

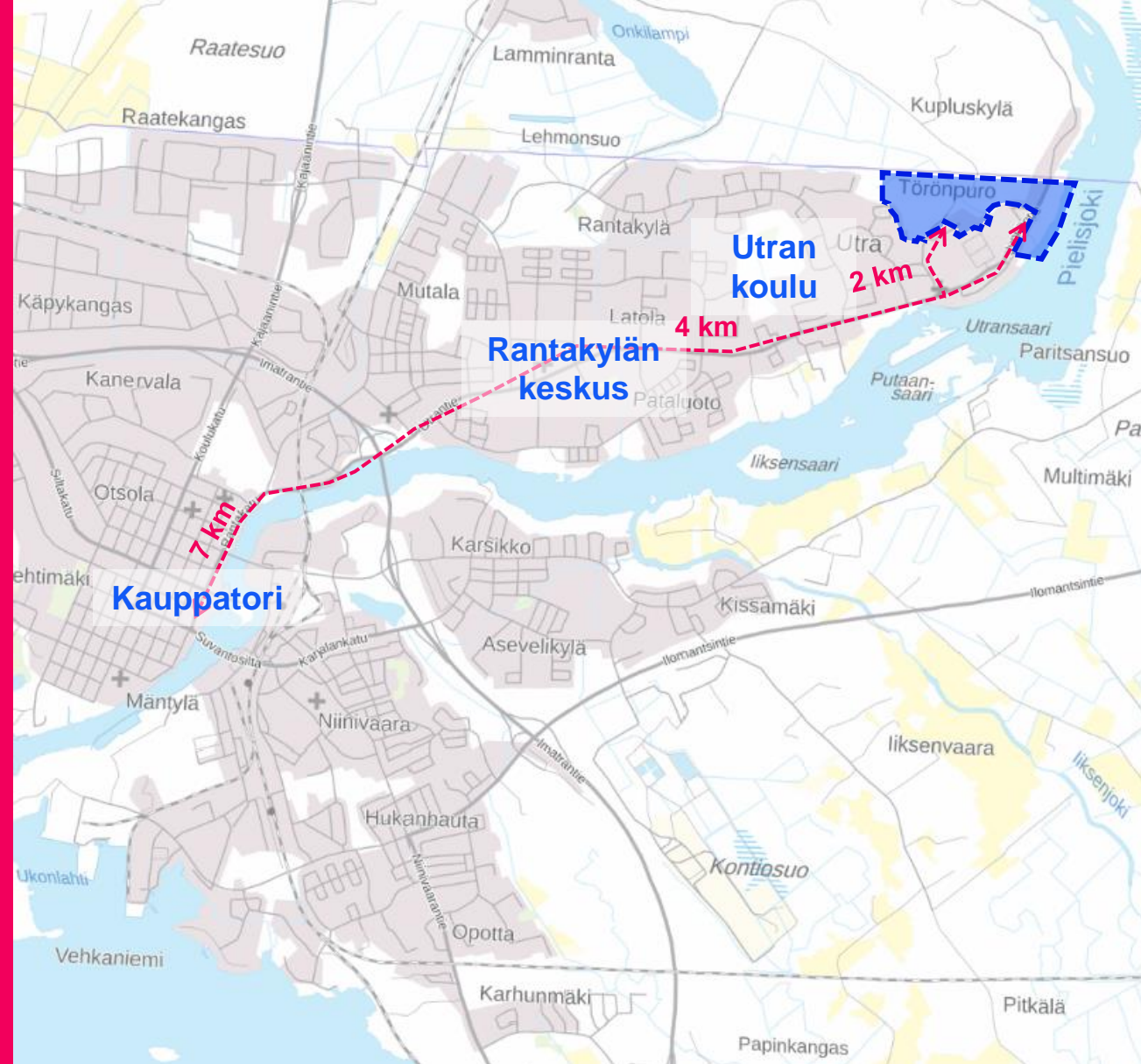
Kirkkotarhantie ja ympäristö asemakaava

kaavaluonnoksen yleisötilaisuus

kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka | 10.4.2024

Sijainti ja yleiskuvaus

- * suunnittelualue sijaitsee Utran perukoilla, Kontiolahden rajalla
- * pääasiassa rakentamatonta ympäristöä
- * nykyään alueella on yksi teollisuusrakennus ja yksi pientalo talousrakennuksineen
- * alueella sijaitsee myös Utran vanha hautausmaa
- * luonnonympäristö on suurilta osin tuoreen ja kuivahkon kankaan varttunutta talousmetsämännikköä
- * ranta-alue on lehtomaista kangasta, lehtipuuvalltaista metsikköä ja rantasuota



lähtökohtia

- kaupungilla on tarve turvata pientalotonttien tarjonta eri kaupunginosissa. Utrassa mahdollisuudet uusien alueiden rakentamiselle ovat vähäisiä
- Joensuun ev.lut. seurakunnan hautausmaalla on laajentamistarve, joka on huomioitu Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa.
- Utran vanhan hautausmaan läheisyyteen Jynkätien ja Hiekkalantien välinen alue on osayleiskaavassa osoitettu kaavoitettavaksi
- Pielisjoen vesiraja on siirtynyt ajan myötä ja ranta-alue on nykyään leveämpi kuin 30 vuotta sitten, kun asemakaava on tehty. Vesiraja on päivitettävä asemakaavaan
- kaavaa laatii kaupungin ohjauksella FCG Finnish Consulting Group Oy



Kaava-alueen rajaus on tarkennettu OAS-vaiheen jälkeen



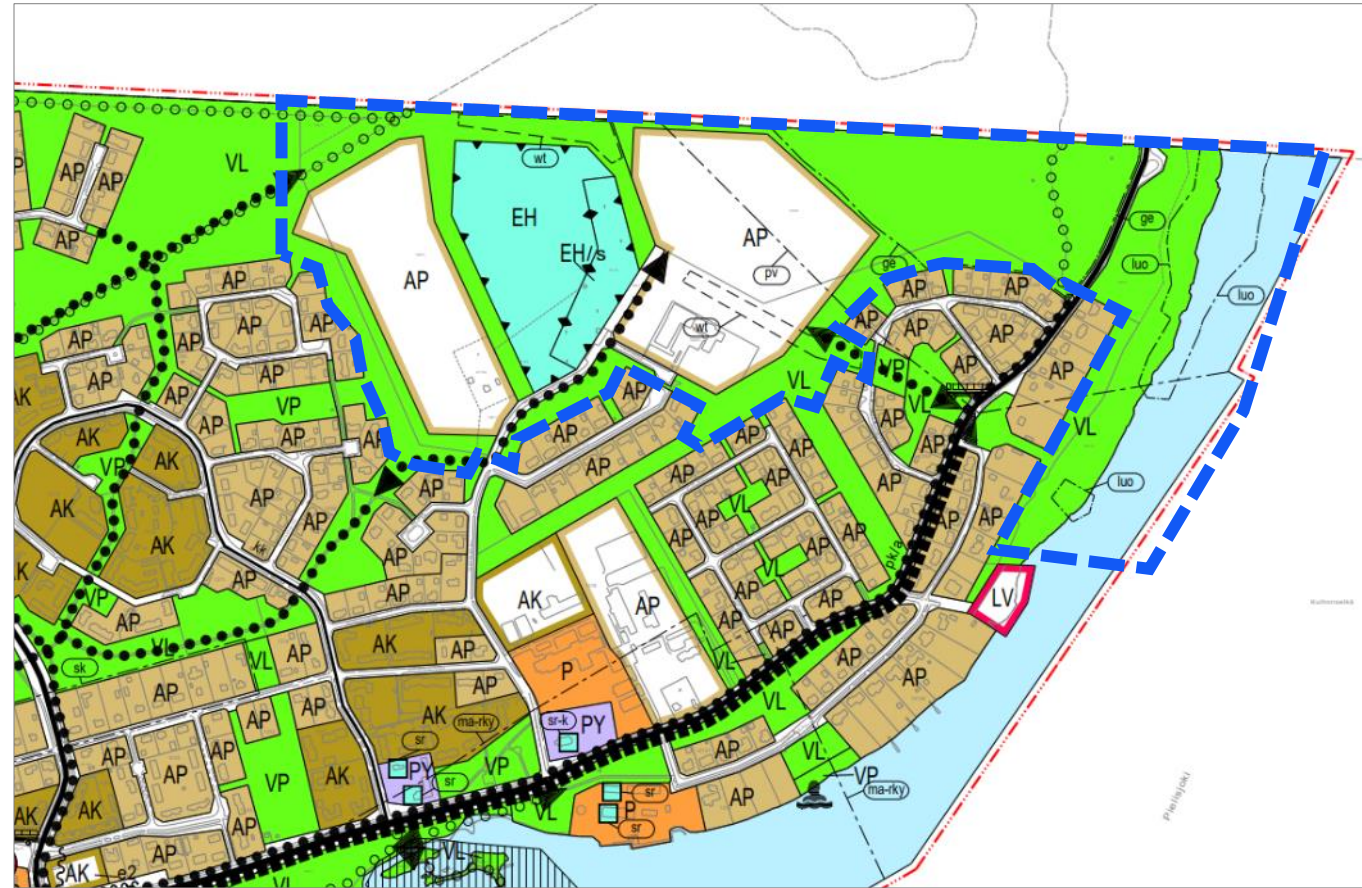
Kaava-alueen rajaus
luonnosvaiheessa



Aloitussvaiheen jälkeen kaava-
alueeseen mukaan otetut alueet

Taustana on Rantakylä-Utra-osayleiskaava.

- OYK tuli voimaan vuoden 2020 alussa
- osayleiskaavan tavoitteena on tiivistää rakentamista keskeisillä alueilla palveluiden ja joukkoliikenteen reittien läheisyydessä, uudistaa alueen rakennuskantaa ja kaupunkikuvaa, sekä kasvattaa alueen arvostusta
- osayleiskaavan merkinnät suunnittelualueella
 - pientalovaltainen asuntoalue (AP)
 - hautausmaa-alue (EH)
 - Hautausmaa-alue, jolla ympäristö säilytetään (EH/s)
 - lähivirkistysalue (VL)
 - arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma (ge)
 - tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv)
 - ohjeellinen alueellinen hulevesien viivytyksallas (wt)
 - luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo)
 - pyöräily- ja ulkoilureitit



Asemakaavatilanne suunnittelualueella

- suunnittelualue on suurimmaksi osaksi asemakaavoittamatonta aluetta
- alueella on voimassa useita asemakaavoja 80- ja 2000-lukujen väliseltä ajalta.
- asemakaavoissa suunnittelualue on suurilta osin lähivirkistysaluetta (VL)
- Tarhakujaalla on ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuusrakennusten alue (TY-4)



Luontoselvitykset

- Rantakylä-Utra-osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehty luonto- ja maisemaselvitys (Ramboll, 2016)
 - Utran rantasuo on arvokas luontotyyppi: avo- ja pensasluhdat
 - joen rannassa on Suomessa erittäin uhanalaisen juurtokaislan esiintymä
 - muualla suunnittelualueella ei ole muita erityisiä luontokohteita
- asemakaavatyötä varten tehty lisäselvitys (Faunatica, 2022)
 - merkkejä liito-oravan esiintymisestä alueella ei havaittu
 - alueella havaittiin pohjanlepakoita sekä viiksi/isoviiksisiiippoja. Havaintoja varsinkin hautausmaalla ja sen ympäristössä sekä alueen itä-osassa
 - alueella tai sen läheisyydessä ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja
 - kissankäpälää tai kangasajuruohoa ei havaittu alueella
 - alueella ei ole muurahaissinisiiven esiintymiä



Kangasajuruoholle ja kissankäpälälle potentiaalinen kasvupaikka, jossa lajeja ei havaittu (Faunatica, 2022)

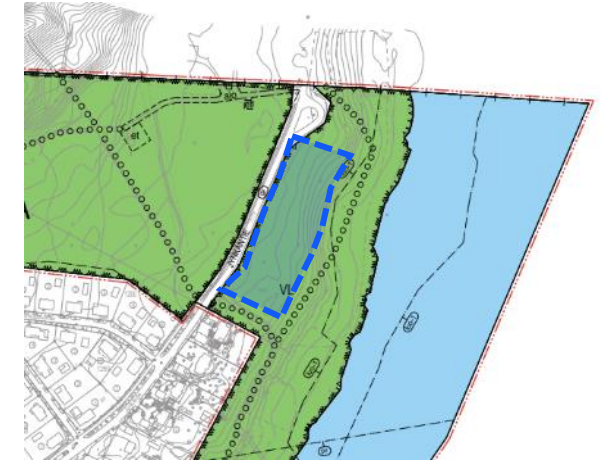
Kaavan tavoitteet

- laajentaa Utran kaupunginosalle tyypillistä, viihtyisää pientaloasutusta
- säilyttää alueen virkistysarvot alueella jo asuvien ja sinne tulevaisuudessa muuttavien kaupunkilaisten hyväksi
- pyrkiä pitämään rakentamisesta ja asumisesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt matalalla tasolla ja osaltaan tukemaan niitä toimintatapojen muutoksia, joita tarvitaan ilmastonmuutoksen torjumiseksi
- sujuvat kävelyreitit, pyöräilyn tukeminen ja viheryhteysien säilyminen

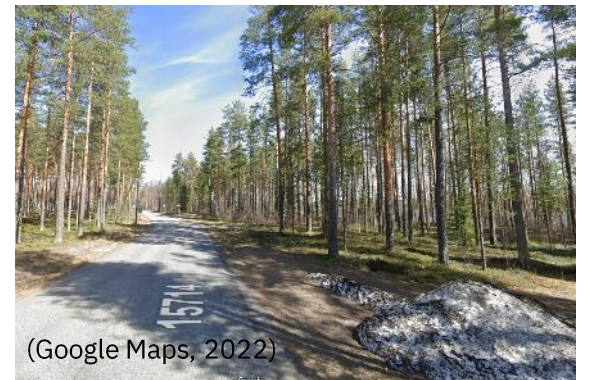


Kaksi luonnosvaihtoehtoa

- kaavaluonnosta on laadittu kaksi eri vaihtoehtoa
- vaihtoehdot eroavat toisistaan siten, että vaihtoehdossa 1 (VE1) on mukana Jynkätien ja jokirannan väliset ei-omarantaiset erillispientalotontit (5 kpl) ja vaihtoehdossa 2 (VE2) niitä ei ole mukana
- vaihtoehdoista toinen poikkeaa Rantakylä-Utra-osayleiskaavasta, Jynkätien varteen esitettyjen uusien tonttien vuoksi
- yksi luonnosvaihtoehdoista valikoituu kehitettäväksi kaavaehdotukseksi



(Google Maps, 2022)

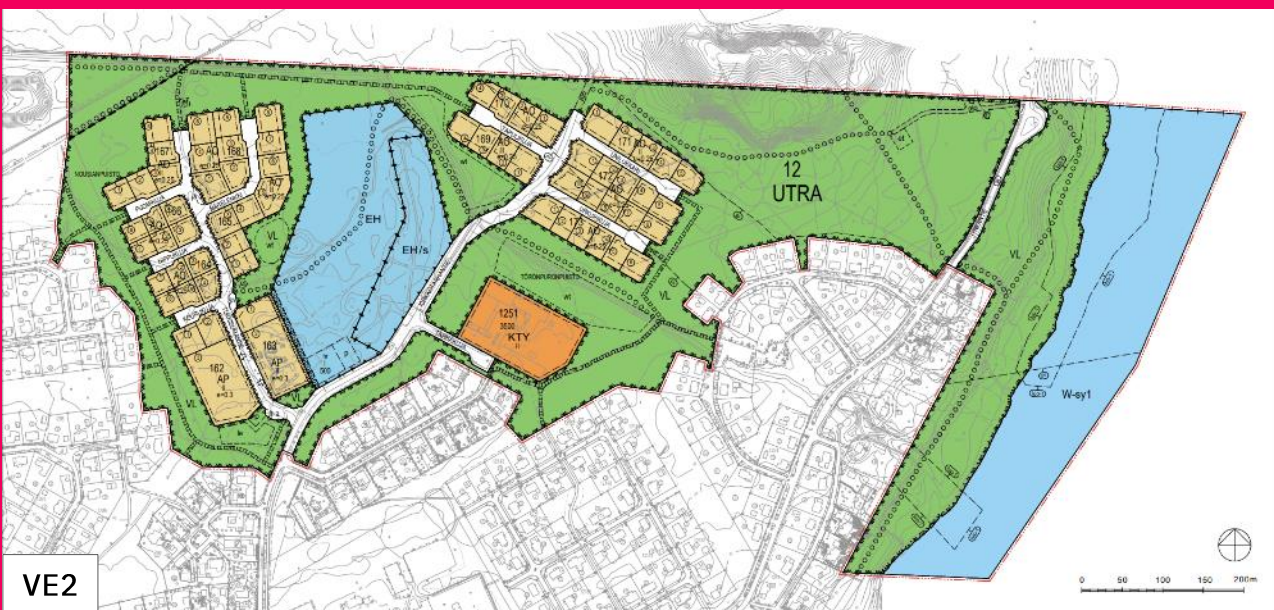
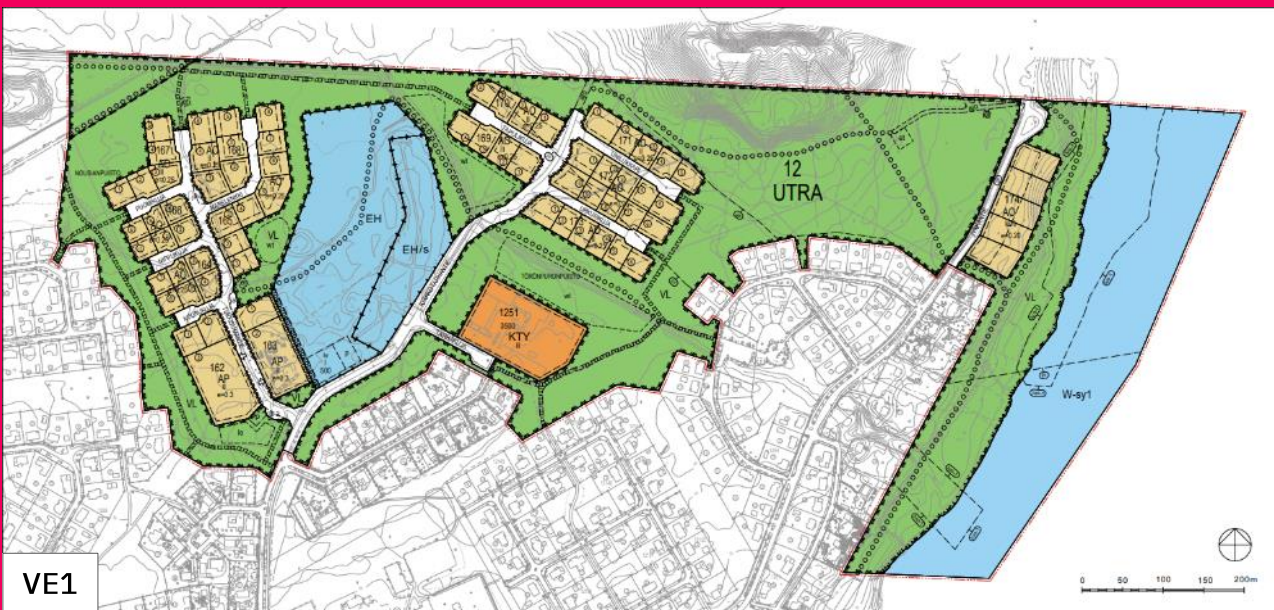


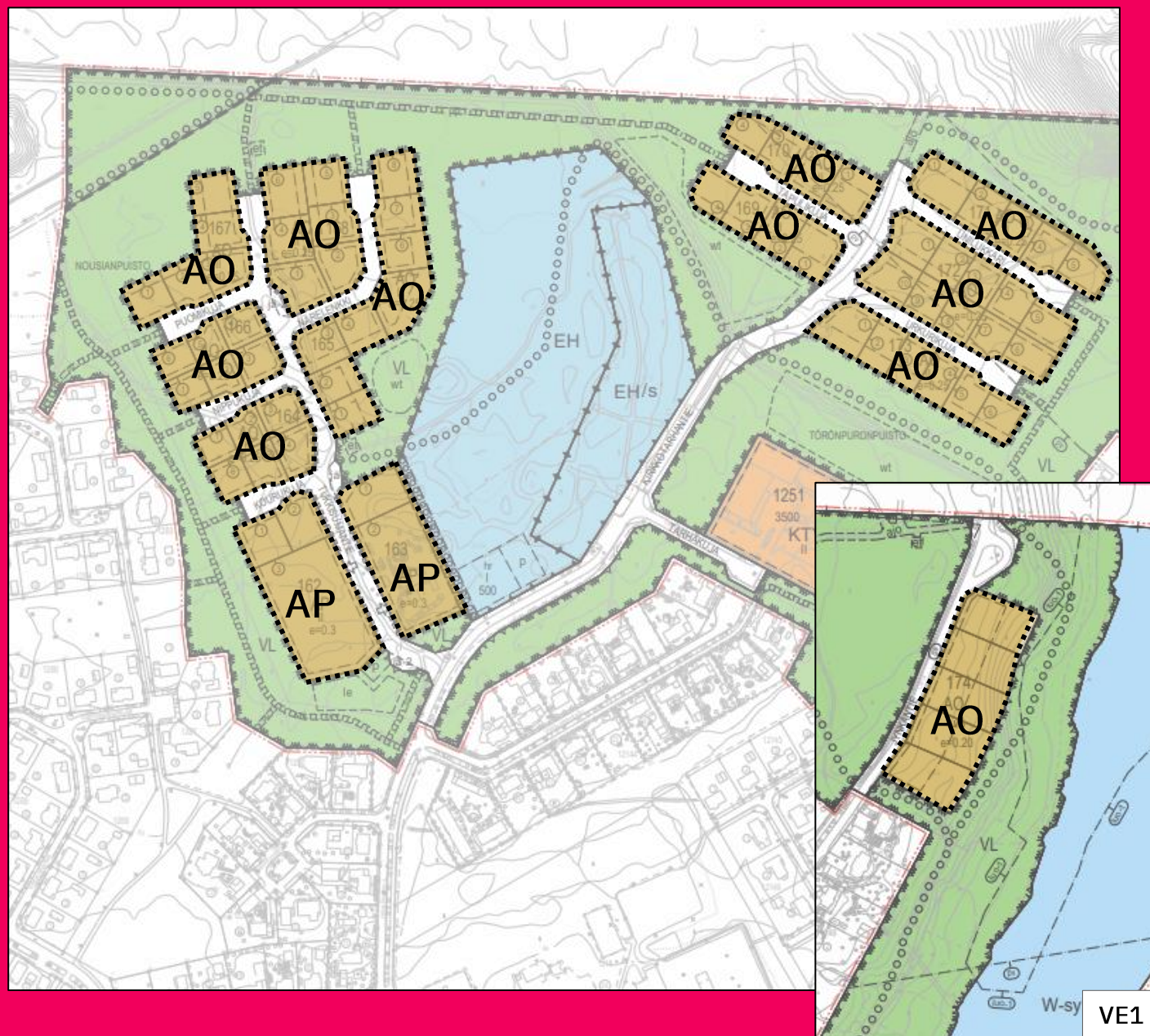
(Google Maps, 2022)

Toisessa luonnosvaihtoehdossa esitetään uusia tontteja Jynkätien varrelle

kaavaratkaisu

- asemakaavan ratkaisut perustuvat pääosin Rantakylä-Utra-osayleiskaavan linjauksiin
- suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalo- ja rivitaloalueita
- luoteispuoleinen pientaloalue on luonnoksissa hieman laajempi kuin osayleiskaavassa ja keskiosa puolestaan pienempi
- reilu puolet kaava-alueesta on asemakaavaluonnoksissa lähivirkistysaluetta. Virkistysreitistöt ja niiden jatkuvuus alueella on huomioitu luonnoksessa.





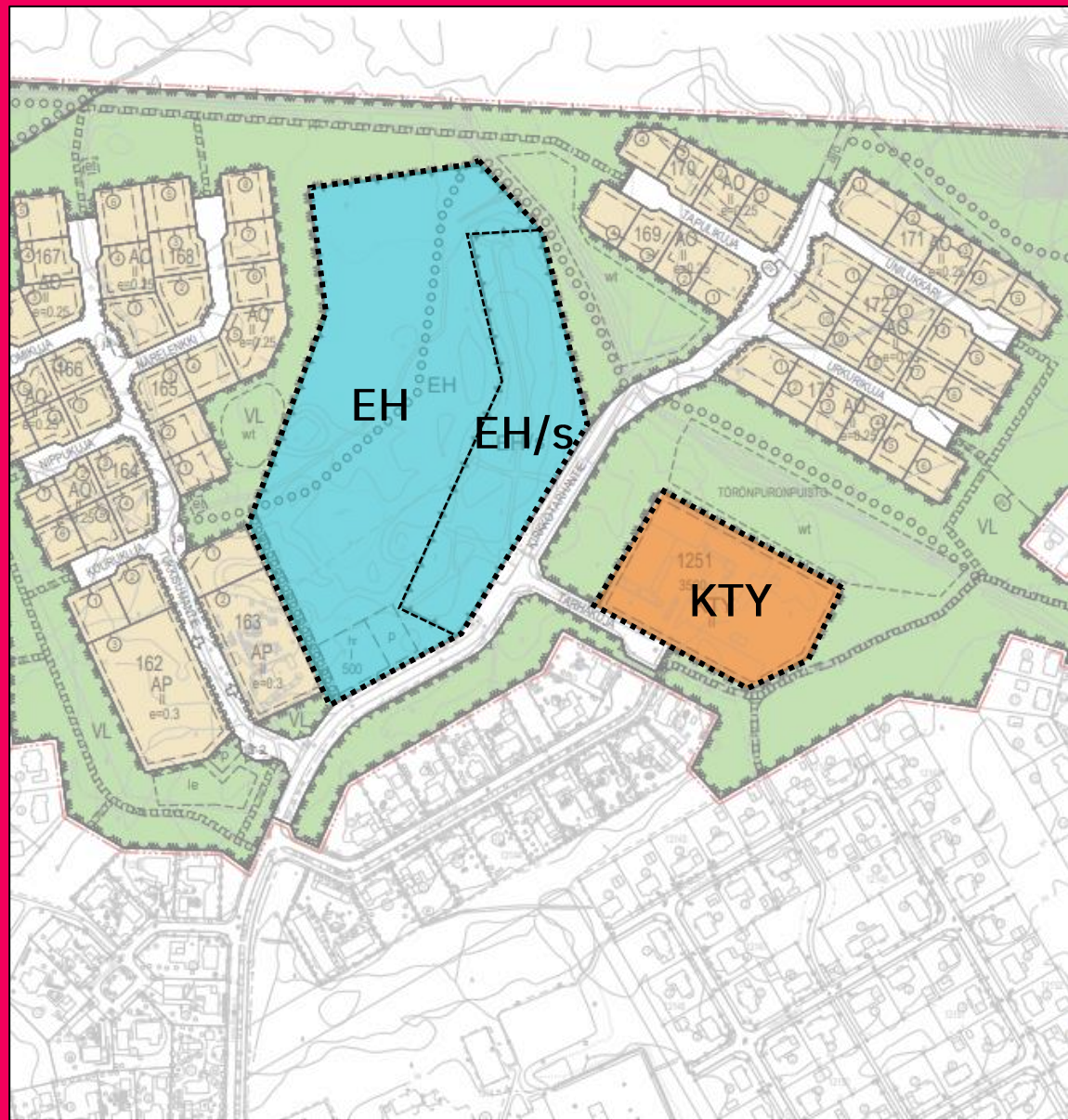
- AO. Erillispientalojen korttelialue
 - 60 tonttia hautausmaa-alueen itä- ja länsipuolelle. Tonttien koko vaihtelee noin 700 ja 1600 m² välillä
 - luonnosvaihtoehdossa VE1 5 tonttia Jynkätien varteen. Tonttien koko vaihtelee 1700 ja 1950 m² välillä
 - enimmäiskerrosluke: II
 - tehokkuusluku e=0,20
- AP. Pientalojen korttelialue
 - 5 tonttia kaava-alueen eteläosaan Tukkisumantien alkupäähän
 - yksi tontti on jo olemassa ja siinä on rakennuksia
 - tonttien koko vaihtelee noin 1100 ja 6100 m² välillä
 - enimmäiskerrosluke: II
 - tehokkuusluku e=0,30

- **KTY. Toimitilarakennusten korttelialue**

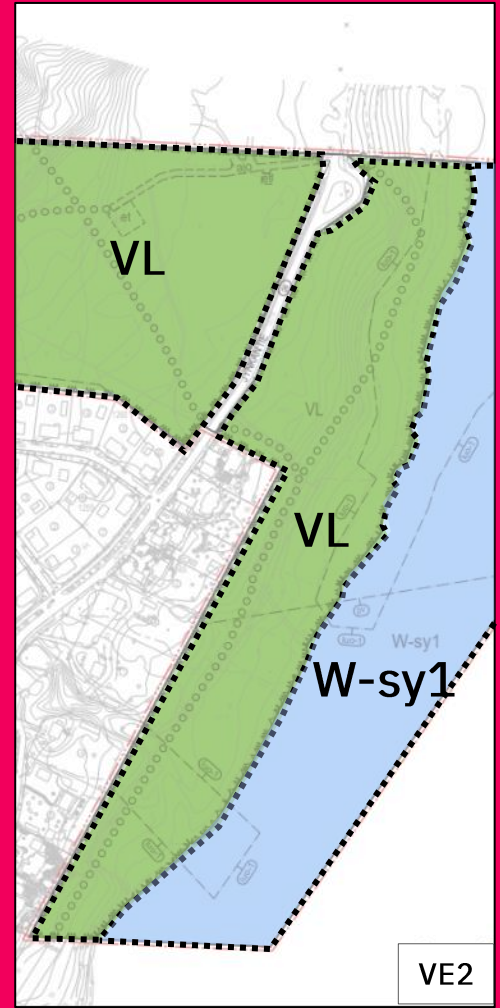
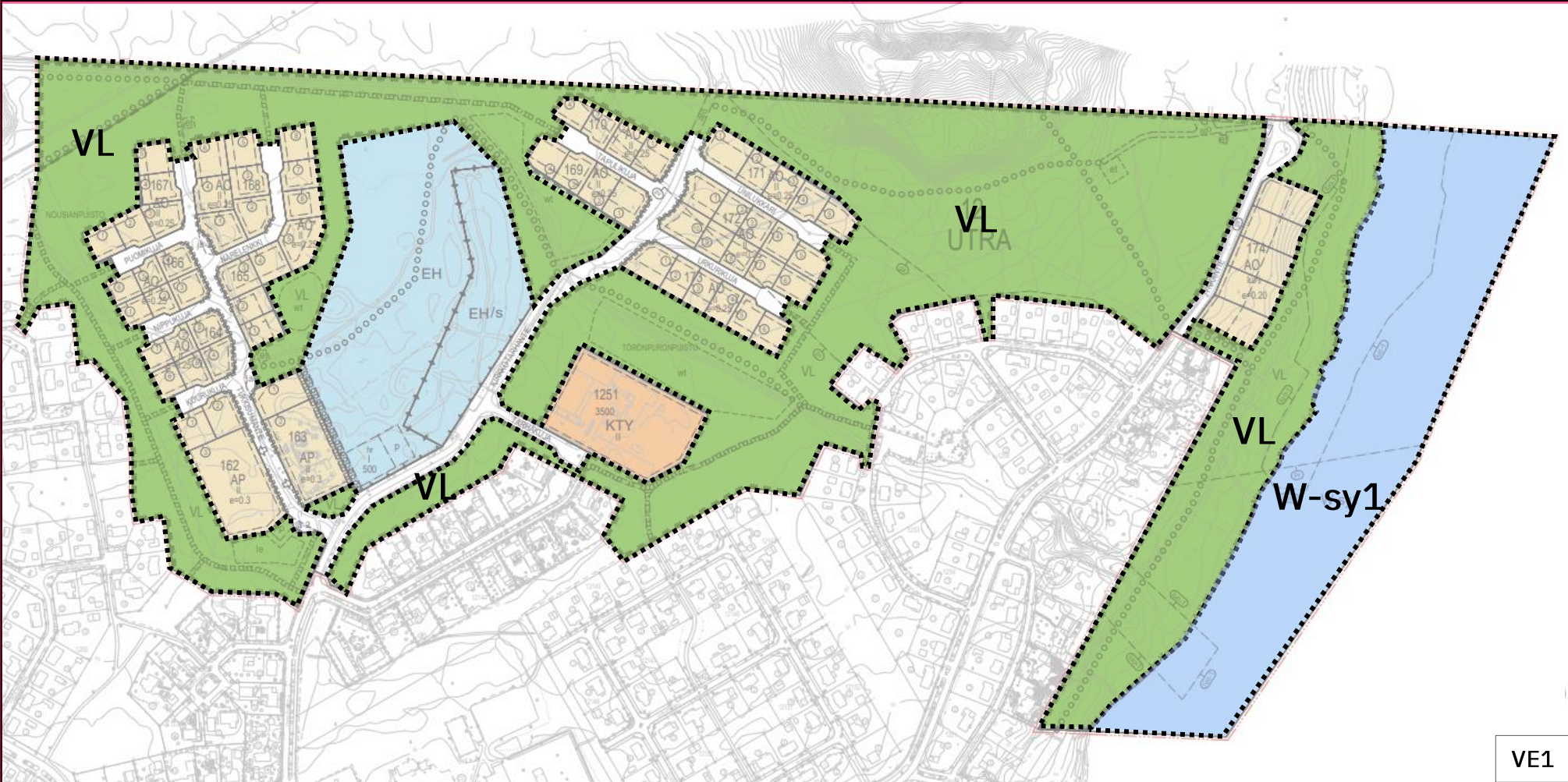
- Tarhakuja 1:n teollisuustontti
- kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisemman toiminnan kiinteistöllä
- tontilla kielletään ulkovarastointi
- enimmäiskerrosluku: II
- rakennusoikeus entisellään (3500 k-m²)

- **EH. Hautausmaa-alue**

- noin 5,14 ha
- olemassa olevan hautausmaan lisäksi sen länsipuolella oleva alue, jonne hautausmaata voidaan tulevaisuudessa laajentaa
- vanha hautausmaa-alue on osoitettu lisämerkinnällä /s (alue, jolla ympäristö säilytetään)
- alueen eteläosaan on osoitettu pysäköimispaikka sekä huoltorakennuksen rakennusala
- Rakennusoikeus: 500 k-m²



Loput on lähivirkistys- (VL) tai vesialuetta (W)



Virkistysalueella olevat kaavamerkinnät

et	1130100 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
wt	1130651 Ohjeellinen hulevesien tasausaltaan sijainti.
ajo	1470000 Ajoyhteys.
ajo	1470100 Ohjeellinen ajoyhteys.
p	1510000 Pysäköimispaikka.
le	1330010 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
○ ○ ○ ○ ○	1390201 Ulkoilureitti, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
---	1390301 Latu, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
pp	1500100 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
pp	1500200 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
ge	1860000 Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.
pv	1870000 Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
luo-1	1890001 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä lintu- ja kasvillisuusalueena säilytettävä alueen osa. Alueen ominaispiirteitä ei saa olennaisesti heikentää.

Tekniset ratkaisut

Virkistysalueiden käyttö

Luontoarvot

Ilmastonmuutoksen torjumista edistäviä kaavamääräyksiä

Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta. Määräys koskee kaikkea rakentamista kaava-alueella lukuun ottamatta KTY-korttelia.

Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.

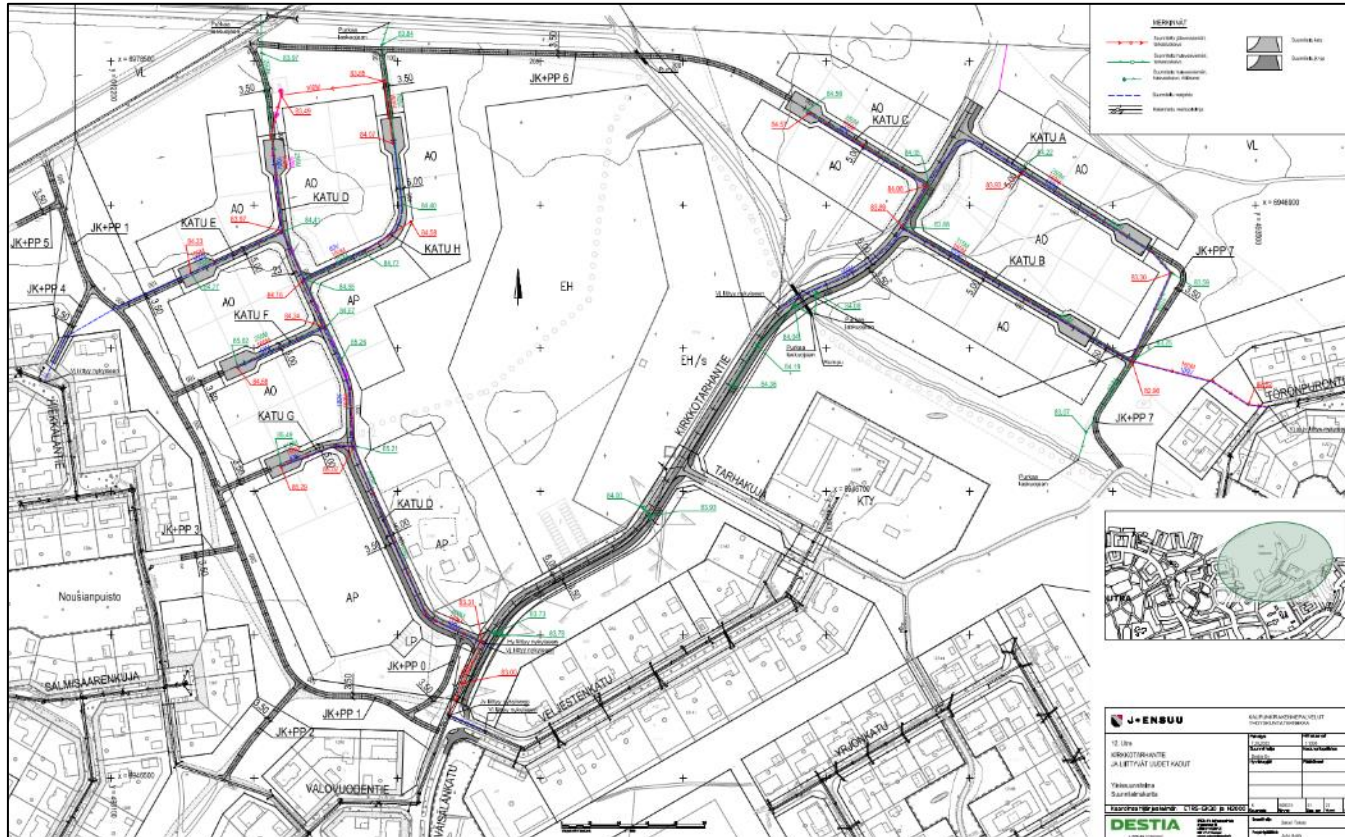
Huoneistot on rakennettava siten, että niihin pääsee luonnonvaloa vähintään kahdesta ilmansuunnasta.

Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Jos alueen sijaintia ja laajuutta ei ole merkitty kaavakarttaan le-merkinnällä, on toteutettavan alueen oltava kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, aina kuitenkin vähintään 100 m². Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.

Jätehuoltoa koskevat määräykset:

1. Asuinkortteleissa jätehuolto on toteutettava ensisijaisesti alue-, kortteli- tai korttelinosakohtaisesti tonttien yhteisin järjestelyin.
2. Jätteiden yhteiskeräyssäiliöiden etäisyyden rakennuksesta on oltava vähintään 8 metriä.
3. Tonttien ajoneuvoliittymiä ei saa rakentaa 3 metriä lähemmäksi jätteiden yhteiskeräyksen alueita.
4. Jätteiden yhteiskeräyssäiliöiden tulee olla kaupunkikuvaan sopivia ja säiliöt tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa kiinni toisissaan yksittäin sijoitettujen säiliöiden sijaan.
5. Jätteiden yhteyskeräys tulee toteuttaa ja pisteet tulee rakentaa yhtä aikaa muun infran kanssa.

Alueelle on tehty yleissuunnitelma



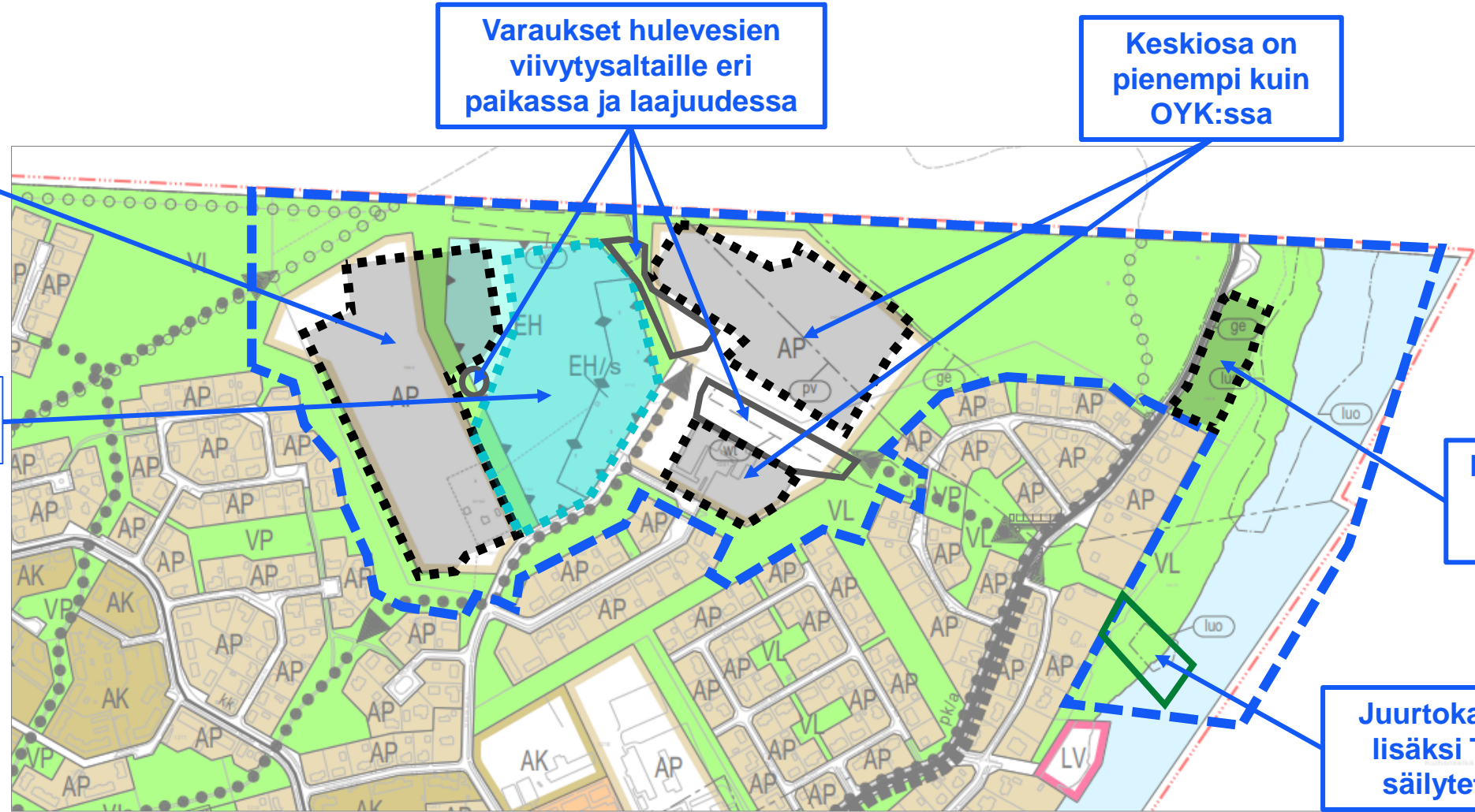
- yleissuunnitelman on laatinut Destian asiantuntijapalvelut vuonna 2022
- kadut on suunniteltu asemakaavaluonnoksen mukaiselle katualueelle
- alun perin katujen kuivaus suunniteltiin siten, että hulevedet purkautuisivat hulevesiviemäreiltä laskuoihin ja niistä eteenpäin Törönpuroon. Viimeiset suunnitelmat sisältävät viivytyrakenteita
- kaukolämpöverkostolle jätetään tilavaraus ja rakentamisvaiheessa taitetaan varausputkia

Suhde kaupungin strategioihin ja aluetta koskeviin suunnitelmiin

- kaavahanke noudattaa konsernistrategiaa pientalotonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaamisesta, sekä edistää kaupunkistrategian toteutumista
- rakentamisessa hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti ja tavoitellaan houkuttelevaa asuinympäristöä pyörä- ja kävelymatkan päässä Rantakylän keskustan ja bussimatkan päässä kaupungin keskustan palveluista
- kaavamuuotos on Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukainen.
- kaavamuuotos edistää alueen asumisen tavoitteita ja lähipalveluiden säilymistä ja kehittämistä. Kaavassa huomioidaan myös virkistyskäytön tarpeet



Poikkeukset Rantakylä-Utra-osayleiskaavasta



Luoteisosa isompi kuin OYK:ssa

Hautausmaan alue kutistuu

Varaukset hulevesien viivytysaltaille eri paikassa ja laajuudessa

Keskiosa on pienempi kuin OYK:ssa

Esitetään tontteja Jynkätien varteen (VE1)

Juurtokaislan esiintymän lisäksi Törönpuron suu säilytetään/suojellaan

kaavamuutoksella on vaikutuksia mm.

- alue muuttuu rakentamattomasta metsäisestä alueesta asuinalueeksi.
- alueelle jää edelleen laajasti virkistys- ja metsäalueita
- arvokas harjualue säilyy entisellään, koska sille ei ole osoitettu uutta rakentamista
- jokirannassa oleva juurtokaisla, sekä avo- ja pensasluhtia rauhoitetaan kaavamerkinnoilla
- puuston ja muun kasvillisuuden säilyminen joen rannalla vähentää luonnosvaihtoehdossa 1 osoitettujen tonttien rakentamisen maisemallisia vaikutuksia
- kaavaratkaisu ei vaaranna pohjavesialuetta
- kulttuurihistoriallisesti arvokas Utran vanhan hautausmaan säilyttäminen edistetään



- kaavaluonnos tuo toteutuessaan uusia asuntoja lähelle Rantakylän ja Utran palveluja, hyviä kulkuyhteyksiä ja virkistysmahdollisuuksia. Karkea arvio uusien asukkaiden määrästä on 250–350
- palveluiden käyttö tehostuu. Kun uudet asukkaat käyttävät alueen palveluja, takaavat he samalla niiden säilymisen ja kehittymisen
- asukasmäärän kasvu aiheuttaa nykyistä suurempaa veden ja sähkön kulutusta
- kaava-alueella on bussipysäkki ja julkiset kulkuyhteydet Rantakylän ja kaupungin keskustan suuntaan ovat hyvät
- Kirkkotarhantien alkupään virkistysalueelle on mahdollista rakentaa leikkipuisto, millä on myönteisiä lapsivaikutuksia. Toisaalta Pielisjoki ja mahdolliset hulevesien tasausaltaat voivat muodostaa turvallisuusriskin lapsille

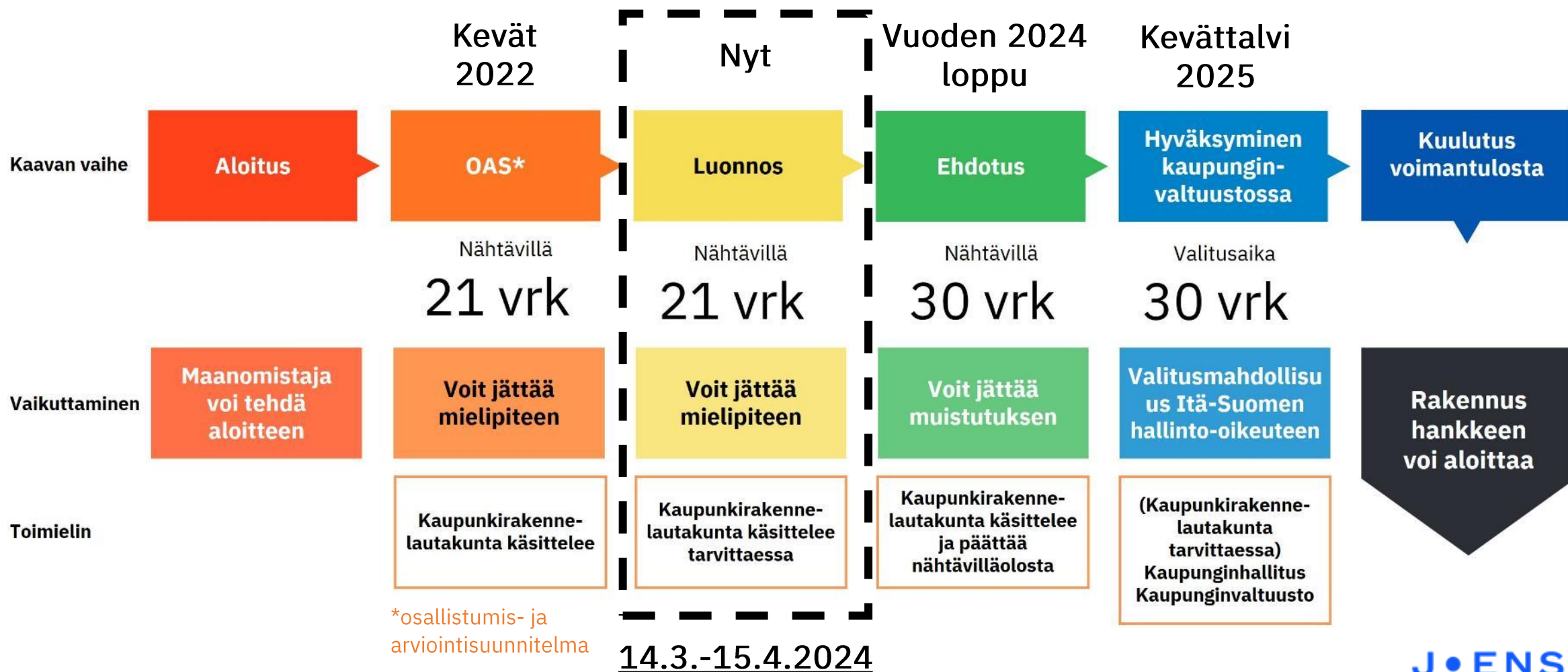


- arvioidaan, että liikennemäärä kaksikertaistuu nykyisestä
- nykyinen jalankulku- ja pyöräilyverkko täydentyy
- Väisälänkadun kapeus voi osoittautua ongelmaksi runsaslumisina talvina, jolloin pysäköintikielto kadulla olisi tarpeen
- kaupungille aiheutuu kustannuksia tonttien esirakentamistoimista, sekä katujen vesihuollon ja muun teknisen verkoston toteuttamisesta. Myös uudet tonttikadut aiheuttavat kunnossapitokustannuksia
- maakuntakaavassa esitetty Hasaniemi-Utranharju-viheryhteystarve voidaan toteuttaa jokivartta pitkin kulkevan ulkoilureitin, ”linja”-ulkoilureitin tai Törönpuronpuiston läpi Utranharjulle kulkevien ulkoilureittien kautta



Vaikutukset täydennetään asemakaavan ehdotusvaiheessa!

Kaavaprosessi ja vaikuttaminen



Mielipiteet viimeistään 15.04.2024

kirjaamo@joensuu.fi

Kaupunkirakennepalvelut
kaavoitus

PL 59, 80101 Joensuu

Kysy kaavoista

- Joensuun kaupungilla on myös keskustelusivu, jossa voit kysyä kaavoista
- kysymyksiin pyritään vastaamaan viimeistään seuraavana arkipäivänä
- nähtävilläpidon jälkeen keskustelu suljetaan

www.joensuu.fi/kysy-kaavoista

J•ENSUU



yhteystiedot

- Natalia Musikka
kaavoitusarkkitehti
050 471 5701
natalia.musikka@joensuu.fi
- Julia Virkkala
projektipäällikkö 0400 862
592 julia.virkkala@fcg.fi

J•ENSUU





kommentteja?