



Joensuun kaupunki  
kirjaamo@joensuu.fi

Lausuntopyyntö 14.4.2024

## Lausunto Käkisalmenkatu 33 asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta, Joensuu

### ASIAN KUVAUS

Joensuun kaupunki pyytää ELY-keskuksen lausuntoa Käkisalmenkatu 33, Hukanhauta, asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta.

Asemakaavamuutoksen kohteena on tontti, jolla toiminut aiemmin tiepidon varikko. Varikkotoimintaan liittyvät rakennukset on purettu ja tontille on rakennettu uusi padelhalli. Tonttia sivuavat Hukanhaudantie, Ilomantsintie ja Käkisalmenkatu. Imatrantien ja Ilomantsintien risteys on tontin välittömässä läheisyydessä. Asemakaavan muutos koskee myös Hukanhaudantien liikennealueita.

Kaavaselostuksen mukaan tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, yhdistetyksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi. Kaavahanke edellyttää, että kaavamuutoksella nostetaan korttelialueen rakennusoikeutta.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja kuuluu kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk). Kaava-alueen läpi kulkee Kuhasalo - Karsikko välin viheryhteystarve.

Asemakaavan laatimista ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020, jossa suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alueelle on merkitty mahdollisesti pilaantunut maa-alue (i), joka on jo puhdistettu. Kaavaan on merkitty myös ulkoilun yhteystarve. Osa kaava-alueesta kuuluu Imatrantien melualueeseen.

### LAUSUNTO

#### Maankäyttö

Asemakaavaluonnoksessa alueelle on esitetty korttelialueita asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL), palvelurakennuksille (P) sekä liikerakennuksille (KL).

3.6.2024

Palvelurakennusten tontille (P) on jo rakennettu yksityisomisteinen urheiluhalli, padelhalli. Liikerakennusten tontille (KL) on osoitettu rakennusoi-keutta 2000 k-m<sup>2</sup> enintään kahteen kerrokseen liikerakentamiselle sekä lisäksi polttoaineen jakeluasema. Kaavaselostuksen mukaan tavoitteena on toteuttaa liikerakennusten tontille supermarketkokoinen päivittäistavara-kauppa.

Kaava-alueen Notkokuiston puoleisen tontin osalta kaavaselostuksessa on tarkasteltu useita eri ratkaisuvaihtoehtoja. Kaavaluonnoksessa on päädytty esittämään tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jolle saa rakentaa palveluasumista. Rakennusten kerrosluku olisi enintään kuusi kerrosta (kaavaselostuksen vaihtoehto a). Kaavaselostukseen sisältyvässä vaihtoehdossa b) on esitetty, että rakentamisen enimmäiskorkeus Käkisalmenkadun puoleisella osalla olisi neljä kerrosta ja tontin sisäpuolella kuusi kerrosta. Vaihtoehdossa c) tontti osoitettaisiin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jossa kerrosluku olisi enintään kaksi kerrosta. Alueelle saisi sijoittaa toimisto- ja myymälätiloja, mutta ei päivittäistavara-kauppaa.

Nähtävillä olevaan kaavaluonnoskarttaan on kohdassa *Yleiset määräykset* 7. kaavan laatijalta saadun tiedon mukaan virheellisesti kirjattu, että KL-korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kauppaa. Kohdassa on tarkoitettu lukea, että AL-korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kauppaa. Korjaus on esitetty kaupungin kaavaa koskevalla internet-sivulla.

### **Soveltuminen rakennettuun ympäristöön**

Kaavaluonnoksen selostuksessa kaavaluonnoskartan mukaiselle AL-tontin alueelle on esitetty kolmea erilaista ratkaisua (a, b ja c). Kaavoitettava alue rajautuu lähinnä 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä rakennettuun pientaloalueeseen. Ympäristöään korkeampi rakentaminen ei tulisi näky-mään kovinkaan kauaksi esimerkiksi Hukanhaudan suuntaan. Näkyvyys olisi merkittävintä lähiasuinympäristössä sekä Ilomantsintien suuntaan.

Laadukas, näkyvä rakentaminen voi kohottaa alueen rakennetun ympäris-tön tasoa ja luoda Imatrantien suunnasta Hukanhaudalle saapuvalla tietyn-laisen alueelle saapumista identifioivan merkkirakennuksen. Toisaalta, mi-käli arkkitehtuurin taso jää vaatimattomaksi, alueelle muodostuu helposti kaupunkikuvallinen vaurio pitkäksi aikaa. Korkeampaan rakentamiseen päätyvässä vaihtoehdossa myös korkea arkkitehtoninen laatu olisi hyvä varmistaa täsmällisemmin kuin mitä luonnoksessa on esitetty. Tässä ta-pauksessa esitetään harkittavaksi tarkempia, harkittuja rakentamistapa-määräyksiä esimerkiksi julkisivumateriaalien, värityksen ja massoitte-lun osalta.

### **Luontoarvot**

3.6.2024

Kaava-alueen Käkisalmenkadun puoleisessa osassa sijaitsee liito-oravan kulkureitti. Kaava-alueelle jää kaavassa säilytettäväksi tai istutettavaksi Käkisalmen kadun puoleinen puurivi. Lisäksi tontin kulmaukseen on osoitettu luo-alue liito-oravaa ajatellen. Luo-rajaus on liito-orava huomioiden riittävä. ELY-keskuksen asiantuntija on käynyt tarkastamassa alueen 30.5.2024.

### Melu

Kaavatyötä varten on tehty meluselvitys (Ramboll 2023). Meluselvityksen tulosten perusteella kaavaluonnokseen on annettu asianmukaiset määräykset rakenteiden ääneneristävydestä sisämelun osalta. Kaavaselostuksessa todetaan, että leikki- ja oleskelualueita ei tulisi sijoittaa kohtiin, joissa melun ohjearvot ylittyvät. Kaavamääräyksiin tulisi lisätä myös piha-alueita koskeva määräys esim. seuraavasti: *Oleskelupiha on suojattava liikennemelulta rakennusten tai meluaitojen avulla.*

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen ja luonnonsuojeluasiantuntija Mika Pirinen.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Joensuun kaupunki  
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikennevastuualue  
Pohjois-Karjalan museo