

Vastaanottaja

Joensuun kaupunki

Asiakirjatyyppe

Osayleiskaavan selostus

Päivämäärä

23.8.2012 (tark. 26.10.2012)

JOENSUUN KAUPUNKI

JOENSUUN KESKUSTAN

OSAYLEISKAAVA



Päivämäärä 23.8.2012 (tark. 26.10.2012)
Laatija Marjut Ahponen
Hyväksyjä Jari Mäkynen
Kuvaus Joensuun keskustan osayleiskaavan selostus
Viite Työ nro 82131264

Joensuussa 26.10.2012

Juha-Pekka Vartiainen
kaavoituspäällikkö

Vireilletulo 25.11.2010
Ehdotus nähtävillä 6.9.-8.10.2012
KV 17.12.2012 § 175
Lainvoimainen _____.____._____

SISÄLTÖ

1.	Tunnistetiedot	5
1.1	Vireille tulo	5
1.2	Hyväksyminen	5
1.3	Kaava-alueen sijainti ja rajaus	5
2.	Johdanto	6
2.1	Kaavan tarkoitus	6
2.2	Kaavan oikeusvaikutukset	6
3.	Tiivistelmä	7
3.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
3.1.1	Aloituskvaihe	7
3.1.2	Tavoitevaihe	7
3.1.3	Luonnosvaihe	7
3.1.4	Ehdotuskvaihe	8
3.1.5	Hyväksymiskvaihe	9
3.2	Kaavan keskeinen sisältö	9
4.	Lähtötiedot	11
4.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	11
4.2	Kaavoitustilanne	12
4.3	Selvitykset	12
4.3.1	Kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys	12
4.3.2	Joensuun kauppapaikkaselvitys	13
4.3.3	Kaupunkikuvaselvitys	13
4.3.4	Joensuun keskustan liikennesuunnitelma	14
4.3.5	Esiselvitys Joensuun keskustan asuntokatuken pysäköinnin tehostamisesta	17
4.3.6	Meluselvitys	17
4.3.7	Hasanniemen ja Ilosaaren luontoselvitys	19
4.3.8	Lepakkoselvitys	20
4.3.9	Esiselvitys osayleiskaavan toteuttamisesta johtuvista kustannuksista	21
4.4	Täydennysrakentamisen mallit	22
4.4.1	Liikekeskustan täydennysrakentaminen (korttelit 39 ja 47)	22
4.4.2	Asumisen ja palvelut yhdistävä täydennysrakentaminen (korttelit 44 ja 45)	23
4.4.3	I kaupunginosan asuinkortteleiden täydennysrakentaminen	24
4.5	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	26
4.6	Suunnittelun tavoitteet	26
5.	Osayleiskaavan kuvaus	27
5.1	Kaavan rakenne	27

5.2	Mitoitus	27	
5.3	Yleismääräykset	28	
5.4	Aluevaraukset	28	
5.5	Kulttuuriympäristöä koskevat kaavamääräykset ja -merkinnät	30	
5.5.1	Luettelo miljöökohteista	30	
5.5.2	Luettelo rakennussuojelukohteista	31	
5.6	Muut kaavamääräykset ja -merkinnät	32	
6.	Vaikutusten arviointi	35	
6.1	Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	35	
6.2	Maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset	36	36
6.3	Talouteen kohdistuvat vaikutukset	37	
6.4	Terveellisyyteen ja turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset	37	
6.5	Väestöön ja sosiaalisiin oloihin kohdistuvat vaikutukset	38	
6.6	Suunnittelutilanteeseen kohdistuvat vaikutukset	39	

LIITTEET

Liite 1

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvityksen loppuraportti (Pekka Piiparinen 2011)

Liite 2

Joensuun keskustan liikennesuunnitelma (Joensuun kaupunki 2012)

Liite 3

Täydennysrakentamisen viitesuunnitelmat (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 2011)

Liite 4

Osayleiskaavaaluonnoksen palauteraportti (kaupunginhallitus 2.4.2012)

Liite 5

Osayleiskaavaehdotuksen palauteraportti (26.10.2012)

Liite 6

Lausunnot ja muistutukset osayleiskaavaehdotuksesta (nähtävillä 6.9.–8.10.2012)

OHEISMATERIAALI

Oheismateriaali on kaavan lainvoimaiseksi tuloon saakka nähtävillä kaavoituksen internet-sivuilla osoitteessa www.jns.fi/kaavoitus > Vireillä olevat kaavat > Keskustan osayleiskaava.

Tämän jälkeen aineisto on löydettävissä Joensuun kaupungin kaavoituksesta.

Lähtötietoraportti 18.4.2011 (päivitetty 10.8.2011):

- suunnittelualan kuvaus ja suunnittelun lähtötiedot,
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- lähtökohtaraportti

- aloitusvaiheen teemakartat
- aloitusvaiheen palautekooste

Tavoiteraportti 8.7.2011:

- tavoiteprosessin kuvaus
- hyväksytyt tavoitteet
- tavoitevaiheen palautekooste (karttapalaute, mielipiteet ja lausunnot)

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvityksen kohdekortit (2011):

- suojeluesitykseen sisältyvät rakennuskohteet
- suojeluesitykseen sisältyvät miljöokohteet
- inventoidut, mutta suojeluesityksen ulkopuolelle jätetyt kohteet

Joensuun kauppapaikkaselvitys, FCG OY ja Strafica Oy (2011):

- vähittäiskaupan nykytila, kehitysnäkymät, kehittämistarpeet ja -mahdollisuudet sekä kaupan palveluverkon tarkastelu osana yhdyskuntarakennetta

Kaupunkikuvaselvitys, Ramboll Finland Oy (2012):

- kaupunkimaiseman historia ja nykytilanne
- kaupunkikuvan kehittämisperiaatteet ja toimenpidesuosituksukset

Keskusta kehän toimivuustarkastelut, Ramboll Finland Oy (2011):

- keskustan kehän liikenne-ennuste, liittymien toimivuustarkastelut ja tarvittavien toimenpiteiden määrittäminen

Esiselvitys Joensuun keskustan asuntokatujen pysäköinnin tehostamisesta, Joensuun kaupunki (2012):

- katupysäköinnin nykytila ja kehittämistarpeet
- asuntokatujen pysäköinnin tehostamisen reunaehdot, vaihtoehdot ja ratkaisumallit

Meluseelvitys, Ramboll Finland Oy (2012):

- pääkatujen melutasot nykytilanteessa ja vuoden 2030 ennusteliikenteellä
- meluntorjunnan tarpeen huomioiminen

Hasanniemen ja Ilosaaren luontoselvitys, Ramboll Finland Oy (2012):

- kokonaiskuva alueen luonnonympäristöstä
- osayleiskaavassa huomioitavat luonnon ominaispiirteet ja arvokkaat luontokohteet

Lepakkokartoitus, TOIMI -ympäristöalan asiantuntijaosuuskunta/Helena Haakana (2012):

- alueella esiintyvä lajisto
- lepakoiden käyttämät lisääntymis- ja levähdyspaikat

Esiselvitys Joensuun keskustan osayleiskaavan toteuttamisesta johtuvista kustannuksista, Joensuun kaupunki (2012):

- osayleiskaavassa esitetyistä toimenpiteistä aiheutuvat lisäkustannukset verrattuna normaaliin infrastruktuurin parantamiseen

1. TUNNI STETI EDOT

1.1 Vireille tulo

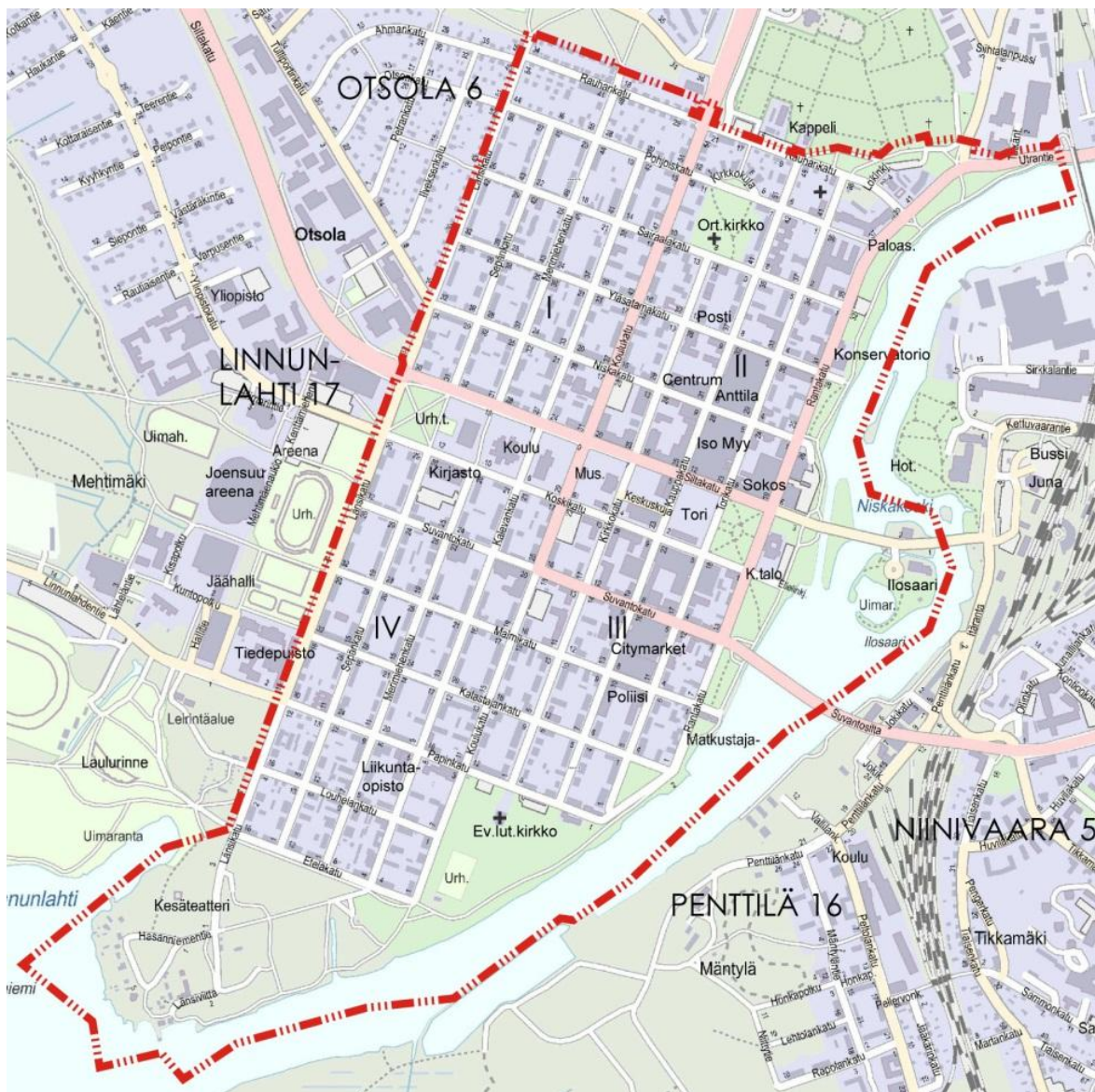
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu julkisella kuulutuksella 25.11.2010.

1.2 Hyväksyminen

Joensuun valtuusto on hyväksynyt osayleiskaavan 17.12.2012 (§ 175).

1.3 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Suunnittelualue käsittää Joensuun ruutukaavakeskustan eli kaupunginosat I–IV sekä Hasan- niemen alueen, joka on osa Linnunlahden kaupunginosaa. Alueeseen sisältyy ruutukaava- alueen rakennuskortteleiden ja yleisten alueiden lisäksi mm. Koivuniemenpuisto, Ilosaari ja osia Pielisjoesta. Alueen pinta-ala on noin 2,4 km².



Suunnittelualueen rajaus

2. JOHDANTO

2.1 Kaavan tarkoitus

Osayleiskaavan tarkoituksena on Joensuun keskustan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja eri toimintojen (esim. asuminen, virkistys, palvelut, työpaikat, liikenne) yhteen sovittaminen. Osayleiskaavassa osoitetaan mm. täydennysrakentamiseen, liikenteen järjestämiseen ja arvokkaan kulttuuriympäristön suojeluun liittyviä tarpeita ja määritellään alueen tulevaa kehitystä ohjaavia ratkaisumalleja. Kaava on tarkoitettu ohjaamaan suunnittelualueella tehtäviä asemakaavamuutoksia.

2.2 Kaavan oikeusvaikutukset

Joensuun keskustan osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja se korvaa alueellaan Joensuun seudun yleiskaava 2020:n.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi siten, kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL, 132/1999) säädetään. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (nk. yleinen viranomaisvaikutus, MRL 42.2 §).

Yleiskaavassa voidaan osoittaa esimerkiksi suojelumääräyksiä (MRL 41.2 §), rakentamis- ja toimenpiderajoituksia (MRL 43) tai kieltö purkaa rakennusta ilman lupaa (MRL 127.1). Lisäksi yleiskaava on otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä ympäristön käytön järjestämisestä muun erityislainsäädännön nojalla (mm. luonnonsuojelu-, ulkoilu-, vesi-, lunastus- ja ympäristönsuojelulait).

Yleiskaavan oikeusvaikutuksia on käsitelty tarkemmin kaavan oheismateriaalina olevassa lähtötietoraportissa.

3. TIIVISTELMÄ

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

3.1.1 Aloitusvaihe

Joensuun kaupunginhallitus päätti 22.11.2010 (598 §) keskustan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisesta.

Kaavan vireille tulosta kuulutettiin 25.11.2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja suunnittelun lähtökohtaraportti olivat julkisesti nähtävillä 25.11. - 20.12.2010 välisen ajan. Aloitusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 30.11.2010.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 13 osallisten jättämään mielipidettä ja 9 viranomaislausuntoa. Kooste saadusta palautteesta on kaavan oheismateriaaliin sisältyvän laajan lähtötietoraportin liitteenä.

3.1.2 Tavoitevaihe

Esitys suunnittelun alustaviksi tavoitteiksi koottiin lähtötietojen ja taustaselvitysten sekä suunnittelun aloitusvaiheessa saadun palautteen pohjalta maaliskuussa 2011. Alustavia tavoitteita käsiteltiin ohjausryhmän kokousten ohella seuraavissa esittelytilaisuuksissa ja neuvotteluissa:

- asiantuntijaseminaari/työpaja 13.4.2011 (osallistujina mm. Joensuun kaupungin, Pohjois-Karjalan maakuntaliiton, ELY-keskuksen, Pelastuslaitoksen, Joensuun yliopiston, Joensuun Kaupunkikeskustayhdistyksen edustajia),
- kaupungin sosiaali- ja terveystoimen edustajien tapaaminen 14.4.2011,
- Joensuun yrittäjien tapaaminen 14.4.2011,
- Joensuun kaupunginvaltuuston, -hallituksen, kaupunkisuunnittelu- ja teknisen lautakunnan iltakoulu 14.4.2011, ja
- avoin yleisötilaisuus 28.4.2011.

Alustavat tavoitteet asetettiin julkisesti nähtäville 21.4. - 19.5.2011 väliseksi ajaksi. Samaan aikaan osallisten käytettävissä oli myös internetin kautta toimiva sähköinen karttapalautepalvelu.

Alustavista tavoitteista jätettiin viisi viranomaislausuntoa ja kuusi osallisten laatimaa kirjallista mielipidettä. Karttapalautepalvelun kautta jätettyjä kommentteja oli yhteensä 74 kappaletta ja niihin liittyviä samaa mieltä/eri mieltä -kannanottoja yhteensä 29 kappaletta.

Alustavia tavoitteita tarkennettiin esittelytilaisuuksissa ja neuvotteluissa sekä asiakirjojen nähtävilläoloaikana saadun palautteen pohjalta. Tarkennetut tavoitteet koottiin tavoiteraportiksi, jonka Joensuun kaupunginhallitus hyväksyi 22.8.2011 (423 §).

Hyväksytyt tavoitteet ja tavoitevaiheen palautekooste on esitetty kaavaselostuksen oheismateriaalina olevassa tavoiteraportissa.

3.1.3 Luonnosvaihe

Suunnittelun lähtötietojen, hyväksytyjen tavoitteiden, osallisilta ja viranomaisilta saadun palautteen sekä muun aloitus- ja valmisteluvaiheessa kootun aineiston perusteella laadittiin osayleiskaavaluonnos.

Marraskuussa 2011 valmistuneessa kulttuuri- ja rakennushistoriallisessa selvityksessä osayleiskaava-alueelta nimettiin yhteensä 106 kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskohdetta ja kymmenen miljöökohdetta. Koska joihinkin selvityksessä suojeltaviksi esitetyistä kohteista liitettiin ristiriitaisia näkemyksiä suojelun tarpeesta ja tavoitteista, päätettiin yhteensä 11 rakennusta osoittaa kaavan luonnosvaiheessa kohteiksi, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa, mutta joita ei esitetä asemakaavalla suojeltaviksi (merkintä kh-r). Tätä merkintää päätettiin käyttää vain kaavan luonnosvaiheessa, ja varsinaisen suojelukohdemerkinnän (sr) tarve tuli uudelleen arviotavaksi kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä.

Osayleiskaavaluonnoksen luonnoksen julkisesta nähtäville asettamisesta päättivät Joensuun kaupunkisuunnittelulautakunta 21.12.2011 ja kaupunginhallitus 27.12.2011. Lisäksi kaupun-

ginhallitus päätti asettaa kahden vuoden pituisen rakennuskiellon kaavaluonnoksessa sr- ja kh-r- merkinnöillä osoitetuille kulttuuri- tai rakennushistoriallisesti arvokkaille kohteille.

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 12.1.–13.2.2012 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaavaluonnos esiteltiin myös avoimessa yleisötilaisuudessa 19.1.2012.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 11 viranomaislausuntoa ja 32 osallisten mielipidettä. Palautetta käsiteltiin kaavan ohjausryhmässä 29.2.2012, kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.3.2012 ja kaupunginhallituksessa 2.4.2012 (§ 148).

Kooste kaavaluonnoksesta saadusta palautteesta sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 4.

Rakennussuojelukohteista annetun palautteen osalta kaupunginhallitus päätti, että kaavaluonnoksessa kh-r- merkinnällä osoitetuista kohteista kohde ID27 Wanha Jokela tulee osoittaa varsinaiseksi suojelukohteeksi. Seuraavat luonnosvaiheessa kh-r- merkinnällä osoitetut kohteet päätettiin jättää suojelun ulkopuolelle:

- ID22 Pienteollisuustalo, Kirkkokatu 27 (1957)
- ID26 Piimälinna / Kiinteistö Oy Kanavaranta, Rantakatu 24 (1962)
- ID46 Taidemuseon korttelin piharakennus (1892)
- ID60 Entinen kauppaoppilaitos, Rantakatu 31 (1957)
- ID61 Seurakuntakeskuksen puuosa, Kirkkokatu 28 (1905)
- ID66 Joensuun Linja Oy:n entinen konttori- ja asuinrakennus, Sepänkatu 14 (1959)
- ID70 Torikatu 10:n ulkorakennus (1800-luvun jälkipuolisko)
- ID71 Korttelin 48 vanhimmat piharakennukset
- ID77 Entinen Oman Avun toimitalo (1937 – 1938)
- ID100 Entinen Oman Avun Keskustoimipaikka, Kauppakatu 23 (1954)
- ID101 Louhelankatu 15 asuinrakennus (1946)
- ID105 Kauppakatu 3 a (1959)

Lisäksi kaupunginhallitus päätti jättää suojelun ulkopuolelle kaavaluonnoksessa sr-merkityistä kohteista entisen kauppaoppilaitoksen (ID 60) ja taidemuseon korttelissa sijaitsevan entisen vahtimestarin asuintalon (ID 45) (Päätöstä muutettiin vielä kaavan ehdotusvaiheessa entisen vahtimestarin talon osalta.)

3.1.4 Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheessa saadun palautteen käsittelyn jälkeen kaavaan tehtiin vielä muutoksia kaavan ohjausryhmän kommenttien sekä 9.8.2012 käydyin viranomaisneuvottelun tulosten perusteella. Muutokset koskivat mm. aluevaraus- ja suojelumerkintöihin liittyviä kaavamääräyksiä sekä liikenneverkon toiminnallista luokittelua. Lisäksi kaavakartalta poistettiin rakennussuojelukohdeksi osoitettu Kalevankatu 26b (ID23), joka oli purettu kesällä 2012, sekä lisättiin uudelleen mukaan taidemuseon korttelissa sijaitseva entinen vahtimestarin asuintalo (ID 45) kaupunginhallituksen kokouksessa kesäkuussa käydyin keskustelun perusteella.

Tämän jälkeen suunnitelma täydennettiin kaavaehdotukseksi, joka asetettiin julkisesti nähtävillä 6.9.–8.10.2012 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus esiteltiin myös avoimessa yleisötilaisuudessa 12.9.2012.

Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta jätettiin 11 viranomaislausuntoa, viisi muuta lausuntoa sekä 13 osallisten laatimaa muistutusta. Yksi viranomaislausunto saapui nähtävilläoloajan päätymisen jälkeen. Palautetta käsiteltiin kaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa ja ohjausryhmän kokouksessa 18.10.2012.

Kooste kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

Kaavaehdotuksesta saadut alkuperäiset lausunnot ja muistutukset ovat kaavaselostuksen liitteenä 6. Lausuntoihin ja muistutuksiin sisältyvät laajat liitteet on korvattu luetteloilla ja tiivistelmillä niiden sisällöstä.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja viranomaisneuvottelun tulosten perusteella suunnitelmaan päätettiin tehdä seuraavat muutokset:

Gävlenlinnan päiväkodin PY-aluevaraukseen liitettiin aiemmin Kauppakadun jatkeeksi esitetty katualueen osa, ja lisäksi PY-aluetta laajennettiin hieman lounaan suuntaan. Aluevaraus laajeni noin 2100 m². Muutoksen vuoksi myös ohjeellisen hiihtoladun merkintään tehtiin pieni tarkastus.

Ma- ja ma-rky- alueiden kaavamääräyksiä täydennettiin siten, että ne velvoittavat alueiden arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen ja museoviranomaisen lausunnon pyytämiseen alueita koskevien lupa-asioiden yhteydessä.

Hasanniemen venesataman aluevarausta laajennettiin lännen suuntaan siten, että RM-alueeseen saatiin sisällytettyä myös Pursiseuran entinen laituripaikka. Aluevaraus laajeni noin 700 m².

Sr-merkintä poistettiin Wanhan Jokelan hotelli- ja ravintolaosalta (ID 27) sekä Pohjoiskatu 15:n / As Oy Pohjoiskodan asuin- ja autotallirakennuksilta (ID 75 ja ID 76).

Muutokset perustuvat kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana saatuun palautteeseen, ja niitä on perusteltu tarkemmin palautteeseen annetuissa vastineissa (kaavaselostuksen liite 5). Viranomaisneuvottelussa 18.10.2012 todettiin, että kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen ei ole näiden muutosten johdosta tarpeen. Viranomaisneuvottelussa Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ja museoviraston edustajat olivat Jokelan rakennuksen suojelun kannalla.

3.1.5 Hyväksymisvaihe

Osayleiskaavan hyväksymisestä päättää Joensuun kaupunginvaltuusto. Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Kuopion hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

3.2 Kaavan keskeinen sisältö

Kaavassa pääosa suunnittelualueesta on osoitettu asuinrakennusten alueeksi (AK). Keskustatoimintojen alueet (C) sijoittuvat Koulukadusta, Suvantokadusta, Rantakadusta ja Yläsatamakadusta muodostuvan nk. keskustan kehän alueelle. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoitettavia julkisten ja yksityisten palveluiden alueita on osoitettu kaupunkirakenteen itä-länsisuunnassa halkaisevalle keskusakselille, II kaupunginosan pohjoisosaan sekä Ilosaaren ja Hasanniemeen. Tärkeimmät virkistysalueet (VP, VL) sijoittuvat Pielisjoen rantaan, Ilosaaren ja Hasanniemeen.

Yhdistetyiksi asuinrakennusten sekä palveluiden ja hallinnon alueiksi (PA) on osoitettu nk. palvelukampusten alueet, joille voidaan asuinrakennusten lisäksi sijoittaa asumiseen liittyviä hallinto-, toimisto-, kokoontumis-, palvelu- ja liiketiloja. Palvelukampuksilla tarkoitetaan erityisesti ikääntyvälle väestölle suunnattujen palvelu- ja asuintilojen muodostamia kokonaisuuksia.

Kaava sisältää korttelikohtaisesti osoitettuja asemakaavoitusta ja rakentamisen volyyymiä ohjaavia määräyksiä (e1, e2, e3, e4), joilla on määritetty kunkin alueen tavoitteellinen korttelitehokkuus ja suositeltava kerrosluku. Keskustan tärkeimmät kehitettävät viheralueet on osoitettu niiden kaupunkikuvallista merkitystä ja toiminnallista luokitusta ilmaisevalla indeksimerkinnällä (v1, v2). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) on osoitettu Ilosaaren Kaluvirran alueelle sijoittuva lepakoille tärkeä ruokailualue.

Merkinnällä ke-täyd on osoitettu keskustan kehän vaikutusalueelle sijoitettavia kortteleita, joiden täydennysrakentamisella on huomattava merkitys Joensuun keskustatoimintojen kehittymiselle. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja vaihtoehtoisia toteutustapoja tulee asemakaavamuutosten yhteydessä tutkia ensisijaisesti kortteleittain muodostuvina toiminnallisina kokonaisuuksina. Lisäksi ke-täyd -merkinnällä on osoitettu I ja IV kaupunginosissa sijaitsevia asuinrakennuskortteleita, joilla katujen toiminnallisen luokituksen niin salliessa voidaan osa täydennysrakentamisen edellyttämästä asukaspsykoinnista toteuttaa nykyisille katualueille.

Kaavan yleismääräyksissä on annettu lisäksi mm. aluevaraus-, tehokkuus- ja kerroslukumerkintöjen tulkintaa, kaupunkikuvaa, puistokatuja ja pysäköintipaikkojen määrää sekä meluntorjunnan tarvetta koskevia määräyksiä.

Liikenneverkon osalta kaavassa on osoitettu alueen pääkadut, alueelliset ja paikalliset kokoojakadut sekä joukkoliikenne-, pyöräily- ja jalankulkupainotteiset kadut. Rantakadun varteen sijoittuva nykyinen pysäköintialue on osoitettu pysäköintialueeksi (LP) ja kortteleihin 27 ja 37 si-

joittuvat pysäköintialueet pysäköintilaitosten alueiksi (LPA). Kauppatori on osoitettu torialueeksi, jolle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen.

Kevyen liikenteen osalta kaavassa on osoitettu alueen nykyiset kävelykadut ja suunnitteilla olevat kävelykadun laajennusalueet, jalankulku- ja pyöräilypainotteiset kadut sekä tavoitteelliset pyöräilyn pääreitit. Vesiliikennettä palvelevia alueita ovat Joensuun kanava (LK) sekä olemassa olevat venesatamat (LV ja kohdemerkintä). Hasanniemen ja Koivuniemenpuiston hiihtolatu on osoitettu ohjeellisella merkinnällä.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavassa on osoitettu kaksi valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (ma-rky) ja kymmenen rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokasta miljöökohdetta (ma).

Rakennussuojelukohteita (sr) on osoitettu yhteensä 88 ja lailla suojeltuja kirkollisia rakennuksia (srk) kaksi. Luettelo suojeltavista kohteista on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.5., Kulttuuriympäristöä koskevat kaavamääräykset ja -merkinnät.

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnitteluala käsittää Joensuun ruutukaavakeskustan eli kaupunginosat I–IV sekä Hasanien alueen, joka on osa Linnunlahden kaupunginosaa. Alueeseen sisältyy ruutukaava-alueen rakennettujen korttelialueiden sekä katu- ja yleisten alueiden lisäksi mm. Koivuniemenpuisto, Ilosaari ja osia Pielisjoesta. Suunnittelualan pituus on noin 2,5 km, leveys 0,9...1,2 km ja pinta-ala on noin 2,4 km².

Suunnitteluala on kaupunkimaista rakennettua ympäristöä. Ruutukaavan korttelit ovat suorakulmaisia ja samankokoisia, mistä seuraa vahva säännönmukaisuus ja toistuvuus kaupunkikuvassa. Ohmanin vuoden 1867 asemakaavalla muodostunut korttelirakenteen itä-länsisuunnassa halkaiseva julkisten tilojen ja rakennusten akseli on edelleen kaupunkikuvaa hallitseva piirre kaupungintalolta Urheilutalolle ja Ystävyydenpuistoon ulottuvalla vyöhykkeellä. Keskustassa viheralueet ovat korkealuokkaisesti toteutettuja ja hoidettuja puistoja, Hasanniemessä luonnontilaista muistuttavia puistometsiä.

I ja IV kaupunginosat ovat asumispainotteisia ja tärkeimmät julkiset ja kaupalliset palvelut ovat keskittyneet II ja III kaupunginosaan. Suunnittelualueelle sijoittuvien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala oli vuoden 2011 alussa noin 900 000 m². Kaikista rakennuksista asuinrakennuksia oli noin kaksi kolmasosaa ja asuinhuoneistojen yhteenlaskettu kerrosala noin 440 000 m² (lähde: Rakennus- ja huoneistorekisteri ja Joensuun kaupunki). I ja IV kaupunginosien pääasialliseksi rakennustyyppiä muodostui 1960-luvulla nelikerroksinen lamellitalo, jossa ensimmäinen kerros on toteutettu ns. maanpäällisenä kellarikerroksena.

Suunnittelualueella on noin 10 500 asukasta. Alueella on muuta kaupunkia vähemmän työikäisiä sekä 0-15 -vuotiaita lapsia ja nuoria. Opiskeluikäisten ja eläkeikäisten osuus on merkittävästi suurempi: koko kaupungin 16-29 -vuotiasta noin 45 % ja 65 vuotta täyttäneistä yli kolmasosa asuu I-IV kaupunginosissa. Lapsiperheiden osuus perhekunnista on keskimäärin noin 27 %.

I-IV kaupunginosissa oli tilastokeskuksen mukaan vuoden 2007 lopussa 7820 työpaikkaa. Suunnittelualan elinkeinorakenne on hyvin palveluvaltainen ja toiminta luonteeltaan kaupunkikeskustoille tyypillistä: palvelujen ryhmään kuuluvat mm. julkisen sektorin virastot, yksityiset toimistohuoneistoissa tarjottavat palvelut ja kauppa sekä muut liikehuoneistoissa tarjottavat palvelut.

Suunnittelualan pääkatuverkon muodostavat Koulukatu, Suvantokatu, Rantakatu ja Siltakatu. Tärkeimpiä kokoojakatuja ovat Länsikatu, Papinkatu ja Koskikatu. Pääkatujen keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on noin 9000...14700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asiointipysäköinti keskittyy keskustan kehän sisäpuolella sijaitseviin pysäköintilaitoksiin ja -alueille sekä valtion virastojen ja Tiedepuiston ympäristöön, asukaspysäköinti tonteille ja katujen varsille. Kevyen liikenteen tärkeimmät yhtenäiset reitit ovat Rantapuistoon sijoittuva rantareitti sekä Koski- ja Siltakatujen kevyen liikenteen väylät. Kauppakadun kävelykatuosuudet toimivat liikekeskustan kevyen liikenteen runkoväylänä.

Pielisjoki on koko Saimaan alueen vesiliikenteen kannalta merkittävä väylä. Alueen sisävesiliikennettä palvelee Ukonniemen syväsatama Penttilän alueella, matkustajasatama kaupungin keskustassa ja vierasvenesatama Hasanniemessä. Jatkossa toisen vierasvenesataman on suunniteltu sijoittuvan Penttilänrantaan.

Rantakadun varren puutalot, Rantapuisto kaava-alueen koilliskulmasta Penttilän tulevalle kevyen liikenteen sillalle, kanava-alue, Niskasaari ja Ilosaari sekä alueita Sirkkalan puolella muodostavat yhdessä Joensuun valtakunnallisesti katsoen merkittävimmän rakennetun kulttuuriympäristökokonaisuuden. Näiden lisäksi valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) luetteloon sisältyvät Joensuun keskustan kohteista Kirkkokatu ja sen molempiin päihin sijoittuvat kirkot sekä suunnittelualan ulkopuolelle jäävä Joensuun rautatieasema.

Suurin osa suunnittelualan kiinteistöistä on yksityisomistuksessa. Joensuun kaupunki omistaa julkisten hallinto- ja palvelurakennusten tonttien ja yleisten alueiden (kadut, puistot ym.) lisäksi muutamia yksityisille tahoille vuokrattuja asuin- ja liikerakennustontteja.

Suunnittelualan tarkempi kuvaus sekä kattava luettelo aluetta koskevista selvityksistä ja suunnitelmista on esitetty kaavaselostuksen oheismateriaalina olevassa lähtötietoraportissa.

4.2 Kaavoitustilanne

Suunnittelualueella on voimassa 20.10.2007 vahvistettu Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihe ja 29.12.2009 vahvistettu Joensuun seudun yleiskaava 2020. Voimassa olevat asemakaavat kattavat koko suunnittelualueen.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Joensuun keskustatoimintojen alueeksi (C) ja taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue sisältyy myös kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk-1) ja Joensuun kaupunkiseudun alueeseen (kk-2).

Vireillä olevan Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 3. vaiheen suunnittelun lähtökohtia ja tavoitteita on käsitelty maakuntahallituksessa ja -valtuustossa maaliskuussa 2012. Kaavaluonnos on valmistunut 4.6.2012 ja maakuntahallitus on hyväksynyt sen nähtäville asetettavaksi 18.6.2012. Vaihekaavalla on yhtymäkohtia keskustan osayleiskaavaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Joensuun seudun yleiskaavassa ruutukaavakeskustan itäosa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja länsiosa täydennysrakennettavaksi kerros- ja rivitalovaltaiseksi alueeksi (AKR, ruudutus). Palvelujen ja hallinnon alueita (P) ja kohteita (p) on osoitettu AKR-alueiden väliin sekä Kirkkokadun eteläpään ja Ilosaareen. Pielisjoen rantapuisto ja osa Ilosaaresta on osoitettu virkistysalueeksi (V), Kanavaasaari kanava-alueeksi (LK) ja Pielisjoki vesialueeksi (W). Haanniemen alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM) ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Kaavassa on osoitettu lisäksi useita valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (sininen neliö) ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä (sk-1 ja/tai sininen vaakaviivitus). Suunnitteilla oleva Sirkkalan silta on merkitty uudeksi pääkaduksi ja tielikenteen yhteystarpeeksi. Penttilän alueelta Pielisjoen yli Rantakadulle suuntautuva uusi kevyen liikenteen silta on osoitettu kevyen liikenteen laatuikäytävatarpeena.

Suunnittelualueella on voimassa yli 150 eri-ikäistä asemakaavaa. Näistä vanhimpia vv. 1958-1969 voimaan tulleita asemakaavoja on voimassa etenkin II ja III kaupunginosissa sekä itä-länsi- suuntaisella keskusakselilla. I ja IV kaupunginosien asemakaavat ovat pääsääntöisesti 1970- ja 1980-luvuilta. 2000-luvun asemakaavan muutokset painottuvat suunnittelualueen keski- ja eteläosiin. Alueella on vireillä useita tontti- tai korttelikohtaisia asemakaavan muutoksia.

4.3 Selvitykset

4.3.1 Kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys

Osayleiskaavan suunnittelun yhteydessä laadittu keskustan kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys on perusteltu esitys suunnittelualueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten kohteiden ja alueiden arvosta ja kaavallisen suojelun tarpeesta. Inventointi sisälsi kaikki vuoden 1961 loppuun mennessä valmistuneet rakennukset sekä joukon tätä nuorempia kohteita, jotka valittiin aiempien inventointien, selvityksen laatijan omien tutkimusten ja selvityksen ohjausryhmän näkemysten pohjalta. Inventoinnin aikana kohteiden omistajien näkemyksiä selvitettiin kirjallisilla kyselyillä, haastatteluilla ja neuvotteluilla.

Selvityksen perusteella osayleiskaava-alueella on yhteensä 106 kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskohdetta ja kymmenen miljöökohdetta. Kohteiden valinnassa ja arvotuksessa painotettiin seuraavia teemoja:

- kohde on omalle ajalleen tyypillinen ruutukaava-alueen rakennus,
- kohde edustaa hyvin omaa lajityppiään,
- kohde on säilynyt pääosin alkuperäisessä asussaan,
- kohde on arvokas harvinaisuutensa vuoksi,
- kohteella on symbolista luonnetta,
- kohde on merkityksellinen osana laajempaa arvokasta kulttuuriympäristöä.

Painopisteitä tarkennettiin vielä siten, että Joensuun ensimmäisen rakennusvaiheen (1848 – 1945) painopisteet olivat kokonaisuudessaan, rakennustyypeissä, joita ei ole toistaiseksi suojeltu, arvokkaissa kohteissa, joita ei ole toistaiseksi suojeltu sekä paikallisten suunnittelijoiden kohteissa. Joensuun sodanjälkeisen rakennusvaiheen (1945 – 1960-luku) suojeluun suunniteltujen rakennusten valinnassa huomioitiin erityisesti asuinkerrostalot, liike- ja toimistorakennukset, hallinnon ja koulutuksen rakennukset, paikallisten suunnittelijoiden kohteet ja rakennusten kokonaisuudet.

Kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys (FM Pekka Piiparinen 2011) on kaavaselostuksen liitteenä 1. Selvitykseen liittyvät kohdekortit ovat kaavan oheismateriaalina.

4.3.2 Joensuun kauppapaikkaselvitys

Liikekeskustan täydennysrakentamisen suunnittelun ja kaupallisten vaikutusten arvioinnin tukena on käytetty syksyllä 2011 valmistunutta Joensuun kauppapaikkaselvitystä (FCG Finnish Consulting Group OY ja Strafica Oy). Selvityksessä arvioitiin mm. Joensuun seudun yhdyskuntarakenteen ja vähittäiskaupan palveluverkon nykytila ja kehitysnäkymät sekä määriteltiin kaupan palveluverkon tavoitetila 2030. Tässä esitetään tiivistetysti kauppapaikkaselvityksen johtopäätöksiä liikekeskustan kaupan kannalta.

Joensuun ydinkeskustan kilpailutekijöinä korostuvat monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut, kulttuuripalvelut, hyvä saavutettavuus, toimivat liikenne ja pysäköintijärjestelyt sekä viihtyisä keskustamiljö. Saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kävelen/pyöräillen on tulevaisuudesta entistä tärkeämpää pyrittäessä hillitsemään ilmastonmuutosta ja vähentämään liikennettä.

Ydinkeskustan kaupallinen kehittäminen vaikuttaa merkittävästi koko Joensuun kaupalliseen vetovoimaan ja markkina-alueen laajuuteen. Ydinkeskustan kilpailukyvyyn ja kaupallisen vetovoiman vahvistamisen kannalta keskeisiä kehittämistoimenpiteitä ovat mm. liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuuden turvaaminen ja parantaminen sekä liiketilatarjonnan turvaaminen: kaavoituksella on varmistettava, että keskustan liiketilat pysyvät liiketilana ja että uusien rakennusten 1. kerroksen tilat varataan liiketiloiksi. Lisäksi kaavoituksella on mahdollistettava liiketilojen uudistaminen. Hajallaan olevia liiketiloja tulisi pyrkiä yhdistämään mm. yhteisillä katuilla tiloilla ja sisäpihoilla ja myös kadunylittävä yhdyskäytävä voisi soveltua muuallekin ydinkeskustaan. Myös asumisen lisääminen ydinkeskustassa ja sen tuntumassa lisää ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja kaupan palvelujen kysyntää.

Selvitykseen sisältyvässä uuden liiketilan tarpeen laskennassa on arvioitu koko Joensuun päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan uuden liiketilan vähimmäistarpeeksi vuosina 2009-2030 yhteensä noin 81 000 kem2. Vähimmäistarpeen jakautuminen jaettu keskusta-alueiden ja muiden alueiden kesken on esitetty seuraavassa taulukossa. Keskustahakuista kauppa on ns. muun erikoistavaran kauppa, jonka sijoittumismahdollisuuteen Joensuun keskustassa on syytä varautua.

Liiketilän lisätarve 2009-2030, kem2	Keskusta-alueet	Muut alueet	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	5 500	5 500	11 000
Erikoiskauppa yhteensä	41 500	28 500	70 000
Tilaa vaativan erikoistavaran kauppa	4 700	19 300	24 000
Muu erikoiskauppa	36 800	9 200	46 000
PT ja erikoiskauppa yhteensä	47 000	34 000	81 000

Arvio vähimmäisliiketilatarpeen jakautumisesta keskusta-alueiden ja muiden alueiden kesken. (lähde: Joensuun kauppapaikkaselvitys, FCG Finnish Consulting Group ja Strafica Oy2011)

4.3.3 Kaupunkikuvaselvitys

Kaupunkikuvaselvityksen laati Ramboll Finland Oy kaupungin ohjauksessa kesän 2012 aikana. Selvityksen keskeinen sisältö oli laatia yleiskaavatasoinen selvitys kaupunkimaisemasta, sen historiasta ja nykytilanteesta kokonaisuutena sekä keskeisistä ominaispiirteistä. Selvityksessä laaditut keskeisimmät kehittämisperiaatteet ja toimenpidesuositukset on esitelty seuraavissa kappaleissa.

Kaupunkirakenteen muutokset

Merkittävimpiä kaupunkikuvaan vaikuttavia kaupunkirakenteen muutoksia ovat liikekeskustaksi tunnistettavan alueen laajentuminen ja korkeamman täydennysrakentamisen myötä keskustan urbaanin ilmeen vahvistuminen.

Liikekeskustan ytimeksi vahvistuu keskustan kehän muodostavien katujen rajaama alue, mutta liikekeskustan osiksi muodostuvat myös Suvantokadun eteläpuoliset ja Yläsatamakadun pohjoispuoliset korttelit Rantakadun ja Koulukadun välillä.

Asuinkortteleiden nykyistä neljää kerrosta korkeampi täydennysrakentaminen liittyy erityisesti kaupunginosat I ja IV sekä liikekeskustan mittakaavaltaan nykyistä yhtenäisemmäksi, vahvan urbaaniksi kaupunkikuvalliseksi kokonaisuudeksi.

Puistojen ja julkisten rakennusten muodostaman keskusakselin asema kaupunkirakenteessa säilyy keskeisenä. Harkittu julkisten toimintojen täydennysrakentaminen ja puistoalueiden kehittäminen korkeatasoisesti toteutettuna vahvistaa akselin asemaa entisestään. Akselia rajaavien katujen julkisivurivistöjen mahdollisimman yhdenmukainen mittakaava vahvistaa kaupunkitilallista hierarkiaa.

Ruutukaava-alueen täydennysrakentaminen

Joensuun vahvaa ruutukaavakaupunkiluonnetta voidaan edelleen vahvistaa. Kortteleiden täydennysrakentaminen jatkaa 2000-luvulla toteutunutta ruutukaavailmeen kaupunkikuvallista vahvistamista ja kaupunkikuvan eheyttämistä katutilojen yhdenmukaisia reunoja kehittämällä.

Kortteleiden kerroslukuihin on sovellettu eri vuosikymmeninä vaihtuvia periaatteita. Keskustan osayleiskaavassa liikekeskustan korkeimmaksi suositeltavaksi kerrosluvuksi vahvistuu 6. Asuinkerrostalokortteleiden yhdenmukaisesta nelikerroksisuudesta johtuvaa monotonisuutta voidaan vähentää täydennysrakentamisen viisi- tai kuusikerroksisilla rakennuksilla. Viime vuosikymmeninä käytetty periaate korkeimpien rakennusten ylimpien kerrosten vetämisestä sisään julkisivulinjasta on perusteltu jatkossakin.

Julkiset kaupunkitilat

Pielisjoen rantapuistovyöhyke ja julkisten tilojen ja rakennusten akseli ovat Joensuun viher- ja virkistysalueverkoston kulmakiviä. Itä-länsi – suuntaisen keskusta-akselin molempien päätepuistojen, eli Ystävyyden- ja Vapaudenpuiston, toiminnallista ja visuaalista ilmettä tulee kohentaa. Rantapuistovyöhykkeen eri osa-alueiden luonnetta tulisi vahvistaa ja käyttöä monipuolistaa.

Puistokadut luokiteltiin merkittävyydeltään kolmeen tavoiteluokkaan, joille määriteltiin mm. puuston kehittämisen periaatteet. Julkisten puistojen, aukoiden ja rakennusten akselin julkisivujen rajaamia reunoja vahvistetaan edelleen. Torin pohjoispuolen julkisivulinja on selkeä, mutta eteläpuolen julkisivulinjaa tulisi vahvistaa. Ruutukaavakortteleiden liittymiset ympäristöön tulee pitää selkeinä, ja ympäristön tulisi erota ruutukaava-alueesta esimerkiksi mittakavallaan tai muilla keinoin. Ranta-alueiden reunavyöhykepuuston säilyttäminen yhtenäisenä on kaupunkikuvallisesti erittäin tärkeää.

Ruutukaava-alueella korostuvat suorat näkymät, joten näkymien päätteet on mietittävä huolella. Erityisesti voisi kehittää ruutukaava-alueen eteläosan näkymälinjoja Hasanniemen-Linnunlahden alueella. Koivuniemen puistoon voisi avata Pielisjoelle suuntautuvia näkymiä. Yhteyttä ortodoksisen ja luterilaisen kirkon välillä tulee ylläpitää niin avoimena kuin koivurivit sen mahdollistavat. Lisäksi uusia näkymiä syntyy alueelle rakennettavilta uusilta silloilta.

4.3.4 Joensuun keskustan liikennesuunnitelma

Osayleiskaavan suunnittelun yhteydessä on laadittu Joensuun keskustan liikennesuunnitelma (Joensuun kaupungin tekninen virasto/Jarmo Tihmala). Suunnitelmaan liittyy myös erillinen keskustan kehälle sijoittuvien liittymien toimivuustarkastelu (Ramboll Finland Oy/Riikka Salli 2011).

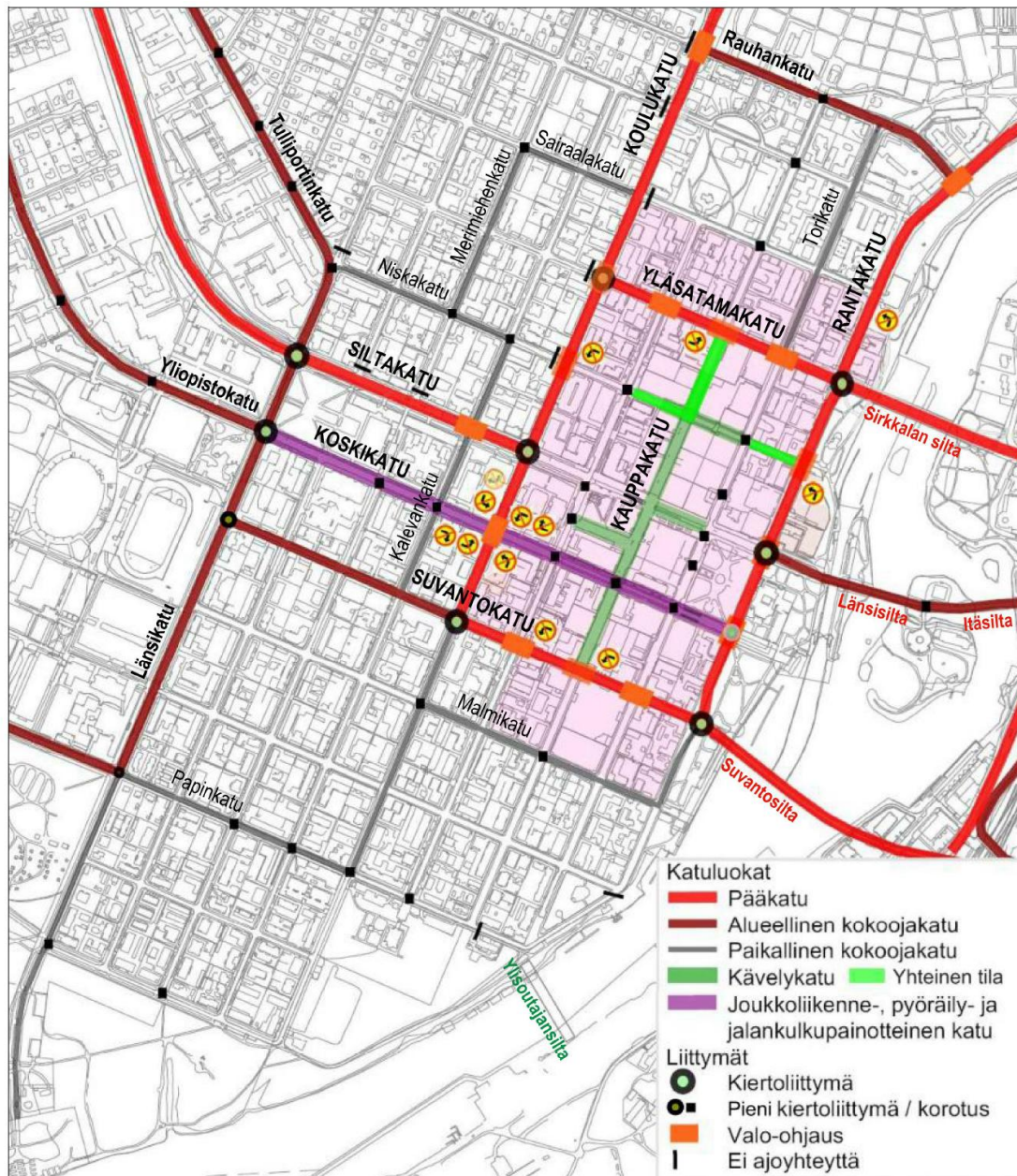
Pääkatuverkon kehittämisen lähtökohtana ovat suunnitelmat Sirkkalan sillan toteuttamisesta ja Yläsatamakadun muuttamisesta pääkaduksi Koulukadun ja Rantakadun väliseltä osaltaan. Nämä pääkadut yhdessä Suvantokadun kanssa muodostavat nk. keskustan kehän, jolle keskustan läpikulkuliikenne, liikekeskustaan saapuva asiointiliikenne ja pysäköintilaitoksista poistuva liikenne ohjataan. Tätä tuetaan kehittämällä pääkatujen turvallisuutta ja sujuvuutta kaikille liikennemuodoille – liittymien toimivuutta sekä kaistajärjestelyjen, pyöräteiden ja kadunylitysten turvallisuutta parantaen. Tämä tarkoittaa muun muassa Koulukadun ja Rantakadun ajoratojen kaventamista 3-kaistaisiksi ja leveiden suojatiesaarekkeiden rakentamista, sekä tärkeimpien liittymien muuttamista kiertoliittymiksi.

Kokoojakatuverkko on jaettu kahteen luokkaan. Näistä alueelliset kokoojakadut – osuudet Länssikadusta, Suvantokadusta ja Rauhankadusta sekä Siltakadun sillat – ovat pääkatuverkkoa täydentäviä ja yleensä etuajo-oikeutettuja, jolloin ne välittävät sujuvasti liikennettä keskustan lähialueille. Sujuvilla yhteyksillä samalla tuetaan pyrkimystä keskustan asunto- ja palvelualueiden rauhoittamiseen läpikulkuliikenteeltä. Paikalliset kokoojakadut sen sijaan toimivat alueiden sisäisen autoliikenteen kokoavina väylinä ja ne ovat yleensä tasa-arvoisia asuntokatujen liittymissä. Kokoojakatuverkon suurin muutos koskee Suvantokatua, jonka Koulukadusta länteen

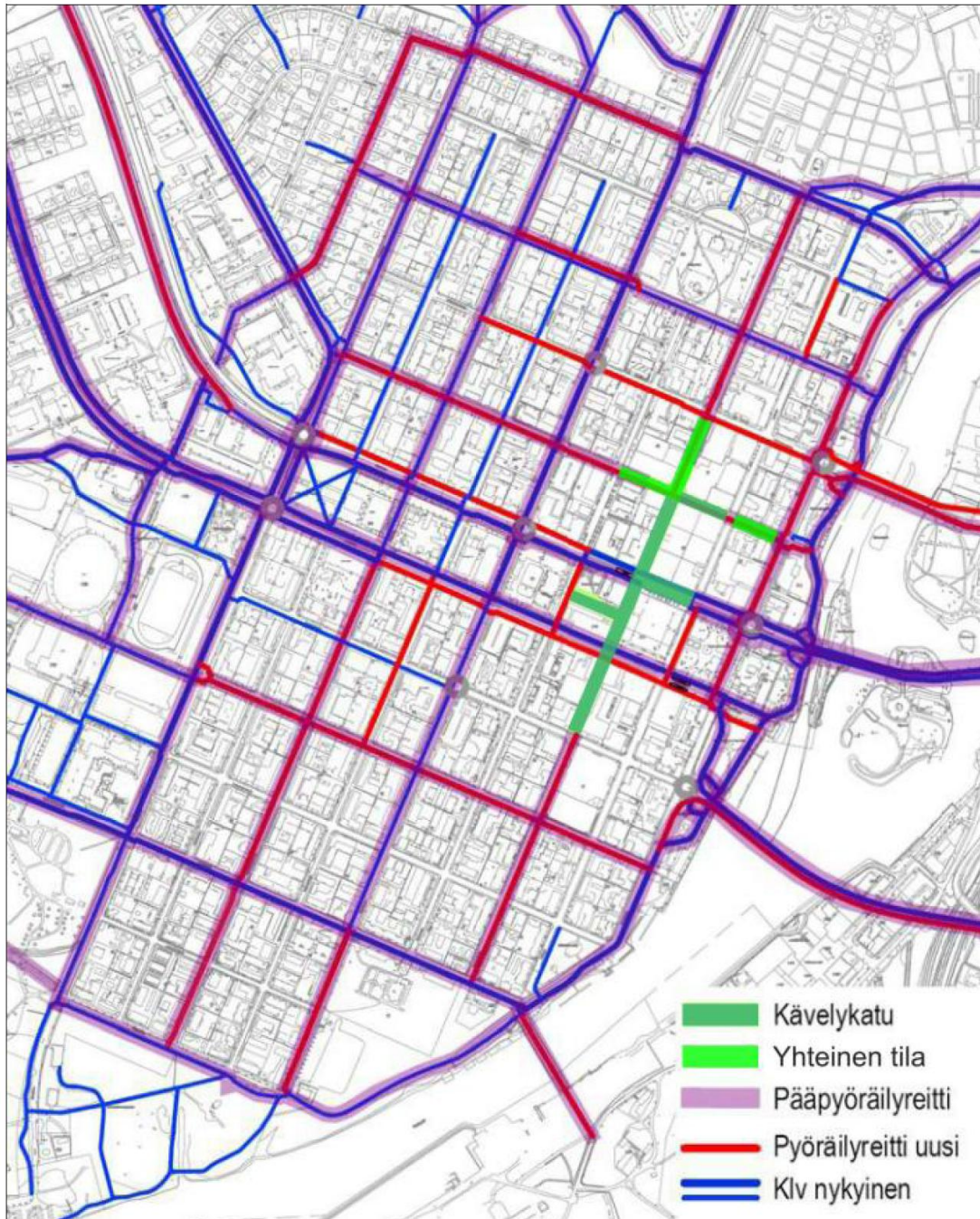
johtavalle osalle on tarkoitus ohjata Tiedepuiston ja yliopiston alueille Suvantosillalta suuntautuva liikenne.

Liikekeskustan kävelyalueita laajennetaan Siltakadulle torin pohjoisreunalle sekä Niskakadulle Kauppakadun ja Torikadun väliselle osalle. Lisäksi kävelyalueiden jatkeena Kauppakadulle ja Niskakadulle rakennetaan pyöräily- ja jalankulkupainotteista katutilaa, yhteistä tilaa kaikille liikennemuodoille Shared Space -periaatteiden mukaisesti jalankulkijan ehdoilla (yhteinen tila).

Pyöräilyreitistöä täydennetään koko keskusta-alueella siten, että jokaisen korttelin läheisyydessä on pohjois-etelä- sekä itä-länsisuuntaiset pyöräilyn pääreitit. Kauppakadusta muodostuu yksi tärkeimmistä pohjois-eteläsuuntaisista keskustan läpäisevistä pyöräilyn pääreiteistä. Itä-länsi-suuntaisen Keskusakselin rinnalla Niskakadun ja Malmikadun rooli pyöräilyn pääreiteinä korostuu.



Keskustan katuverkon hierarkia, tavoitetilanne (lähde: Joensuun kaupunki)



Pyöräilyn pääreitit ja kevyen liikenteen väylät, tavoitetilanne (lähde: Joensuun kaupunki)

Joukkoliikenteen vaihtopysäkkialue keskitetään Koskikadulle, mikä helpottaa ja selkeyttää joukkoliikenteen käyttöä oleellisesti. Koskikatua kokonaisuudessaan kehitetään joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta.

Liikekeskustan pysäköintiä keskitetään pysäköintilaitoksiin ja muun muassa torin ympäristöä edelleen rauhoitetaan ja pysäköintiä helpotetaan toriparkin avulla. Asuntoalueilla asuntokatujen kadunvarsipysäköintiä laajennetaan ja kehitetään asukas pysäköinnin suuntaan lisärakentamisen edetessä. Pysäköintiä tarvittaessa helpotetaan rakentamalla pysäköintilaitoksia tai kehittämällä autojen yhteiskäyttöä.

Joensuun keskustan liikennesuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä 2.

4.3.5 Esiselvitys Joensuun keskustan asuntokatujen pysäköinnin tehostamisesta

Joensuun kaupungin toimesta laadittavassa esiselvityksessä tutkitaan asumisen täydennysrakentamiseen kytkeytyvää asuntokatujen pysäköinnin tehostamista keskustan asuinkerrostalovaltaisissa kaupunginosissa I ja IV. Selvityksen tarkoituksena on luoda yleispiirteinen malli siitä, miten asuntokatujen aluetta voidaan Joensuussa käyttää osana kiinteistöjen pysäköintiratkaisuja samalla huolehtien, että kadut säilyvät riittävästi liikennöitävinä, kevyen liikenteen olosuhteet paranevat, katutila on viihtyisä ja ratkaisun kustannukset kohdentuvat autopaikkojen tarvisijoille.

Merkittävän täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi on autopaikkojen järjestämisen tapaa muutettava. Mahdollisia keinoja autopaikkojen määrän lisäämiseksi tinkimättä vapaaksi jäävien kortteliviheralueiden määrästä voivat olla nykyisiä ratkaisuja täydentäen seuraavat:

- asuinrakennusten ensimmäisten kerrosten käyttäminen tehokkaasti pysäköintiin esim. avoimina pysäköintikerroksina,
- autopaikkojen sijoittaminen nykyisille katualueille (vain asuntokadut), ja
- rakenteellinen pysäköinti (kannet, pysäköintitalot, pysäköintikellarit).

Asuntokatujen pysäköintikäytön tehostamiselle on asetettava selviä reunaehtoja useasta näkökulmasta (mm. liikenteen järjestäminen, kaupunkikuva ja viihtyisyys, katujen talvikunnossapito, teknisten verkkojen toteuttamismahdollisuus ja kustannusvaikutukset). Pääsääntöisesti asuntokaduista voidaan muodostaa asukas-pysäköintikatuja ainoastaan niissä tilanteissa, joissa asemakaavan muutoksella mahdollistetaan merkittäviä täydennysrakentamishankkeita asuntokatuun rajautuvissa kiinteistöissä.

Alustavan ratkaisumallin mukaan asuntokadut säilytetään katuina ja pidetään kaupungin omistuksessa ja hallinnassa. Toteutukseen tulevista katuväleistä perustetaan kiinteistöt teknisesti erillisiä yleisiä alueita, joille autopaikkarasitteet kohdistetaan. Kaupunki vastaa katusuunnittelusta, toteutuksesta ja investointikustannuksista ja sopii kustannuskorvaukset autopaikkoihin oikeutettujen kiinteistöjen kanssa omakustannuseriaatteella.

Jos myöhemmin nähdään tarkoituksenmukaiseksi, kaduista muodostetaan autopaikkojen korttelialueita (LPA) asemakaavaa muuttamalla ja kaikki vastaavat alueet luovutetaan yhden ulkopuolisen toimijan hallintaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Usean yksityisen toimijan mallia ei tavoitella pitkälläkään aikavälillä.

Kaupunki luo ja ylläpitää asukas-pysäköintijärjestelmää ja tekee tähän liittyvät sopimukset kiinteistöjen, ei yksittäisten käyttäjien kanssa. Kiinteistöt vastaavat sopimuksista käyttäjien kanssa. Nykyinen asukas-pysäköintijärjestelmä ajetaan vähitellen alas.

Teknisten ratkaisumallien toteutuskustannukset arvioidaan erikseen syksyyn 2012 mennessä.

Tekniset ratkaisut tarkennetaan ensimmäisissä toteutuskohteissa, joita kaupunki hakee aktiivisesti niiden kiinteistöjen joukosta, jotka ovat hakeneet asemakaavan muuttamista täydennysrakentamista varten tai tiedustelleet mahdollisuutta tällaiseen muutokseen. Talvikunnossapidon kannalta parhaat mallit perustuvat yksipuoliseen pysäköintiin. Katujen puistomaisesta luonteesta ei luovuta vaikka muutoksia tehdäänkin.

Esiselvityksen olennainen sisältö esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kaupunginhallitukselle osayleiskaavaehdotukseen liittyvän päätöksenteon yhteydessä sekä osayleiskaavaehdotusta koskevassa yleisötilaisuudessa.

4.3.6 Meluselvitys

Osayleiskaavaan liittyvässä meluselvityksessä on tutkittu nykytilanteen ja ennustevuoden 2030 katuliikenteen melualueet kahden metrin korkeudella maanpinnasta sekä julkisivuihin kohdistuvat suurimmat keskiäänitasot keskustan vilkasliikenteisimmillä kaduilla. Yleispiirteinen selvitys on ohjeena yksittäisissä asemakaavahankkeissa mm. arvioitaessa tarvetta tarkemmille meluselvityksille ja harkittaessa melulta suojautumista koskevia kaavaratkaisuja.

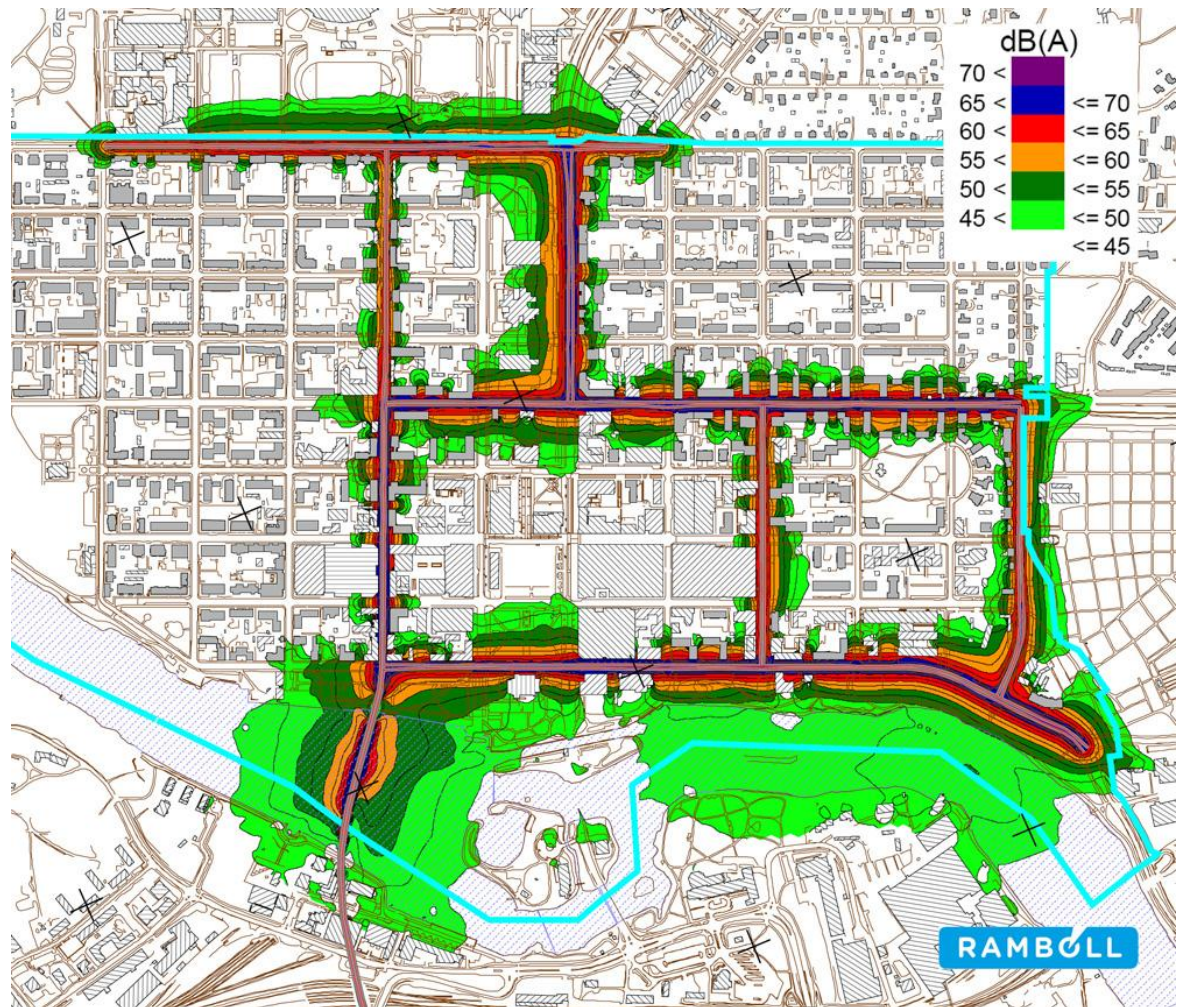
Selvitykseen sisältyvien laskentojen perusteella kaava-alueen katuliikenteen päiväajan yli 55 dB:n melualueet leviävät enimmillään noin 40–60 m etäisyydelle katuverkosta. Liikenteen kasvun ja uusien katujärjestelyjen myötä melutasot vähenevät merkittävimmin Rantakadulla osuudella Siltakatu-Yläsatamakatu ja kasvavat uudella Sirkkalan sillalla, Yläsatamankadulla osuudella Rauhankatu-Koulukatu sekä Koulukadulla osuudella Yläsatamakatu-Rauhankatu.

Niillä kaduilla, joilla päiväaikainen melutaso julkisivulaskentojen mukaan ylittää 65 dB:n vuoden 2030 ennustetilanteessa, tulee asemakaavoitusvaiheessa huomioida vaatimus tavanomais-

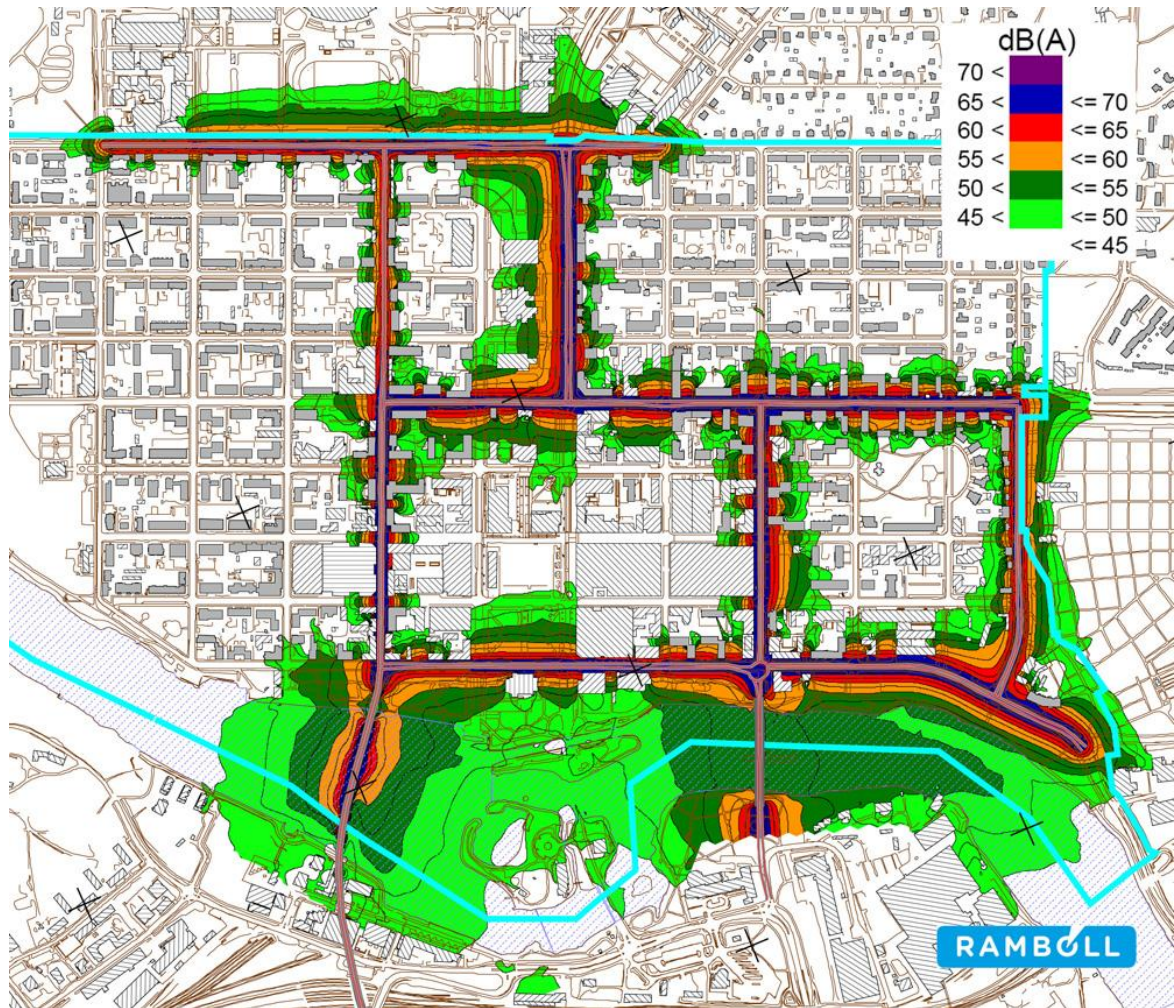
ta paremmasta julkisivujen ääneneristävydestä. Nykyisten rakennusten kohdalla ääneneristävyysvaatimus tulee huomioida julkisivuremonttien tai peruskorjausten yhteydessä.

Laskennan mukaan katuja, jonka varrella olevien rakennusten julkisivuihin kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen melutaso, ovat Suvantokatu osuudella Suvantosilta-Kauppakatu, Yläsatamankatu välillä Sirkkalan silta-Kauppakatu, Kauppakatu osuudella Suvantokatu-Rauhankatu ja Rantakatu välillä Yläsatamankatu-Sairaalakatu.

Virkistysalueilla selvityksessä huomioitujen melulähteiden keskiäänitasot alittavat ohjearvot.



Päiväajan (klo 07-22) keskiäänitasot, nykytilanne



Päiväajan (klo 07-22) keskiäänitasot, vuoden 2030 ennustetilanne ja kaavan mukaisesti toteutunut katuverkko

4.3.7 Hasanniemen ja Ilosaaren luontoselvitys

Pääosa Joensuun keskustasta on tiiviisti rakennettua ruutukaava-aluetta, missä ei ole jäljellä luonnontilaista kasvillisuutta tai elinympäristöjä. Tästä johtuen osayleiskaavaan liittyvän luontoselvityksen tarkastelualue rajattiin koskemaan alueen vähiten käsiteltyjä osia eli Ilosaarta ja Hasanniemeä. Selvityksen tarkoituksena oli muodostaa riittävä kokonaiskuva näiden alueiden luonnonympäristöstä sekä selvittää ne luonnon ominaispiirteet ja arvokkaat luontokohteet, jotka osayleiskaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon.

Hasanniemessä ja Ilosaareissa esiintyvää kasvillisuutta, linnustoa ja harvinaista lajistoa selvitetiin keväällä ja kesällä 2012 tehtyjen maastokäyntien sekä olemassa olevan tiedon perusteella. Selvityksen mukaan kevyin metsätaloudellisin toimin hoidettujen alueiden arvoa nostaa luonnontilaisten alueiden vähäisyys/puuttuminen kaupungin ydinkeskustan läheisyydessä. Vähemistössä esiintyessään luonnontilaisen kaltaiset metsäalueet puolustavat paikkaansa lähivirkistysalueina myös kaupunkialueella puistojen ohella. Luonnontilaisen kaltaisina hoidetut metsiköt ovat tärkeitä myös kaupunkinisäkkäille (kuten metsäjäniksille, siileille, ketuille, supikoirille ja rusakoille) muun muassa raivaamattoman aluskasvillisuuden ja pensaikkojen tarjoamien piilopaikkojen takia. Maastokäyntien yhteydessä tehdyt nisäkshavainnot keskittyivätkin Hasanniemen luoteisosiin.

Hasanniemen selvitysalueella pesivä lintulajisto, ehkä kesäteatterin lehtoa lukuun ottamatta, kuvastaa alueen maankäytön aktiivisuutta, eikä siten sisällä harvinaisia, uhanalaisia tai muuten suojellisesti mielenkiintoisia lajeja. Muutonaikaisena levähdysalueena ja talvisena ruokailualueena Hasanniemen alueella saattaa olla merkitystä etenkin hyönteissyöjälinnuille.

Hasanniemen ja Ilosaaren luonnoltaan huomionarvoisimpia alueita ovat kesäteatterin ympäristön lehtipuustoinen lehto rehevine pensaskerroksineen sekä koivua ja mäntyä kasvava lehtomainen kangas. Niiden alueella kasvaa useita vanhempia kookkaita koivuja ja mäntyjä, joilla on

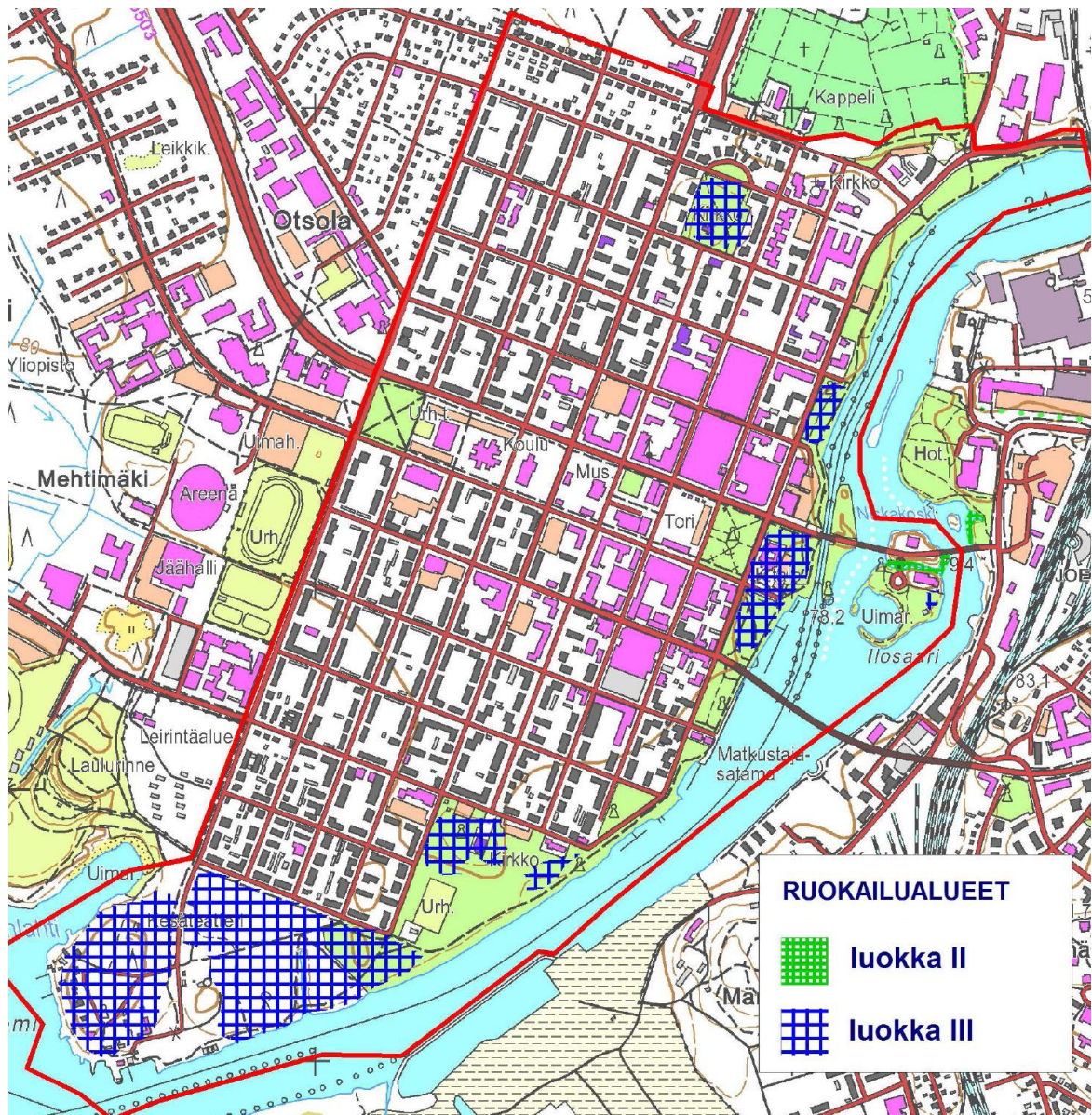
mutkaisine runkoineen myös maisemallista merkitystä. Etenkin lehdossa lahopuuta on paikoin runsaastikin ja pensaskerros rehevää. Lahopuuston esiintyminen tuo lisää elinympäristöjä ja ravintoa useille hyönteislajeille ja edelleen linnuille.

Luontoselvityksen mukaan alueella ei esiinny luonnontilaisia erityisen harvinaisia luontotyyppejä eikä uhanalaista lajistoa, lukuun ottamatta erittäin uhanalaista (EN) juurtokaislaa, jonka esiintymät tulee ottaa huomioon rantavyöhykkeeseen kohdistuvien maanmuokkausten tai muiden muutosten ja kasvillisuuden hoitotoimien yhteydessä.

4.3.8 Lepakkoselvitys

Elokuussa 2012 valmistuneessa lepakkokartoituksessa Joensuun keskustan alueella havaittiin kolme lepakkolajia: pohjanlepakko, viiksi/isoviiksisiippa ja vesisiippa. Pohjanlepakoita havaittiin kaikkiaan 37 paikassa, kolmessa niistä oli liikkeellä kaksi yksilöä. Pursiseuran huvilan piha Hasaniemessä sekä ortodoksikirkon ympäristö olivat pohjanlepakoiden ruokailualueena koko yön. Vesisiippoja havaittiin useita Kaluvirrassa ja Pielisjoen ranta-alueella. Kartoituksessa havaittiin vain yksi viiksi/isoviiksisiippa Hasaniemen koirapuiston metsikössä.

Kartoituksessa ei löydetty mahdollisia päiväpiiloja tai lisääntymiskolonioita. Havaintojen ja tallennettujen tietojen perusteella Ilosaaren Kaluvirta arvioitiin luokan II ruokailualueeksi eli tärkeäksi ruokailualueeksi, jolla vesisiipat ruokailivat koko kesän.



Lepakoiden ruokailualueet osayleiskaavan suunnittelualueella (luokka II = tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti, luokka III = muu lepakoiden käyttämä alue)

4.3.9 Esiselvitys osayleiskaavan toteuttamisesta johtuvista kustannuksista

Selvityksen tarkoituksena oli määritellä osayleiskaavassa esitetyistä toimenpiteistä aiheutuvat lisäkustannukset verrattuna normaaliin kadun rakenteen parantamiseen. Selvityksessä ei käsitellä hankkeita, joiden toteuttamisesta on päätetty jo ennen osayleiskaavan laatimista. Näitä ovat mm. Yläsatamakadun muuttaminen pääkaduksi, Rantakadun perusparantaminen ja Sirkkalan sillan rakentaminen.

Selvitykseen on koottu katuosittain osayleiskaavassa esitetyt parantamistoimenpiteet. Parantamistoimenpiteille on määritelty karkeat hinnat siten, että kadun parantamiselle on määritelty korttelihinta €/kortteli ja esimerkiksi kiertoliittymille on määritelty kappalehinta. Vertailukohtana käytetään tilannetta, jossa kadut peruskorjataan nykyisten poikkileikkausten mukaisesti eli tehdään vain rakenteen parantamistöitä.

alue	muutos	kustannusvaikutus
I kaupunginosa	täydennysrakentamisen aiheuttama pysäköintitarpeen lisääntyminen asuntokaduilla katujen katkaisut pyöräilyreittien rakentaminen kiertoliittymien rakentaminen	noin 2,7 miljoonaa euroa
II kaupunginosa	kävelykadun laajentaminen torin ympäristön muutokset pyöräilyreittien rakentaminen kiertoliittymien rakentaminen	noin 3,6 miljoonaa euroa
III kaupunginosa	Koskikadun muuttaminen joukko- ja kevytliikennepainotteiseksi kaduksi pyöräilyreittien rakentaminen Rantakatu/Papinkatu -kulmauksen muutos kadusta puistoalueeksi ja uusi katuyhteys Suvantokatu/Koulukatu kiertoliittymän rakentaminen	noin 1,8 miljoonaa euroa
IV kaupunginosa	täydennysrakentamisen aiheuttama pysäköintitarpeen lisääntyminen asuntokaduilla pyöräilyreittien rakentaminen	noin 3,7 miljoonaa euroa
17. kaupunginosa (Linnunlahti)	pientalovaltaisen asuinalueen laajennuksen edellyttämät kadut	0,2 miljoonaa euroa

Yhteenveto kaavan toteuttamisesta aiheutuvista toimenpiteistä ja kustannusvaikutuksista

Esiselvityksessä on käsitelty yleisellä tasolla myös kaavan toteuttamisesta syntyviä tuloja ja kustannussäästöjä. Esimerkiksi täydennysrakentamisen yhteydessä maanomistajalla on lainsäädännön mukaan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin silloin, kun hänelle aiheutuu asemakaavasta merkittävää hyötyä. Joensuun kaupunginhallitus on 14.11.2011 päättänyt maankäyttökorvausten laskentaperusteet aiemmin asemakaavoitetulla alueella. Linjauksen mukaan täydennysrakentamislouhteisissa hankkeissa peritään arvonnousuna rakennusoikeuden lisäyksen 500 kem²:n ylittävästä osuudesta maankäyttökorvaus, joka voi enimmillään olla 25 % kaavamutoksen tuomasta kiinteistön arvonnoususta. Keskustan osayleiskaavan alueella maankäyttökorvaus on vuoden 2011 hintatasossa 97,43 €/kem² liike-

keskustassa ja 64,16 €/kem² muilla alueilla. Korvaustaso on muita kaupunginosia korkeampi yleisten alueiden paremmasta laatutasosta johtuen.

Asutokatupysäköinnin toteuttamisesta syntyvät lisäkustannukset tulisi huomioida pysäköintipaikkojen käyttöoikeudesta perittävissä korvauksessa. Toisaalta asutokatupysäköinnin toteuttamisen seurauksena katualueiden ylläpitokustannusvastuu siirtyy osittain kiinteistöille, mikä pienentää kaupungille katualueiden puhtaanapidosta ja ajoradan talvihoidosta syntyviä kustannuksia.

4.4 Täydennysrakentamisen mallit

Osayleiskaavan suunnittelun yhteydessä selvitettiin keskustan liike- ja asuinkortteleiden täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja luotiin niitä kuvaavia periaatteellisia ratkaisumalleja. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:n laatimissa viitesuunnitelmissa täydennysrakentamista on tarkasteltu esimerkkitapauksiksi poimitujen korttelien kautta. Kohteiden valinnassa pyrittiin siihen, että näkökulma kattaisi nähtävissä olevan kehityksen kannalta hyödyllisiä täydennysrakentamisen tapauksia erityyppisillä keskustan alueilla.

Täydennysrakentamisen ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa lisää asuin- ja liikerakentamista keskustassa olemassa olevien palveluiden lähellä ja valmiin yhdyskuntarakenteen piirissä. Samalla pyritään vahvistamaan ruutukaava-alueen kaupunkimaisuutta toteuttamalla nykyistä umpinaisempia kortteleita, mikä samalla lisää korttelipihojen yksityisyyttä ja rauhallisuutta. Osayleiskaavan ratkaisulla pyritään maltilliseen muutokseen, jossa lähtökohtana on olemassa oleva kaupunkirakenne ja joka toteutuu usean vuosikymmenen kuluessa aiheuttamatta muutosaikana jyrkkää kontrastia uuden ja vanhan välille.

Esimerkkikohteiden kautta on kartoitettu ruutukaavakeskustan täydennysrakentamiseen sopivaa volyymin ja kaupunkikuvallisia pelisääntöjä. 3D-massamallien avulla selvitettiin mahdollisuudet liike- ja asutorakentamisen ja muiden toimintojen täydentämiseen ja havainnollistettiin muutosten ympäristövaikutuksia. Kohteista tutkittiin myös pysäköinnin järjestämisen periaatteet ja laadittiin mitoituslaskelmat toiminnoittain.

Täydennysrakentamisen malleihin liittyvä suunnitteluaineisto on kaavaselostuksen liitteenä 3.

4.4.1 Liikekeskustan täydennysrakentaminen (korttelit 39 ja 47)

Liikekeskustan täydennysrakentamisen esimerkkikohteeksi valitut korttelit 39 ja 47 sijaitsevat liikenteen ja pysäköinnin järjestämisen kannalta erinomaisella paikalla keskustan kehän, kävelykadun ja toriparkin vieressä. Liikekeskustan rakennetta on mahdollista täydentää monin paikoin yksittäisten tonttien osalta, mutta kortteleissa 39 ja 47 voitiin tutkia myös kauppa- ja palveluskaupungin tyypillisen tehokkaamman rakentamisen toteuttamista.

Torin pohjoispuolella tapahtunut ja käynnissä oleva tehokas täydennysrakentaminen toimii vertailukohtana myös torin eteläpuoleisten korttelien tulevaisuutta käsiteltäessä. Keskustoria ympäröivät korttelit ovat ydinkeskustan lisärakentamisen kannalta merkittävä rakennusvaranto. Nykytilanteessa Carelicumin liikekorttelin eteläpuolinen rakentaminen on verraten epämääräistä sekä sijaintiinsa nähden tehotonta. Suvantokadun ja Malminkadun välisissä kortteleissa on Citymarketin iso päivittäistavarakauppa ja sitä palveleva pysäköintilaitos.

Toimintojen kannalta toria ja toriparkkia lähimpänä olevat rakennukset nähdään ensisijaisesti liiketila- ja toimitilavarantona. Suunnitelma esittää Carelicumin korttelin tiivistämistä entisestään sekä koko korttelin 39 kattavan liiketilavyöhykkeen muodostamista kahteen ensimmäiseen kerrokseen. Tilavarannon laskentaperiaatteena on, että liiketiloja toteutuu kahteen alimpaan kerrokseen, mutta tämän yläpuolelle sijoittuu tarpeesta riippuen joko työtiloja tai asuntoja. Malminkadun ja Suvantokadun väliset korttelit ovat asutorakentamiseen painottuvia.

Korttelissa 39 voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 27 240 kem² ja mallisuunnitelmassa esitetty uuden rakentamisen kapasiteetti noin 35 000 kem². Korttelissa 47 rakennusoikeus on yhteensä noin 19 000 kem² ja mallisuunnitelmassa esitetty uuden rakentamisen kapasiteetti noin 32 500 kem². Esitetyt alat perustuvat siihen, että pohjakerrosten liiketilat käyttävät etenkin korttelissa 39 liki koko korttelin pohjapinta-alan.



Täydennysrakentamista kortteleissa 39 ja 47, näkymä Pielisjoen suunnasta itään (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 2011)

Uudisrakentaminen noudattaa ruutukaavakeskustan katulinjoja ja pyrkii räystäskorkeudeltaan eheisiin ja jatkuviin linjoihin sekä selkeästi rajattuihin sisäpihoihin. Rakentaminen on enintään kuusikerroksista, joskin korosteina voidaan harkita enintään kahdeksankerroksisia osia. Kaupunkikuvalliset merkittävät poikkeamat ylöspäin halutaan kuitenkin lähtökohtaisesti jatkossakin rajata torin ympärille, eikä korkeaa rakentamista ripotella etämmälle.

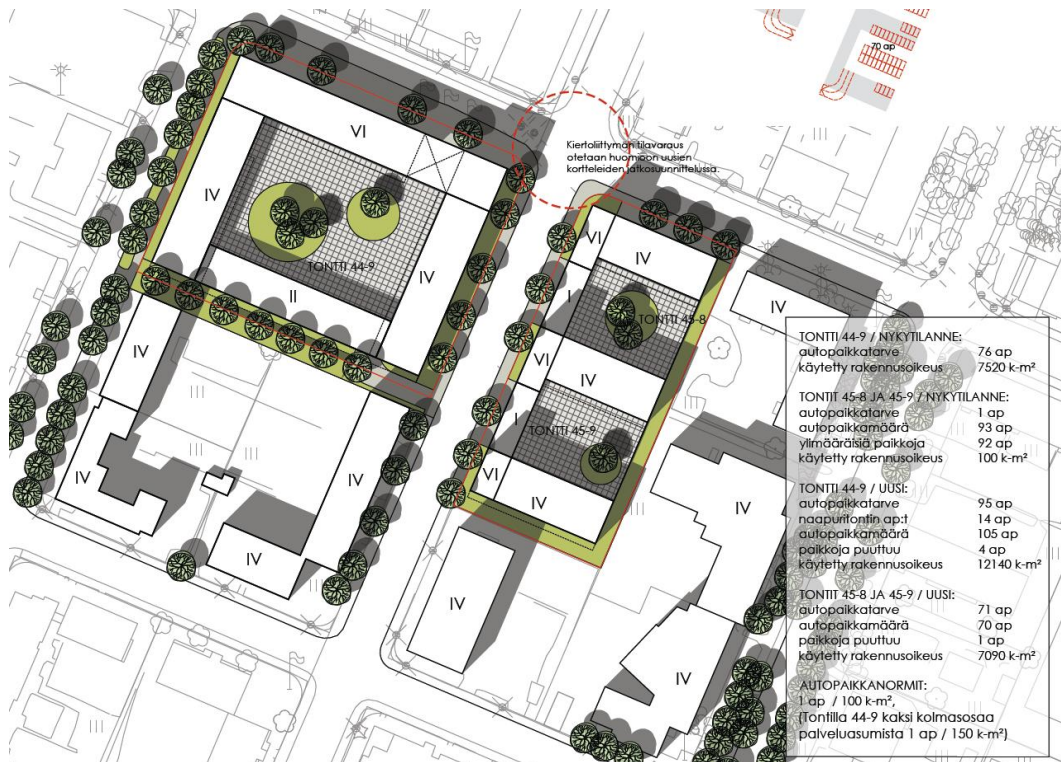
Pysäköinnin osalta kortteli 39 voidaan osittain tukea toriparkkiin. Esitetty rakentamisen tehokkuus kuitenkin edellyttää muutoin korttelikohtaista rakenteellista pysäköintiä. Pysäköintitilojen toteuttamisessa on huomioitava korkealla oleva pohjavesi.

4.4.2 Asumisen ja palvelut yhdistävä täydennysrakentaminen (korttelit 44 ja 45)

Rakennuspaikka korttelissa 44 sijaitsee ruutukaavakeskustan kehäkadulla Suvantokadun ja Koulukadun risteyksessä. Tontilla on nykyisin käytöstä poistunut virastotalo. Viereisessä korttelissa 45 sijaitsee vajaakäyttöinen pysäköintikenttä. Kohde on valittu tarkasteluun, koska se on tällä hetkellä vajaakäytössä, sijaitsee keskustan kehän reunalla ja se voisi soveltua hyvin myös erityisasumista ja palveluja sisältäväksi kortteliksi. Samoin keskustan ydinalueella pysäköinnin siirtäminen avokentistä erityyppisiin rakenteellisiin pysäköintitiloihin on tarpeen maankäytön tehostuessa.

Korttelin 44 uudisrakentaminen on viitesuunnitelmassa laajuudeltaan 12 000-13 000 kem². Rakentamisen mitoitus perustuu osin palveluasumisen lievempään pysäköintinormiin. Suunnitelmassa on esitetty korttelimalli myös nykyisin avopysäköintikenttänä olevalle korttelin 45 tontille.

Ratkaisu perustuu ruutukaavan katulinjoja seuraaviin rakennusmassoihin, jotka muodostavat rajatun pihapiirin. Kokonaisrakennusoikeus painottuu Suvantokadun puolelle, jossa rakennus on kuuden kerroksen korkea. Massoitteista on esitetty periaatevaihtoehtoja ja rakentamisesta 2/3 on varattu palveluasumisen eri muodoille. Korttelin kivijalkaan sijoittuu palveluasumisen yhteiskäyttöisiä tiloja ja liiketiloja. Pysäköinti sijoittuu pihakannen ja osin myös rakennusrungon alle. Suunnitelmassa esitetään, että naapuritontin lähimpänä olevat autokatospaikat voitaisiin sijoittaa jatkossa samaan pysäköintitilaan ja mahdollistaa siten rakentaminen myös tonttien rajapintaan.



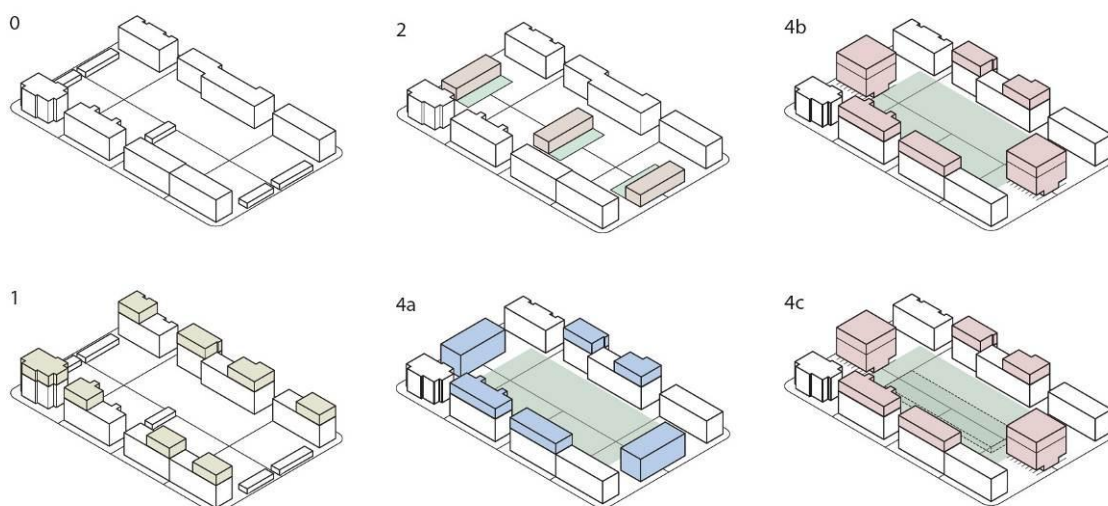
Täydennysrakentamista kortteleissa 44 ja 45 (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 2011)

4.4.3 I kaupunginosan asuinkorttelien täydennysrakentaminen

I kaupunginosassa on toteutunut johdonmukaisesti nelikerroksinen, tasakattoinen kerrostalorakentaminen. Asuintalot reunustavat yhtenäisenä rintamana ruutukaavan pitkiä katulinjoja. Maantasokerrokset ovat suurimmalta osaltaan vailla asuntoja tai liiketiloja. Ruutukaavan lyhyemmille sivuille on sijoitettu matalia autokatoksia pihatiloja rajaamaan. Näiden lisäksi autopaikkoja on rakennettu myös sisäpihoille. Tonttijako jakaa korttelit siten, että syntyy 6-8 rakennuspaikkaa. Sisäpihojen nykyinen ilme on keskimäärin vihreä, mutta käytettävyyttä parantaisi tonttijaoista riippumaton, yhteisesti käytettävä pihapiiri.

Esitettyssä kolmen korttelin täydennysuunnitelmassa uudisrakentamista kertyisi koko tarkastelualueella n. 11 000 kem² ja lisäkerroksista nykyisten päällä enintään 5000 kem². Tämä tarkoittaisi tiloja n. 290 asukkaalle (55 kem²/asukas), mutta autopaikkojen ja rakentamisen määrän kannalta tämä lienee ehdoton enimmäismäärä.

Keskeinen toteutuskelpoisuutta ohjaava tekijä asutokorttelin täydennysrakentamisessa on, saavatko nykyiset kiinteistöt lisärakentamisoikeudesta riittävää hyötyä kattamaan nykyisten asuntojen peruskorjauksista koituvat kustannukset, ja koetaanko lisärakentamisella menetettävälle pihatilalle saatavan vastineeksi muita parannuksia asuinympäristöön. Toinen keskeinen tekijä on se, miten uudisrakentamisen tarvitsemat lisäpysäköintipaikat voidaan järjestää niin, että riittävät viherpiha-alueet voidaan samalla turvata.



Asuinkortteleiden täydennysrakentamisen vaihtoehtoisia toteutustapoja (Arkkitiedit Anttila & Rusanen Oy 2011)

Täydentävä uudisrakentaminen mahtuu korttelin lyhyemmällä sivuilla nykyisten autokatosten paikalle. Ratkaisu toteuttaa ruutukaavakaupungin katuun kiinni rakentamisen periaatetta ja hyödyntää tontin jo valmiiksi rakennettuja osuuksia. Uusi rakentaminen korttelien päädyissä voi olla enimmäiskorkeudeltaan kuusi kerrosta. Samoin lisärakentaminen voi periaatteessa korottaa nykyisiä taloja kahdella kerroksella, mikäli teknisiä edellytyksiä löytyy. Uusien tonttijakojen myötä olisi toivottavaa, että sisäpihoja kehitettäisiin tonttijaoista riippumattomina kokonaisuuksina. Osayleiskaavan toteuttamista suunniteltaessa kaupungin tulee etsiä keinoja, joilla tuetaan eri kiinteistöjen yhteisjärjestelyjä mm. jätehuollon, autopaikkojen ja leikkipaikkojen toteuttamisessa, koska näin voidaan selvästi parantaa kortteleiden ympäristön laatua ja samalla säästää taloyhtiöiden kustannuksia.

Ainoa tonttijakoja muuttamaton ja siten toteutusta suuresti helpottava lisärakentamisen malli on korottaa nykyisiä taloja lisäkerroksella. Tämän mallin heikkoutena voi olla kustannuksiin nähden pienehkö hyöty ja haitta asukkaille. Toisaalta taloihin rakennettaisiin kaikkia hyödyttävät hissit. Myös aputiloina olevan maantasokerroksen käyttöönotto on mahdollisuus, mutta se edellyttää asukkaiden varastotilojen osoittamista muualta, eikä tällä ratkaisulla tuotettavien uusien asuntojen määrä ole kovin suuri. Kaupunkikuvallisena hyötynä olisi kivijalkakerroksen elävöityminen.

Korvaavien ja uusien autopaikkojen sijoittaminen kasvavan rakennusoikeuden ja pienenevän pihatilan vuoksi on kriittinen ja myös rakennusoikeuden käyttöä ohjaava tekijä. Esitetyn mallin ensisijainen ratkaisu on, että tasavertaista, kaksisuuntaista ruutukaavan katuverkkoa muutetaan siten, että osa kaduista muutetaan katumaisiksi pysäköintialueiksi. Ennen kuin mallia voidaan lähteä toteuttamaan, vaatii se koko kaupunginosan kattavaa katuverkon tarkastelua. Samoin on laadittava yhteisiä pelisääntöjä useammalle korttelille varattavista autopaikoista ja luotava järjestelmän toteuttamiselle selvä toimintamalli, jossa lähtökohtana on kiinteistöjen kustannusvastuu uusista autopaikoista.

Autopaikkojen sijoittamista asuntokaduille on tutkittu tarkemmin Joensuun kaupungin laatimassa esiselvityksessä (kts. kohta 4.3.5). Optiona autopaikkojen järjestämiselle on esitetty pienen korttelikohtaisen pysäköintilaitoksen sijoittamista pihapiiriin, mutta kustannustensa vuoksi mallia ei ole esitetty ensisijaiseksi täydennysrakentamisen ratkaisuksi.

Muulla maailmassa on yleistymässä ns. autojen yhteiskäyttöpalvelu. Suomessa mallia kokeillaan jo pääkaupunkiseudulla. Joensuussa keskusta-alue olisi myös autojen yhteiskäyttöön soveltuva alue, koska keskustan väestö painottuu vähän autoileviin ikäluokkiin eikä auton tarve ole välttämättä jokapäiväistä. Jos autojen yhteiskäyttö yleistyy, voitaisiin osayleiskaavan täydentämistavoitteisiin päästä helpommin, koska autoja ja autopaikkoja tarvittaisiin selvästi nykyistä vähemmän. Osayleiskaavan autopaikkainormissa tätä mahdollisuutta ei voida nykytilanteessa huomioida, mutta tilanteen muuttuessa voidaan tarvittaessa poiketa yleiskaavan ohjauksesta tämän osalta.

4.5 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Suunnittelun aloitusvaiheessa laadittiin vuorovaikutussuunnitelma, jossa nimettiin keskeiset kaavatyön aikana käytettävät osallistumisen ja vuorovaikutuksen menetelmät, vuorovaikutustilaisuudet ja muut osallistumisen mahdollisuudet sekä keskeiset osalliset.

Kaikissa suunnitteluvaiheissa osallisille on varattu mahdollisuus jättää suunnitelmasta mielipiteitä (OAS, lähtökohta- ja lähtötietoraportit, alustavat tavoitteet ja kaavaluonnos) ja muistutuksia (kaavaehdotus). Lisäksi kunkin suunnitteluvaiheen aineistot on esitelty avoimessa yleisötilaisuudessa.

Kaavoituksen vireille tulosta ja asiakirjojen julkisesta nähtävillä asettamisesta on tiedotettu kaupungin ilmoitustaululla, kunnallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin internet-sivuilla (www.jns.fi/kaavoitus). Osallisten on ollut myös mahdollista ilmoittautua sähköpostillistalle, jonka jäsenille on tiedotettu kaupungin internetsivulle lisätystä uudesta aineistosta.

4.6 Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelun keskeisimpiä tavoitteita ovat:

- asumisen täydennysrakentamismahdollisuuksien selvittäminen ja täydennysrakentamiseen liittyvien periaatteiden ratkaiseminen
- täydennysrakentamismallien luominen valittaviin tyypillisiin esimerkkikortteihin
- liikekeskusta-alueen täydentämis- ja laajentamismahdollisuuksien selvittäminen ja yleiskaavatasoinen ratkaiseminen
- keskusta-alueen kaupunkikuvallisten periaatteiden täsmentäminen ja kehittämistarpeiden tunnistaminen
- keskusta-alueen liikenteeseen ja pysäköintiin liittyvien muutostarpeiden selvittäminen ja ratkaiseminen
- rakennussuojelullisten kysymysten selvittäminen ja suojelukohteiden osoittaminen kaavassa sitovilla merkinnöillä ja määräyksillä.

Tavoitevaiheessa pyrittiin kokoamaan mahdollisimman kattavasti mm. yleiskaavan oikeusvaikutuksista, väestönkehityksestä, liikennejärjestelmän kehittämisestä, palvelu- ja elinkeinorakenteen muutoksista ja suunnittelutilanteesta (maakunta-, yleis- ja asemakaavat) sekä muista maakunnallisista ja paikallisista suunnitelmista, ohjelmista ja strategioista johtuvat tavoitteet. Lisäksi kaavan suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteiden vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta.

Suunnittelulle asetettujen tavoitteiden toteutumista ja mahdollisia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja tarkastellaan kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä. Tavoitteita voidaan muokata ja tarkentaa edelleen kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa saatavan palautteen sekä erillisselvitysten tulosten ja prosessin aikana päivittyvien lähtötietojen perusteella.

Suunnittelun tavoitteita käsitellään yksityiskohtaisemmin kaavan oheismateriaalina olevassa tavoiteraportissa.

5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Osayleiskaavaluonnoksessa pääosa suunnittelualueesta on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Keskustatoimintojen alueet (C) sijoittuvat Koulukadusta, Suvantokadusta, Rantakadusta ja Yläsatamakadusta muodostuvan nk. keskustan kehän alueelle. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoituvia julkisten ja yksityisten palveluiden alueita on osoitettu kaupunkirakenteen itä-länsisuunnassa halkaisevalle keskusakselille ja II kaupunginosan pohjoisosaan sekä Ilosaareen ja Hasanniemeen. Tärkeimmät virkistysalueet (VP, VL) sijoittuvat Pielisjoen rantaan ja Hasanniemeen.

Liikenneverkon osalta kaavaluonnoksessa on osoitettu alueen pääkadut, alueelliset ja paikalliset kokoojakadut sekä joukkoliikenne-, pyöräily- ja jalankulkupainotteiset kadut. Kevyen liikenteen osalta kaavassa on osoitettu alueen nykyiset kävelykadut ja suunnitteilla olevat kävelykadun laajennusalueet sekä tavoitteelliset pyöräilyn pääreitit. Vesiliikennettä palvelevia alueita ovat Joensuun kanava (LK) sekä olemassa olevat venesatamat (LV ja kohdemerkintä).

5.2 Mitoitus

Alueen pääasiallinen käyttötarkoitus	pinta-ala ha	osuus koko kaava-alueen pinta-alasta
AP Pientalovaltainen asuntoalue	8,9076	3,7 %
AKR Asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuinpientalojen alue	1,7656	0,7 %
AK Asuinkerrostalojen alue	62,4316	26,2 %
C Keskustatoimintojen alue	23,9956	10,1 %
P Palveluiden ja hallinnon alue	2,2771	1,0 %
PA Yhdistetty asuinrakennusten sekä palveluiden ja hallinnon alue	3,0962	1,3 %
PY Julkisten palveluiden ja hallinnon alue	9,4913	4,0 %
YK Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alue	3,2712	1,4 %
VL Lähivirkistysalue	13,7168	5,8 %
VP Puisto	18,0667	7,6 %
LP Pysäköintialue	0,1765	0,1 %
LPA Pysäköintilaitosten alue	0,6314	0,3 %
LK Kanava-alue	1,2672	0,5 %
LV Venesatama/venevalkama	2,6836	1,1 %
RM Matkailupalveluiden alue	3,4651	1,5 %
E Yhdyskuntateknisen huollon alue	0,2896	0,1 %
W Vesialue	32,0247	13,4 %
Katualueet	50,7493	21,3 %
YHTEENSÄ	238,3071	100 %

5.3 Yleismääräykset

Osayleiskaavassa on annettu seuraavia koko aluetta koskevia yleismääräyksiä:

Osayleiskaavan aluevarausmerkintä tarkoittaa alueiden pääasiallista käyttötarkoitusta.

Osayleiskaavassa osoitettua kerroslukua ja korttelitehokkuutta tarkennetaan kortteli- ja rakennuspaikkakohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä.

Erityisistä toiminnallisista, kaupunkikuvallisista tai rakennetun ympäristön suojelua koskevista syistä johtuen asemakaavassa voidaan osoittaa osayleiskaavan suosituksesta poikkeavia korttelitehokkuuksia ja kerroslukuja, mikäli piha- ja oleskelualueet, autopaikotus ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa muulla tavoin toteutettaviksi.

Katujen viherilmeen säilyttämiseksi tulee tarkemmassa suunnittelussa huolehtia, ettei katupuuston ja puistomaisten katujen määrää tarpeettomasti vähennetä.

Yleisillä alueilla laitureita saa sijoittaa vain asemakaavoissa osoitetuille paikoille.

Pysäköintilaitoksiin sijoitettuna autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

- yksi kutakin asuntokerrosalan 110 neliometriä kohti
- yksi kutakin palveluasumisen (tuetun asumisen) kerrosalan 190 neliometriä kohti
- yksi kutakin liiketilojen kerrosalan 65 neliometriä kohti
- yksi kutakin toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilojen kerrosalan 85 neliometriä kohti
- yksi kutakin kahta hotellihuonetta kohti.

Omalle tontille sijoitettaessa autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

- yksi kutakin asuntokerrosalan 100 neliometriä kohti
- yksi kutakin palveluasumisen (tuetun asumisen) kerrosalan 190 neliometriä kohti
- yksi kutakin liiketilojen kerrosalan 50 neliometriä kohti
- yksi kutakin toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilojen kerrosalan 70 neliometriä kohti
- yksi kutakin 1.5 hotellihuonetta kohti.

Aluetta koskeva yleispiirteinen meluselvitys on ohjeena arvioitaessa melusuojauksen ja tarkempien selvitysten tarvetta asemakaavoituksen ja lupamenettelyiden yhteydessä.

5.4 Aluevaraukset

AP

Pientalovaltainen asuntoalue. Pääosa alueen kerrosalasta sijoittuu erillisiin tai kytkettyihin pientaloihin.

Merkinnällä on osoitettu asuinkäyttöön varattavat alueet, joiden rakennuskanta on pientalovaltaista. AP-alueet kuuluvat korttelitehokkuuden ja rakennusten enimmäiskerrosluvun puolesta luokkaan e4.

AKR

Asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuinpientalojen alue.

Merkinnällä on osoitettu asuinkäyttöön varattavat alueet, joiden kerrosalasta pääosa sijoittuu pienkerrostaloihin sekä kytkettyihin asuinpientaloihin. AKR-alueet kuuluvat korttelitehokkuuden ja rakennusten enimmäiskerrosluvun puolesta luokkaan e4.

AK

Asuinkerrostalojen alue.

Merkinnällä on osoitettu asuinkäyttöön varattavat alueet, joiden kerrosalasta pääosa sijoittuu kerrostaloihin. AK-alueet kuuluvat korttelitehokkuuden ja rakennusten enimmäiskerrosluvun puolesta luokkiin e2 ja e3.



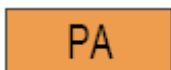
Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä on osoitettu alueet, joilla ei ole tarkoituksenmukaista esittää niiden sisäistä jäsentelyä eri käyttötarkoituksiin. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys ja yhdyskuntatekninen huolto. C-alueet kuuluvat korttelitehokkuuden ja rakennusten enimmäiskerrosluvun puolesta luokkiin e1-e3.



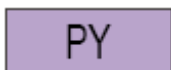
Palveluiden ja hallinnon alue.

Merkinnällä on osoitettu alueet, jotka on varattu hallinto-, toimisto-, palvelu-, liike- ja myymälärakennuksille. Ilosaaren P-alueelle sijoittuvan Kaluvirran osalta kaavamerkintä ei ota kantaa vesiuoman säilymiseen tai poistumiseen (asia ratkaistaan asemakaavatasolla).



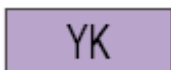
Yhdistetty asuinrakennusten sekä palveluiden ja hallinnon alue.

Merkinnällä on osoitettu nk. palvelukampusten alueet, joille voidaan asuinrakennusten lisäksi sijoittaa asumiseen liittyviä hallinto-, toimisto-, kokoontumis-, palvelu- ja liiketiloja.



Julkisten palveluiden ja hallinnon alue.

Merkinnällä on osoitettu alueet, jotka on varattu julkisen hallinnon ja luonteeltaan julkisten palveluiden rakennuksille.



Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alue

Merkinnällä on osoitettu Joensuun luterilaisen ja ortodoksisen kirkon alueet.



Lähivirkistysalue.

Merkinnällä on osoitettu rakennettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman tai asemakaavan pohjalta toteuttaa virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia ja rakenteita.



Puisto.

Merkinnällä on osoitettu sellaiset virkistysalueet, jotka on rakennettu tai on tarkoitus rakentaa puistomaisiksi.



Pysäköintilaitosten alue.

Merkinnällä on osoitettu kortteleihin 27 ja 37 sijoittuvat pysäköintialueet, jotka on tarkoitus kehittää edelleen pysäköintilaitoksiksi.



Pysäköintialue.

Merkinnällä on osoitettu Rantakadun varteen sijoittuva pysäköintialue.



Kanava-alue.

Merkinnällä on osoitettu kanavia ja niihin liittyviä rakennelmia ja laitteita varten varattavat alueet.



Venesatama/venevalkama.

Merkinnällä on osoitettu venesatamia tai venevalkamia ja näihin liittyviä rakennelmia varten varattavat alueet.



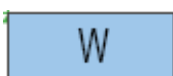
Matkailupalveluiden alue.

Merkinnällä on osoitettu matkailua palveleville toiminnoille varattavat alueet.



Yhdyskuntateknisen huollon alue.

Merkinnällä on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitoksia kuten voimalaitteita, vedenottamoita, vedenpuhdistamoita ja niihin liittyviä jätteenkäsittelylaitoksia varten varattavia alueita.



Vesialue.

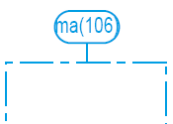
Merkinnällä on osoitettu alueet, jotka on tarkoitettu säilytettäväksi vesialueina.

5.5 Kulttuuriympäristöä koskevat kaavamääräykset ja -merkinnot



Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Alueen rajausta perustuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitamaan valtakunnalliseen inventointiin. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

Merkinnällä on osoitettu RKY2009-luettelon mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt (Pielisjoen rantapuisto, Rantakadun varren puutalot, kanava-alue, Niskasaari ja Ilosaari sekä Kirkkokatu kirkkoineen), joiden käytössä ja suunnittelussa tulee ottaa huomioon kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan ympäristökokonaisuuden ominaispiirteet ja identiteetti.



Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Miljöökohte. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Asemakaavamuutosten yhteydessä alueen rakentamisen tehokkuutta ja kerroslukuja tarkastellaan korttelitasolla. Alueelle sijoittuvista rakennuksista suojeltuja ovat vain erikseen osoitetut rakennukset (kohde-merkintä sr). Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista. Suluissa oleva numero viittaa kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvityksen kohdeluetteloon.

Merkinnällä on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistoriaselvityksen perusteella valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaiksi todetut, suojelua edellyttävät miljöökohteet. Suluissa oleva numero viittaa alla olevaan sekä kaavaselostuksen liitteen 1 (kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys) kohdeluetteloon.

5.5.1 Luettelo miljöökohteista

ma(107)	Pielisjoen länsiranta	ma(110)	Siltakadun liikerakennusten rivistö
ma(108)	Kirkkokatu	ma(111)	Julkisten rakennusten ja – toimintojen vyöhyke
ma(109)	Kortteli 201	ma(112)	Kortteli 33

ma(113) Korttelit 144, 145 ja 146
 ma(114) Osa korttelista 64

ma(115) Hasanniemen länsiosia
 ID(116) Kauppakadun pohjoisosa

sr (21)

Rakennussuojelukohde. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamis- mahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasuun tehdä sellaisia muutoksia, jotka vaarantavat kohteen kulttuurihistoriallisen arvon säilymisen. Suluissa oleva numero viittaa kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvityksen kohdeluetteloon. Purkamiskieltoa ei sovelleta seuraaviin kohteisiin, mikäli suojelu voidaan toteuttaa siirtämällä rakennus toiseen paikkaan Joensuun keskustan alueella:

sr (28) Sairaalakatu 18

sr (72) Kauppakatu 3b


Merkinnällä on osoitettu rakennusinventoinnin perusteella valtakunnallisesti, maakunnallisesti, seudullisesti tai paikallisesti arvokkaiksi todetut rakennukset, joiden säilymisen turvaaminen edellyttää niiden suojelemista asemakaavatasolla. Suluissa oleva numero viittaa alla olevaan sekä kaavaselostuksen liitteen 1 (kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys) kohdeluetteloon.

5.5.2 Luettelo rakennussuojelukohteista

- | | |
|--|--|
| sr (1) Kaupungintalo, Rantakatu 4 (1914) | sr (30) Ravintola Astoria, Rantakatu 32 (1918) |
| sr (2) Pielisjoen linna, Siltakatu 2 (1852) | sr (31) Surakan päärakennus, Rantakatu 13 (1849) |
| sr (3) Vanha pakkahuone, Rantakatu 2 (1897) | sr (32) Parviaisen talo, Rantakatu 15 (1886) |
| sr (4) Tullikamari, Rantakatu 2 b (1910) | sr (33) Mustosen talon piharakennus, Koskikatu 1 (1931) |
| sr (7) Entinen tyttökoulu, Rantakatu 30 (1913) | sr (34) Kahilan talo, Kauppakatu 11 (1896 – 1897 ja kivinen lisäosa 1909) |
| sr (8) Entinen yhteiskoulu, Papinkatu 3 (1912) | sr (35) Kauppakatu 51 (1928) |
| sr (9) Mustosen talo, Koskikatu 1 (1869 – 1870) | sr (36) Pohjoiskatu 8 (1928) |
| sr (10) Teräskulma, Kauppakatu 25 (1939) | sr (37) Könösen talo, Merimiehenkatu 32 (1914) |
| sr (11) Joensuun taidemuseo, Kirkkokatu 23 (1892 – 1894) | sr (38) Papinkatu 13 a (1885) |
| sr (12) Tapion talo, Kauppakatu 27 (1927) | sr (39) Kemiläisen talo, Kauppakatu 10 (1936 – 1937) |
| sr (13) Valtion vanha virastotalo ja maaherran entinen asuintalo, Torikatu 36 (1966) | sr (40) Torikatu 23 (1928 – 1929) |
| sr (14) Yhdyslinna, Siltakatu 12 (1947) | sr (41) Kirkkokatu 4 a (1928) |
| sr (15) Valtakulma, Siltakatu 8 (1942) | sr (42) Siltakatu 26 a (1907) |
| sr (16) Puhelinlaitoksen toimitalon vanhin osa, Kauppakatu 15 (1913) | sr (43) Siltakatu 26 b (1908) |
| sr (17) Inarin talo, Niskakatu 4 (1936) | sr (44) Taidekeskus Ahjo, Koskikatu 6 (1911) |
| sr (18) Kauppakatu 34 (Piparkakkutalo) (1915) | sr (45) Entinen lyseon vahtimestarin asunto (1936) |
| sr (19) Karjalantalo, Siltakatu 1 (1954) | sr (47) Hubbard & Co:n talo, Rantakatu 9 (1896) |
| sr (20) Orakotilan asuin- ja liiketalo, Siltakatu 10 (1957) | sr (48) Johnssonin talo, Rantakatu 11 (1849 ja nykyinen ulkoasu vuodelta 1924) |
| sr (21) Pankkitalo (1951) | sr (49) Koulukatu 40 / As Oy Ristinpuisto (1953) |
| sr (24) Pärnäsen talo, Torikatu 1 (1863 – 1883) | sr (50) Koulukatu 42 / As Oy Ristinpuisto (1952) |
| sr (25) Pursiseuran huvila, Hasanniementie 5 (1890-luku) | sr (51) Koulukatu 44 / As Oy Ristinpuisto (1952) |
| sr (28) Sairaalakatu 18 (siirretty Joensuuhun 1925) | sr (52) Koulukatu 46 / Asunto-osakeyhtiö Pohjois-Kulma (1955) |
| sr (29) Koulukatu 11 a (1943) | |

- sr (53) Koulukatu 48 / Asunto-osakeyhtiö Pohjois-Kulma (1955)
- sr (54) Kirkkokatu 8 / As Oy Kirkkokatu Kaksoiset (1954)
- sr (55) Kirkkokatu 6 / Asunto Oy Kaksois-Pertti (1953)
- sr (56) Kirkkokatu 35 b (1954)
- sr (57) Torikatu 37 b / Asunto-Oy Torikatu 37 B (1950-luvun alku)
- sr (58) Louhelankatu 9 / Asunto Oy Seitikko (1960 ja 1961)
- sr (59) Ruplan talo, Sairaalakatu 27 (1951)
- sr (62) Gävlenlinnan päiväkoti, Papinkatu 1 (1949)
- sr (63) Sähkömuuntamo, Papinkatu 1 b (1935)
- sr (64) Talouskoulu, Koulukatu 35 a (1932)
- sr (65) Entinen Postitalo, Rantakatu 26 (1955)
- sr (67) Torikatu 12 (1909)
- sr (68) Suvantokatu 3 (1910)
- sr (69) Torikatu 10:n päärakennus (1862)
- sr (72) Kauppakatu 3 b (1912)
- sr (73) Yläsatamakatu 28 (1915)
- sr (74) Kalevankatu 43 (1925)
- sr (78) Suvantokatu 2 (1861, 1928 ja 2007 - 2009)
- sr (79) Tshokkisen talo, Niskakatu 18 (1937 - 1938)
- sr (80) Louhelankatu 13 b:n asuinrakennus (1927)
- sr (81) Olsonin talo, Malmikatu 1 (1852 - 1853 / 2008)
- sr (82) Hasanniementie 3
- sr (83) Hasanniementie 3:n talusrakennus
- sr (84) Hasanniementie 7
- sr (85) Hasanniementie 9 b (1800-luvun loppu, laajennus 1900-luvun alku)
- sr (86) Hasanniementie 11 (1920-luku)
- sr (87) Hasanniementie 13 (1922)
- sr (88) Hasanniementie 1 b (1922)
- sr (89) Kauppakatu 41 (1957)
- sr (90) Koulukatu 1 (1955)
- sr (91) Suvantokatu 2:n piharakennus (1861)
- sr (92) Joensuun lyseon lukio (1956)
- sr (93) Kalevankatu 2 a / Asunto-Oy Kalevankatu 2 a (1959)
- sr (94) Kalevankatu 2 b / Asunto-Oy Rättiniemi (1958)
- sr (95) Merimiehenkatu 25 / Asunto Oy Varmatalo (1957)
- sr (96) Koskikatu 17 / Asunto-Osakeyhtiö Koskikatu 17 (1958)
- sr (97) Koskikatu 23 / Asunto-Oy Korttelin-Kulmaus (1956)
- sr (98) Kauppakatu 19 / Suvantokatu 10 / Asunto Oy Joensuun Kauppakatu 19 (1962)
- sr (99) Kalevankatu 10 / Asunto Oy Joensuun Kalevanhaka (1960)
- sr (102) Papinkatu 17 (1955)
- sr (103) Papinkatu 15 b (1950-luvun puoliväli)
- sr (104) Papinkatu 13 b (1956)
- sr (106) Louhelankatu 10 (1959)

srk(5)

 *Lain nojalla suojeltu kirkollinen rakennus (Kirkkolaki 1054/1993 ja laki ortodoksisesta kirkosta 985/2006). Suluissa oleva numero viittaa kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvityksen kohdeluetteloon.*

Merkinnällä on osoitettu Joensuun luterilainen kirkko srk(5) ja Pyhän Nikolaoksen ortodoksinen kirkko srk(6).

5.6 Muut kaavamääräykset ja -merkinnät

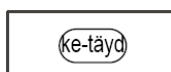
e1 *Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 2,0-3,5 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 6. Kuudennen kerroksen tasolla rakennusten katujulkisivu suositellaan toteutettavaksi sisäänvedettynä.*

e2 *Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0-2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4-6. Kuudennen kerroksen tasolla rakennusten katujulkisivu suositellaan toteutettavaksi sisäänvedettynä.*

e3 *Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,5-1,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku on 2-3. Kerrosluku sovitaan kortteleittain valitsevaan rakennusten korkeuteen.*

e4 *Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on enintään 0,5 ja rakennusten kerrosluku 2.*

Merkinnöillä on osoitettu kunkin alueen täydennysrakentamista ja yksityiskohtaisempaa suunnittelua ohjaava tavoitteellinen korttelitehokkuus ja suositeltava kerrosluku. Merkintää ei ole osoitettu alueille, joilla rakentamisen määrä on vähäinen tai joilla tehokkuuden ja kerrosluvun määrittäminen ei ole yleiskaavatasolla tarpeen (VL-, VP-, PY-, YK- ja RM- alueet sekä osa P-alueista). Kaavamääräys on luonteeltaan ohjeellinen ja kullekin alueelle soveltuvan rakentamisen määrä tutkitaan tarkemmin asemakaavamuutosten ja/tai lupamenettelyiden yhteydessä. Tehokkuuslukujen määrittelyssä on otettava huomioon mm. olemassa olevat rakennukset, pysäköintipaikkojen järjestämismahdollisuudet, rakennusten tekniset ominaisuudet sekä rakennetun kulttuuriympäristön suojelun tarve.



Korttelialue, jonka rakennetta voidaan merkittävästi täydentää ja tiivistää. Uudisrakentamisen määrä ja sijoittuminen sekä piha-alueiden toimintojen, pysäköinnin ja liikenteen järjestäminen tulee tutkia korttelikohtaisesti.

Ke-täyd -merkinnällä on osoitettu kortteleita, joiden täydennysrakentamisella on huomattava merkitys Joensuun keskustatoimintojen kehittymiselle. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja vaihtoehtoisia toteutustapoja tulee asemakaavamuutosten yhteydessä tutkia ensisijaisesti kortteleittain muodostuvina toiminnallisina kokonaisuuksina.



Alue, jonka rakennetta voidaan merkittävästi täydentää ja tiivistää. Uudisrakentamisen määrä ja sijoittuminen sekä piha-alueiden toimintojen, pysäköinnin ja liikenteen järjestäminen tulee tutkia korttelikohtaisesti. Asemakaavamuutosten yhteydessä voidaan osa lisärakentamisen edellyttämistä pysäköintipaikoista osoittaa sijoitettavaksi nykyisille katualueille.

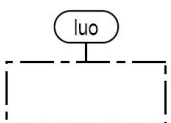
Ke-täyd -alueiksi on osoitettu I ja IV kaupunginosissa sijaitsevia asuinkerrostalokortteleita ja niiden välisiä katualueita. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja vaihtoehtoisia toteutustapoja tulee asemakaavamuutosten yhteydessä tutkia yhtenäisinä toiminnallisina kokonaisuuksina. Katujen toiminnallisen luokituksen niin sallien voidaan osa täydennysrakentamisen edellyttämästä asukas-pysäköinnistä siirtää tonteilta katualueille.

v1 *Keskustapuisto, jota kehitetään korkeatasoisesti toteutettavana ja hoidettavana edustusviheralueena.*

Merkinnällä on osoitettu keskustan julkisten rakennusten akselille sijoittuvat Vapaudenpuisto, Keskuspuisto ja Ystävyydenpuisto. Edustusviheralueet ovat keskeisellä paikalla sijaitsevia kaupunkipuistoja tai julkisten rakennusten edustapuistoja. Edustusviheralueiden hoitoluokitustavoitteena on A1, joka tarkoittaa erittäin korkeatasoisesti rakennettavaa ja ylläpidettävää viheraluetta.

v2 *Käyttöviheralue, jota kehitetään visuaalisesti houkuttelevana ja toiminnallisesti monipuolisena oleskelu-, virkistys- ja ulkoilualueena.*

Merkinnällä on osoitettu Ilosaaresta, Rantapuistosta ja Jääkäripuistosta muodostuva viheraluekokonaisuus. Käyttöviheralueet ovat keskustassa sijaitsevia viheralueita, jotka on tarkoitettu päivittäiseen oleskeluun, virkistykseen, leikkiin ja ulkoiluun sekä kohtaamis- ja tapahtumapaikoiksi. Alueilla on runsaasti istutettua kasvillisuutta sekä erilaisia rakenteita. Käyttöviheralueiden hoitoluokitustavoitteena on A2, joka tarkoittaa, että kasvillisuuden, rakenteiden ja laitteiden turvallisuutta sekä alueen siisteyttä tarkkaillaan säännöllisesti ja näissä havaitut puutteet pyritään korjaamaan välittömästi.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Lepakoiden ruokailualue.

Merkinnällä on osoitettu Ilosaaren Kaluvirran alueelle sijoittuva lepakoille tärkeä ruokailualue (luokka II).

 pk *Pääkatu*

Merkinnällä on osoitettu Koulukadusta, Suvantokadusta, Rantakadusta, Siltakadusta ja Yläsamtamakadusta muodostuva nk. keskustan kehä.

 kk/a *Alueellinen kokoojakatu*

Merkinnällä on osoitettu alueellisina kokoojakatuina toimivat kadut. Alueelliset kokoojakadut välittävät keskustan sisäistä liikennettä ja johtavat liikenteen pääkaduille ja yleiseen tieverkkoon.

 kk/p *Paikallinen kokoojakatu*

Merkinnällä on osoitettu paikallisina kokoojakatuina toimivat kadut. Paikalliset kokoojakadut välittävät keskustan sisäistä liikennettä sekä johtavat liikenteen alueellisten kokoojakatujen kautta edelleen pääkaduille ja yleiseen tieverkkoon.

 j *Joukkoliikenne-, pyöräily- ja jalankulkupainotteinen katu.*

Merkinnällä on osoitettu joukkoliikenteen pääreitteinä toimiva Koskikatu.

 *Pyöräilyn pääreitti*


Merkinnällä on osoitettu pyöräilyn pääreitit, joiden kehittämismahdollisuuksien turvaaminen tulee huomioida katuverkon ja kevyen liikenteen väylien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

 *Laivaväylä*


Merkinnällä on osoitettu merkittävä vesihyötyliikennettä palveleva laivaväylä, joka toimii myös maakunnallisesti merkittävänä veneilyn pääväylänä.

 *Kävelykatu*

Merkinnällä on osoitettu alueen nykyiset kävelykadut sekä suunnitteilla olevat kävelykadun laajennusalueet.

 *Jalankulku- ja pyöräilypainotteinen katu.*

Merkinnällä on osoitettu kävelykatuverkostoa täydentävät katuosuudet, joiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee painottaa jalankulun ja pyöräilyn näkökulmaa.

 *Katuaukio/tori. Alueelle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen.*

Merkinnällä on osoitettu Joensuun kauppatori.

 *Venesatama/venevalkama.*

Kohdemerkinnällä on osoitettu matkailupalveluiden alueelle sijoittuva Hasanniemen venesatama.

 *Uimaranta*

Merkinnällä on osoitettu Linnunlahden ja Ilosaaren uimarannat.

 *Ohjeellinen hiihtolatu.*

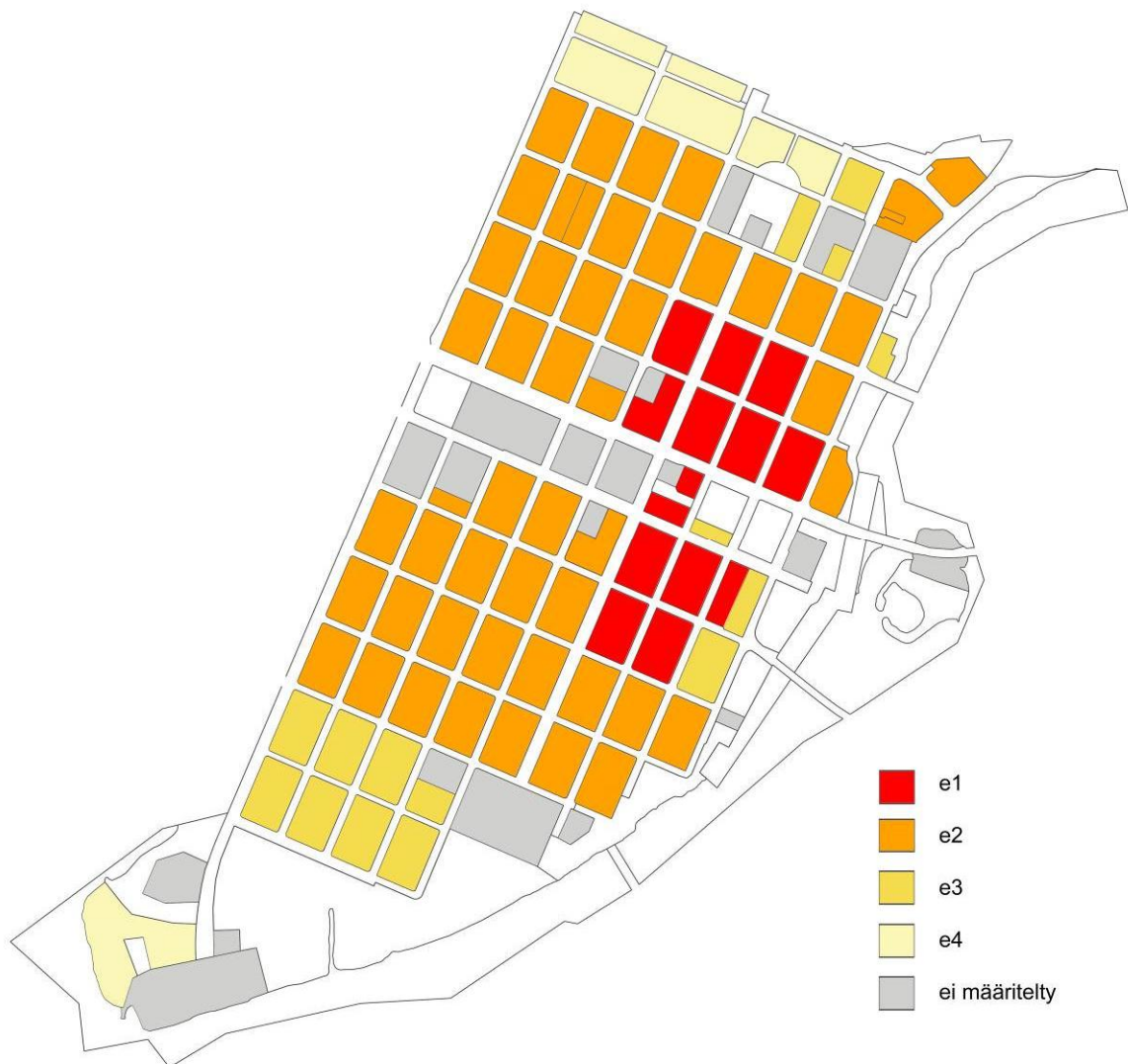
Merkinnällä on osoitettu Koivuniemen ja Hasanniemen olemassa olevan hiihtoladun ohjeellinen linjaus.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla on jonkin verran alueen yhdyskuntarakenteeseen, kaupunki- ja taajamakuvaan, palveluihin ja liikenteen järjestämiseen kohdistuvia merkittäviä ympäristövaikutuksia. Koska muutokset tapahtuvat pitkän ajan kuluessa, ovat vaikutukset koko suunnittelualueen kannalta vähittäisiä ja pehmeitä. Yksittäisissä kohteissa muutos voi olla merkittäväkin.

Osayleiskaava edistää keskustan maankäytön tehokkuuden kasvattamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä. Kaavassa sallitaan merkittävässä laajuudessa olemassa olevien rakennusten laajentaminen ja kerrosluvun kasvattaminen. Täydennysrakentamisen mallisuunnitelmissa alueella tyypillisiä esimerkkikortteleita on tutkittu sellaisella tarkkuudella, että osayleiskaavan pohjalta voidaan ohjata korttelikohtaisia asemakaavan muutoksia. Alueille voidaan asemakaavoissa osoittaa myös osayleiskaavan mukaisesta pääkäyttötarkoituksesta poikkeavaa toimintaa, kuitenkin siten, että poikkeamisella ei vaikeuteta osayleiskaavan toteutumista.



Rakentamisen tehokkuus eri alueilla

Osayleiskaavassa ei kuitenkaan sidota yksityiskohtaisesti asemakaavatasolla tehtäviä ratkaisuja, eikä täydennysrakentamisella pyritä olennaisesti muuttamaan perinteiseen ruutukaavarakenteeseen perustuvaa alueiden identiteettiä. Keskustan pohjoisimmat ja eteläisimmät korttelit säilyvät matalina. Muualla keskustan ydinalueella mahdollistetaan kuusikerroksisten rakennusten toteuttaminen, mikä tuo vaihtelua kaupunkikuvaan ja parantaa paikkojen tunnistettavuutta. Julkisen rakentamisen akselia korostetaan varaamalla se edelleen vain julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä mahdollistamalla akselia rajaavien kortteleiden täydennysrakentaminen.

Kaavassa osoitettu liikenneverkko perustuu henkilöautoliikenteen tarvetta vähentävään sekä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävään liikennejärjestelmään. Kadut on jaoteltu hierarkisesti ja niiden toiminnallinen luonne on määritelty. Tämän mukaisesti katutiloja kehitettäessä niiden ominaispiirteet vahvistuvat ja tunnistettavuus paranee.

Kaavaratkaisulla tärkeimmät palveluiden alueet keskitetään saavutettavuudeltaan edullisimmille paikoille, jolloin myös eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet sekä palveluiden säilymisen ja kehittymisen edellytykset paranevat. Kaupalliset palvelut on keskitetty nk. keskustan kehän sisäpuolelle ja sen varrelle. Ikääntyneille soveltuvaa asuntorakentamista pyritään ohjaamaan ensisijaisesti palveluiden läheisyyteen ja asiointimahdollisuudet paranevat mm. hitaasti liikennöitävien alueiden (kävelykadut) laajentamisen kautta. Kaavassa osoitettu maankäyttö tukee myös keskustan pysäkkialueen kehittämistä ja matkakeskushankkeen toteuttamista.

Kaava tukee alueen kulttuuriperinnön ja luonnonympäristön arvokkaiden ominaispiirteiden säilymistä. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavaluonnoksessa on osoitettu alueelle sijoittuvat valtakunnallisten inventointien mukaiset rakennetut kulttuuriympäristöt (ma-rky), paikallisen inventoinnin mukaiset arvokkaat miljöokohteet (ma), rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat suojeltavat rakennuskohteet (sr) sekä kirkkolain nojalla suojellut kohteet (srk). Määräykset säilyttävät tärkeimmät maisemalliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä kohteiden synty- ja kulttuurihistoriasta kertovat rakenteet ja alueen historiallisen kerroksellisuuden.

Pielisjoen rantapuisto, keskusakselin puistot, puistokadut sekä Ristipuisto ja Hasanniemen virkistysalueet säilyvät ja niitä kehitetään edelleen alueiden ominaispiirteet säilyttäen. Myös muita keskustan virkistysmahdollisuuksia sekä yhteyksiä alueen ulkopuolisille virkistysalueille kehitetään.

6.2 Maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä maisemaan, luonnonympäristöön, luonnon monimuotoisuuteen, vesistöihin, maa- tai kallioperään, ilman laatuun tai ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia.

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä virkistysalueiden määrää vähentäviä vaikutuksia. Hasanniemeen osoitettu pientaloasumisen laajennusalue on pinta-alaltaan varsin pieni (noin 7500 m²), ja sille osoitetun rakentamisen tehokkuus alhainen. Muutoksen kohteena olevalla alueella ei ole luonnontilaista kasvillisuutta, ja sen merkitys yleiseen ulkoiluun tai virkistykseen käytettävänä alueena on vähäinen, ottaen huomioon välittömässä läheisyydessä sijaitseva laaja Koivuniemenpuisto.

Keskustan tärkeimmät kehitettävät viheralueet on osoitettu niiden luonnetta, kaupunkikuvallista merkitystä ja toiminnallista luokitusta ilmaisevalla indeksimerkinnällä (v1, v2). Merkittävin maisemallinen muutos ovat Pielisjoen uudet sillat, jotka tuovat uudet rakennetun ympäristön elementit jokialueen maisemaan ja avaavat uusia näkymiä silloilta joelle ja kaupunkirakenteeseen. Silloista on kuitenkin tehty päätökset jo ennen tätä osayleiskaavaa.

Osayleiskaavassa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden säilymistä tukeva lepakoille tärkeä ruokailualue Ilosaaren Kaluvirran alueelle. Hasanniemen ja Ilosaaren alueille laaditun luontoselvityksen mukaan kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta silmälläpidettäväksi (NT) luokitellun virtaluteen tai luontodirektiivin liitteessä IV a mainitun saukon elinolosuhteisiin. Kaavassa ei ole myöskään osoitettu Pielisjoen rantavyöhykkeeseen vaikuttavia uusia aluevarauksia tai toimintoja, joilla olisi merkittäviä erittäin uhanalaisen (EN) juurtokaislan esiintymiseen kohdistuvia vaikutuksia.

Osayleiskaavassa osoitetulla maankäyttö tai toiminnot eivät lisää Joensuun keskustan turvariskiä tai tulvasuojelun tarvetta. Joensuun taajama on lähellä merkittävän tulvariskialueen täyttymisen kriteereitä vain todella harvinaisella tulvalla (1/1000a), ja tulvasuojelu on mahdollista toteuttaa kohteittain paikallisesti.

6.3 Talouteen kohdistuvat vaikutukset

Joensuun keskustan säilymistä päivittäis- ja erikoistavarakaupan maakunnallisena keskuksena tuetaan osoittamalla tehokkaasti rakennettavia keskustatoimintojen korttelialueita kaupunginosissa II ja III. Keskustatoimintojen alueiden sijoittuminen tukee erityisesti palveluelinkeinojen ja kaupan sekä niihin liittyvien työpaikkojen kehittymistä.

Täydennysrakentaminen sekä ydinkeskustan kävely- ja katualueiden kehittäminen työllistävät rakennusalaa, pitävät palvelujen kysyntää korkealla ja luovat kysyntää uusille palveluille. Keskustan tonttien, asuntojen ja muiden kiinteistöjen arvo todennäköisesti kasvaa edelleen.

Liikekeskustan kehittäminen perustuu nk. keskustan kehään tukeutuvan liikenne- ja pysäköinti-järjestelmän kehittämiseen. Koko keskusta-alueen tiivistyessä välttämätön liikkumisen tarve ja siitä aiheutuvat kustannukset vähenevät.

Nykyisen keskusta-alueen täydennysrakentaminen ei aiheuta suoranaista lisätarvetta verkoston uusimiselle. Merkittävimmät infrarakentamisen erilliskustannukset aiheutuvat jo ennen osayleiskaavan valmistumista toteutettavaksi päätettyjen hankkeiden, kuten Toriparkin sekä Sirkkalan ja Penttilän siltojen, rakentamisesta, sekä katuverkolla tehtävien toiminnallisten muutosten edellyttämistä rakentamistoimenpiteistä.

Osayleiskaavassa esitetyn tavoitetilan muutoksista on arvioitu katuosuuksittain tehdyn tarkastelun perusteella aiheutuvan yhteensä noin 12 miljoonan euron lisäkustannus verrattuna pelkkään katujen ja muiden yleisten alueiden perusparantamiseen. Lisäkustannuksiin sisältyvät mm. täydennysrakentamisen aiheuttamat muutokset, kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden kehittäminen, joukkoliikenteen muutokset sekä keskustan kehän solmupisteet ja muut tärkeät solmupisteet.

Esimerkiksi asuntokatujen rakentaminen pysäköintikäyttöön maksaa enemmän kuin pelkkä katujen peruskorjaus nykymuodossaan. Asuntokatujen pysäköintikäytön tehostaminen voi aiheuttaa myös muutoksia investointien ajoitukseen, koska rakentamisen ajoituksessa määrääväksi tulevat täydennysrakentamisen tarpeet aiemmin määräävänä olleen kadun peruskorjaustarpeen sijasta. Pyöräilyn pääreittien toteuttaminen vaikuttaa katujen nykyiseen poikkileikkaukseen ja nostaa jonkin verran kadun parannuskustannuksia. Myös kävelykeskustan laajentaminen lisää rakentamisen kustannuksia verrattuna nykyisen rakenteen parantamiseen.

Kaavan toteuttamisesta syntyy kaupungille myös tuloja ja kustannussäästöjä mm. täydennysrakentamiseen liittyvien maankäyttökorvausten, pysäköintikäyttöön otettavien asuntokatujen kunnossapitovastuun siirtymisen ja pysäköintipaikkojen käyttökorvausten muodossa.

Yläsatamakadun muuttaminen pääkaduksi, Rantakadun perusparantaminen ja Sirkkalan sillan rakentaminen ovat toimenpiteitä, joista on päätetty ennen keskustan osayleiskaavan muutostyön aloittamista ja ne ovat olleet siten kaavan laatimisen lähtökohtia. Vaikka keskustan kehä on merkittävässä roolissa nyt laadittavassa olevassa osayleiskaavassa ja em. rakentamistoimenpiteillä varmistetaan keskustan kehän toimivuus, ei näiden toimenpiteiden voida katsoa olevan nyt laadittavana olevasta osayleiskaavasta aiheutuvaa lisäkustannusta.

6.4 Terveellisyyteen ja turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä ihmisten elinoloihin ja terveyteen, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin kohdistuvia vaikutuksia.

Täydennysrakentamisen mahdollistaminen, ydinkeskustan tiivistäminen, joukkoliikenteen järjestelyiden sekä pyöräilyn ja jalankulun olosuhteiden ja verkostojen kehittäminen tukevat ilmastomuutoksen hillitsemisen tavoitetta. Osayleiskaavan mukaisella yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä ja liikennejärjestelmän kehittämisellä yksityisautoilun tarve vähenee ja muut liikumisen muodot tulevat houkuttelevimmiksi, jolloin myös maankäytöstä aiheutuvien kasvihuonekaasupäästöjen määrä laskee.

Kaupunginosissa I ja IV on osoitettu merkittävän täydennysrakentamisen alueita, joilla auto- ja pyöräilypaikkoja voidaan täydennysrakentamisen yhteydessä sijoittaa katualueille ja asuntokatuja voidaan muuttaa pihakaduiksi. Järjestely myös hidastaa asuntokatujen ajonopeuksia ja ohjaa läpi-ajoliikennettä pois asuntokaduilta. Keskustan kehän sisällä ajoneuvoliikenteeltä rauhoitettuja alueita laajennetaan vähitellen. Pääkatujen ja asuntokatujen välisiä liittymiä vähennetään tai niissä liikennöintiä rajoitetaan esimerkiksi kieltämällä vasemmalle kääntyminen. Pääkatujen liittymiä kehitetään sujuvuuden lisäämiseksi mutta samalla parantaen ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta.

Keskustan ajoneuvoliikenteen verkon kehittämisen keskeiset osat, keskustan kehä ja Sirkkalan silta, on otettu huomioon maankäytön suunnittelussa. Ajoneuvoliikenteen ja pysäköinnin kehittäminen mahdollistaa myös pyöräilyn ja jalankulun olosuhteiden parantamisen, mm. kävelykeskustaa ja pyöräilyn yhteyksiä kehittämällä. Pyöräilyn pääreittien kattavuutta laajennetaan ja turvallisuutta ja jatkuvuutta kehitetään katuverkon jäsentelyn yhteydessä. Edellä mainitut asiat yhdessä asuinkortteleiden katujen luonteen muuttamisen kanssa parantavat keskustan liikenneturvallisuutta.

Ajoneuvoliikenteestä syntyvä ympäristömelu on otettava huomioon uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä. Meluntorjunnan toteutusvastuu ja -tapa tulee määritellä tarkemmin asema-kaavoituksen ja lupakäsittelyiden yhteydessä. Kokonaisuutena liikenne- ja ratkaisulla pyritään alhaisiin ajonopeuksiin keskustassa ja kevyen liikenteen suosimiseen, millä on merkittävä vaikutus liikennemelun määrään.

6.5 Väestöön ja sosiaalisiin oloihin kohdistuvat vaikutukset

Osayleiskaava tukee keskustan asukasmäärän säilymistä ja edistää kaupungin väestötavoitteen mukaista maltillista kasvua. Alueelle osoitetun täydennysrakentamisen lähtökohtana on perusteltu väestönkehitysarvio, jonka mukaan ikääntyvien asukkaiden määrä keskusta-alueella kasvaa.

Joensuun kaupungin omasta väestötavoitteesta johdetun arvion mukaan ydinkeskustan asukasmäärä kasvu on noin 100 henkilöä vuodessa. Keskimääräisen talouden koon ollessa 1,8 henkilöä tämä tarkoittaisi noin 50-60 uuden asunnon vuotuista tarvetta. Asumisväljyyden kasvuksi arvioidaan noin 5 kem²/henkilö.

Väestötavoitteesta syntyvä uuden asuntorakentamisen tarve on yhteensä noin 4000...4500 kerrosneliometriä/vuosi. Keskustan alueella painotetaan kooltaan pienehköjä asuntoja. Uusia perheasuntoja toteutetaan ensisijaisesti ruutukaavakeskustan ulkopuolelle.

Asuinkerrosalan lisärakentamisen tarpeen mitoituslaskelma	Tilastokeskuksen ennuste, I-IV kaupunginosat		Kaupungin oma väestötavoite, I-IV kaupunginosat*	
asukasmäärän kasvu vuoteen 2030 mennessä	685	hlöä	1390	hlöä
asuntokerrosalan tarve	50	kem ² /hlö	50	kem ² /hlö
asuntokerrosalan tarve vuoteen 2030 mennessä yht.	34250	kem ²	69500	kem ²
	1713	kem ² /vuosi	3475	kem ² /vuosi
asukasluku 31.12.2009	10454	hlöä	10454	hlöä
asumisväljyyden kasvu vuoteen 2030 mennessä	5	kem ² /hlö	5	kem ² /hlö
asumisväljyyden kasvusta johtuva asuntokerrosalan tarve vuoteen 2030 mennessä yht.	52270	kem ²	52270	kem ²
	2614	kem ² /vuosi	2614	kem ² /vuosi
YHTEENSÄ VUOTEEN 2030 MENNESSÄ	86520	kem²	121770	kem²
	4326	kem²/vuosi	6089	kem²/vuosi

* luku on johdettu vuoteen 2020 ulottuvasta ennusteesta

Kaupunkikeskusta säilyy kaikkien väestöryhmien ja kaikilla liikkumistavoilla saavutettavissa olevana monipuolisena palvelukeskuksena. Tästä johtuen kaavassa on osoitettu mm. kolme palvelukampusaluetta (PA), jolle voidaan asuntojen lisäksi sijoittaa monipuolisia itsenäistä asumista tukevia palvelutoimintoja. Lisäksi kaava tukee keskustaan hakeutuvien asukasryhmi- en tarpeisiin vastaavan kaupunkiympäristön toteutumista mm. laajentamalla kävelykeskustaa, parantamalla pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteita sekä vahvistamalla palveluasumisen jär- jestämisen edellytyksiä. Palvelukampusten läheisyydessä pyritään kiinnittämään erityistä huomiota kaupunkiympäristön esteettömyyteen.

6.6 Suunnittelutilanteeseen kohdistuvat vaikutukset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Osayleiskaavan mukainen alueidenkäyttöratkaisu edistää valtakunnallisten alueidenkäyttöta- voitteiden toteutumista.

Kaavassa esitetyt ratkaisut tukevat aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkei- noelämän kilpailukyvyyn vahvistamista ja toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Ke- hittämistoimet perustuvat ensisijaisesti Joensuun keskustan omiin vahvuuksiin, sijaintiin ja olemassa olevaan infrastruktuuriin. Keskusta-alueetta kehitetään monipuolisena palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina. Yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi tarvittavi- en toimenpiteiden ja täydennysrakentamisen mitoituksen lähtökohtana on perusteltu väestön- kehitysarvio.

Kaavaratkaisu edistää olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä. Täydennysrakentami- sen mitoituksen perusteena olevien suunnitelmien ja selvitysten kautta luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Kaavaan sisältyvät rakennetun kulttuuriympäristön suojelua ja kehit- tämistoimenpiteitä koskevat määräykset edistävät kansallisen kulttuuri- ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä. Kaavassa on huomioitu viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien ohella myös maakunnalliset, seudulliset ja paikalliset inventoinnit ja niihin sisältyvät arvokkaan kulttuuriympäristön säilyttämistä koskevat tavoitteet.

Kaava edistää elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyn- tämistä. Erityistä huomiota on kiinnitetty terveydelle ja hyvinvoinnille aiheutuvien haittojen poistamiseen ja ennalta ehkäisemiseen mm. läpiajoliikenteen ohjaamiseen sille soveltuville ka- tujaksoille ja siten asuinkortteleiden meluhaittojen parempaan hallintaan ja kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiseen. Kokonaisuutena suunniteltu liikennejärjestelmä sekä joukkolii- kenteen, pyöräilyn ja jalankulun näkökulmaa painottavat katuverkon kehittämistoimenpiteet vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta ja edistävät jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jat- kuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Kaavassa on otettu huomioon alueen virkistyskäytön kannalta merkittävät Hasanniemen ja Ilo- saaren viheralueet. Pielisjoen vesi- ja ranta-alueelle osoitetut aluevaraukset ja toiminnot mah- dollistavat alueen virkistyskäytön ja seudullisten virkistysreittien sekä merkittävien vesiväylien kehittämisen, ja samalla edistävät Vuoksen vesistöalueen säilymistä luonto- ja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävänä aluekokonaisuutena.

Maakunta-, yleis- ja asemakaavat

Suunnittelualueen nykytila ja osayleiskaavassa esitetyt ratkaisut vastaavat voimassa olevassa maakuntakaavassa esitettyä maankäyttöä.

Kaavalla edistetään Joensuun seudun yleiskaavan 2020 ja siihen liittyvän rakennemallin mu- kaista Joensuun keskustan kehittämistä (erit. täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja liiken- ne- ja pysäköintijärjestelmään kehittäminen). Palveluiden kehittämisedellytyksien turvaaminen ja merkittävän täydennysrakentamispotentiaalini osoittaminen tukee ja vahvistaa Joensuun asemaa maakuntakeskuksena. Keskustan merkitys helposti tavoitettavana palvelukeskuksena sekä kaupunkiympäristön ja -identiteetin kannalta tärkeiden ympäristöjen keskittymänä kas- vaa. Kaavaratkaisulla tuetaan erityisillä ikääntyvän väestön itsenäistä asumista ja edistetään asumiseen liittyvien palveluiden kehittymistä.

Osayleiskaavan mahdollistaman täydennysrakentamisen toteuttaminen edellyttää monin pai- koin nykyisten asemakaavojen muuttamista. Esimerkiksi asuntokatupysäköinnin ja sen mahdol- listaman täydennysrakentamisen sekä arvokkaan kulttuuriympäristön suojelun yksityiskohtai- nen toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavatasolla. Asemakaavamuutosten tarve on huomioi-

tava erityisesti ke-täyd- merkinnällä osoitetuilla alueilla, joilla täydennysrakentamisen periaatteet on ratkaistava yhden tai useamman korttelin kokonaisuuksina.

Rakennusjärjestys

Osayleiskaavassa ei ole esitetty voimassa olevasta rakennusjärjestyksestä poikkeavia määräyksiä.

Tampereella 26. päivänä lokakuuta 2012

Ramboll Finland Oy



Jari Mäkynen

arkkitehti (YKS 126)



Marjut Ahponen

arkkitehti (YKS 414)

YHTEYSTIEDOT

Ramboll Finland Oy

Säterinkatu 6 (PL 25), 02601 Espoo

johtava konsultti Jari Mäkynen

puh: 040 764 9181 tai 020 755 6371

sähköposti: jari.makynen@ramboll.fi

Joensuun kaupunki

Muuntamontie 5 (PL 148), 80101 Joensuu

kaavoitusarkkitehti Katarina Surakka

puh. 013 267 8225

sähköposti: katarina.surakka@jns.fi

LIITE 1

KULTTUURI - JA RAKENNUSHISTORIALLISEN SELVITYKSEN LOPPURA-
PORTTI (PEKKA PIIPARINEN 2011)

LIITE 2

JOENSUUN KESKUSTAN LIIKENNESUUNNITELMA (JOENSUUN KAUPUNKI 2012)

LIITE 3

TÄYDENNYSRAKENTAMISEN VIITESUUNNITELMAT (ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY 2011)

LIITE 4

OSAYLEISKAAVALUONNOKSEN PALAUTERAPORTTI (KAUPUNGINHAL-
LITUS 2.4.2012)

LIITE 5

OSAYLEISKAAVAEHDOTUKSEN PALAUTERAPORTTI (26.10.2012)

LIITE 6

LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET OSAYLEISKAAVAEHDOTUKSESTA
(NÄHTÄVILLÄ 6.9.–8.10.2012)