutuspiiriin teollisuusalue on sijoittumassa. TY-merkinnän käyttö on perusteltua.*

*Kaavaratkaisun sanallisilla määräyksillä on huomioitu myös muita alueen suunnitteluun vaikuttavia asioita, kuten lentoliikenteen, virkistyksen ja asumisen aiheuttamat rajoitukset. Muun muassa melu on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaavaratkaisu mahdollistaa datakeskuksen, mutta lopullinen toiminta voi olla myös jotain muuta alueen luonteeseen sopivaa teollisuutta.*

*Suomen sähkömarkkinat toimivat valtakunnallisena tarjousalueena, minkä vuoksi yksittäisen datakeskuksen sijoittuminen Pohjois-Karjalaan ei lähtökohtaisesti vaikuta paikalliseen sähkön markkinahintaan. Datakeskukset ovat osa digitalisoituvan yhteiskunnan perusinfrastruktuuria. Sijaintipaikkana Törmän alue on Joensuun seudun mittapuulla soveliaimpia sijainteja sähköintensiiviselle toiminnalle, samalla kun on huomioitu alueen muut ominaispiirteet, kuten läheiset asuinalueet, alueen virkistys- ja luontoarvot.*

*Vaikka suunnittelualueen läpi kulkee runkovesijohto, ei verkostoon voi liittyä ilman Joensuun Veden kanssa tehtävää sopimusta. Jos alueelle sijoittuva toiminta edellyttää vesijohtoverkoston kapasiteetin kasvattamista, voidaan siitä aiheutuvat kustannukset huomioida hankkeen toteutuksen yhteydessä.*

*Kaavaratkaisussa on huomioitu kaavahanketta varten laaditun luontoselvityksen (Faunatica Oy, 2026) tulokset. TY-korttelialue on rajattu kaavaratkaisussa siten, että merkittävimmät luontoselvityksen esiin nostamat kohteet jäävät rakentamisen ulkopuolelle Törmänpuiston (VL) alueelle. Alueet on huomioitu luo- ja luo-3-merkinnöin. Kaavahankkeen vaikutukset ympäristöön ja*

*kasvihuonekaasupäästöihin on arvioitu selostuksen luvussa 3.2. Kaavan vaikutukset. Vaikutuksia on arvioitu Planect-ohjelmalla (Sitowise Oy).*

J•ENSUU

Muistio 1

26.2.2026

Törmän alue

# KAAVOITUKSEN LAUSUNTOKOKOUS

## Asialista

Aika: Keskiviikkona 25.2.2026 kello 09.30-11.00
Paikka: Teams / kokoushuone Lantti
Osalliset:

Antti Rissanen, kaavoitus, Joensuun kaupunki
Sanna Seppänen, maaomaisuus, Joensuun kaupunki
Tero Toivanen, yhdyskuntatekniikka, Joensuun kaupunki
Roosa Westerman, kaavoitus, Joensuun kaupunki
Mikko Westman, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
Aino Heikura, ympäristönsuojelu, Joensuun kaupunki
Jaana Mähönen, yhdyskuntatekniikka, Joensuun kaupunki
Anssi Hiltunen, Joensuun Vesi
Henri Heikura, Itä-Suomen elinvoimakeskus, liikenne
Antti Kattila, Väylävirasto
Heikki Viinikka, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Johanna Kettunen, Kontiolahden kunta
Janne Halonen, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
Pekka Korpi-Hyövälti, liikennesuunnittelu, Joensuun kaupunki
Ville Hakamäki, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, arkeologia
Aliisa Heinäaro, liikennesuunnittelu, Joensuun kaupunki
Timo Mikkonen, liikuntapalvelut, Joensuun kaupunki
Antti Rytkönen, yhdyskuntatekniikka, Joensuun kaupunki
Kalle Siven, kaupungingeodeetti, Joensuun kaupunki

1. Kokouksen avaus
   a. Antti Rissanen avasi kokouksen ja kävimme lyhyen esittäytymiskierroksen. Antti toimii kokouksen puheenjohtajana ja Roosa Westerman laatii muistion.

2. Luonnosten (Ve1 ja Ve2) lyhyt läpikäynti
   a. Antti esitteli suunnittelun lähtökohtia sekä luonnosvaihtoehtoja, vaihtoehto 1 ja vaihtoehto 2. Muistion liitteenä on esitys (pdf).

b. Luonnos läpikäynnin ohessa nousi pinnalle, onko datakeskuksen toimijoilta kysytty vaikuttaako rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä heidän toimintaansa.
    i. *Kalle Siven / Neuvottelukumppaneita on ollut useita. Neuvottelukumppanit tietävät sijainnin ja olosuhteen. Tämä on myös helppo asia selvittää suunnittelun edetessä.*

3. Osapuolten näkemykset / kierros läpi

a. Joensuun vesi
    i. alueella on runkovesijohto, kuten aiemmin on todettu. Alueella ei kuitenkaan ole olemassa olevaa jätevesiviemäriverkostoa.
    ii. Edetään sillä tiedolla, että vesihuollon osalta kapasiteettivarausta ei ole tehty (alitusputki). Jätevesien johtaminen on mahdollista VT9:n suuntaan, mutta kyseisen suunnan viemäriverkoston kapasiteetti on rajallinen. Tämän vuoksi suurten jätevesimäärien johtaminen nykyisiin linjoihin ei ole mahdollista ilman merkittäviä toimenpiteitä.
    iii. Teemme lisäksi kirjallisen lausunnon.

b. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
    i. Tällä hetkellä ei ole esittää uutta lausuttavaa. On kuitenkin myönteistä, että kaupunki etsii seudulta soveltuvia alueita kyseisen toiminnan sijoittamiselle.
    ii. Mikäli uutta lausuttavaa löytyy, teemme kirjallisen lausunnon.
    iii. Loppu huomiona, alueen maankäytön suunnittelun kannalta olisi tarkoituksenmukaista, että koko kaavoittamaton alue kaavoitettaisiin kokonaisuutena.

c. Itä-Suomen elinvoimakeskus
    i. Asiasta toimitetaan erillinen kirjallinen lausunto.
    ii. Odotamme liikenneselvityksen valmistumista, jonka perusteella voidaan tarkemmin arvioida hankkeen vaikutuksia liikennejärjestelyihin.
    iii. Tarkastelluista vaihtoehdoista vaihtoehto 1 nähdään parempana.
    iv. Korttelialue on esityksen mukaan laaja ja sille on osoitettu sitova tonttijako. Mikäli toimijalle riittää pienempi alue, onko osa alueesta mahdollista osoittaa muuhun käyttötarkoitukseen.

d. Yhdyskuntatekniikka, Tero Toivanen
    i. Vaihtoehto 1 nähdään liikenneyhteyksien kannalta parempana ratkaisuna.
    ii. Kiertoliittymää koskevaa määräystä ei suositella sisällytettäväksi kaavaan, mutta se on hyvä ottaa jatkosuunnittelussa tilavaruksena huomioon.
    iii. Vaihtoehdossa 1 katualueeseen tulee varata riittävä tila kääntöpaikalle.

e. Maaomaisuus, Sanna Seppänen
    i. Ajoyhteyden järjestäminen on keskeinen kysymys. Ajoyhteys voidaan osoittaa yhden tontin kautta kahdelle tontille.
    ii. Erillinen tonttijako voidaan toteuttaa myöhemmin.
    iii. EV-1-alueen ja vesialueen rajauksen tulee noudattaa vesialueen rajaa. Nykyisessä esityksessä rajaus sijoittuu kiinteistön rajalle.
    iv. Vaihtoehdossa 2 esitetty a-2 -määräys on lähtökohtaisesti hyvä, mutta sen leveys tulee arvioida.
    v. Korttelialueen läpi kulkee yksityistie.

f. Maaomaisuus, Kalle Siven
    i. Kiinteistönmuodostuksessa sitovaa tonttijakoa voidaan muuttaa.

ii. Nykyisen suunnitelman mukaan vaihtoehdossa 1, tontti on mahdollista jakaa mahdollisesti jopa neljään osaan siten, että pohjoinen ja eteläinen osa voivat liittyä suoraan katuun.
iii. Aluetta ympäröivät yksityiset maa-alueet molemmin puolin, ja niissä mahdolliset muutokset maanomistuksessa voivat vaikuttaa merkittävästi alueen jatkokehittämiseen.
iv. Alueelle on haettu pysyvää ulkoilureittiä, ja näin ollen yhteys Lykynlammelle olisi turvattu nyt ja tulevaisuudessa.
v. Keskusteltiin mahdollisuudesta hyödyntää suojaviheraluetta alueelta syntyvien maamassojen sijoittamiseen siten, että ne muotoillaan maisemavalliksi.

g. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Mikko Westman
i. Museoviranomaisen näkökulmasta asemakaavamuutoksesta ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa.

h. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Ville Hakamäki
i. Asiasta toimitetaan erillinen kirjallinen lausunto.
ii. Alueella on Salpalinjan aikaisia kohteita. Kohteet ovat melko huonokuntoisia ja maasto paikoin hankalasti kuljettavaa. Kohdekäynnillä alueella ei tehty merkittäviä havaintoja.
iii. Vuonna 1940 otetuissa maastokuvissa alueella erottuu selviä juoksuhautoja.

i. Väylävirasto
i. Asiasta toimitetaan erillinen kirjallinen lausunto.
ii. Rautatien suoja-alueen lisäys asemakaavaan. Rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle rautatien keskilinjasta.

j. Yhdyskuntatekniikka, Antti Rytkönen
i. Kokonaisuutena alueen infrastruktuurin toteuttaminen on haastavaa ja kustannuksiltaan kallista. Asian osalta päätettiin jatkaa tarkastelua ja keskustelua sisäisesti.

k. Kontiolahden kunta
i. Asiasta toimitetaan erillinen kirjallinen lausunto.
ii. Hankkeen myötä hulevesien määrä lisääntyy, minkä vuoksi hulevesien hallintaan ja asianmukaiseen johtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
iii. Varmistettava, että Höytiäisen kanavan veden laatu ei heikkene, kun viilennykseen käytettävää vettä johdetaan takaisin kanavan vesistöön.
iv. Todettiin, että tuleva seudullinen yleiskaava tukee hanketta.
v. Kontiolahden kunta pitää tämänkaltaista hanketta lähtökohtaisesti hyvänä.

l. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
i. Pelastuslaitoksen näkökulmasta sammutusvedenoton tarve on huomioitu suunnittelussa.
ii. Alue sijoittuu riskiruutuun 2, jolloin suunnittelualueelle tulee sijoittaa vähintään yksi palovesiasema. Palovesiasema voi sijaita korttelialueella. Sammutusveden tarve on 20–40 l/s. Palovesiasemia tulee sijoittaa enintään 500 metrin välein riskiruutu 2-alueella.

m. Liikenne, Pekka Korpi-Hyövälti
i. Kevyen liikenteen yhteyksien osalta tulisi tavoitella mahdollisimman suoraa ja toimivaa pyöräilyreittiä.
ii. Bussiliikenne on myös hyvä huomioida. Tällä hetkellä Marjalantiellä kulkee tiheä vuoroväli, mutta bussipysäkkien sijainteja olisi hyvä tarkastella.

iii. Vaihtoehdossa 1 jalankulku- ja pyöräily-yhteydet todettiin heikoiksi.

n. Liikuntapalvelut
   i. Kokonaisuutta tarkasteltaessa on tärkeää varmistaa, että latuyhteys kulkee alueen läpi. Edellytyksenä, että yhteistyö yksityisten maanomistajien kanssa jatkuu ja nykyinen tilanne säilyy ennallaan.
   ii. Uuden latuväylän kohdalla väylän leveys tulisi olla runkoväliltään 10 metriä, kuitenkin vähintään 8 metriä. Väylän pohja tulee tasata, ja veden hallintaan on kiinnitettävä huomiota.
   iii. Reitin tulee olla turvallinen käyttäjille, eikä mutkat saa olla liian jyrkkiä. Luonnoksessa esitetty latuyhteys nähdään sopivana. Reitti katselmoitava kuitenkin vielä paikan päällä ennen toteutusta. Kaavassa: Latu, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
   iv. Tien ylitykset vaikuttavat myös latuverkoston toimivuuteen ja hoitoon.

o. Ympäristönsuojelu
   i. Suojaviheralue tulisi säilyttää puustoisena, mikä parantaa alueen viihtyisyyttä ja maisemallista laatua.
   ii. Suojaviheralueen mitoituksessa tulee huomioida latuyhteyden sijoittuminen. On perusteltua leventää suojaviheraluetta siten, että latuyhteyden ympärille jää riittävästi puustoa.
   iii. Arvokkaat elinympäristöt tulisi säilyttää. Esitettiin, että alueen pohjoisosa voitaisi hyödyntää rakentamiseen ja eteläosa säilyttää nykyisellään puustoisena, jossa myös luontoarvot säilyisivät.
   iv. Meluun liittyen kiinnostaisi millaisia meluvaikutuksia esimerkiksi datakeskuksella on. Se vaikuttaa muun muassa toiminnan sijoitteluun ja tarvittaviin meluntorjuntaratkaisuihin tontilla. Terveydellisten haittojen ehkäisy tulee huomioida suunnittelussa.
   v. Hulevesien hallinnan tulee olla hallittua ja asianmukaisesti toteutettua. Vesistöä pilaavaa vaikutusta ei saa syntyä.
   vi. Meluntorjunta tulee ensisijaisesti toteuttaa melun lähteen ja häiriintyvien kohteiden väliin.

4. Muut asiat

a. Ei muita asioita.

5. Kokouksen päätös / AR

a. Antti päätti kokouksen 11.00.

Liite: Esitys (pdf)