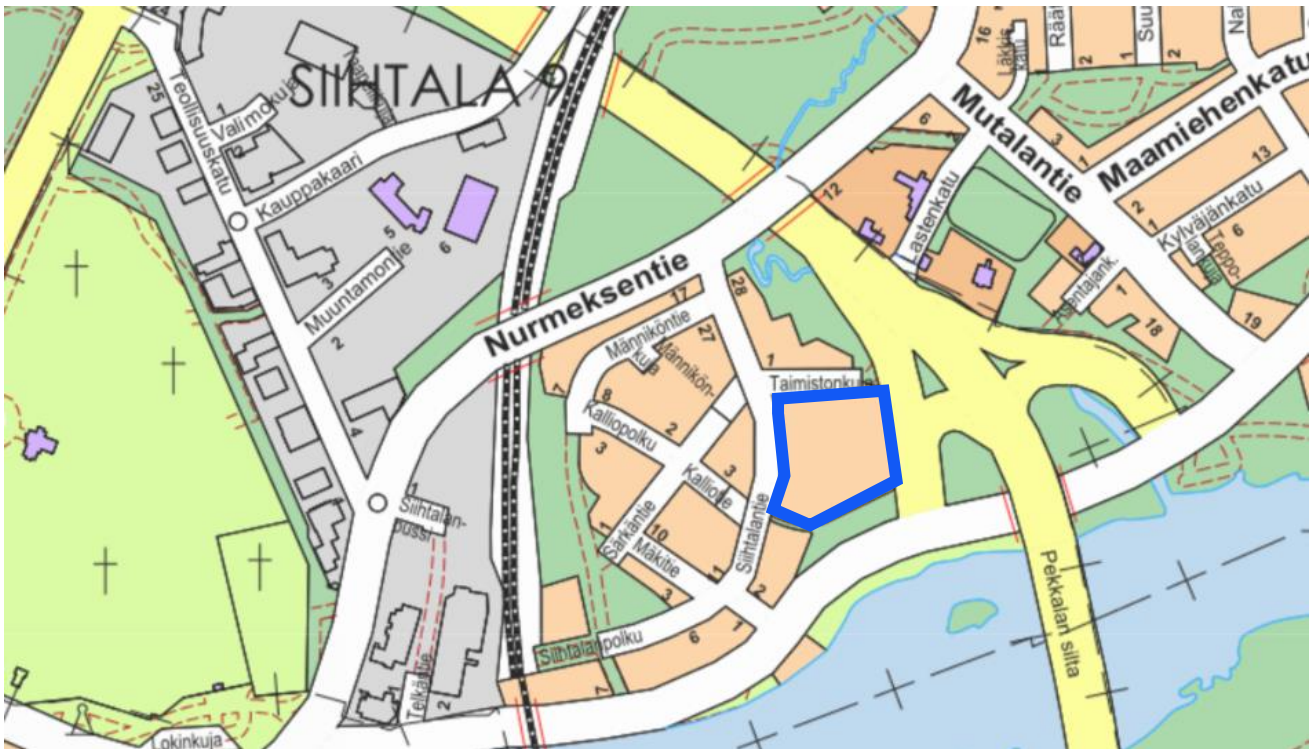




Muutosalueen sijainti



## Siihtalantie 20

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

## Siihtalantie 20

### Asemakaavamuutoksen selostus

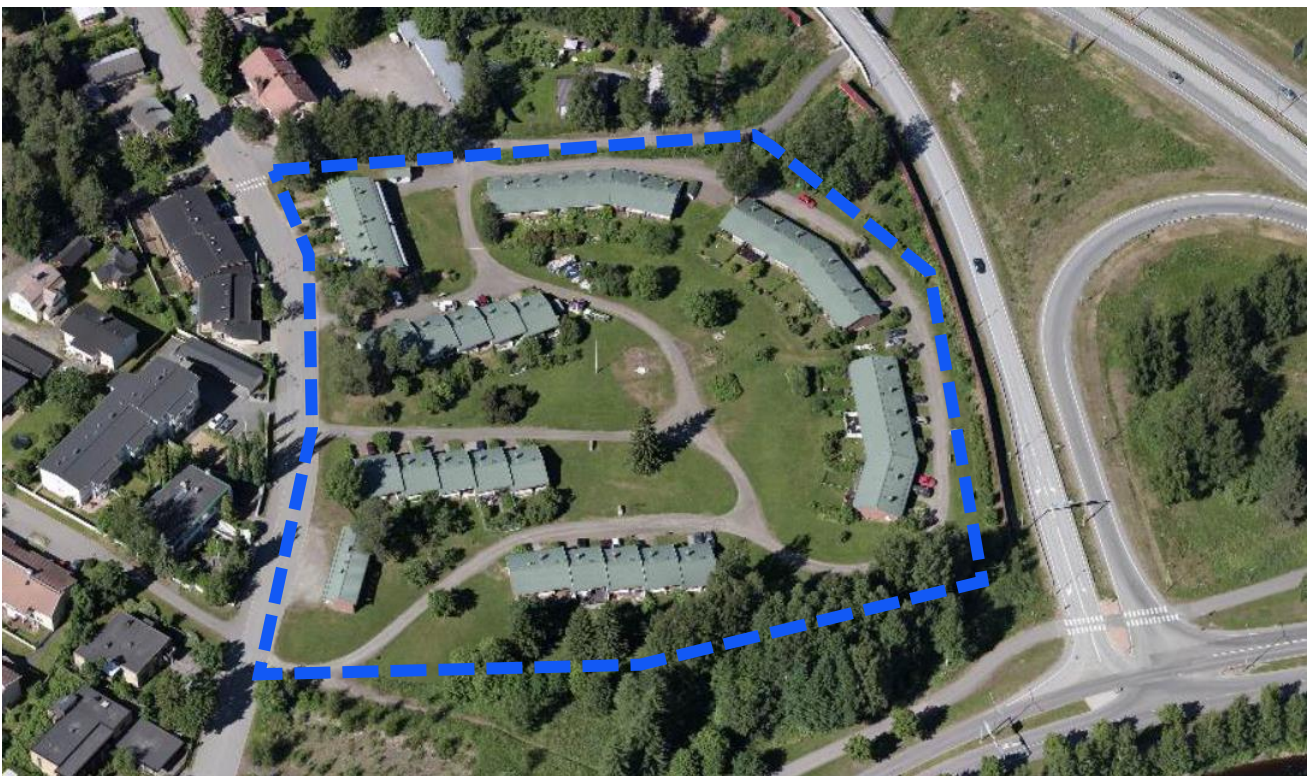
Asemakaavan muutos koskee

Siihtalan (9) kaupunginosan korttelia 921.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Siihtalan (9) kaupunginosan kortteli 921.

Kaavoitusohjelman työ nro 1767



*Viistoilmakuva suunnittelualueesta (© Blom 2017)*



**Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu**

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

## Sisällysluettelo

|          |                                                                                               |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Tiivistelmä .....</b>                                                                      | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Lähtökohdat ja tavoitteet .....</b>                                                        | <b>5</b>  |
| 2.1      | Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                                       | 5         |
| 2.1.1    | Alueen yleiskuvaus .....                                                                      | 5         |
| 2.1.2    | Luonnonympäristö.....                                                                         | 5         |
| 2.1.3    | Rakennettu ympäristö .....                                                                    | 6         |
| 2.1.4    | Maanomistus .....                                                                             | 10        |
| 2.2      | Suunnittelutilanne.....                                                                       | 10        |
| 2.3      | Tavoitteet .....                                                                              | 15        |
| <b>3</b> | <b>Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset .....</b>                                                | <b>16</b> |
| 3.1      | Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut .....                                                | 16        |
| 3.1.1    | Korttelialueet .....                                                                          | 16        |
| 3.2      | Kaavan vaikutukset.....                                                                       | 17        |
| 3.2.1    | Vaikutukset kaupungin strategiaan ja yhdyskuntatalouteen .....                                | 17        |
| 3.2.2    | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön ..... | 17        |
| <b>4</b> | <b>Suunnitteluvaiheet.....</b>                                                                | <b>18</b> |

TILASTOLOMAKE

HANKEKORTTI

## LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. OAS- ja luonnosvaiheen palautteet ja vastineet



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

## 1 Tiivistelmä

### Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt asunto-osakeyhtiö Pielisenrannan aloitteesta. Tavoitteena on laskea hakijan vuokraaman tontin rakennusoikeutta. Nykyinen rakennusoikeus on noin 7400 k-m<sup>2</sup>. Tästä on käytetty noin 2600 k-m<sup>2</sup>. Tontille rakennetaan kolme uutta kaksikerroksista asuinrakennusta. Lisärakentamisen jälkeen kerrosala olisi 5000 k-m<sup>2</sup>. Hakija perustelee kaavamuutosta tontin vuokran nousulla uuden vuokrasopimuksen yhteydessä.

Kaavamuutoksella tontin käyttötarkoitus muutetaan rivitalojen korttelialueesta asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi kesällä 2020 myönnetyn poikkeamis päätöksen mukaisesti. Hakijan tavoitteena on toteuttaa uudet asuinrakennukset kerrostaloina rivitalojen sijaan. Poikkeamisella sallittiin asuntojen rakentaminen kahteen kerrokseen, muutoin hanke oli asemakaavan mukainen.

### Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 25.11.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 26.11.–21.12.2020. Aloitusvaiheessa saatiin 11 lausuntoa, joista neljässä oli huomautettavaa. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä alkuvuodesta 2022.

### Toteutus

Uudisrakentaminen on mahdollista nykyisen asemakaavan ja myönnetyn poikkeamisluvan mukaisesti. Kahdelle kerrostalolle on jo myönnetty rakennusluvut ja rakentaminen on aloitettu. Tontin vuokrasopimus tarkistetaan kaavamuutoksen saatua lainvoiman.



## 2 Lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kohde sijaitsee Siihtalan asuinalueella Siihtalantien ja valtatie 6:n välissä. Suunnittelualueessa on mukana yksi tontti, jonka koko on noin 2,2 ha. Suunnittelualueelle on 1960-luvun alussa rakennettu seitsemän rivitaloa, joista osa on porrastettu rinteeseen. Lisäksi tontilla on yksi talousrakennus. Tontti rajautuu itäpuolella valtatie 6:n ja Utrantien eritasoliittymän ramppeihin.



*Ilmakuvalle rajattu suunnittelualue.*

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutos koskee kaupunkimaista rakennettua ympäristöä. Suunnittelualue sijaitsee rinteessä. Siihtalantien puolella korkein kohta on +87,4 mmpy ja tontin alin kohta +79,4 mmpy on tontin koillisreunalla. Kaavamuutosalueella ei ole luonnonalaista ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja.

Maaperä on soraa tai hiekkaa vähintään 3 metrin paksuudelta. Maaperä on yleensä routimatonta ja niin kantavaa, että rakennukset ja rakenteet voidaan



perustaa maanvaraisesti. Maaperä soveltuu kantavuutensa puolesta yhtä hyvin, teollisuus-, kerros- tai pientalovaltaiseen rakentamiseen. (Joensuun maaperä ja rakennettavuusselvitys, 1984 Havetec oy).

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Siihtalanpolu 20 eli As Oy Pielisenrannan seitsemän rivitaloa muodostavat merkittävän osan asuntokannasta. Alueella on myös pientaloja sekä asuinkerrostaloja. Talot ovat pääsääntöisesti yksi- tai kaksikerroksisia, mutta alueelta löytyy myös osittain kolmikerroksisia asuinrakennuksia. Rakennuskanta on eri-ikäistä. Viime vuosina alueelta on purettu vanhoja asuinrakennuksia ja rakennettu tilalle uusia.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Siihtalantie 20:n seitsemän rivitaloa rakennettiin 1960-luvun alkupuolella. Noihin aikoihin rakennettiin myös varastorakennus. D-, E-, F- ja G-talot on rakennettu rinteeseen. Rakennukset on suunnitellut insinööri Eero Lauri. Siihtalantie 20:n rakennukset muodostavat maisemallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennusaikaan alueen pohjois- ja itäpuoli oli maatalouskäytössä.

Siihtalanpolulla sijaitsevasta As Oy Siihtalanpuistosta on Ark-Byroo Oy tehnyt rakennushistoria selvityksen keväällä 2020. Siihtalanpuisto on saman aikakauden ja saman tyylisuunnan rakennuskantaa.

As Oy Pielisenranta sijaitsee samassa kaupunginosassa hyvin lähellä As Oy Siihtalanpuistoa. Alueesta on tehty rakennusinventointi vuonna 2006, Riikka Javanainen ja Jussi Viirret.

Siihtalanpuiston rivitaloista on tehty kattava rakennushistoriaselvitys ja alue on otettu maakuntakaava 1. vaiheen rakennuskannan inventointikohteeksi. Siihtalantie 20 ei kuulu em. inventointikohteeksi. Emme suojele tätä kohdetta, koska korttelin keskelle on jo osoitettu uutta rakentamista, ja ennen kaikkea siksi, että Siihtalanpolulta on jo suojeltu aikakautta vastaavaa rakennuskantaa.



Rivitalojen ulkoverhous on pääasiassa punatiiltä ruskealla saumalla. Osa ulkoverhouksista on harmaata puupanelointia, rinneratkaisun talot ovat rapattuja. Vesikatot ovat vihreää aaltopeltiä. Rivitaloista osalle on tehty salaojitus ja salaojituksen toinen vaihe on alkamassa. Rakennukset on pidetty hyvässä kunnossa. Rakennuksia ei ole tarkoitus purkaa uudisrakentamisen tieltä.



*Kuva rinneratkaisusta. Julkisivut ovat pääasiassa rapattuja.*



*Siihtalantien varrella oleva kaksikerroksinen asuinrakennus.*



*Siihtalantien varren kaksikerroksinen asuinrakennus pihalta päin.*





*Rivitalon pääty. Rakennusten katot ovat vihreää aaltopeltiä. Sokkelit on pinnoitettu salaojien rakentamisen yhteydessä.*



*Purettava talousrakennus.*

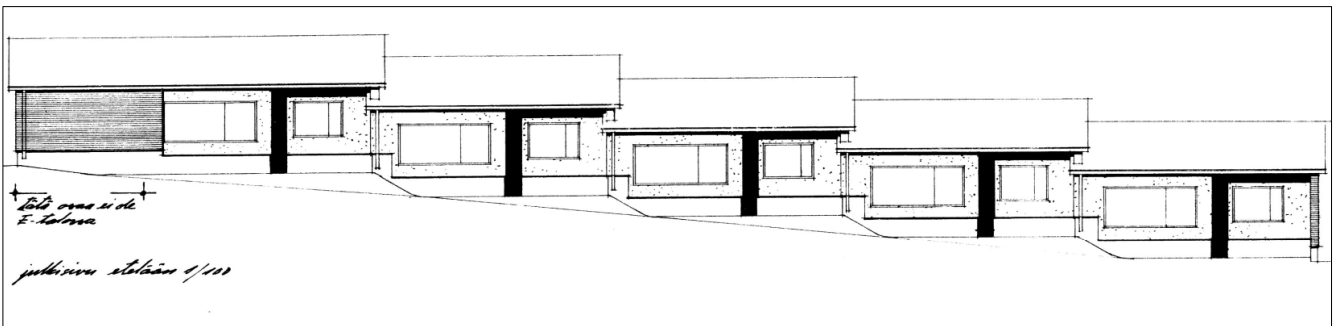


*Ilmakuva 1960-luvun lopulta, Pirkko Saivio.*





*Kuva on otettu vt 6:n tontin itärajan meluvallilta, arkkitehti Petri Enqvist 2011.*



*Rakennuslupaan liittyvä julkisivukuva porrastetusta rinne- ratkaisusta vuodelta 1960.*

### **Liikenne ja reitit**

Alueelle pääsee kulkemaan kahta reittiä. Joko Nurmeksentien tai Utrantien kautta. Molemmista suunnista on ajoväylän lisäksi jalkakäytävä Siihtalantien länsireunalla. Alueelle on hyvät jalankulun ja pyöräilyn reitistöt. Pielisjoen vartta pitkin pääsee kulkemaan eroteltua jalankulun ja pyöräilyn väylää pitkin keskustaan ja Rantakylän suuntaan. Myös Nurmeksentien varressa on pyörätie.

Lähin bussipysäkki on 200 metrin päässä Utrantien varressa, josta onkin hyvät yhteydet keskustaan linjoilla 1, 2, 2M, 11 ja 204. Nurmeksentietä pitkin liikennöivät linjat 201 ja 202 Joensuun keskustan ja Kontiolahden välillä.

Suunnittelualueelle on ajoneuvoliittymät sekä Siihtalantieltä että Taimistonkujalta. Siihtalantie on osa erikoiskuljetusten reittiä, mutta sitä käytetään harvoin



siihen tarkoitukseen. Suunnittelualueen itäpuolella on valtatie 6:n ja Utrantien eritasoliittymä. Valtatien liikenne aiheuttaa alueelle melua. Suunnittelualueen ja rampin väliin on rakennettu meluaita.

### **Väestö ja palvelut**

Siihtala on suhteellisen pieni alue. Vuonna 2019 alueella asui 398 henkilöä. Väestömäärä on pysynyt tasaisena 2010-luvulla.

Lähin elintarvikekauppa on kilometrin päässä Nurmeksentien varressa. Lisää kaupan palveluja on Voimatien alueella, josta löytyy muun muassa hypermarket, huonekaluliike, ravintoloita ja autokauppoja. Keskustan palveluihin on matkaa noin 1,5 km.

Mutalan koulu ja päiväkoti ovat puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta. Mutalan koulun vieressä on hiekkapäälysteinen pallokenttä sekä juuri valmistunut ulkokuntoilualue omatoimiseen liikkumiseen.

### **Tekninen huolto**

Suunnittelualue on valmiin teknisen huollon piirissä. Siihtalantie 20 tontille on rakennettu rasisiteella kaksi jätevesiviemäriä. Talousrakennuksessa on muuntamo, jolle on myös perustettu rasite.

#### **2.1.4 Maanomistus**

Suunnittelualueen omistaa Joensuun kaupunki ja se on vuokrattu asunto-osakeyhtiö Pielisenrannalle.

## **2.2 Suunnittelutilanne**

### **Pohjois-Karjalan maakuntakaava**

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Siinä suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja kaupunkikeskustan kehittämisen

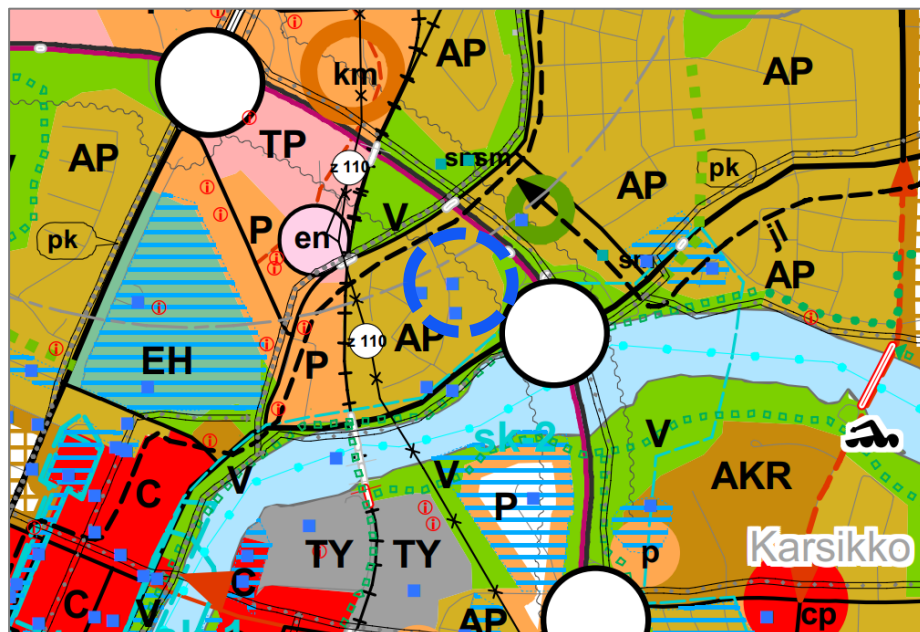


kohdealuetta kk. Suunnittelualueen vieressä kulkeva valtatie 6 on merkitty kaksiajorataiseksi päätieksi.

Vaihemaakuntakaava eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe on käynnistetty. Sen pääteemoina ovat turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö. 1. vaihemaakuntakaavaan liittyen on tekeillä rakennetun kulttuuriperinnön täydennysinventointi. Tavoitteena on kartoittaa nykyisten maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen lisäksi modernin arkkitehtuurin kohteet jälleenrakentamiskaudelta vuoteen 2000 saakka. Siihtalanpolun 1960-luvun rivitalot ovat mukana inventoinnissa, mutta Siihtalantie 20 rakennukset eivät ole.

### Joensuun seudun yleiskaava 2020

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020 (hyväksytty 2008). Suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Merkinällä osoitetaan pääosin asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerroslasta pääosa sijoittuu pientaloihin (omakotitalot, paritalot, kytketyt pientalot, rivitalot).



Ote Joensuun seudun yleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä ympyrällä.

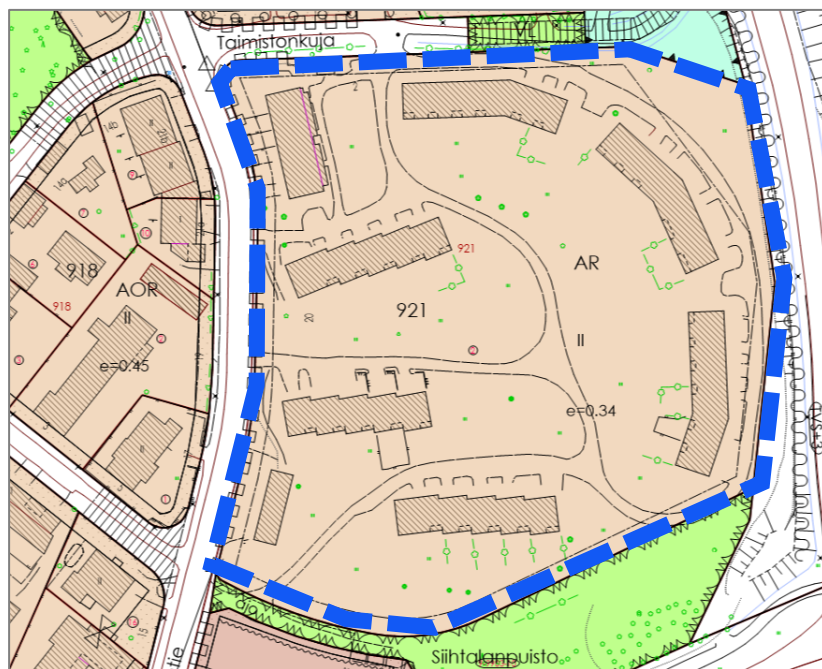


Osa suunnittelualueesta on merkitty liikenteen melualueeksi. Sillä on osoitettu teoreettinen tieliikennemelualue (päivämelu 55 dB) vuoden 2030 ennustetuilla liikennemäärillä. Laskettu 55 dB melualue on teoreettinen ja vastaa todellisuutta vain, silloin kun laskennan oletukset vastaavat maasto-olosuhteita

Siihtalantie 20 on merkitty seudullisesti merkittäväksi rakennuskulttuurikohteeksi. Merkinnällä on osoitettu yleiskaavaa varten tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä rakennuskulttuurin näkökulmasta vähintään seudullisesti arvokkaiksi luokitellut rakennusryhmät ja rakennukset tai rakennelmat. Mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

### Asemakaava

Alueella on voimassa vuonna 2007 hyväksytty asemakaava. Siinä tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Tehokkuusluku eli rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan on  $e=0,34$ . Tontin rakennusoikeus on tällöin 7402 k-m<sup>2</sup>. Kerroksia saa olla kaksi. Rakennusala on merkitty laajaksi, melkein koko tonttia koskevaksi. Julkisivumateriaalina on käytettävä puhtaaksi muurattua punatiiltä, puuta ja/tai lasia. Tontille on järjestettävä vähintään yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohden.



Ote alueen ajantasa-asetmakaavasta. Suunnittelualue merkitty sinisellä katkoviivalla.



## Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2020.

## Pohjakartta

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

## Rakennuskiellot

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

## Joensuun strategiat

Asemakaavan muutosta ohjaa seuraavat Joensuun kaupungin strategia ja ohjelmat:

- 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).

## Kulttuuriympäristöselvitys, Outi Suoranta

Joensuun seudun yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu kulttuuriympäristöselvitys. Siihtalantie 20 on siinä luokiteltu paikallisesti ja seudullisesti merkittäväksi kohteeksi. Rinteesen porrastetut rivitalot ovat 1950-luvun tyyliä. Kohde on maisemaan onnistuneesti istuva kokonaisuus.

## Rakennusinventointi 2006, Riikka Javanainen ja Jussi Viirret

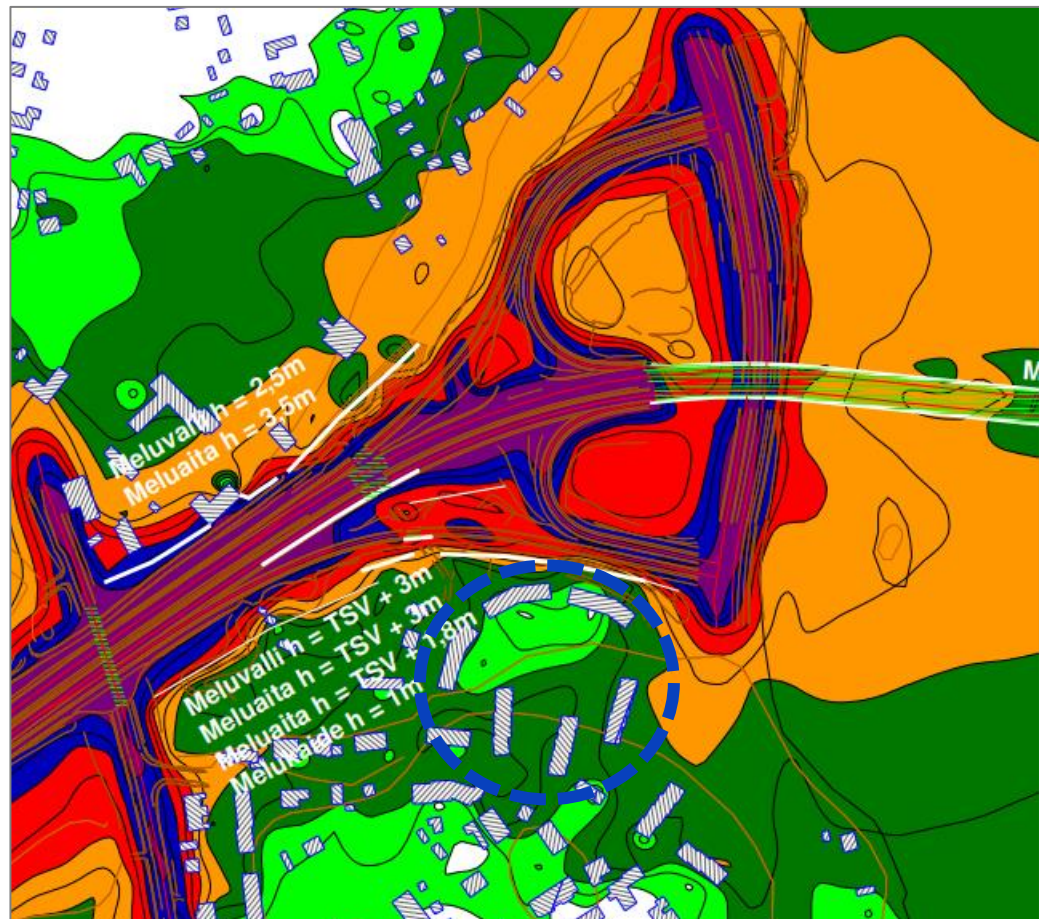
Siihtalantiella on sijainnut kolme 1960-luvulla rakennettua rivitalotonttia: as. oy Siihtalanpuisto, as. oy Siihtalankumpu (Siihtalantie 12) ja as. oy Pielisenranta (Siihtalantie 20). Yhteensä rivitaloja on ollut 12 ja ne on kaikki rakennettu hyvin väljästi. Isoja yhteisiä tiloja ei kuitenkaan ole hyödynnetty juuri muuna kuin



nurmikkoalueina. Nämä rivitalot ovat muodostaneet yhdessä samaa rivitalorakennustyyliä edustavan kokonaisuuden. As. oy Siihtalankummun rakennukset on kuitenkin purettu.

### **Meluselvitys: Valtatie 6 Repokallio-Käpykangas, Ramboll**

Meluselvitys on tehty vuonna 2007. Sillä on selvitetty tiesuunnitelman mukaisten ratkaisujen aiheuttama melusuojauksen tarve ja tapa. Työssä on laskettu sekä päivä- että yömelualueet vuonna 2020, joiden perusteella on arvioitu meluntorjuntatoimenpiteiden tarpeellisuus. Utrantien eritasoliittymän ja suunnittelualueen väliin on osoitettu melusuojauksen tarve, joka on jo toteutettu.



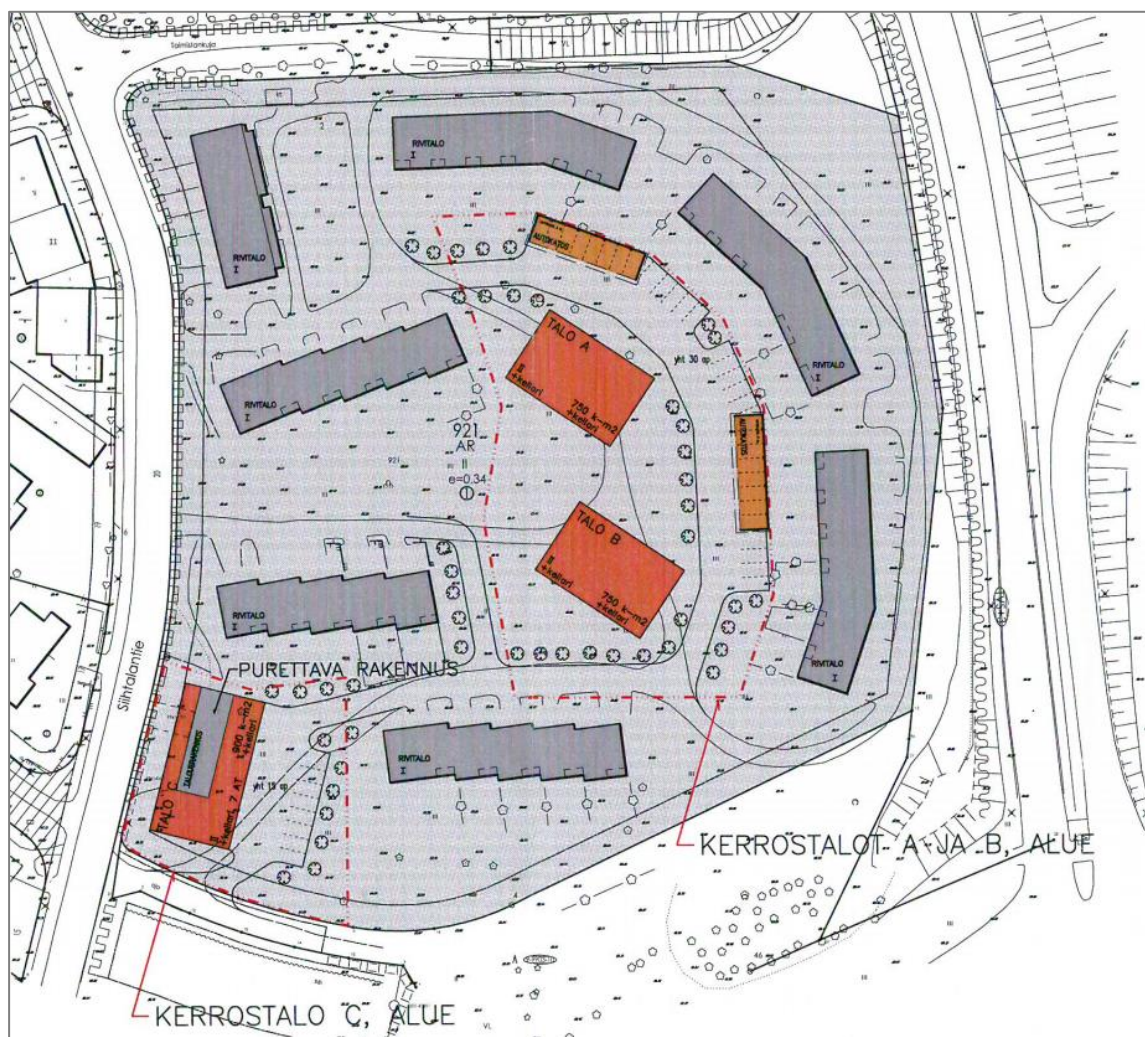
*Vuoden 2020 ennusteliikenteen mukaiset päivämelualueet melusuojausten kanssa. Suunnittelualue merkitty sinisellä ympyrällä.*

Tämä meluselvitys on vanhentunut, mutta melusuojaus on rakennettu silloisen tiedon perusteella. Liikennemelu on otettu huomioon kaavamääräyksissä.



## 2.3 Tavoitteet

Tavoitteena on vähentää tontin rakennusoikeutta. Rakennusoikeudesta on käytetty noin 2600 k-m<sup>2</sup>. Olemassa olevien rivitalojen lisäksi tontille on tarkoitus rakentaa kolme uutta kaksikerroksista asuinkerrostaloa. Lisärakentamisen jälkeen kerrosala olisi 5000 k-m<sup>2</sup>. Hakija perustelee kaavamuutosta tontin vuokran nousulla uuden vuokrasopimuksen yhteydessä.



Hakijan esittämä tontinkäyttösuunnitelma lisärakentamisesta. (©Vaaka-Ark Oy)

Kaavamuutoksella tontin käyttötarkoitus muutetaan rivitalojen korttelialueesta (AR) asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR) kesällä 2020 myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisesti. Hakijan tavoitteena on toteuttaa uudet asuinrakennukset kerrostaloina rivitalojen sijaan. Poikkeamisella sallittiin asuntojen rakentaminen kahteen kerrokseen, muutoin hanke oli asemakaavan mukainen.



### 3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

#### 3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavamuutoksen hakija on esittänyt tontinkäyttösuunnitelman, johon kaavamuu-  
tos perustuu. Erilaisia kaavavaihtoehtoja ei ole tarpeen esittää. Esille tulleet muu-  
tostarpeet on huomioitu kaavaprosessin aikana. Joensuun seudun yleiskaavassa  
nykyiset rakennukset on osoitettu seudullisesti merkittäväksi rakennuskulttuuri-  
kohteeksi, jonka mahdollinen suojelu ratkaistaan asemakaavalla. Rakennetun ym-  
päristön kokonaisuus muodostaa omaleimaisen alueen. Asemakaavamääräyksissä  
on otettu huomioon alueen omaleimaisen ilmeen säilyttäminen.

##### 3.1.1 Korttelialueet

#### **AKR Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue**

Tontin käyttötarkoitus muuttuu asuinrivitalojen korttelialueesta asuinkerros- ja  
rivitalojen korttelialueeksi. Muutos perustuu kesällä 2020 myönnettyyn poik-  
keamislupaun, jolla sallittiin kaksikerroksisten kerrostalojen rakentaminen kaksi-  
kerroksisten rivitalojen sijaan. Perusteluina poikkeamisluvassa on mainittu se,  
että rakennukset olisivat toteutettavissa aiotussa laajuudessa asemakaavan puit-  
teissa, joten rakentamisella ei ole haitallista vaikutusta kaupunkikuvaan eikä ka-  
tunäkymiin. Asuntojen lisääminen on myös linjassa kaupungin täydennysrakenta-  
misohjelman kanssa, jonka tavoitteena on tiiviimpi ja taloudellisempi kaupunki.

Kaavamuutoksella rakennusoikeus pienenee 2900 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on  
määritelty käytetyn kerrosalan ja suunnitellun rakentamisen mukaan. Kerrosluku  
säilyy kahtena.

Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä 20 k-m<sup>2</sup> ylittävän porrashuoneen ja  
sisäaulatilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, ava-  
ruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Asumista palvelevia yhteistiloja saa rakentaa  
rakennusoikeuden lisäksi enintään 50 kerrosneliömetriä tonttia kohti. Yhteisiä ti-  
loja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoon-  
tumistila. Em. lisäksi voi rakentaa 100 m<sup>2</sup> talousrakennuksia.



Nykyisessä talousrakennuksessa sijaitsee muuntamo. Mikäli talousrakennus puretaan, muuntamolle tulee osoittaa uusi helposti käytettävä sijainti.

Yleiset määräykset on päivitetty vastaamaan tällä hetkellä käytössä olevia määräyksiä. Kaavassa ympäristöä säilyttävät määräykset.

## 3.2 Kaavan vaikutukset

### 3.2.1 Vaikutukset kaupungin strategiaan ja yhdyskuntatalouteen

Yksi kaupungin tavoitteista on Joensuun asukasluvun kasvaminen. Rakennusoikeuden pienentäminen ei tue tätä tavoitetta. Suunnittelualueen koko nykyisen rakennusoikeuden käyttäminen on vaikeaa ilman, että olemassa olevia rakennuksia puretaan. Asunto-osakeyhtiö ei tällä hetkellä ole valmis purkamaan nykyisiä rakennuksia. Toisaalta uudet rakennukset voitaisiin toteuttaa kerrostaloina, joka kompensoi asuntojen määrää.

Rakennusoikeuden pienentämisen myötä tontin vuokrasta saatavat tulot pienenevät.

### 3.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksella uudisrakentamisen määrä vähenee, kun rakennusoikeus pienenee. Nykyisiä rakennuksia ei merkitä suojeltaviksi. Rakennetun ympäristön olennaiset piirteet määrätään suojeltavaksi, koska alueen suurin arvo muodostuu kokonaisuudesta.

Asunto-osakeyhtiön tavoitteena ei ole purkaa rakennuksia lukuun ottamatta talousrakennusta.

Kaavamuutoksella on vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. 1960-luvulla rakennetun rivitalotontin väljästi rakennettu miljöö muuttuu, kun tontin keskellä olevalle osittain puustoiselle nurmialueelle rakennetaan kaksi uutta kaksikerroksista pienkerrostaloa ja autokatokset. Siihtalan rakennuskanta muodostuu



suurimmaksi osaksi rivitaloista. Alueelle on rakennettu myös kerrostaloja ja tähän nähdessä vaikutuksia voidaan pitää alueen kokonaiskuvan kannalta hyväksyttävänä.

## 4 Suunnitteluvaiheet

### Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt asunto-osaakeyhtiö Pielisenrannan hakemuksesta. Tavoitteena on laskea korttelialueen rakennusoikeutta ja muuttaa käyttötarkoitus rivitalojen korttelialueesta asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi. Kerrosluku kaksi säilyy ennallaan.

### Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 25.11.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupunkirakennepalvelussa (Muuntamontie 5) ja kaupungin verkkosivuilla 26.11.–21.12.2020. Nähtävilläolona aikana saatiin 11 lausuntoa, joista neljässä oli huomioitavaa. Aloituvaiheen palautteet ja niiden vastineet löytyvät liitteestä 3.

### Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos on täydennetty kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee alkutalvesta 2022.

### Kaavan nähtävilläpito

Nähtävilläolajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavan laatija: Sanna Seppänen/Vesa Huohvanainen  
Avustaja: Heini Sorsa



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                 |                                      |            |
|-------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 167 Joensuu     | Täyttämispvm                         | 28.10.2021 |
| Kaavan nimi                         | Siihtalantie 20 |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                 | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                 | Vireilletulosta ilm. pvm             | 26.11.2020 |
| Hyväksymispykälä                    |                 | Kunnan kaavatunnus                   | 1671767    |
| Generoitu kaavatunnus               |                 |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 2,1769          | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                 | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 2,1769     |

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

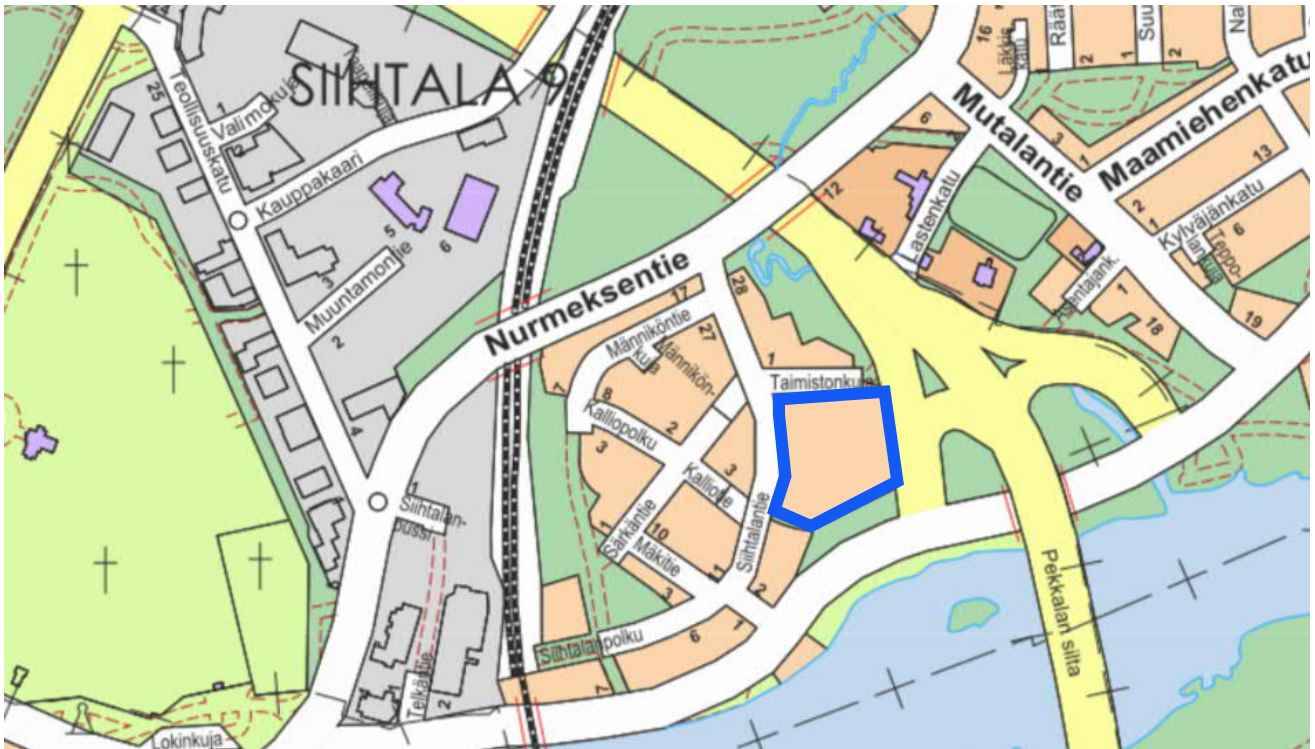
| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | 2,1769         | 100,0         | 5150                          | 0,24          | 0,0000                    | -2251                                   |
| A yhteensä      | 2,1769         | 100,0         | 5150                          | 0,24          | 0,0000                    | -2251                                   |
| 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 <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   |                |               |                               |                           |                                         |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |                     |                                |                        |

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-<br>m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>2,1769</b>     | <b>100,0</b>     | <b>5150</b>                       | <b>0,24</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>-2251</b>                                |
| <b>A yhteensä</b> | 2,1769            | 100,0            | 5150                              | 0,24             | 0,0000                       | -2251                                       |
| AR                |                   |                  |                                   |                  | -2,1769                      | -7401                                       |
| AKR               | 2,1769            | 100,0            | 5150                              | 0,24             | 2,1769                       | 5150                                        |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>V yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>L yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |



Kohteen sijainti kartalla



## Hankkeen tarkoitus

Kaavamutoksen tavoitteena on laskea tontin rakennusoikeutta ja muuttaa rivitalotontin käyttötarkoitus rivi- ja kerrostalojen kortteli-alueeksi.

## Väylät

Kaavalla ei ole vaikutuksia väyliin.

## Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan teknisen verkon keskellä.

## Hankkeen lähtökohdat

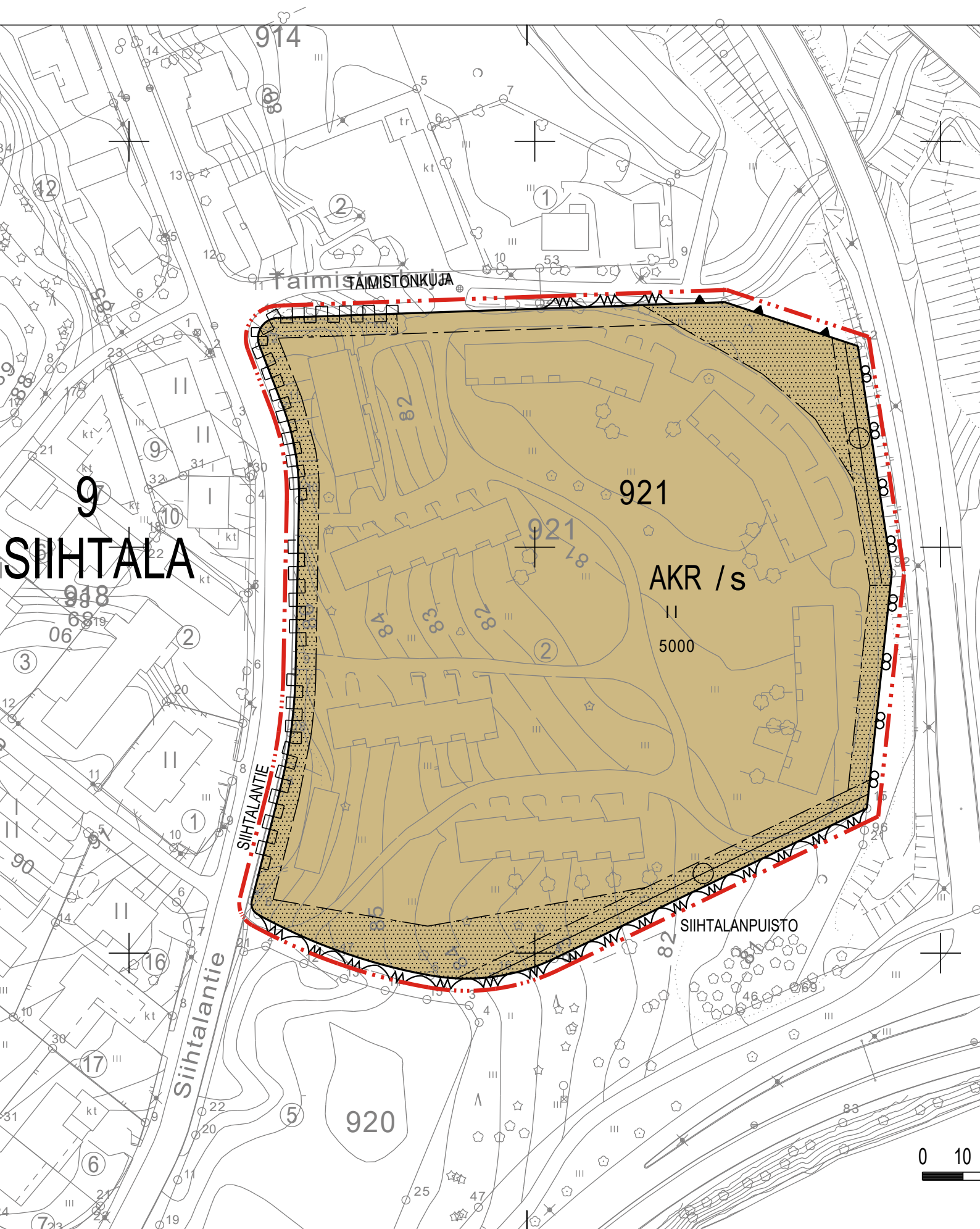
Kaavamutosta on hakenut asunto-osakeyhtiö Pielisenranta. Hakija perustelee rakennusoikeuden laskua tontin vuokran nousulla, kun nykyinen vuokrasopimus päättyy 31.12.2020. Uusi vuokrasopimus sidotaan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen.

## Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

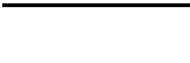
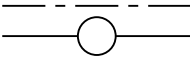
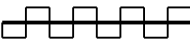
Kaava-alueella ei ole yleisiä alueita.

## Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Kaava-alueen omistaa Joensuun kaupunki ja se on vuokrattu asunto-osakeyhtiö Pielisenrannalle.



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

|                                                                                     |                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 0020500<br>Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue.                                                         |
|    | 0730000<br>Alue, jolla ympäristö säilytetään.                                                                |
|    | 0820000<br>3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.                                                  |
|    | 0840000<br>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.                                                          |
|    | 0850000<br>Osa-alueen raja.                                                                                  |
|    | 0910000<br>Kaupungin- tai kunnanosan numero.                                                                 |
|   | 0920000<br>Kaupungin- tai kunnanosan nimi.                                                                   |
|  | 0930000<br>Korttelin numero.                                                                                 |
|  | 0950000<br>Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                             |
|  | 0960000<br>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                            |
|  | 1000000<br>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
|  | 1130000<br>Rakennusala.                                                                                      |
|  | 1340000<br>Istutettava alueen osa.                                                                           |
|  | 1360000<br>Katu.                                                                                             |
|  | 1540000<br>Johtoa varten varattu alueen osa.                                                                 |
|  | 1590000<br>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                          |

### Yleiset määräykset

1. Julkisivumateriaalina on käytettävä puhtaaksi muurattua punatiiltä, puuta ja/tai lasia. Uusien rakennusten tai rakennusten laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuskannan alkuperäiset piirteet.
2. Tontit on aidattava korttelirajoiltaan. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.
3. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja hyvin saavutettava alue. Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.
4. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
  - 20 k-m<sup>2</sup> ylittävät porrashuone- ja sisäaulatilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja
  - Asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 kerrosneliömetriä tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoontumistila.
  - Talousrakennuksia ja katoksia, joiden pohjapinta-ala saa olla yhteensä enintään 100 m<sup>2</sup>.
 Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja, eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoittamiseen.
5. Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa tontille siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.
6. Parvekkeet on lasitettava.
7. Rakennukset, jotka altistuvat liikennemelulle, on ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 33 dBA.
8. Korttelin istutettavaksi merkitty tontin osa on hoidettava ja pidettävä puistomaisena alueena.
9. Korttelin suunnitelmissa on otettava huomioon rakennetun ympäristön ominaispiirteet.

### Autopysäköintiä koskevat määräykset:

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
 

|                                            |                                                                     |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Asuminen:                                  | 1 ap/85 k-m <sup>2</sup> .                                          |
| Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen: | 1 ap / 110 k-m <sup>2</sup> .                                       |
| Asumisen vieraspaikat:                     | 1 ap/alkava 1500 k-m <sup>2</sup> , kuitenkin vähintään 2 ap/tontti |
2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Nämä autopaikat voidaan jättää rakennusvaiheessa toteuttamatta, mutta tontille on rakennuslupaa varten tehtävässä asemapiirroksessa esitettävä näiden autopaikkojen käyttökelpoinen sijainti.
3. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäs katualuetta.
4. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

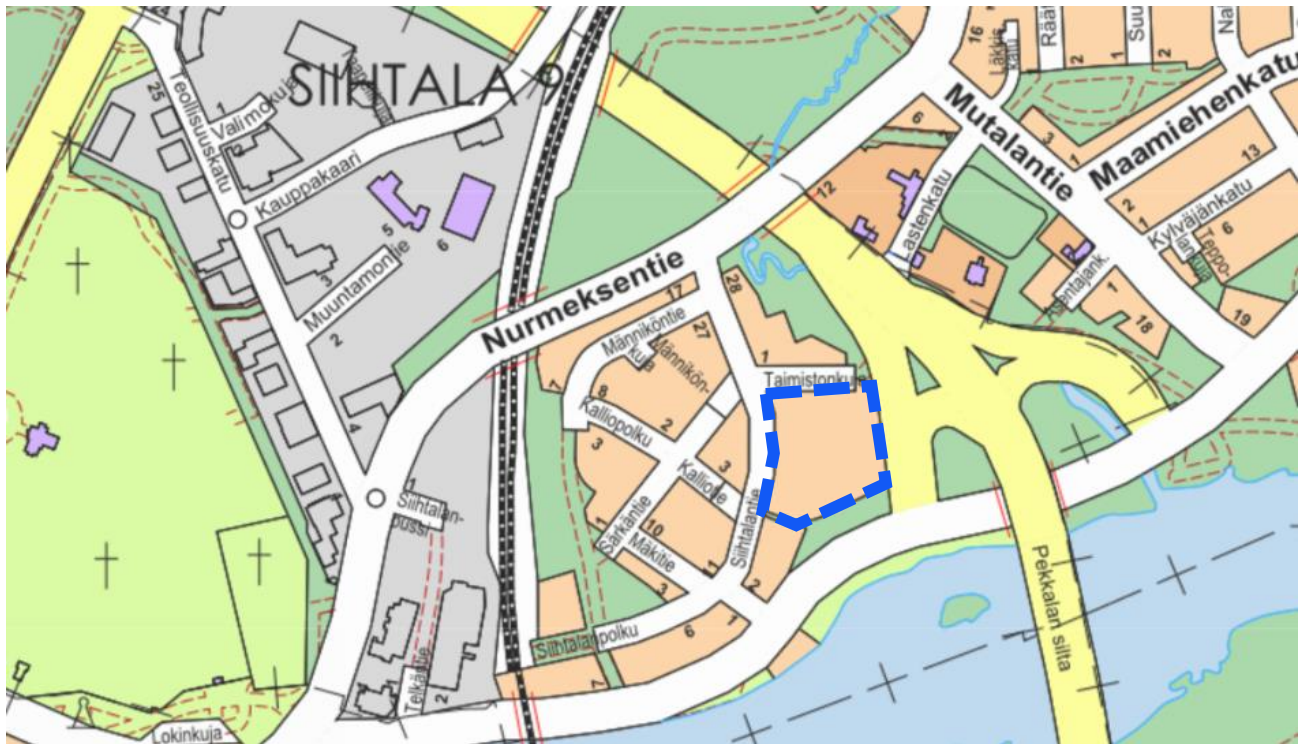
### Polkupyöräpysäköintiä koskevat määräykset:

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
 

|           |                                                                |
|-----------|----------------------------------------------------------------|
| Asuminen: | 1 ppp/40 k-m <sup>2</sup> , kuitenkin vähintään 1 ppp /asunto. |
|-----------|----------------------------------------------------------------|
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat sijaitsevat katoksissa, on lämpimiin sisätiloihin varattava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille.
4. Kulkuyhteyksien pyöriteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynneille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

|                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset<br>Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30<br>Korkeusjärjestelmä N2000<br><br>Kalle Sivén<br>kaupungeodeetti | Hyväksytty kaupungin valtuustossa<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>Mikko Kärkkäinen<br>kaupunginlakimies |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                               |    |                                                                |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------|------------------------------|
|            |    | <b>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT</b><br><b>YHDYSKUNTASUUNNITTELU</b> |                              |
| <p>Siihtalan (9) kaupunginosan korttelin 921 asemakaavan muutos.</p> <p>(Siihtalantie 20)</p> |    |                                                                |                              |
| KRAKLK                                                                                        | KH | Asemakaavan voimaantulo                                        |                              |
| Näht                                                                                          | KV |                                                                |                              |
| Pvm 3.11.2021                                                                                 |    | Mk 1:1000                                                      | Arkisto<br><br><b>9/1767</b> |
| Vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma                                                             |    | Suunn. SS, Vesa Huohvanainen                                   |                              |
|                                                                                               |    | Piirt. Heini Sorsa                                             |                              |



Kaava-alueen sijainti opaskartalla



# Siihtalantie 20

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Suunnittelutehtävä

Suunnittelualue sijaitsee Sihtalan kaupunginosassa osoitteessa Siihtalantie 20. Tavoitteena on laskea korttelialueen rakennusoikeutta. Samalla alueen käyttötarkoitus muutetaan rivitalojen korttelialueesta asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi aikaisemmin tehdyn poikkeamispäätöksen mukaisesti. Kerrosluku säilyy kahtena. Kaavamuuos on käynnistynyt asunto-osaakeyhtiö Pielisenrannan hakemuksesta.



## Suunnittelutilanne

### Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Maakuntakaava on laadittu useassa vaiheessa. Voimassa ovat vaiheet 1.-4. Pohjois-Karjalan konaismaakuntakaava 2040 on hyväksytty 7.9.2020 ja se odottaa lainvoimaa. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja se sijaitsee kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (KK-1). Alueen vieressä kulkee valtakunnallisesti merkittävä runkotie.

### Joensuun seudun yleiskaava 2020

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Merkinnällä osoitetaan pääosin asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Siihtalanpolku 20 on osoitettu seudullisesti merkittäväksi rakennuskulttuurikohdeksi, jonka mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

### Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavassa (hyväksytty 2007) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Tehokkuusluku eli rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan on  $e=0,34$ . Tontin pinta-ala on 21 769 m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeus on 7 402 k-m<sup>2</sup>. Tästä on käytetty 2554 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen kerrosluku on kaksi.

### Poikkeamispäätös

Suunnittelualueelle on myönnetty kesällä 2020 poikkeamispäätös, jolla alueelle voi rakentaa kaksikerroksisten rivitalojen sijasta asuinkerrostaloja. Päätöksellä ei ole vaikutusta kerroslukuun tai rakennusoikeuteen. Suunniteltujen kerrostalojen kerrosala olisi 2400 k-m<sup>2</sup>.

## Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tässä kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia mm. luontoon ja maisemaan, ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, 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
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan museo
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Mutalan-Siihtalan asukasyhdistys ry
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Itä-Suomen poliisilaitos

## 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](http://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 ja asemakaavaluonnos ovat nähtävillä **26.11.–21.12.2020**.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtävillä alustavasti keväällä 2021. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tullee kesällä 2021.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite [kaavoitus@joensuu.fi](mailto: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](http://www.joensuu.fi/kaavoitus)

- maankäytön suunnittelija Sanna Seppänen  
[sanna.seppanen@joensuu.fi](mailto:sanna.seppanen@joensuu.fi), puh. 050 435 3541
- suunnitteluavustaja Heini Sorsa  
[heini.sorsa@joensuu.fi](mailto:heini.sorsa@joensuu.fi), puh. 050 409 2128

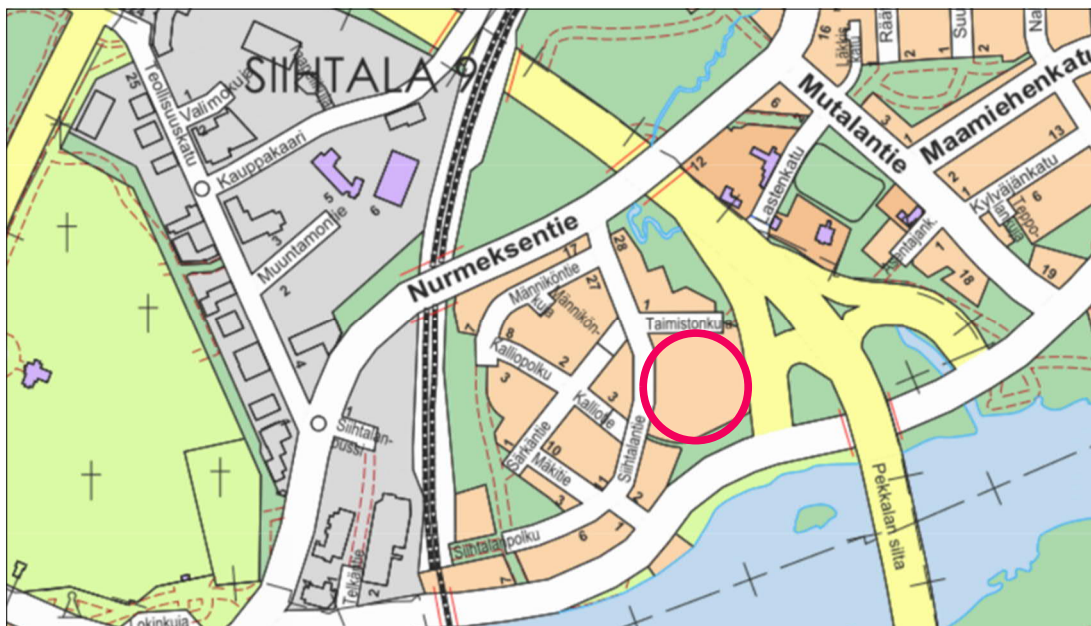


## Asemakaavaprosessi



## **Siihtalantie 20 asemakaavan muutos**

### **OAS- ja luonnosvaiheen palautteet ja vastineet**



Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävänä 26.11.–21.12.2020 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 11 lausuntoa, joista neljästä oli kommentoitavaa. Elisa Oyj:llä, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella, Pohjois-Savon ELY-keskuksella, asunto oy Pielisenrannalla, rakennusvalvonnalla, Joensuun Vedellä ja Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ollut huomautettavaa.

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

## Ympäristönsuojelu

Merkittävin ympäristöhäiriö on liikennemelu se voi liikennemäärien kasvaessa vaatia melusteiden riittävyyden uudelleen tarkasteltua.

Kaavaluonnoksessa ei käsitellä hulevesiä, mutta siinä ei myöskään viitata rakennusjärjestyksen hulevesiä koskeviin määräyksiin. Hulevesijärjestelyjen riittävyyttä tulisi kaavassa tarkastella suhteessa rakennusjärjestyksen määräyksiin.

Vastine: Hulevesien käsittely ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti. Liikennemelu on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Kahdelle asuinrakennukselle ja autokatoksille on jo myönnetty rakennusluvat.

## Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssä Sihtalantie 20:n rivitalot on osoitettu seudullisesti merkittävänä rakennuskulttuurikohteena. Kaavamerkinnän määräys on seuraava: "Merkinnällä on osoitettu yleiskaavaa varten tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä rakennuskulttuurin näkökulmasta vähintään seudullisesti arvokkaiksi luokitellut rakennusryhmät ja rakennukset tai rakennelmat. Mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa."

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:ssä todetaan, että yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Mikäli asemakaavassa

poiketaan yleiskaavan ohjaavista linjoista, on ELY-keskuksen mielestä ratkaisut perusteltava.

Kaavaselostuksessa todetaan, että suunnittelualueen rakennuksia ei suojella tällä asemakaavalla, koska niiden ei katsota olevan tarpeeksi merkittäviä suojelun kannalta. On myös kulttuuriviranomaisen tehtävä arvioida, ovatko suunnittelualueiden kohteet tarpeeksi merkittäviä suojelukohteiksi. Arvioiminen onnistuu asianmukaisen selvityksen avulla.

Läheisen Siihtalanpolun asemakaavassa suunnittelualueelta laadittiin laadukas rakennettua kulttuuriympäristöä käsittelevä selvitys (Ark-Byroo, 2020). Sen sijaan As Oy Pielisenranta eli Siihtalantie 20 on inventoitu niukoin tiedoin vuonna 2006. Tiedot ovat Access-pohjaisessa rakennusperintötietokannassa. Inventointi ei ole sellaisenaan käyttökelpoinen.

Siihtalanpolun kaavaluonnoksessa suojelun piiriin osoitettiin kolme modernia rivitaloa. Siihtalantie 20:n rivitalot ovat valmistuneet samoihin aikoihin. Myös ne tulee inventoida, jotta suojeluarvot voidaan tutkia ja kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön voidaan arvioida maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n tarkoittamalla tavalla. Näiden kohdalla esiin voi nousta kysymys mahdollisen lisärakentamisen suhteesta inventoitaviin ja arvotettaviin kohteisiin. ELY-keskuksen käsityksen mukaan Siihtalantie 20:n rivitaloryhmä kuuluu Pohjois-Karjalan vanhimpien rivitaloalueiden joukkoon. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rivitalot ovat valmistuneet vuonna 1961.

Pohjois-Karjalan maakuntaliiton hallitus käynnisti 18.5.2020 vaihemaakunta-kaavan eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1.vaiheen. Yksi sen teemoista on rakennettu kulttuuriympäristö. Tähän liittyen maakuntaliitossa toteutetaan parasta aikaa rakennetun kulttuuriympäristön inventointia. Hankkeen aikana tutkitaan ennen kaikkea maakunnan merkittävä moderni rakennusperintö. Selvittävien kohteiden listalla on Siihtalan 1960-luvun rivitalot eli vuosikymmenen alussa valmistuneet rivitaloryhmät Siihtalanpolulla ja Siihtalantiellä. Rakennusryhmän maakunnallisen arvon ratkaisee selvitystyötä ohjaava ryhmä. On mahdollista, että Siihtalan rivitalot - sisältäen Siihtalantie 20 - tulee olemaan maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Aikaisemmin Siihtalantie 20:n kulttuurihistoriallisia eikä arkkitehtonisia arvoja ei ole voitu tarkastella maankäytön suunnittelun yhteydessä, koska

selvitykset ovat koskeneet Siihtalan rivitaloja nuorempaa rakennuskantaa. ELY-keskus esittää, että maakuntakaavan inventointiasiassa oltaisiin yhteydessä Pohjois-Karjalan maakuntaliittoon.

ELY-keskus esittää, että kaavasta järjestettäisiin työneuvottelu.

Vastine: Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukainen yleiskaavan ohjausvaikutus ei ole määräävä, vaan ohjaava.

Kaupunginvaltuuston 26.4.2021 hyväksymässä Siihtalanpolun asemakaavassa 1950-luvun rivitalot on merkitty suojelluiksi. Ne edustavat kyseisellä ajalla yleistynyttä teollisten rakennusmateriaalien käyttöä julkisivuissa sekä rakennejärjestelmän mahdollistamaa viipalemaista massoittelu. Suojelumerkinnällä osoitetut rivitalot poikkeavat Siihtalan alueen muusta rivitalorakentamisesta merkittävästi ja tästä syystä on katsottu, että ne on syytä suojella asemakaavassa.

Korttelin 921 täydennysrakentaminen on ratkaistu poikkeamismenettelyssä. Kahden asuinrakennuksen ja autokatoksen uudisrakentamiselle on rakennusluvut. Rakentaminen on jo käynnissä. Kaavamuutosta hakeneiden tavoitteena on, että tontin vuokrasopimus voidaan uusida välittömästi kaavamuutoksen hyväksymisen jälkeen ja vuokran määrä vastaamaan tontin uutta rakennusoikeutta. Uusien kerrostalojen rakennustyyli poikkeaa merkittävästi korttelin 921 60-luvun rivitaloista, ja alueen kaupunkikuvallinen merkitys on hämärtnyt. Kaavahankkeessa noudatamme maanomistajan tavoitetta, joka on rakennusoikeuden vähentäminen tarpeen mukaiseksi. Maanomistaja on suostunut ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen tähtääviin kaavamääräyksiin. Työneuvottelulle ei ole toistaiseksi tarvetta.

## Caruna Espoo Oy

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa. Alueella sijaitsee Caruna Espoon Oy:n kiinteistömuuntamo. Kaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia sähköjakeluun. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnoksesta. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

*Vastine: Kaavamääräyksiin on lisätty määräys muuntamoa varten: "Kortteli-alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja ja laitteita, kuten muuntamon". Caruna Espoolta pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa.*

## **Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo**

Museon saamien tietojen mukaan ko. rivitaloryhmä on yksi Pohjois-Karjalan vanhimmista rivitaloalueista (rakennusvuosi 1961). Jotta rakennusten suojelu voidaan ratkaista nyt laadittavassa kaavassa, tulee hankkeessa selvittää olemassa olevan rakennuskannan arvoja, kuinka uusi suunniteltu rakennuskanta voidaan sopeuttaa niihin.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto laatii parhaillaan maakunnan modernin rakennusperinnön inventointia, ja Siihtalantie 20 on selvitettävien kohteiden listauksessa mukana. Museo ehdottaa, että inventoinnin tulos (rivitalokokonaisuuden mahdollinen maakunnallinen arvo) odotetaan ennen kaavaratkaisua.

*Vastine: Siihtalantie 20 -kaavahanke on etenemässä ehdotusvaiheeseen ja kaavaehdotus on tarkoitus saada kaupunginvaltuuston hyväksyntään tulevan talven aikana. Maakuntakaavan modernin rakennuskannan inventoinnin valmistuminen voi olla pitkällä tulevaisuudessa, eikä tässä kaavahankkeessa ole tarve odottaa sen valmistumista. Siihtalantie 20 ei ole maakuntakaavan inventointilistassa.*

*Korttelin täydennysrakentaminen on ratkaistu poikkeamismenettelyssä. Kahden asuinrakennuksen ja autokatoksen uudisrakentamiselle on rakennusluvat. Rakentaminen on jo käynnissä. Kaavamuutosta hakeneiden tavoitteena on, että tontin vuokrasopimus voidaan uusaa välittömästi kaavamuutoksen hyväksymisen jälkeen ja vuokran määrä vastaamaan tontin uutta rakennusoikeutta. Kaavahankkeessa noudatamme maanomistajan tavoitetta, joka on rakennusoikeuden vähentäminen tarpeen mukaiseksi. Maanomistaja on suosunut ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen tähtääviin kaavamääräyksiin. Työneuvottelulle ei ole toistaiseksi tarvetta.*