



Lausuntopyyntö 14.4.2023

Käkisalmenkatu 33 asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Joensuu

ASIAN KUVAUS

Joensuun kaupunki on käynnistänyt Käkisalmenkatu 33 asemakaavan muuttamisen. Kaavamuutos koskee yhden kiinteistön aluetta Hukanhau-
dan kaupunginosassa (kiinteistö 167-15-166-1). Alueella on voimassa ase-
makaava vuodelta 1985. Asemakaavan muuttamista ohjaa Joensuun seu-
dun yleiskaava 2020 (2008). Aluetta koskee myös oikeusvaikutukseton Jo-
ensuun viherkaava (2015).

Hankkeessa on tarkoitus muuttaa teollisuus- ja varastorakennusten kortte-
lialue urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi,
yhdistetyksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä liike-
rakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutos on käynnistynyt kiinteistön-
omistajan aloitteesta. Kiinteistöllä on toiminut aikanaan tienpidon varikko.
Kiinteistön vanha rakennuskanta on purettu ja kiinteistölle on rakenteilla
padelhalli poikkeusluvalla.

LAUSUNTO

Kaavamuutosalue sijaitsee Käkisalmenkadun varressa lähellä Ilomantsin-
tien eritasoliittymää, Hukanhaudantietä (maantie 5013) ja valtatie 6:ttä.
Molempien maanteiden liikennemäärät ovat huomattavia, minkä vuoksi
tässä kaavatyössä on syytä erityisesti tarkastella kaavamuutoksen vaiku-
tuksia liikenteen sujuvuuteen, liittymien toimivuuteen ja liikenneturvallisuu-
teen, samoin kuin liikenteen tuottamien häiriötekijöiden vaikutuksia kaava-
ratkaisun sisältöön ja mm. tarpeeseen suojautua melulta. Koska kaava-
muutosalue sijaitsee Joensuun kantakaupungissa kävely- ja pyöräilyetäi-
syydellä useista palveluista, on syytä huomioida erityisesti nämä liikkumis-
muodot ja tukea niiden käyttömahdollisuuksia arkiliikumisessa.

Kaavamuutosalueella on pitkä varikkotoiminnan historia. Kiinteistöä on
käytetty tienpidon tukikohtana ja siellä on käsitelty poltto- ja voiteluaineita
ja liukkaudentorjunta-aineita. Pohjois-Karjalan ELY-keskus on tehnyt
5.10.2022 päätöksen ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukai-
sesta ilmoituksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän ja pohjaveden

27.4.2023

puhdistamista puheena olevalla kiinteistöllä. Asian diaarinumero on POKELY/1083/2022. Kohde on puhdistettu ja ELY-keskus on antanut asiassa hyväksyvän lausunnon. Kaavaan ei ole tarvetta sisällyttää erillisiä merkintöjä pima-asioiden suhteen eikä maaperän pilaantuneisuudesta enää aiheudu rajoitteita maankäytölle. Kaavaselostuksessa on syytä kuitenkin kuvata alueen toiminnallinen historia, alueelta löydetty haitta-aineet ja tehdyt toimet pilaantuneisuuden puhdistamiseksi.

Kaavamuutos koskee vain varikkotoiminnassa käytettyä aluetta eikä ole nähtävissä, että kaavamuutoksella olisi vaikutuksia kaavamuutosaluetta ympäröivän alueen luonnonolosuhteisiin. Tarvetta luontoselvityksen tekemiseen ei ole. Kaava-alueella ei ole rakennuksia eikä kaavahankkeella ole suoria vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetun mukaiset yleispiirteiset arvioinnit vaikutuksista maisemaan, kaupunkikuvaan ja ympäröiviin alueisiin ovat riittäviä. Koska kohde sijaitsee vakiintuneella kaupunkimaisella alueella, on syytä laatia riittävät havainnekuvat kaavan mukaisesta toteutuksesta niin, että lähialueiden asukkaat ja muut osalliset voivat arvioida toteuttamisen vaikutuksia lähiympäristöönsä.

Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssä kaava-alue on merkitty olennaisesti muuttuvaksi alueeksi ja varattavaksi palvelukäyttöön (merkintä P). Merkin­nän syynä on ollut alueen hyvin saavutettava sijainti palveluiden ja kaupan kannalta. Varikkotoiminta on nähty väistyväksi maankäyttömuodoksi. Asema­kaavamuutoksella tarkennetaan maankäyttömuutoksen sisältö. Asema­kaavan sisällön suhdetta yleiskaavan asettamaan tavoitteeseen on syytä arvioida – hyödynnetäänkö sijainnin antamat mahdollisuudet? Merkittävät poikkeamiset yleiskaavan ohjausvaikutuksesta on tarpeen perustella MRL 42.4 § (230/2017) huomioiden.

Ympäristön kannalta on merkityksellistä arvioida ja kuvata kaavamuutok­sen tuomia toiminnallisia muutoksia ja mahdollisia häiriöitä lähialueelleen. Tätä voi arvioida paremmin vasta sitten, kun kaavan sisältö alkaa kiintey­tyä. Kun aikanaan on käytössä tarkempia tietoja mm. käyttötarkoituksista, rakentamisen määrästä, sijoittumisesta ja kerrosluvuista, tonttiliittymien si­joittumisesta ja liikennemäärien muuttumisesta, on mahdollista arvioida muutosta lähiympäristön suhteen.

Kaavahankkeesta ei ole tarpeen pitää viranomaisneuvottelua. Tarpeen mukaan voidaan järjestää hanketta koskevia työneuvotteluita. ELY-keskukselta on syytä pyytää lausunto myös kaavan seuraavissa vaiheissa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallin­tajärjestelmässä. Asian on ratkaissut johtava asiantuntija Juha-Pekka Var­tiainen ja esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Viljam Jokinen.

Jakelu

Joensuun kaupunki, kirjaamo (kirjaamo@joensuu.fi)

Tiedoksi

Ilkka Elo (ilkka.elo@ely-keskus.fi)