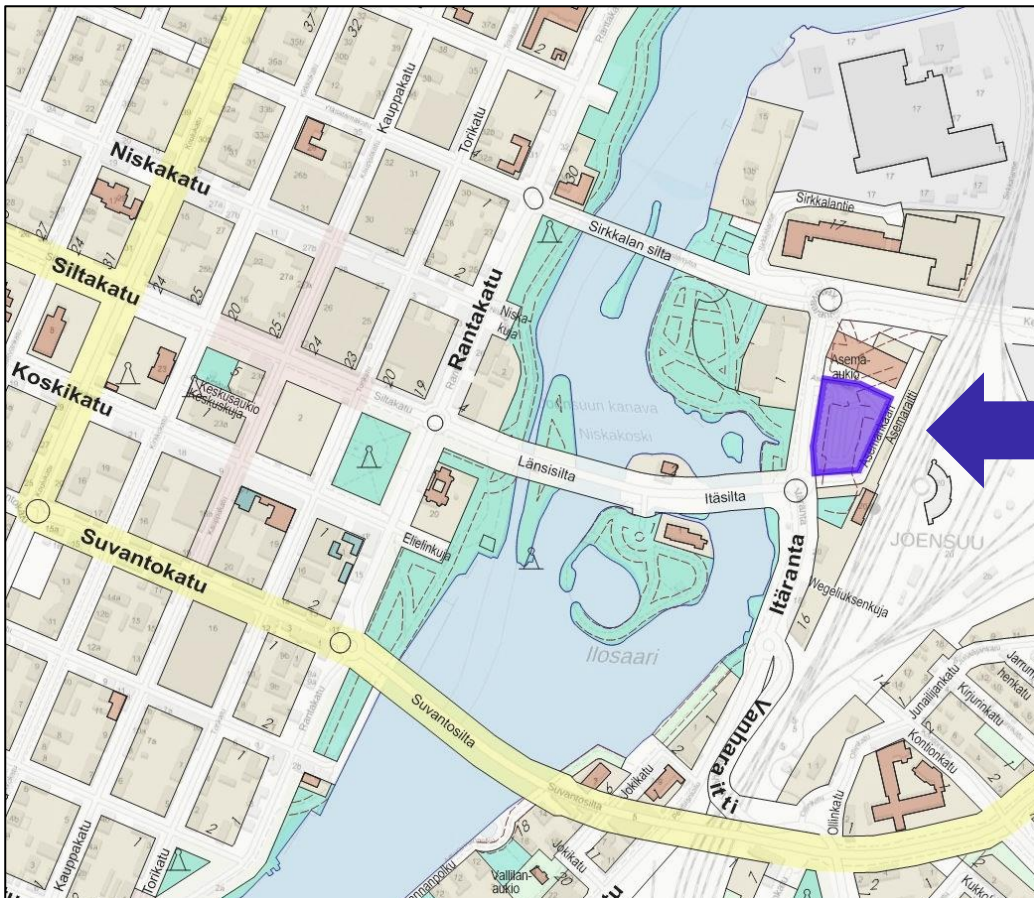




Muutosalueen sijainti



Asemaseudun asuinkortteli

Kaavaselustus

Asemanseudun asuinkortteli
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee
Niinivaaran (5) kaupunginosan kortteliä 5161.

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Niinivaaran (5) kaupunginosan kortteli 5161.

Kaavoitusohjelman työ nro 1768



Kuva 1: Viistoilmakuva suunnittelualueesta ympäristöineen.
Kuvassa näkyvät vielä alueen jo puretut rakennukset. ©Blom 2017.

Joensuu 21.4. 2021, tark. 25.8. 2021

Vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2	Luonnonympäristö.....	7
2.1.3	Rakennettu ympäristö	7
2.1.4	Maanomistus	10
2.2	Suunnittelutilanne	11
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	16
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	16
3.1.1	Korttelialueet.....	16
3.2	Kaavan vaikutukset.....	17
3.2.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	17
3.2.2	Suhde kaupungin strategioihin	17
3.2.3	Suhde suunnittelutilanteeseen	17
3.2.4	Aluerakenteelliset vaikutukset	17
3.2.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön	17
3.2.6	Vaikutukset luonnonympäristöön	17
3.2.7	Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset	18
4	Suunnitteluvaiheet.....	19
4.1.1	Hankkeen lähtökohta ja tavoitteet	19
4.1.2	Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos.....	19
4.1.3	Kaavaehdotus	20
4.1.4	Kaavan nähtävilläpito	20
4.1.5	Toteutus	20

TILASTOLOMAKE

HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Luonnos- ja ehdotusvaiheiden kortteliluonnokset
4. Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet niihin
5. Katusuunnitelmaotteet



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemanseudun vuoden 2017 asemakaavaa, jonka laadinnan yhteydessä on hahmoteltu uusi kaupunkikaupunkikuvallinen hahmo koko rautatieaseman ja Pielisjoen väliselle alueelle Sirkkalan ja Itäsillan välillä, on tarkoitus tarkentaa toteutuksen helpottamiseksi. Kyseessä on pitkälti tekninen kaavamuutos, jolla ei ole tarkoitus muuttaa tulevan korttelin aiemmin hyväksyttyä kaupunkikuvallista ja arkkitehtonista perusratkaisua tai mitoitusta.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt VR-yhtymä Oy:n valtakirjalla rakennusliike Evälahti Oy:n aloitteesta. Hakijan tavoitteena on porrastaa toteutusta ja rakennuskohteen myyntiä siten, että korttelin toteutus erillisinä taloyhtiöinä olisi mahdollista. Samalla tutkitaan mahdollisuus sijoittaa osalle korttelia palveluasumista. Käyttötarkoitusten tarkentaminen sekä korttelin hallinnan jakom. piha-alueiden osalta edellyttävät kaavamuutosta.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili -lehdessä 28.10. 2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 29.10.-23.11. 2020. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 6.5.–7.6. 2021. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä syksyllä 2021.

Toteuttaminen

Rakennushankkeen/-hankkeiden toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, tontit muodostettu ja hankkeelle/hankkeille myönnetty rakennuslupa/rakennusluvut.

Liite 1 Asemakaavaehdotuskartta merkintöineen

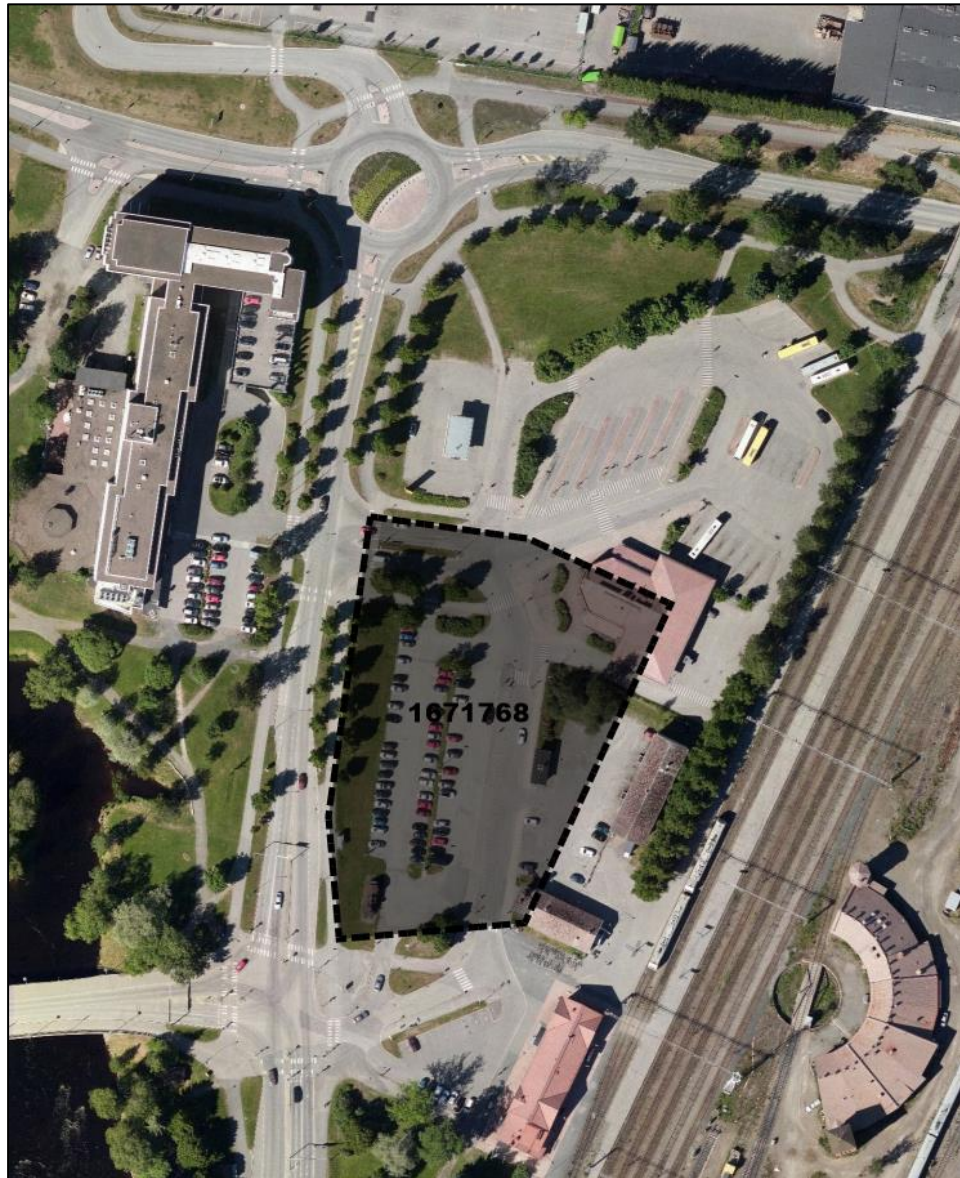


2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijoittuu likimain asemanseudun paikoituskentän ja osittain jo purettujen entisen linja-autoaseman ja ravintolarakennuksen kohdalle Joensuun rautatieaseman luoteislaidalle.



Kuva 2: Muutosalue ortoilmakuvassa. ©Joensuun kaupunki 2017.

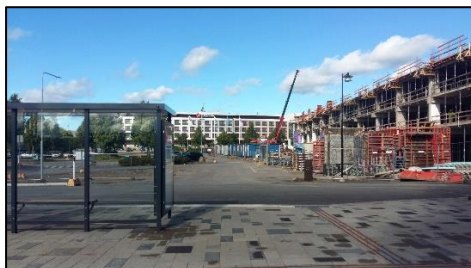




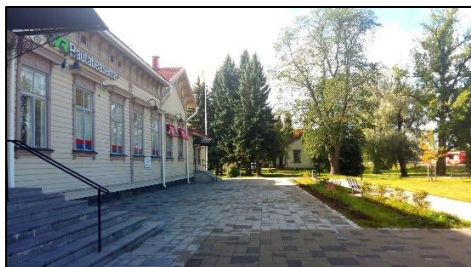
Kuva 3: Itärannan kiertoliittymästä Itäsillan kohdalta pohjoiseen. Kaavamuutosalue oikealla.



Kuvat 4,5: Pohjoispuolisella korttelialueella on tuore paikoitustalo.



Kuva 6: Uudelleen linjatun Asemankaaren ja hotelli Kimmelin väliin muodostuu jatkossa uusi Asema-aukio. Radan suuntaisesti sijoittuu kaukoliikenteen bussilaituri.



Kuvat 7,8: Tuleva asuinkortteli sijoittuu nykyiselle aseman paikoitusalueelle asemarakennuksen pohjoispuolelle.



2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutos koskee kaupunkimaista rakennettua ympäristöä. Maasto on tasainen maanpinnan tason ollessa noin +80 mmpy. Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja.

Maaperä on löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savi-kerroksia (Joensuun kaupunki. Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvitys 1984. Havetec Oy, 1984). Alueesta on aiemman asemakaavoituksen yhteydessä laadittu erillinen rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy 2016).

Muutuskorttelin osalta maaperä on vaikeasti rakennettavaa: perustamistapana edellytetään pilari- ja anturaperustusta tai paalutusta. Alueelta on lupavaiheessa tehtävä tontti- tai korttelikohtainen pohjatutkimus.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Maisema

Alueen asemaa kaupunkirakenteessa ja osana kerroksellista kaupunkikuvaa on arvioitu asemanseudun maisemaselvityksessä (Ramboll Finland Oy 2016). Alueen rakentaminen tulee näkymään paitsi lähiympäristössään myös mm. jokimaisemassa keskikaupungin suunnalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rautatie Joensuuhun otettiin käyttöön vuonna 1894, jolloin valmistui myös asemarakennus (laajennukset 1911/1950-l.). Jäljellä rautatieaseman ympäristön rakennuksista on radan länsipuolella asemarakennuksen lisäksi yksityiskäytössä oleva asemapäällikön talo (1894/1940-l.) asemapuistoinen. Asuinkasarmi (1890-l.) ja ravintolarakennus (1949) sekä entinen linja-autoasema (198_) sekä palossa vuonna 2013 tuhoutuneen makasiinirakennuksen säilynyt osa (1927) on sittemmin purettu uudisjärjestelyiden tieltä. Näkyviä ovat myös modernit hotelli Kimmelin (1977/1987) ja kauempana pohjoispuolella UPM:n vaneritehtaan sekä entisen lastulevytehtaan, nykyisen Sirkkalan koulun laajat alueet.



Viereinen rautatieasema ympäristöineen on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Toimintojen ja uudisrakentamisen suhdetta asemakokonaisuuteen on tutkittu jo aiemman asemakaavan laadinnan yhteydessä. Asema-alueen rakennushistorian osalta selvityksessä (Ramboll Finland Oy 2016) on todettu alueen keskeiset arvot.

Uudisrakentaminen

Asemanseudun ympäristö on lähivuosina muuttumassa merkittävästi. Jo purettujen entisen linja-autoaseman ja aseman sivurakennusten sekä paikoitusalueiden tilalle syntyy keskustamaista asuin- ja palvelurakentamista sekä paikoitusratkaisuja. Joukkoliikenteen odotustila valmistuu paikoitustalon yhteyteen.

Liikenne ja reitit

Koko asemanseudun asema muodostaa yhden kaupungin merkittävimmistä liikenteen solmukohdista. Suunnittelualue rajautuu Itärantaan, joka on paikallisesti merkittävä kokoojakatu. Kadunrakennus uudelleenlinjattavalla Asemankaarella jatkuu korttelialueiden toteutuksen rinnalla. Ympäristöön keskittyy merkittävästi julkista liikennettä (bussiyhteydet) sekä julkisen liikenteen liityntäliikennettä, jossa kevyt liikenne on merkittävässä osassa. Kaikki liikenne asuinkortteliin ohjataan etelä- ja pohjoissuunnista; vaihtoehtoinen kevyen liikenteen yhteys korttelin sisäosiin on mahdollista järjestää myös Itärannan puoleiselta sivulta.

Väestö ja palvelut

Ympäristössä on nykyisellään huomattavan vähän asumista aseman julkisen luonteen ja toimintojen vuoksi. Palvelut painottuvat matkustamisen ja matkailun alueille: varsinaisesti asemaan liittyvien nykyisten palveluiden ollessa niukkoja muodostaa hotelli Kimmelin kokonaisuus oman keskittymänsä. Lisääntyvää asumista tulee jatkossakin palvelemaan läheinen Sirkkalan koulu sekä ruutukaava-keskustan tarjonta. Niinivaaran ja Penttilän suuntiin aluetta eristää katu- ja raide-liikenne. Virkistys suuntautuu jokirantojen puistoihin sekä läheiseen Ilosaareen uimarantoihin. Palvelutoimintoja sijoittuu myös uudisrakennuksiin.



Tekninen huolto

Kaavamuutosalue on liitettävissä teknisiin verkostoihin.

Ympäristöhäiriöt

Liikenteen vilkkaus tuo alueelle elävyyden lisäksi huomioonotettavia ohjaustarpeita. Ajoneuvoliikenteen meluvaikutukset ja raideliikenteen aiheuttama melu ja tärinä tulevat eteen sekä kaavallisina vaatimuksina että edellytettävänä rakenteellisina ratkaisuin rakentamisen yhteydessä. Asemanseudun asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu melu- ja tärinäselvitykset (Ramboll Finland Oy 2016, 2017). Korttelin toteutusvaiheessa edellytetään lisäselvityksiä erityisesti runkomelun- ja tärinätorjunnan osalta. Kyseeseen tulevat julkisivujen eristävyyttä, ulko-oleskelualueiden sijoitusta ja perustusten erityisrakenteita koskevat ratkaisut.

Ratapihan kautta kulkevien vaarallisten aineiden kuljetuksen riskivaikutuksia on arvioitu asemanseudun kaavamuutoksen yhteydessä laaditussa VAK-selvityksessä (Ramboll Finland Oy 2016). Sen perusteella erityisesti Valion ja UPM:n teollisuuslaitosten kemikaalien säilytyksen ja kuljetuksen aiheuttama turvallisuusriski ei olennaisesti kasva asemanseudun kehittämisen myötä. Mahdollisten poikkeustilanteiden varalta edellytetään korttelin toteutukselta kuitenkin asuintilojen ilmanvaihdon sulkumahdollisuutta.

Pilaantuneet maat

Aiempaa kaavaprosessia varten laaditussa taustaselvityksessä pilaantuneista maa-alueista (Ramboll Finland Oy 2016) edellytetään tarkempaa hankekohtaista selvitystä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Erityisiä tiedossa olevia riskejä ei havaittu.



2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa VR-yhtymä Oy (Suomen valtio).



2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokonaismaakuntakaavaehdotuksen 2040 7.9.

2020, ja se on tullut voimaan 23.11. 2020 ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Seuraavan vaihemaakuntakaavan laatiminen eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe, on käynnistetty. Sen pääteemoina ovat turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on

keskustatoimintojen aluetta (C).

”Aluevarausmerkinnällä osoitetaan Joensuun ydinkeskusta sekä Rantakylän keskusta-alue, joille sijoittuu monipuolisia keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluja sekä asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköjä. Joensuun ydinkeskusta on valtakunnallisen ja maakunnallisen liikenteen solmupiste. Merkintä sisältää alle 5 hehtaarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k).

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiselle sekä valtakunnallisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen ja monipuolisen erikoiskaupan palvelujen sijoittamiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja julkisen liikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn toimintaedellytyksiin sekä Joensuun ydinkeskustan liittymiseen valtakunnalliseen ja maakunnalliseen liikennejärjestelmään. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota keskusta-alueiden erityispiirteisiin ja edistää arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymistä.”

Asemaa ja rataa (eteläsuuntaan) koskee merkintä

valtakunnallisesti merkittävä päärata ja liikennepaikka / runkoverkko

”Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys: Radan tekninen taso ja tasoristeykset tulee suunnitella siten, että pääosalla rataa voidaan liikennöidä turvallisesti 200 km:n tuntinopeudella. Tien ja rautatien tasoristeykset tulee ohjata rinnakkaistiejärjestelyin eritasossa radan kanssa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida rautatieliikenteestä aiheutuva meluhaitta.”

Lisäksi asemaympäristö on merkitty aluemerkinällä

valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma/kv)

”Osa-aluemerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Kohdemerkinnällä osoitetaan alle 5 hehtaarin kokoiset kohteet keskusta- ja taajamatoimintojen alueiden ulkopuolelta. Merkintä pohjautuu Pohjois-Karjalan 3. vaihemaakuntakaavan selvitykseen (Liite 3, 2013: ”Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt Pohjois-Karjalassa”).



Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus ja ominaispiirteet sekä turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.”

Rautatieasema-alueella on myös merkintä **rakennussuojelukohde (sr)**

”Merkinnällä osoitetaan rakennusperintölailla tai rakennusperintöasetuksella asetuksella suojellut sekä kirkkolain ja ortodoksisesta kirkosta annetun lain mukaan suojellut kohteet sekä rautatiesopimuksella huomioidut kohteet. Rautatiesopimuksella ei ole osoitettu rakennussuojelua, mutta se ilmaisee kohteiden merkityksen ja suojelutavoitteen.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön kokonaisuus ja erityispiirteet sekä edistettävä niiden säilymistä.

Rakentamismääräys: Rakentaminen tulee sopeuttaa alueen kulttuuriperintöön ja erityispiirteisiin.”

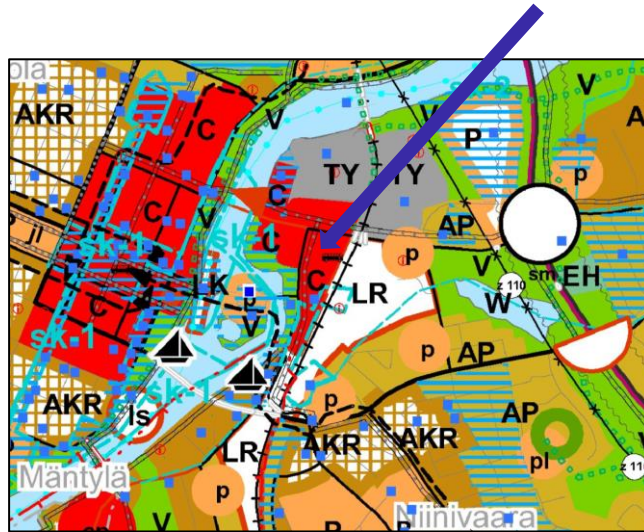
Koko aluetta koskee myös laaja aluevaraus **kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealue (kk)**

”Merkinnällä osoitetaan maakunnan keskuksen kehittämisen kannalta tärkeä alue. Alueelle sijoittuvat kaupunkikeskustan kehittämisen kannalta tärkeimmät valtakunnalliset ja maakunnalliset toiminnot. Aluetta kehitetään kansainvälisten, valtakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen keskuksena.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityisesti turvata keskusta-alueen ja sen välittömän lähialueen kehittäminen valtakunnallisesti vetovoimaisena erikoiskaupan ja hallinnon palvelukeskuksena. Suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen koulutuksen ja tutkimuksen ml. yliopisto, tutkimus- ja koulutuslaitosten, erikoissairaanhoidon, vapaa-ajan, kulttuurin, matkailun ja virkistykseen, sataman ja valtakunnallisen liikenteen solmupisteen kehittämiselle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvaan ja liikennejärjestelmään kokonaisuutena, erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimivuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen.”



Joensuun seudun yleiskaava 2020



Kuva 9: Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 (ei mittakaavassa). Kaavamuutosalue on osoitettu nuolella.

Asemakaavan muutosta ohjaa Ympäristöministeriön 29.12. 2009 vahvistama Joensuun seudun yleiskaava 2020. Suunnittelualue on siinä merkitty **keskustatointojen alueeksi C**.

”Alueelle voidaan sijoittaa kaupallisia ja julkisia palveluja, muita alueen luonteeseen soveltuvia työpaikkoja, kerros- tai pientaloasumista, puistoja tai lähivirkistysalueita sekä toreja, aukioita, katuja ja muita liikenne- ja pysäköintialueita. Alueelle on mahdollista sijoittaa MRL 58.3 §:n perusteella vähittäiskaupan suuryksikkö.”

Aseman alueella on yleiskaavassa merkitty **valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön** aluerajaus. Kaavamuutosalue ei kuulu rajauksen piiriin.

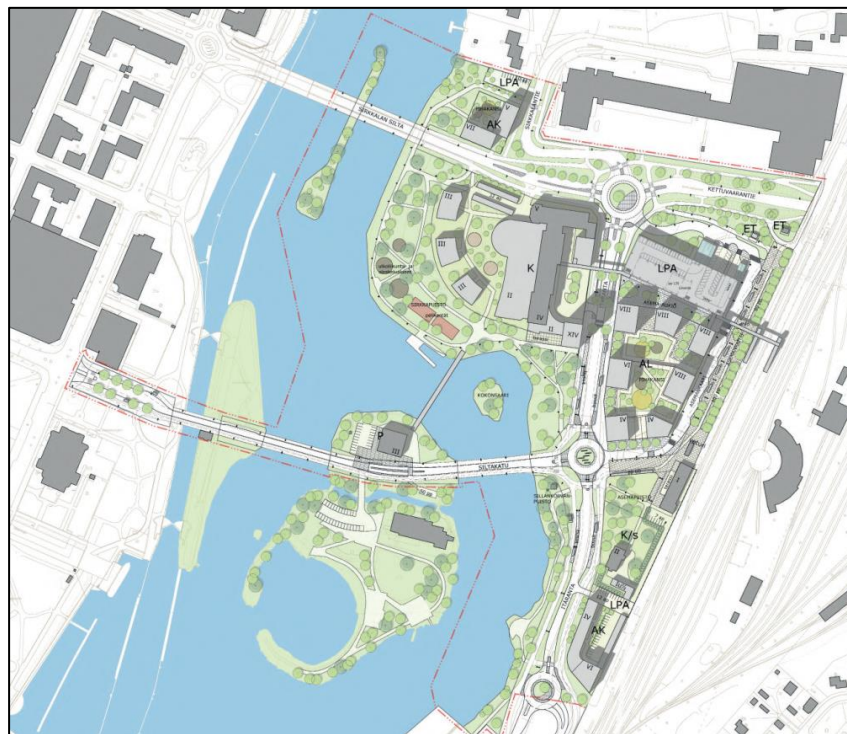
Asemakaava

Alueella on voimassa 25.9. 2017 hyväksytty asemakaava. Siinä tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteisesti koko korttelille ja sen muodostamalle tontille 21 000 k-m². Kerrosluvut on osoitettu rakennusaloittain välille IV-VIII. Pysäköinti on osoitettu sijoitettavaksi kannen alle. Kannelle on osoitettu ylin korkeusasema, ja ajoneuvoliikenteen vastaisille julkisivuille melusuojaustarve. Rakentamista on ohjattu sanallisesti yleismääräyksin, joissa on edellytetty mm. kaupunkikuvan kannalta korkealaatuista toteutusta.





Kuva 10: Ote vuoden 2017 asemakaavasta (ei mittakaavassa).



Kuva 11: Ote asemanseudun yleissuunnitelmasta. ©Joensuun kaupunki, Ramboll Finland Oy 2017.



Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 27.1. 2020 (§ 6) hyväksymä.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:1000.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

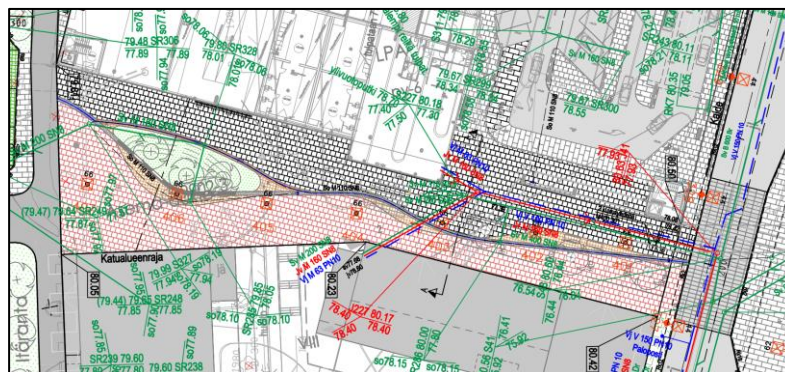
Joensuun strategia

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun kaupungin strategia:

- Joensuun konsernistrategia ”Kohti 2020-lukua, rohkeasti uudistuva” (KV 17.06. 2019 § 85)
- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma (KH 21.10. 2019 § 400)
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018–21 (KV 23.4. 2018 § 54)
- Maankäytön toteutusohjelma 2018 (KV 29.10. 2018 § 143)
- Joensuun ilmasto-ohjelma ”kohti hiilineutraalia Joensuuta 2025, kekeilevä, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1. 2018 § 20).

Katusuunnitelmat ja katurakentaminen

Ympäristön katusuunnitelmat on hyväksytty, ja ne odottavat osin toteutustaan.



Kuva 12: Ote katusuunnitelmasta Asema-aukion kohdalta. ©Joensuun kaupunki.

Liite 5 Katusuunnitelmaotteet



3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavamuutoksen hakija on esittänyt tontinkäyttösuunnitelman, johon kaavamuutos perustuu. Erilaisia kaavavaihtoehtoja ei tämän vuoksi katsottu tarpeellisiksi esittää. Esille tulevat muutostarpeet on huomioitu kaavaprosessin aikana. Luonnossuunnitelma on kehittynyt hieman ehdotusvaiheeseen mennessä.

Kaavaratkaisun pohjana on edelleen kokonaiskorttelisuunnitelma, jonka yksittäisten rakennusten massat porrastuvat rautatieaseman viereisistä nelikerroksista osista pohjoisimpiin kahdeksankerroksisiin rakennuksiin. Paikoituksen ja pihajärjestelyjen osalta ratkaisuna on esitetty pihakansi korttelin keskiosiin. Tutkitun kortteliluonnoksen mukaisesti pihakansi nousisi katutasosta noin 1,5 metrin korkeudelle autopaikkojen ja mahdollisten huoltotilojen sijoituessa kellaritasolle. Pihakannelle edellytetään viherrakentamista.

Ajoluiskat sekä teknisiä varauksia esitetään rakennettavaksi Asemankaarelta korttelin eteläreunalta.

Korttelissa sallitaan edelleen monipuolisia asuinpainotteisia keskustatoimintoja. Myös palveluasuminen sallitaan.

3.1.1 Korttelialueet

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Muut merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Liite 1 Asemakaavaehdotus

Liite 3 Luonnos- ja ehdotusvaiheiden kortteliluonnokset



3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja on edistää siten kestävästä kehitystä. Kulttuuriympäristöarvot ja erityisesti muutosalueen asema kaupunkikuvallisesti näkyvällä sijainnilla valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristökokonaisuuden läheisyydessä tulevat hankkeissa huomioiduiksi.

3.2.2 Suhde kaupungin strategiaan

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Koko asemanseudun kehittäminen edistää Pielisjoen itäpuolen kaupunkirakenteen tiivistymistä ja asumisen ja työpaikkojen jakautumista myös joen toiselle rannalle (Symmetrisen kaupungin kehitysvision, KV 29.2. 2014 (§126)). Kaavamuutos edistää ja nopeuttaa tavoitteen toteutumista. Kaupungille ei synny kustannuksia hankkeen toteuttamisesta.

3.2.3 Suhde suunnittelutilanteeseen

Asemakaavamuutos on yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen.

3.2.4 Aluerakenteelliset vaikutukset

Asemakaavan muutosalue muodostaa laajempaan suunnittelualueeseen kuuluvan korttelin, jonka asemaa ja rakentamismahdollisuuksia on tutkittu perusteellisesti. Kaavamuutos edistää rakentamisen toteutusta tarkentaen kaavaratkaisua.

3.2.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennetun ympäristön suunniteltuun kokonaisuuteen ovat vähäiset. Se kuitenkin edistää näkyvän, maisemaa ja ympäristöä muuttavan rakentamisen toteutusta.

3.2.6 Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueella ei ole erityistä luonnontilaista ympäristöä. Pohjavesiolosuhteet, hulevesijärjestelyjen tarve ja maaperän käsittely huomioidaan suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.



3.2.7 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan palveluasumisen sijoittuminen asuin-korttelin osaksi. Keskustanläheisen asumisen mahdollisuus laajentaa myös erityis-ryhmien asumisen vaihtoehtoja. Kaavanmukaisen rakentamisen myötä alueen asu-kasluku kasvaa ja palvelutarjonta monipuolistuu, jolloin alue hahmottuu selvem-min keskustamaisena.



4 Suunnitteluvaiheet

4.1.1 Hankkeen lähtökohta ja tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on ollut helpottaa asuinkorttelin toteutusta täsmentäen kaavamerkintöjä ja -määräyksiä samalla säilyttäen kokonaissuunnitelmassa haetut kaupunkikuvalliset tavoitteet.

4.1.2 Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 28.10. 2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupunkirakennepalvelussa (Muuntamontie 5) ja kaupungin verkkosivuilla 29.10.-23.11. 2020. Yleisötilaisuus järjestettiin keskiviikkona 4.11. 2020 klo 17.30 alkaen Carelicumin auditoriossa.

Lausuntoja antoivat luonnosvaiheessa Siun Soten Pohjois-Karjalan ympäristöterveys, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Ympäristönsuojelu, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Joensuun Vesi -liikelaitos, Caruna Espoo Oy, Joensuun polkijat ja Pohjois-Karjalan museo. Joensuun kaupungin hyvinvointipalveluilla, liikuntapalveluilla, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ja Väylävirastolla ei ollut lausuttavaa/huomautettavaa. Kaavamääräyksiä tarkennettiin lausuntojen perusteella.

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4 Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet niihin



4.1.3 Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos on täydennetty kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi 6.5.–7.6. 2021. Lausunnon antoi Caruna Espoo Oy. Ympäristönsuojelulla, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ja Pohjois-Karjalan museolla ei ollut huomautettavaa tai lisättävää. Palaute ei antanut aihetta muutoksiin.

Liite 4 Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet niihin

4.1.4 Kaavan nähtävilläpito

Nähtävilläoloajoista ilmoitettiin Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-asiakirjat pidettiin nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

4.1.5 Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakartan tontille 9 lisättiin ajoyhteysmerkintä ”ajo”. Tarkistus on tekninen. Samalla kaavaselistusta täydennettiin. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2021.

4.1.6 Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti, kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija:	Päivi Mujunen
Avustaja:	Kaija Kinnunen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 167 Joensuu Täyttämispvm 05.03.2021
Kaavan nimi Asemanseudun asuinkortteli
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 28.10.2020
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 1671768
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,8927 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,8927

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

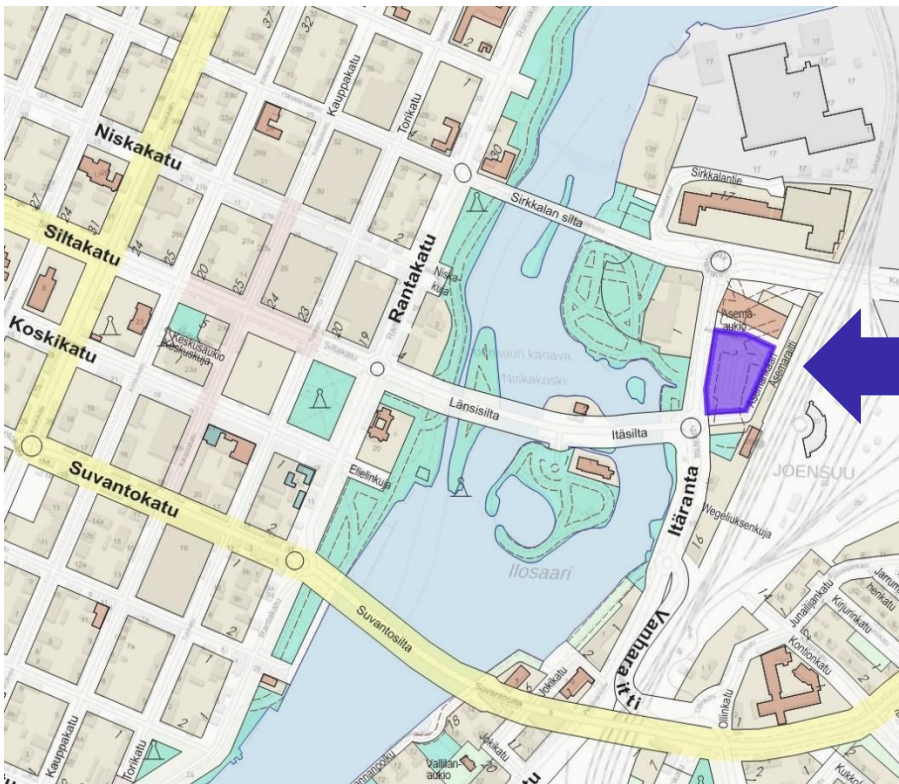
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8927	100,0	21000	2,35	0,0000	0
A yhteensä	0,8927	100,0	21000	2,35	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,8927	100,0	21000	2,35	0,0000	0
A yhteensä	0,8927	100,0	21000	2,35	0,0000	0
AL	0,8927	100,0	21000	2,35	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Asemakaavamuutoksella tarkennetaan pääasiassa asumiseen tarkoitettun rakentamattoman korttelialueen merkintöjä ja määräyksiä sekä osoitetaan sitova tonttijako.

Väylät

Ympäristöstä kaduista on olemassa katusuunnitelmat.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alue on liitettävissä teknisiin verkostoihin erillisten suunnitelmien perusteella.

Hankkeen lähtökohdat

Hanke on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta. Hakijana on esisopimuksen perusteella Rakennusliike Eväjärvä Oy VR-Yhtymä Oy:n valtakirjalla.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Alueelle ei kohdistu virkistystarpeita eikä sillä ole virkistysaluetta. Kaavan toteutuksen myötä poistuu yleistä pysäköintialuetta.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Alue on VR-Yhtymä Oy:n omistuksessa.

Aikataulu

Rakennushankkeiden tavoitteena on käynnistyä vuonna 2021.

Erityistä huomioitavaa

Ympäristöhäiriöiden arviointitarve

Vaikutukset

Rakentamistilanne

Kaupunkikuva

Asukasmäärän kasvu, sosiaalinen ympäristö

Rakennusaikaiset häiriöt

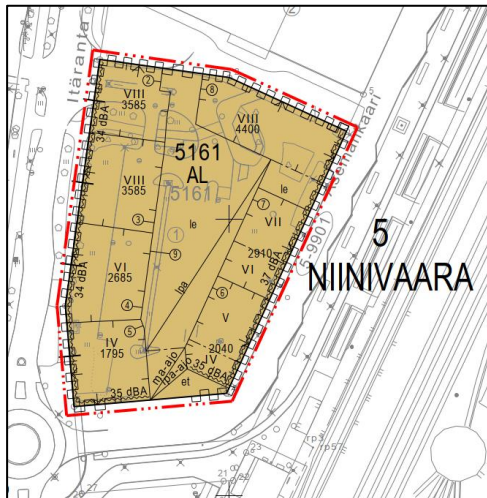
Yhteistyötarpeet

Kaupunkirakennepalvelut, Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Kustannukset

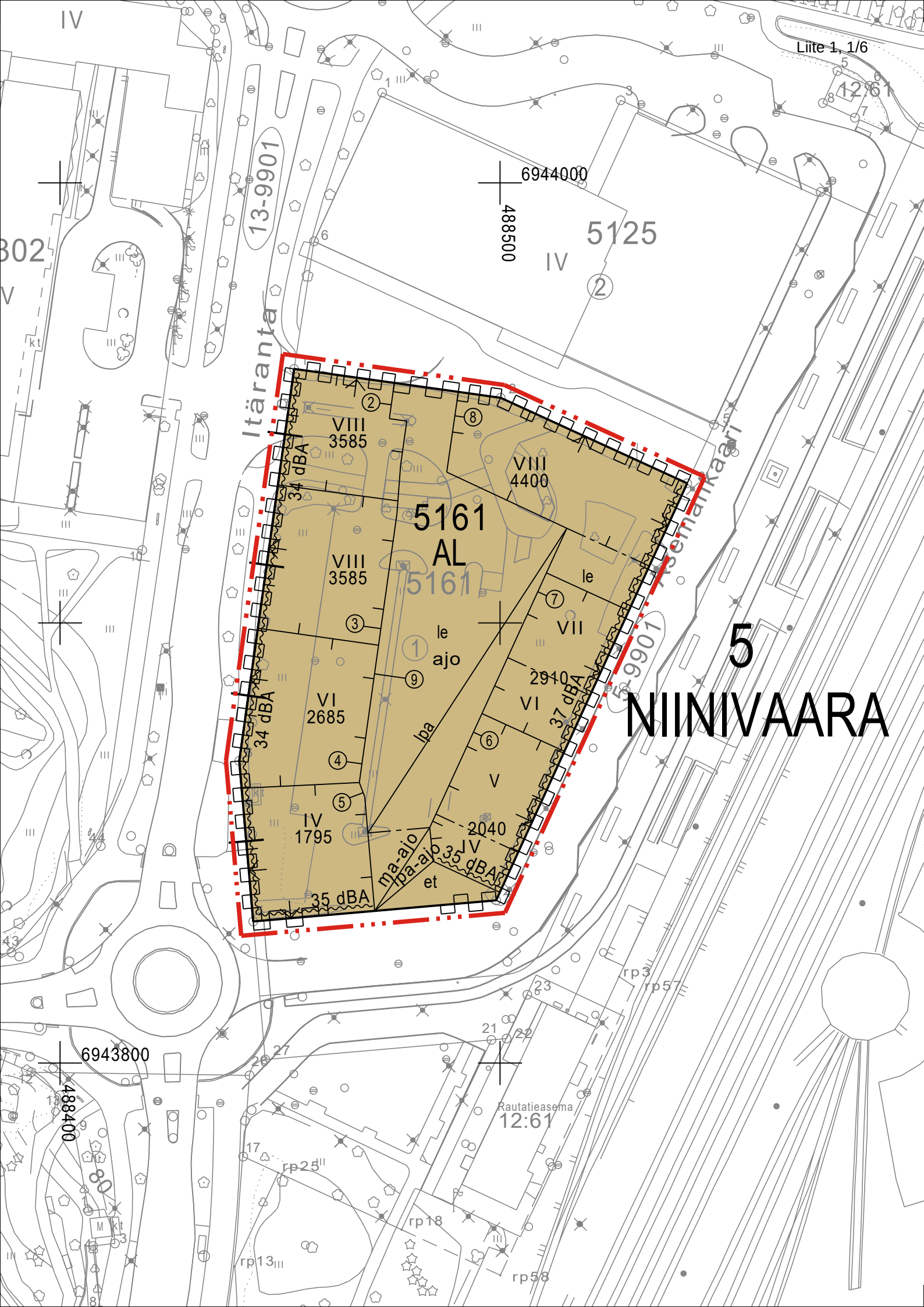
Vesihuolto:

Muut kustannukset:



Laatija: Päivi Mujunen
paivi.mujunen@joensuu.fi







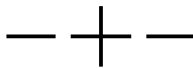
0060000

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



0820000

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



0830000

Kaupungin- tai kunnanosan raja.



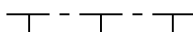
0840000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



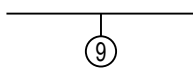
0850000

Osa-alueen raja.



0870000

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



0880000

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

5

0910000

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

NII

0920000

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

5161

0930000

Korttelin numero.

5410

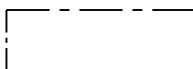
0960000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

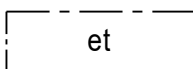
1000000

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



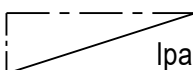
1130000

Rakennusala.



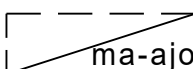
1130100

Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.



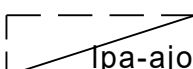
1220400

Alueen osa, jolla autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.



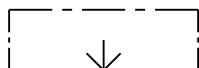
1240100

Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.



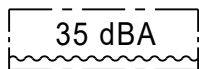
1240200

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa pihakannelle johtavan ajoluiskan.



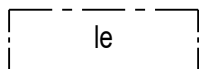
1290000

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



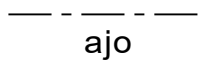
1320000

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



1330000

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



1470000

Ajoyhteys.



1590000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

- Ennen alueiden ottamista kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen on maaperän pilaantuneiden kohteiden tila tarkistettava, ja tarvittaessa kohteet on puhdistettava ympäristönsuojelulain edellyttämällä tavalla.
- Rakennusten, rakennelmien, pihakansien, aitojen ja muurien tulee olla julkisivumateriaaleiltaan, massoitteiltaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, arvokkaaseen joki- ja rautatieympäristöön sopivan kokonaisuuden. Suunnittelussa on otettava lähiympäristö huomioon. Luonnokset on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla jo suunnittelun alkuvaiheessa.
- Rakennusten ullakkokerroksiin sijoittuvat tekniset tilat ja IV-konehuoneet on toteutettava julkisivuiltaan laadukkaasti ja rakennuksen kokonaisuuteen sopivasti.
- Rakennuksiin saa toteuttaa aurinkopaneeleita ja viherkattoja.
- Muut kuin ranskalaiset parvekkeet on lasitettava.
- Alueelle saa sijoittaa palveluasumista.
- Pihakannen on oltava yleisilmeeltään vihreä. Pihakanta on hyödynnettävä korttelin leikki- ja oleskelualueina. Pihakanta saa toteuttaa myös rakennusaloille. Pihakannelle saa sijoittaa polkupyöräpysäköintiä ja vähäisiä huoltotoimintoja. Pihakannelle sallitaan moottoriajoneuvoilla vain huolto- ja pelastusajo.
- Korttelin jätehuolto, leikki- ja oleskelupihat, kulkureitit ja pysäköinti on hoidettava yhteisjärjestelyin. Piha-alueita ei saa aidata sisäisiltä osiltaan lukuun ottamatta vähäisiltä osin palveluasumiseen liittyviä ulko-oleskelualueita.
- Rakennusten väleihin katu- ja aukioalueita vasten on istutettava viihtyisyyttä tuovia puita, kuten omenapuuta, pihlajaa, pylväshaapaa tai pilaritervaleppää. Istutuksessa on käytettävä suurikokoisia taimia ja niille on toteutettava riittävän tilava kasvualusta.
- Tekniset rakennelmat kuten muuntamot tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan korttelikokonaisuuteen ja ympäristöön.

11. Korttelin pysäköintipaikat saa sijoittaa pihakannen alle, rakennusten kellarikerrokseen ja korttelin 5125 pysäköintilaitokseen.

12. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- lpa-alueenosalle kannen alle sekä kellarikerrokseen pysäköintitilat
- talotekniset tilat ja väestönsuojatilat rakennuksen varsinaisiin kerrokseen
- tontille 9 jätehuoltoa ja polkupyöräpaikoitusta palvelevia rakennelmia

Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata autopaikkoja. Autopaikkoja ei tarvitse tehdä myöskään sitä kerrosalaa varten, joka on käytetty autopysäköintiin.

13. Rakennusten ensimmäisen kerroksen ohjeellinen lattiakorko asumiseen tarkoitetuilla osilla ja pihakannen ohjeellinen korko on noin +82,0 mmpy. Alapuoliset tilat katsotaan korttelissa kellariksi, jolloin ne eivät kuulu kerrosalaan. Tiloja ei tarvitse ottaa huomioon autopaikkalaskelmassa. Kellarikerros ei saa kuitenkaan muodostaa varsinaista maanpäällistä kerrosta.

14. Korttelin huolto- ja pelastusajoyhteydet saa järjestää Asema-aukion ja Asemankaaren kautta, ellei kaavamerkinnällä muuta osoiteta.

15. Asuinrakennusten rakenteet on suunniteltava ja toteutettava niin, että rataliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu saadaan vaimennettua asumisen kannalta hyväksyttävälle tasolle (VTT 2004: Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta). Rakennushankkeeseen ryhtyessä tulee laatia korttelikohtainen tärinäselvitys.

16. Melunsuojatarve on huomioitava myös ilmanvaihdon järjestämisessä niissä kohdin, joissa on esitetty julkisivun ääneneristävyyden vaatimus.

17. Asuinrakennusten sekä asuntokohtaisen ilmanvaihdon välitön sulkeminen tulee mahdollistaa onnettomuustilanteiden varalta.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:
 - 1 autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 100 neliömetriä kohti
 - 1 autopaikka kutakin liikehuoneistojen kerrosalan 50 neliömetriä kohti
 - 1 autopaikka kutakin toimisto-, ravintola- tai kokoustilojen kerrosalan 70 neliömetriä kohti
 - 1 autopaikka kutakin palveluasumisen (tuettu asuminen) kerrosalan 160 neliömetriä kohti
 - 1 autopaikka kutakin tehostetun palveluasumisen kerrosalan 190 neliömetriä kohti
 - 1 autopaikka kutakin opiskelija-asumisen kerrosalan 160 neliömetriä kohti.
2. Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä pysäköintilaitoksiin, on osoitettava
 - 1 autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 120 neliömetriä kohti
 - 1 autopaikka kutakin liikehuoneistojen kerrosalan 80 neliömetriä kohti
 - 1 autopaikka kutakin toimisto-, ravintola- ja kokoustilojen kerrosalan 100 neliömetriä kohti
 - 1 autopaikka kutakin opiskelija-asumisen kerrosalan 180 neliömetriä kohti.
3. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Vähennystä ei tule soveltaa tehostetun palveluasumisen osalta. Kohtien 1 ja 2 mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautoilla korvata enintään 10 %.
4. Korttelin tonttien autopaikkoja voidaan sijoittaa enintään 200 metrin etäisyydelle korttelin ulkopuolelle.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

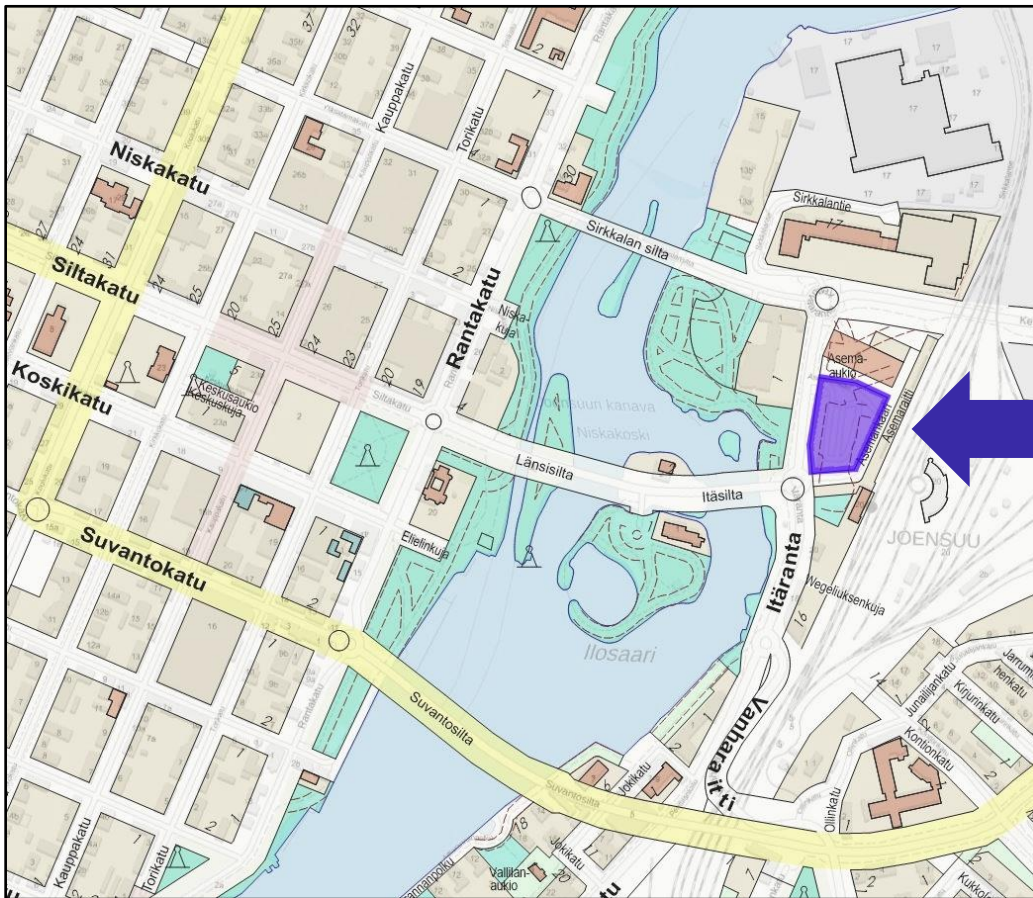
1. Polkupyöräpaikkoja on tonttia varten varattava sisätiloihin tai katoksiin seuraavasti:
 - 1 polkupyöräpaikka kutakin asumisen ja opiskelija-asumisen kerrosalan 40 neliömetriä kohti, kuitenkin vähintään 1 polkupyöräpaikka asuntoa kohti
 - 1 polkupyöräpaikka kutakin liike-, toimisto- ja ravintolatilan kerrosalan 50 neliömetriä kohti
 - 1 polkupyöräpaikka kutakin palveluasumisen kerrosalan 80 neliömetriä kohti
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisääkäyntien läheisyyteen.
3. Polkupyöräpaikoilta on oltava sujuva yhteys liikenneväylille.
4. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen huoltotila polkupyörille, kun kyse on asuntojen polkupyöräpaikoista.
5. Ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen on oltava runkolukittuja.

MUUTOS 25.8.2021:

Korttelin 5161 tontille 9 lisätty ajo-merkintä.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 Kalle Siven kaupungingeodeetti	Hyväksytty kaupungin valtuustossa Mikko Kärkkäinen kaupunginlakimies
---	--

		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
NIINIVAARAN (5) kaupunginosan korttelin 5161 asemakaavan muutos. ASEMANSEUDUN ASUINKORTTELI			
KRAKLIK	KH	Asemakaavan voimaantulo	
Näht	KV		
Pvm 21.4.2021, 25.8.2021		Mk 1:1000	Arkisto 5/1768
		Suunn. Päivi Mujunen	
Vs. kaavoituspäälikkö Juha Pasma		Piirt. Kaija Kinnunen	



Kaava-alueen sijainti opaskartalla



Asemanseudun asuinkortteli

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavamuutoksella tarkennetaan pääasiassa asumiseen tarkoitettun rakentamattoman korttelialueen merkintöjä ja määräyksiä, tutkitaan mahdollisuudet sijoittaa alueelle palveluasumista sekä osoitetaan sitova tonttijako.

Kaava laaditaan VR-Yhtymä Oy:n valtakirjalla Rakennusliike Evälahti Oy:n aloitteesta.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Suunnittelutilanne

Muutettava asemakaava on hyväksytty 25.9. 2017. Siinä kortteli 5161 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL. Asemakaavoitusta ohjaa 29.12. 2009 vahvistettu Joensuun seudun yleiskaava 2020, jossa asemanseutu on keskustatoimintojen aluetta C.

Kaava-alue sijoittuu lähelle Joensuun rautatieasemaa, joka on ympäristöineen valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Asemanseudun asemakaavan laadinnan yhteydessä on laadittu kattavia selvityksiä koskien mm. rataliikenteen aiheuttamia ympäristövaikutuksia.

Maanomistaja on VR-Yhtymä Oy.



Arvioitavat vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi korttelin käyttötarkoitusten tarkennusten sekä toteutuksen vaiheistamisen mahdollistavan kiinteistöjaon vaikutukset alueen laajempaan suunniteltuun kokonaisuuteen.

Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan, luontoon ja maisemaan, ympäröiviin alueisiin, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin ja kaupungin strategioiden toteutumiseen.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Väylävirasto
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan museo
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Niinivaara-Yhdistys ry
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos



Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat, ja ne täydentyvät työn edetessä.

Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5).

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos ovat nähtävillä **29.10.–23.11. 2020**. Kaavahanketta koskeva yleisötilaisuus järjestetään koronapandemiatilanteen salliessa keskiviikkona **4.11. 2020** kello 17.30 alkaen Carelicumin auditoriossa osoitteessa Koskikatu 5. Mahdolliset muutokset ja tilaisuuden toteuttamistapa vahvistetaan kaupungin verkkosivuilla lähempänä ajankohtaa. Asiaa voi tiedustella myös puhelimitse kaavan yhteyshenkilöiltä.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtäville alustavasti alkuvuodesta 2021. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee keväällä 2021.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite kaavoitus@joensuu.fi tai Muuntamontie 5, 80100 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla tuki yhteydessä myös puhelimitse tai käymällä toimistollamme.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu www.joensuu.fi/kaavoitus

- maankäytön suunnittelija Päivi Mujunen
paivi.mujunen@joensuu.fi, puh. 050 448 1365
- suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 409 2127



Asemakaavaprosessi

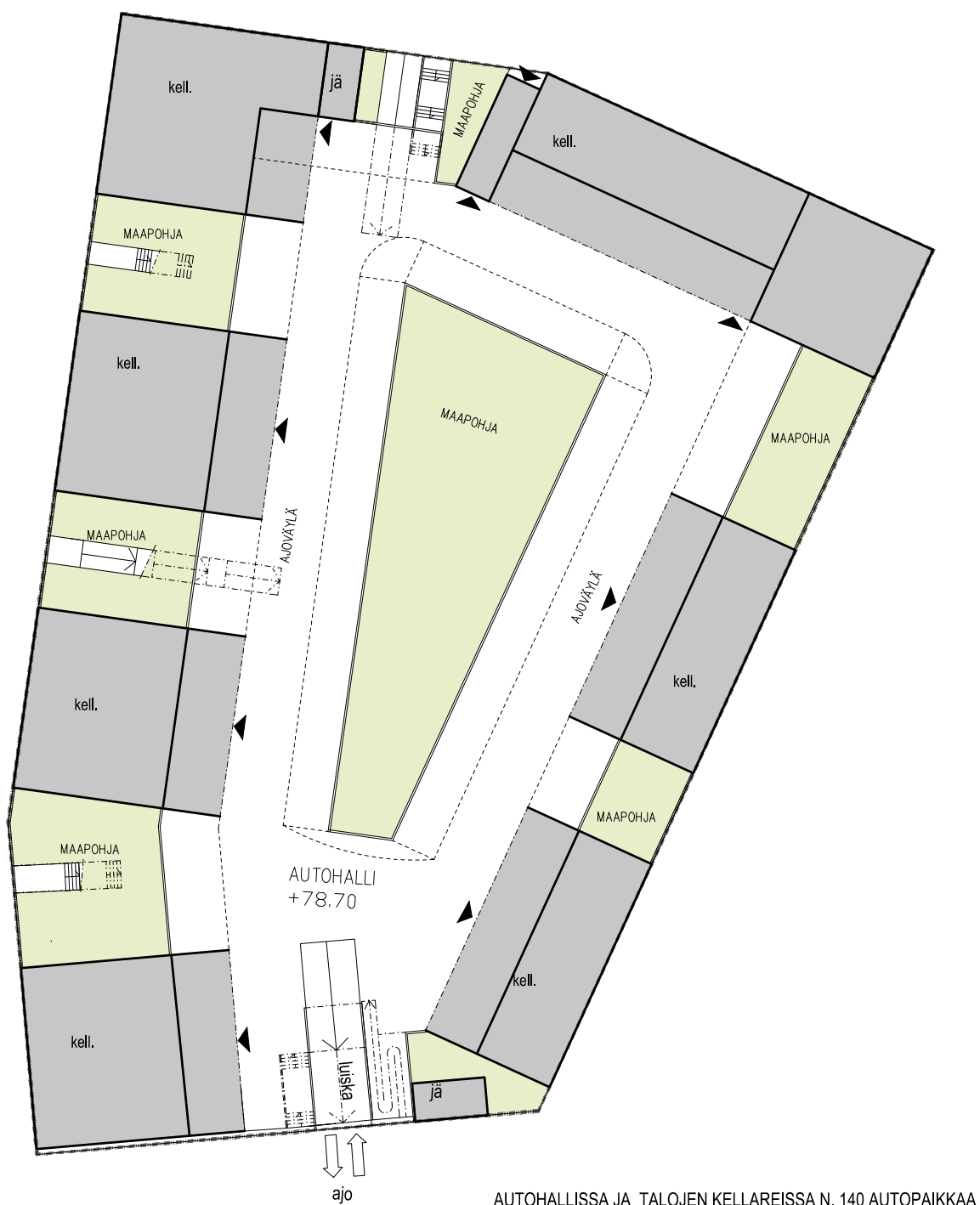




ASUNNOT:
 Tornit 8as/krs, yht. n.208as
 (ei huomioitu yhdistelmiä/ylin krs)
 Lamellit 7as/krs, yht. n.68as
 Palvelutalon 5-8krs, yht. n.49as
 Asunnot yht. n.325as, kerrosalaa n.18320kem², n. 56,4kem²/as
 Palveluasunnot n. 60as, kerrosalaa n. 2680kem²= n.12,7% kerrosalasta

AUTOPAIKAT:
 18320kem²:100=183 ap
 palveluasunnot 2680kem²:180= n. 15ap
 yhteensä n. 198ap
 autohallissa ja talojen
 kellareissa yht. n. 140 ap

POLKUPYÖRÄT:
 1/as.=n. 325pp
 palveluasunnot 0,5/as.=n.30pp
 yhteensä n. 355pp



AUTOHALLISSA JA TALOJEN KELLAREISSA N. 140 AUTOPAIKKAA



JOENSUUN ASEMANSEUTU / RAKENNUSLIIKE EVÄLAHTI OY

Havainnekuva-1, 17.09.2020, 19.10.2020



arkkitehtuuritoimisto
riitta ja kari ojala oy
kivirannankatu 26, 53950 lappeenranta
puh. 05-4566800, arkkit.tsto@ojala.inet.fi

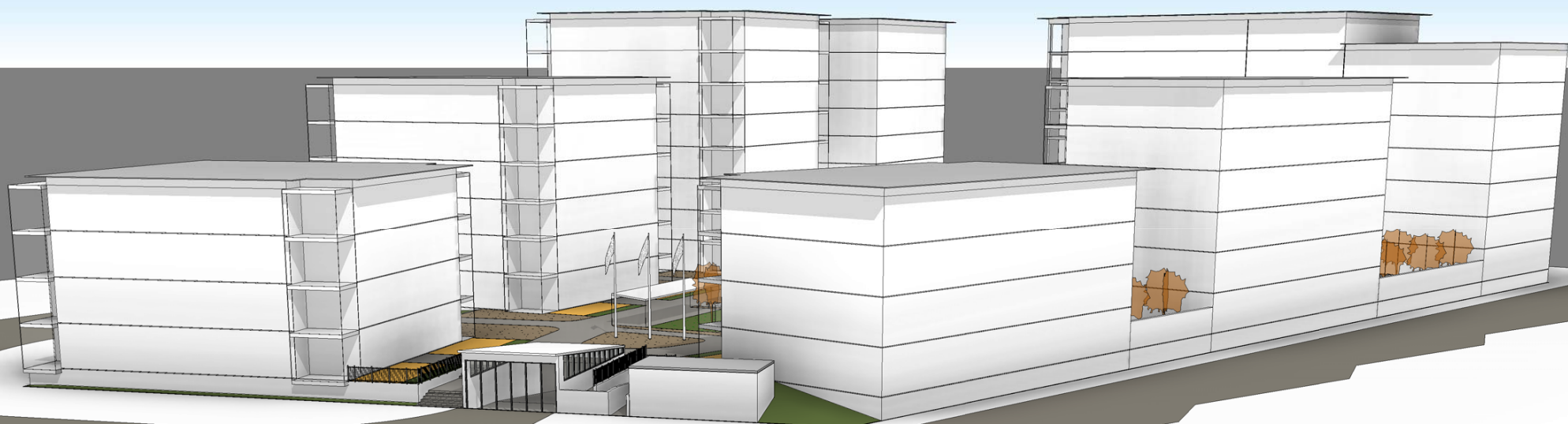


JOENSUUN ASEMANSEUTU / RAKENNUSLIIKE EVÄLAHTI OY

Havainnekuva-2, 17.09.2020, 19.10.2020



arkkitehtuuritoimisto
riitta ja kari ojala oy
kivirannankatu 26, 53950 lappeenranta
puh. 05-4566800, arkkit.tsto@ojala.inet.fi



JOENSUUN ASEMANSEUTU / RAKENNUSLIIKE EVÄLAHTI OY

Havainnekuva-3, 17.09.2020, 19.10.2020



arkkitehtuuritoimisto
riitta ja kari ojala oy
kivirannankatu 26, 53950 lappeenranta
puh. 05-4566800, arkkit.tsto@ojala.inet.fi



JOENSUUN ASEMANSEUTU / RAKENNUSLIIKE EVÄLAHTI OY

Havainnekuva-4, 17.09.2020, 19.10.2020



arkkitehtuuritoimisto
riitta ja kari ojala oy
kivirannankatu 26, 53950 lappeenranta
puh. 05-4566800, arkkit.tsto@ojala.inet.fi

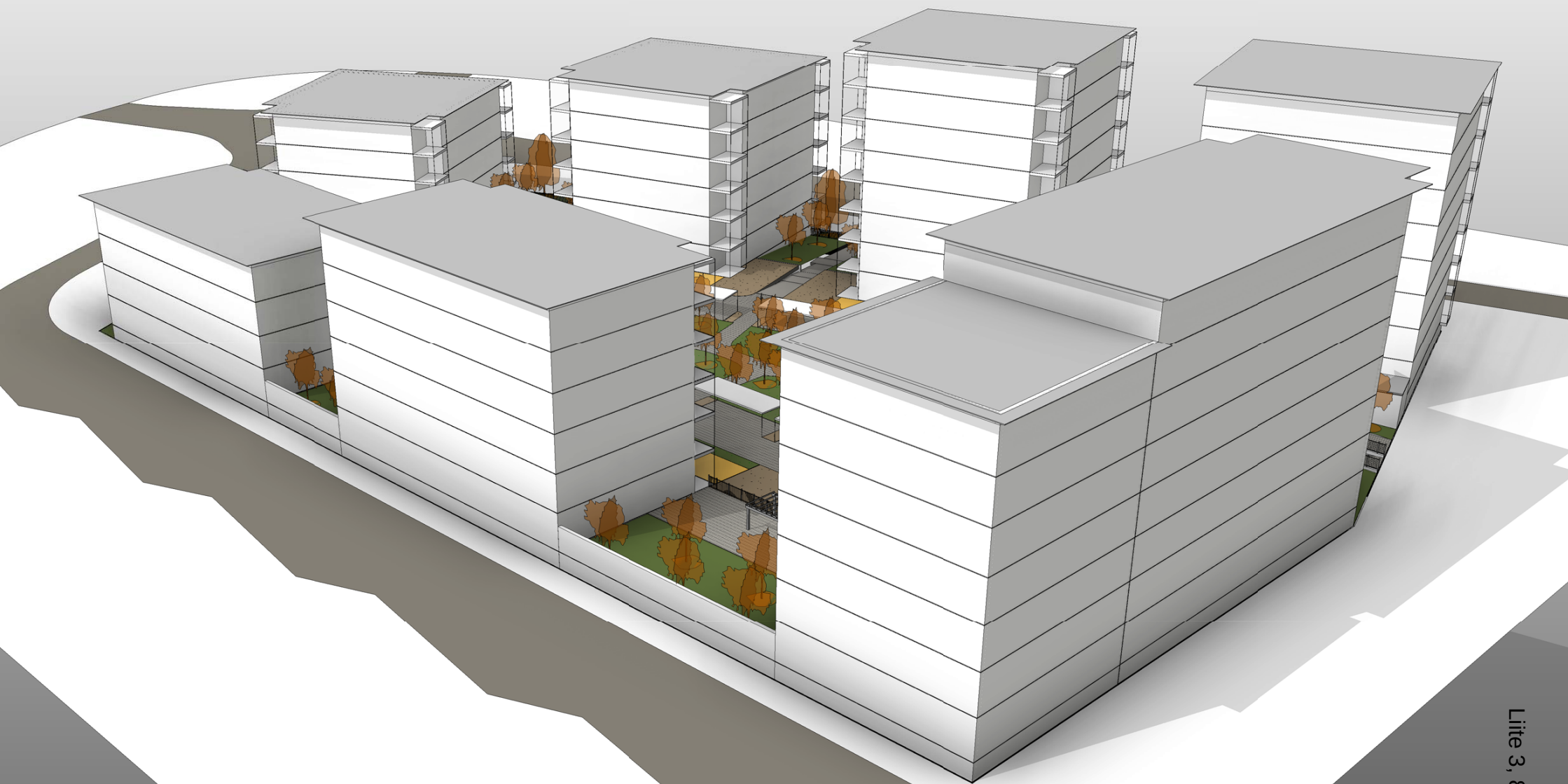


JOENSUUN ASEMANSEUTU / RAKENNUSLIIKE EVÄLAHTI OY

Havainnekuva-5, 17.09.2020, 19.10.2020



arkkitehtuuritoimisto
riitta ja kari ojala oy
kivirannankatu 26, 53950 lappeenranta
puh. 05-4566800, arkkit.tsto@ojala.inet.fi



JOENSUUN ASEMANSEUTU / RAKENNUSLIIKE EVÄLAHTI OY

Havainnekuva-6, 17.09.2020, 19.10.2020



arkkitehtuuritoimisto
riitta ja kari ojala oy
kivirannankatu 26, 53950 lappeenranta
puh. 05-4566800, arkkit.tsto@ojala.inet.fi



JOENSUUN ASEMANSEUTU / RAKENNUSLIIKE EVÄLAHTI OY

Havainnekuva-7, 17.09.2020, 19.10.2020



arkkitehtuuritoimisto
riitta ja kari ojala oy
kivirannankatu 26, 53950 lappeenranta
puh. 05-4566800, arkkit.tsto@ojala.inet.fi



JOENSUUN ASEMANSEUTU

ALUESUUNNITELMALUONNOS 1:500, 15.10.2020, 04.12.2020, 28.01.2021

Asemakaavan ehdotusvaiheen korttelisuunnitelma



arkkitehtuuritoimisto
riitta ja kari ojala oy
kivirannankatu 26, 53950 lappeenranta
puh. 05 4566 800, email. arkkit.toisto@ojala.net.fi

Asemanseudun asuinkortteli asemakaavan muutos

OAS- ja luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos olivat nähtävänä 29.10.–23.11.2020 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin yhdeksän lausuntoa, joissa oli suunnitelmasta kommentoitavaa. Joensuun kaupungin hyvinvointipalveluilla, liikuntapalveluilla ja Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ollut lausuttavaa. Väylävirastolla ei ollut huomautettavaa.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

Siun Sote, Pohjois-Karjalan ympäristöterveys 29.10. 2020

Palveluasumisen asiantuntijoita olisi syytä osallistaa jo varhaisessa vaiheessa palveluasumiskohteissa.

Vilkkaasti liikennöidyllä alueella tulee liikennesuunnitteluun kiinnittää erityistä huomiota.

Siun Sote vastaa ympäristöterveydenhuollon yhteistoiminta-alueen viranomaistehtävistä, jonka ao. jaosto on delegoinut lausuntovastuun viranhaltijoille.

Vastine: Mahdollinen tiedossa oleva palveluasuminen kohteessa on suunniteltu toteutettavaksi yksityisenä. Varsinaisen toteutuksen osalta pyyntö välitetään kohteen hankkeista vastaaville. Kortteliin on jatkossa mahdollista sijoittaa myös muun tyyppistä palveluasumista.

Alueen ajoliikenne, sisäänajoliikenne ja kevyt liikenne on pyritty eriyttämään siten, että asukasmäärän lisääntyminen aiheuta lisääntyviä vaaratilanteita. Julkisen liikenteen liikennesuunnat pyritään erottamaan kortteliin liittyvästä liikenteestä. Katusuunnittelussa yksityiskohtaisilla ratkaisuilla pyritään edistämään turvallisten ratkaisujen syntymistä.

Pohjois-Karjalan pelastuslaitos 3.11. 2020

Palveluasuminen on kemikaalilaissa mainittuja vaikeasti onnettomuustilanteessa suojattavia ja evakuoitavia toimintoja, joita ei tulisi alueella lisätä. Teollisuuslaitoksissa ei ole tapahtunut olennaisia edellisen lausunnon jälkeisiä muutoksia. Yleisissä määräyksissä tulisi olla maininta koko asuinrakennuksen sekä asuntokohtaisen ilmanvaihdon sulkemisen mahdollisuudesta VAK-ratapihalla tai tehdasalueilla sattuvien onnettomuuksien varalta (savuhaitat ja kemikaalivuodot). Osa kaava-alueesta kuuluu mahdollisen ammoniakkiuodon vaara-alueeseen 500-1500 m.

Vastine: Yleismääräys lisätään.

Joensuun kaupunki, ympäristönsuojelu

6.11. 2020

Määräys hulevesien käsittelystä tulisi lisätä kaavaan.

Vastine: Hulevesien käsittelystä määrätään rakennusjärjestyksessä. Asianmukaisesta hulevesien käsittelystä tulee huolehtia myös ilman kaavamääräystä.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

17.11. 2020

Kaavahanke on perusteltu asuinrakennuskannan ja elinkeinoelämän kehittämiseksi. Kokonaisvaikutuksiin voidaan ottaa kantaa vasta kun asianmukaiset selvitykset on laadittu kaava-alueelle.

Vastine: Kaavamuutos perustuu aiemman asemakaavan laadinnan yhteydessä tehtyihin kattaviin selvityksiin. Aiemman aineiston huomattavasta laajuudesta johtuen sitä ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi liittää kaavamuutosaineiston osaksi muutoksen tarkistustyyppinen luonne huomioiden. Selvitysten sisältöä muutoskorttelin osalta on lyhyesti kuvattu kaavaselostuksessa.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)

18.11. 2020

Lähin TUKES:in valvoma laajamittaista teollista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava laitos on Valion Joensuun tehdas. Laitoksen ammoniakin leviämismallinnuksen perusteella merkittävä vaara aiheuttavan vuodon vaikutukset ulottuvat noin 440 metrin etäisyydelle kylmälaitoksesta. Suunnittelualue on noin 520 metrin etäisyydellä vuodon mallinnuspisteestä. TUKES:illa ei ole lausuttavaa asemakaavan muutoksesta.

Vastine: Ei lisättävää.

Joensuun Vesi

19.11. 2020

Kaava-alueella on hulevesiviemäreitä, jotka on poistettava. Poistosta vastaa kiinteistö kustannuksellaan.

Vastine: Ei lisättävää.

Caruna Espoo Oy

23.11. 2020

Nykyiset johdot on esitetty liitekartalla. Kaavamuutoksen myötä alueen sähkön käyttö kasvaa. Alueella tarvitaan kaapelointeja ja noin 20 m² aluevaraus puistomuuntamolle (liitekartta). Muuntamon etäisyyden rakennuksista tulee olla vähintään 8 m. Puistomuuntamoina käytetään Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Mahdolliset johtosiirrot tehdään Caruna Espoon

toimesta, ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille löytyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine: Liitekartan mukainen sijoitus muuntamolle ei ole ajoyhteyden puuttumisen ja oleskelukäytön vuoksi sopiva. Muuntamo on mahdollista suunnitella esimerkiksi osaksi sisäänkäyntikokonaisuutta Asemankaaren varrelle korttelin eteläisivulle. Ratkaisu tulisi sovittaa arvokkaaseen rautatieaseman ympäristöön ja korttelin arkkitehtuuriin. Taloteknisten tilojen sijoittaminen myös asuinrakennusten osaksi sallitaan.

Joensuun polkijat

23.11. 2020

Turvalliset pyöräilyn ja kävelyn olosuhteet on huomioitava.

Vastine: Alueen ajoliikenne, sisäänajoliikenne ja kevyt liikenne on pyritty eriyttämään siten, että asukasmäärän lisääntyminen aiheuta lisääntyviä vaaratilanteita. Julkisen liikenteen liikennesuunnat pyritään erottamaan kortteliin liittyvästä liikenteestä. Katusuunnittelussa yksityiskohtaisilla ratkaisuilla pyritään edistämään turvallisten ratkaisujen syntymistä.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

27.11. 2020

Museovirasto on aiemmin esittänyt huolensa ko. alueen massiivisesta uudisrakentamisesta historiallisen asemamiljöön ympäristössä sekä esittänyt rakennusoikeuden pienentämistä. Museo toivoo, että keskeinen sijainti ja rautatieaseman läheisyys otetaan huomioon rakentamisessa ja sen laadussa. Yleisten määräysten kohdasta voisi poistaa maininnan tavanomaisesta poikkeavasta rakentamisesta. Kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta merkittävällä alueella tasapainoisen ratkaisun löytyminen ja RKY-alueiden huomioiminen ja säilyttäminen on ensiarvoisen tärkeää.

Vastine: Yleismääräysten sanamuotoa tarkistetaan. Kaavaratkaisu pohjaa aiemmassa asemakaavassa tutkittuun ratkaisuun porrastuvan korttelimassan mukaisesta kokonaisuudesta, jota kaavamuutoksella tarkennetaan. Asteittain kerrosluvultaan rautatieasemaa kohti madaltuvat massat pidetään ennallaan.

Joensuussa 10.3. 2021

Kaupunkirakennepalvelut

PM

**Asemanseudun asuinkortteli
asemakaavan muutos**

**Ehdotusvaiheen
palautteet ja vastineet**

Kaavamuutosehdotus oli nähtävänä 6.5.-7-6. 2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin yksi lausuntoa, joissa oli suunnitelmasta kommentoitavaa. Joensuun kaupungin ympäristönsuojelulla, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ja Pohjois-Karjalan museolla ei ollut huomautettavaa tai lisättävää.

Alla on tiivistetty kooste lausunnosta ja kaavoittajan antama vastine siihen. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

Caruna Espoo Oy

7.6. 2021

Esittämästämme paikasta puistomuuntamolle puuttui meluaidan vuoksi ajoyhteys, eikä paikka ollut oleskelukäytön vuoksi sopiva. Muuntamo on selostuksen mukaan kuitenkin mahdollista suunnitella esimerkiksi osaksi sisäänkäyntikokonaisuutta Asemankaaren varrelle korttelin eteläsivulle (et-alue).

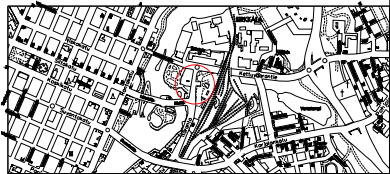
Muuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä puistomuuntamoita. Jos muuntamon ja rakennuksen välinen etäisyys on alle 8 metriä, tulee rakenteellisin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta.

Vastine: Keskeisellä paikalla tulee asemakaavamääräysten mukaisesti toteuttaa annettavaa yleismääräystä:
"Tekniset rakennelmat kuten muuntamot tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan korttelikokonaisuuteen ja ympäristöön."

Joensuussa 25.8. 2021

Kaupunkirakennepalvelut

PM



MERKINNÄT

- 15.40 Suunniteltu jätteenviemäri, tarkastuskäyvä (J)
- 15.40 Suunniteltu sadevesiviemäri, tarkastuskäyvä (S)
- 15.40 Suunniteltu sadevesiviemäri, sadevesikäyvä, viittäkansi (SR)
- 15.40 Suunniteltu vesigieho, sukaventtiili
- 15.40 Suunniteltu sadevesi, tarkastuskäyvä (SdG)
- 15.40 Rakennettu vesihuoltolaitte
- 15.40 Tonttirajakokous (nykyinen maapinta)
- 15.40 Tonttirajakokous (suunniteltu maapinta)
- 15.40 Suunniteltu valaistus
- 15.40 Uusi roskalasti
- 15.40 Suunniteltu katu, asfalttipäällyste, reunatäki
- 15.40 Suunniteltu JKPP, asfalttipäällyste
- 15.40 Suunniteltu JK, kivihakkipäällyste
- 15.40 Betonakäyvä JK / PP
- 15.40 Nummiko
- 15.40 Betonikivi, punamusta
- 15.40 kutsuttava puu
- 15.40 Puustaus rakennus
- 15.40 Puustettava puu
- 15.40 Säilytys puu
- 15.40 Viittäkansi

Muutos- pvm	Muutos- pvm	Muutos- pvm	Muutos- pvm	Muutos- pvm
18.09.19	A	HKO	Asema-aukion hulevesiputken ja -kaivon muutos	—
24.09.19	B	HKO	Asema-aukion jätteenkaivon korjaukset	—
25.09.19	C	HKO	Pysäkkirakennuksen ja -laitteiden muutos 160 kV	—
10.10.19	D	HKO	Asema-aukion muutokset	—
13.01.20	E	HKO	Asemankaaren valaistuksen muutos pylväiden kohdalla	—
18.06.20	F	HKO	Asemankaaren muutokset pylväiden 30-50	—
10.07.20	G	HKO	Uudistettu portaiden Asemankaarella ja 373 ja reunakivet tonttiliittymän reunoihin pylväiden 45-60	—
07.09.20	H	HKO	Asemankaaren portaiden ja satojen reunakivi	—

JYVÄSKYLÄ

5. NIINIVAARA
ASEMANKAARI, ASEMARAITTI, J3,
RAKENTAMISVAIHE 2 JA ASEMA-AUKIO JA J6

Rakennussuunnitelma
Suunnitelmapöytä

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK30 ja N2000

HAALUKA
1510036420-2081H
Pöytäkirja

KAUPUNKIRAKENNUSPALVELUT
YHDYSKUNTATEKNIIKKA

Pöytäkirja
20.8.2019
Suunnitelma
Pöytäkirja

Hilja Räsänen
1.500
Käsitteily
Pöytäkirja

Mikko Ruokolahti
Helena Kakkonen

Vj, loen korkeus
Putken mitat ja laatu
Paalu
Siv, sisäpohjan korkeus
Putken mitat ja laatu
Paalu, kaiveväli ja kaltevuus
Siv, sisäpohjan korkeus
Putken mitat ja laatu
Paalu, kaivoväli ja kaltevuus
Päälysrakenne
Putkien perustamistapa

Tasausviivan korkeus
Maanpinnan korkeus
Kaarevuus
Ajoradan sivukaltevuus

