



Joensuun kaupunki
kirjaamo@joensuu.fi

Lausuntopyyntö 20.9.2023

Repokallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnos, Hukanhauta, Joensuu

ASIAN KUVAUS

Joensuun kaupunki pyytää ELY-keskuksen lausuntoa Repokallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Kaavatyön lähtökohtana on asemakaavoittaa Repokallion kaavoittamaton alue pääasiassa alueen nykyisen käytön mukaisesti virkistys- ja ulkoilualueeksi. Asemakaavassa on tavoitteena osoittaa virkistysalueen sisäiset reitit sekä yhteydet ulkopuolisiin reitteihin ja tarvittavat pysäköintialueet. Kaavatyössä tarkastellaan myös alueen luonnonarvojen kannalta arvokkaita alueita.

Repokalliontien alkupäähän suunnitellaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Loppuosa Repokalliontien nykyisestä asuinalueesta on tarkoitus jättää tämän kaavatyön ulkopuolelle myöhemmin ratkaistavaksi.

Ensimmäinen luonnos alueen asemakaavaksi oli nähtävillä vuonna 2018, minkä jälkeen Repokalliontien nykyisen asuinalueen kaavoittamisesta erillispientaloalueeksi on kaavaselostuksen mukaan luovuttu alueen melutilanteen ja korkeiden kunnallisteknisten kustannusten vuoksi.

Alueen asemakaavoitusta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020, jossa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V).

LAUSUNTO

Asemakaavaluonnoksen mukaisten virkistys- ja teknisen huollon alueiden sekä olemassa olevan palstaviljelyalueen aluevarausten osalta Repokallion alueen kaavoitus noudattaa Joensuun seudun yleiskaavaa.

Kaavaselostuksessa esitetyt tiedot alueen luontoarvoista perustuvat Repokallion asemakaavaa (luonnos 2018) varten vuonna 2012 laadittuun luontotoselvitykseen ja vuonna 2019 laadittuun "Liito-oravien ja maankäytön yhteensovittaminen Joensuun kaupungin alueella" -opinnäytetyöhön. Kaavaselostuksessa luonnonympäristöä on kuvattu mm. seuraavasti: "Eri-ikäiset ja puulajiset metsälöt vaihtelevat pienelläkin alueella. Alueella on

13.10.2023

lahopuuta kohtalaisesti. – Alue on tärkeä virkistyskäytön ja kuntoilun sekä monipuolisen lähiluonnon ja luonnonmaiseman kokemisen kannalta. – Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole säilytettäviä luontoarvoja.” Kaavaselostuksen toteamus säilytettävistä luontoarvoista on ristiriidassa luontonselvitysten kanssa, joiden perusteella alueella on huomattavia luontoarvoja, kuten monipuolinen linnusto ja liito-oravan elinympäristöt, jotka tulee ottaa kaavoituksessa huomioon. Kaavaluonnoksessa esitetyt ratkaisut kuitenkin tukevat alueen luontoarvojen säilymistä.

Yli 10 vuotta vanha luontonselvitys ei ole enää ajantasainen mm. lajien uhanalaisuusluokitusten muutosten ja luonnonsuojelulain uudistumisen vuoksi. Uuden, eri lajiryhmät ja luontotyypit kattavan luontonselvityksen laatiminen ei ole kuitenkaan välttämättä tarpeen, koska kaava-alueen maankäyttö säilyy pääosin ennallaan alueen pysyessä virkistysalueena ja selvityksissä todetut arvokkaat luontokohteet on osoitettu virkistysalueiden sisällä luo-merkinnällä ja luontoarvot turvaavalla kaavamääräyksellä. Aiemmin tehdyssä luontonselvityksessä oli kartoitettu mm. arvokkaat luontotyypit, eikä alueelta oleteta löytyvän uusia suojelun kannalta merkittäviä luontotyyppisiä. Selvityksen mukaan alueen lintulajisto on monipuolinen ja alueella esiintyy myös joitakin uhanalaisia ja silmällä pidettäviä lintulajeja. Koska eläinlajistoa koskevat selvitykset vanhenevat nopeasti ja myös lintulajien uhanalaisuusluokat ovat monien lajien osalta muuttuneet, tulee linnustonselvitystä päivittää vastaamaan nykytilannetta vähintäänkin tarkistamalla lajien uhanalaisuusluokat sekä aluetta koskevat havaintotiedot Lajitietokeskuksen ja lintutietojärjestelmä Tiiran rekistereistä. Tietojen päivittäminen on tärkeää, jotta alueen metsänhoitoa voidaan suunnitella ja toteuttaa myös lintujen elinympäristövaatimukset huomioon ottaen.

VU-aluetta koskeva kaavamääräys turvaa kohtalaisen hyvin luontoarvojen ja myös linnuston elinympäristöjen säilymistä; kaavamääräyksen mukaan alueen metsiä tulee hoitaa jatkuvassa kasvatuksessa peitteisenä, laajat avohakkuut ovat kiellettyjä ja alueen metsänhoidossa tulee huomioida luonto- ja maisema-arvot. Näin ollen luontonselvityksen suosituksen monipuolisen metsärakenteen ylläpitämisestä, joka on tärkeää mm. alueen linnuston kannalta, voidaan olettaa toteutuvan kaavaratkaisussa. Luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi alueen metsissä tulee säilyttää erikikäistä ja monilajista puustoa sekä riittävästi lahopuuta.

Liito-orava on EU:n luontodirektiivin liitteessä IV a mainittu laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n nojalla. Liito-oravaa koskeva opinnäyte-työ on riittävä selvitys lajin elinympäristöjen osoittamiseksi ja kaavan vaikutusten arvioimiseksi. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja lajille sopivat elinympäristöt laajemminkin on otettu kaavassa hyvin huomioon. Alueen metsänhoidossa tulee myös turvata riittävät puustoiset kulkuyhteydet lajin eri elinympäristölaikkujen välillä. Kulkuyhteydet olisi suotavaa merkitä myös kaavakartalle.

Joensuun seudun yleiskaavan ohjauksesta poiketen Repokalliontien alkupäähän on kaavaluonnoksessa osoitettu noin 2 ha:n suuruinen liike- ja toimistorakentamisen korttelialue (K), jonka esitetyn kahden tontin

13.10.2023

rakennusoikeus on yhteensä 6 522 k-m². Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, millaisia toimintoja varten korttelialue kyseiselle alueelle on tarpeen osoittaa, eikä korttelialueelle ole annettu tarkentavia määräyksiä alueelle sijoitettavien toimintojen luonteesta tai jakaumasta. Myöskään kaavaratkaisun poikkeamista yleiskaavan ohjauksesta kaavaselostuksessa ei ole tarkasteltu eikä perusteltu. Kun asemakaava poikkeaa merkittävästi yleiskaavasta, kaavatyössä tulee perustella yleiskaavan ohjauksesta poikkeaminen sekä arvioida sen vaikutukset.

K-korttelialueen osalta tulee ottaa huomioon, että vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten (MRL 71 d §). Kyseiselle korttelialueelle ei siten kaavaluonnoksessa esitetyn mukaan saa muodostaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Jos kaupunki näkee kuitenkin perustelluksi osoittaa alueelle mahdollisuuden rakentaa luonnoksessa esitetyn mukainen määrä liiketilaa, on selvitettävä kaupan suuryksikön vaikutukset asianmukaisesti sekä selvitettävä, onko kaupan suuryksikön sijoittaminen alueella mahdollista voimassa olevan Pohjois-Karjalan maakuntakaavan mukaan (Pohjois-Karjalan maakuntakaava, Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva suunnittelumääräys). Tälle vaihtoehtoinen ratkaisu on rajoittaa liikerakentamiseen käytettävissä olevaa kerrosalaa korttelialueella siten, että suurmyymälään verrattavaa myymäläkeskittymää ei synny.

Repokalliontien loppuosan asuinalue on jätetty pois asemakaava-alueesta ja kaavaselostuksen mukaan sen käyttötarkoitus ratkaistaan myöhemmin laadittavalla asemakaavalla. Imatrantien meluvalli rakennettiin Repokallion asuinalueen suojaamiseksi Vt6:n muutostöiden yhteydessä vuonna 2012. Myöhemmin tehtyjen meluselvitysten mukaan melusuojaus jäi kuitenkin asuinalueelle ulottuvan melun osalta riittämättömäksi. Kaupunki on todennut, että melulta suojautuminen meluvallin ja aidan rakentamisen myötä tulisi vaatimaan kalliita investointeja. Näin ollen alueen osoittamisesta asuinrakentamiseen on luovuttu.

Nyt laadittavan asemakaavan ulkopuolelle Repokalliontien alueella jää mm. viisi jo asumiseen rakennettua yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä. Kun kaavatyössä on todettu, ettei aluetta tulla melutilanteen vuoksi osoittamaan asuinrakentamiseen, kyseisen alueen asukkaiden ja kiinteistöjen omistajien asema tulevien käyttömahdollisuuksien osalta jää edelleen epäselväksi. Kaavatyössä ei ole tuotu esiin selkeitä perusteluja, miksi alueen käyttömahdollisuudet on jätetty ratkaistavaksi vasta myöhemmin.

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun on osallistunut luonnonsuojelun johtava asiantuntija Saara Heräjärvi.

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa

13.10.2023

POKELY/13527/2023

Jakelu

Joensuun kaupunki, kaavoitus

Tiedoksi

Viestintäasiantuntija Ilkka Elo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus