



Alueiden sijaintikartta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
- AP** Asuinpientalojen korttelialue.
- AR** Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AO** Erillispienitalojen korttelialue.
- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- P** Palvelurakennusten korttelialue.
- K-9** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa asuminen on sallittua kolmannelta kerroksesta alkaen ylöspäin.
- VP** Puisto.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue.
- /s** Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- 3 m** kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +** Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Kahden korttelin välinen raja.
- - -** Osa-alueen raja.
- - -** Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- - -** Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 4** Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.
- 4** Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.
- IV** Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- 3** Korttelin numero.
- KALEVANKATU** Kadun, tien, katauaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1080** Rakennusnoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- as20%** Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusala sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistojen varten.
- IV** Romaalinen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1/3KIII** Murtoluku romalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- llu½** Murtoluku romalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- e=0,5** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauksen ylin korkeusasema.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Auton säilytyspaikan rakennusala.
- Uloke.
- Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Ohjeellinen maanalaisten tilojen, joihin saa sijoittaa korttelin yhteiset pysäköinti- ja jätehuoltotilat.
- Istutettava alueen osa.
- Ohjeellinen istutettava alueen osa.
- Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Katu.
- Ajoyhteys.
- Jalankululle varattu alueen osa, jolla potilasajot ovat sallittuja.
- Jalankululle varattu alueen osa, jonka saa kattaa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen. Ei lasketa rakennusnoikeuteen.

- p** Pysäköimispaikka.
- nä-1** Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa.
- (7/17)** Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
- sr-1** Suluissa olevat numerot osoittavat kortteille, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- sr-1** Suojeltava rakennus, joka on rakennustalteen arvoa tai kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjauksia- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustalteen arvoaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymistä.
- mp-1** Maisemallisesti merkittävää puuta, jonka rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. sr-1 merkinnällä osoitettuja säilytettävää rakennuksia saa laajentaa ottaen huomioon rakennuksen rakennustalteen arvoaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymistä. Laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet.
2. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty korjauksia-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä, tulee ne korjauksia-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden yhteydessä pyrkiä mahdollisuuksien mukaan palauttamaan alkuperäistotutuksen mukaisiksi.
3. Korttelialueilla, joissa täydennysrakentaminen on mahdollista, tulee rakennusten olla massoiteltuja ja julkisivujen sommiteltuja sellaisia, että ne muodostavat kaupunkivallaisesta korkeatasoisien, ympäristöön sopivan kokonaisuuden.
4. Suojeltavan rakennuksen osan julkisivuhin vaikuttavista muutoksista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi väriyksen oleminen muuttaminen, ikkunoiden tai ulko-ovien uusiminen, parvekkeiden lasittaminen, Aurinkokeräimien asentaminen kadunpuoleiselle katon lappeelle edellyttä toimenpidelupaa.
5. Olemassa olevassa rakennuksessa ulkoseinen, ikkunoiden ja niiden rakenteiden äänenieristävyyttä astuu voimaan ikkunoita uusittaessa tai muutoin julkisivuja korjattaessa rakennuslupaa edellyttävällä tavalla.
6. Korttelin 28 tontin 4 rakennuksen suojele koskee myös sen sisätilojen hissien ja porraskäytävän osalta. Korttelissa 6 sisätilojen suojele koskee Valtion vanhan virastotalon pääalaa. Korttelissa 6, 18, 28 ja 46 suojele rakennuksen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden kuuluvien sisätilojen, suojien ja pääportaiden ominaispiirteitä, materiaaleja, väriä sekä alkuperäisiä kiinteitä rakenteita tulee vaalia ja pyrkiä palauttamaan entistään. Mainittuja sisätiloja koskevista muutostöistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.
7. Korttelin 28 Siltakadun puoleisissa rakennuksissa on oltava sama räystäskorkeus.
8. Korttelissa 28, 29 ja 38 on ensimmäisen kerroksen oltava liikeltoja vähintään kadun puoleisella rakennuksen seinustalla. Liiketiloihin on oltava suora kuluyhteys kadulta.
9. Korttelissa 28 ja 29 kellarikerroksessa saa rakentaa maanalaista ravintola- yms. tiloja 12 %:n osuudelta kokonaiskerrosalasta.
10. Korttelissa 28 sallitaan asuminen 3. kerroksesta ylöspäin.
11. Keskustan asuntoalueilla maantasokerroksen saa toteuttaa myös lähipalvelu-, liike- ja toimistotiloja.
12. Talotekniset tilat saa tehdä myös varsinaisen kerroksen yläpuolelle. Tällöin teknisten tilojen etäisyyden rakennuksen julkisivusta tulee olla vähintään yhtä paljon kuin teknisten tilojen korkeus. Tilat tulee suopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin.
13. Korttelissa 28 Siltakatu-Kauppakatu-risteykseen on tontista ensimmäisen kerroksen osalta jätettävä näkemäalueeksi ja yleiselle jalankululle varattuksi alueeksi sellainen katuristeykseen liittyvä kolmion ala, jonka katteetti ovat 6 m. Alue on säilytettävä vieraista jaikkayhtävää vastaavasti.
14. AK-korttelissa merkityn rakennusnoikeuden lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia yhteistoimia enintään 50 kerrosneliömetriä ja talotekniset tilat, kullut, irtaimisto- ja polkupyörävarastot, väestönsuojatilat sekä porrashuone- ja sisäautilojen 20 kerrosneliömetriä ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, auruvuutta ja valoisuutta. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
15. Asemakaava-alueella kortteilla 65 ja 68 lukuun ottamatta rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä kiviä materiaalia. Mahdolliset elementtisäumät tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla. Talousrakennusten julkisivumateriaalina saa käyttää peittomaalattua puuta.
16. Korttelin 3 tontille 3 saa rakentaa 250 k-m2 suuruisen yhden uuden rakennuksen ja laajentaa tai rakentaa uuden väjän. Uusien rakennusten on sopeuduttava massoitellaan ja tyylillä rakennettuun ympäristöön. Lisäksi tontille sallitaan ensimmäisen kerroksen osaan rakentaa talousrakennuksia. Talousrakennuksen enimmäispinta-ala saa olla 60 m2. Talousrakennusten ja katosten runkoisuus on oltava enintään 7 metriä ja rakennuksen harjan korkeus maasta mitattuna enintään 4,5 metriä.
17. Korttelissa 3 tontin 3 rakentamattomille osille jäävää kookasta puustoa ei saa ilman erityistä syytä hävittää.
18. Korttelin 3 tontti 3, korttelin 5 tontti 10, korttelin 11 tontti 8, korttelin 46 tontti 13,14 ja korttelin 65 tontti 15 on aidattava. Korttelirajoilla tulee käyttää pääasiallisesti pensasaitaa ja toissijaisesti puusäleäntä tai muuta kaupunkikuvan sopivaa korkeatasoista aita.
19. Kortteli 201
  - Koulukadun puoleisilla rakennusaloilla saadaan rakennusalaalle merkityn enimmäiskerrosluvun estämättä rakentaa kerrosten alapuolelle kerrosalaan laskettavaa, pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.
  - Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on rappaus.
  - Koulukadun puoleisten rakennusten ulkoseinen, ikkunoiden ja muiden rakenteiden keskimääräisen äänenieristävyyden liikenemeluua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).
  - Olemassa oleva puusto on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.
  - Tontilla ei saa aidata.
  - Korttelialueella on tehtävä vähintään 100 m2:n suuruisen yhtenäinen leikki- ja oleskelualue, joka on erotettava istutuksin, aidoin tms. keinoin muista tonttiosista. Leikki- ja oleskelualueen Koulukadun puoleiselle rajalle saadaan rakentaa enintään 150 cm korkeaa suojaa-aitaa tai -muuri.
  - Rakennusalojen ulkopuolelle saa sijoittaa kiinteistön huoltoon tarvittavia suojakotoksia.
20. Hissien rakentaminen tulee ensisijaisesti suorittaa porraskäyttein, mikäli se on teknisesti mahdollista. Jos hissien rakentaminen on teknisesti mahdollista, saa rakentaa kerrosalan lisäksi rakennuksen rungon ulkopuolelle sisäpinnan puolelle. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristönsä, eivätkä heikennä rakennetun ympäristön arvoja.
21. Korttelialueilla, joilla pih-alueiden koko sen mahdollista, saa rakentaa talousrakennuksia ja katoksia. Talousrakennuksen enimmäispinta-ala saa olla 50 m2. Rakennukset on sopeutettava tyyliltään ympäröiviin rakennuksiin.
22. Kortteli 301 kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) osana Joensuun rantapuistoyhdykettä. Uudisrakentamisen mittakaava, materiaalit ja väriyden tulee sovitaa ympäröivän alueen rakennustapaan siten, että rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden ominaisuudet säilyvät. Museoviranomaiselta tulee varata tilaisuus lausuntoon antamiseen ennen uudisrakentamista koskevan lupapäätöksen ratkaisemista.
23. Korttelissa 71 ja 301 olevaa puustoa tulee vaalia, rakentamista lähellä olevat rungot tulee suojata rakentamisen ajaksi.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkamääräyksiä sovelletaan uudis- ja lisärakentamiseen.
 

Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:	
Liiketilat:	1 ap / 50 k-m2
Toimisto-, kokoomis- ja ravintolatilat:	1 ap / 70 k-m2
Asuminen:	1 ap / 100 k-m2
Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap / 160 k-m2
Tehostettu palveluasuminen:	1 ap / 190 k-m2
- Jos autopaikat sijoitetaan pysäköintialtaksi, on autopaikkoja osoitettava vähintään seuraavasti:
 

Liiketilat:	1 ap / 65 k-m2
Toimisto-, kokoomis- ja ravintolatilat:	1 ap / 85 k-m2
Asuminen:	1 ap / 110 k-m2
Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap / 180 k-m2
Tehostettu palveluasuminen:	1 ap / 190 k-m2

Autopaikkoja voidaan sijoittaa keskustan kehän (Suvantokatu – Koulukatu – Yläsatamkatu – Rantakatu) varressa tai sisäpuolella sijaitseviin pysäköintialtaksi. Autopaikkoja voidaan osoittaa kiinteistön ulkopuolelle enintään 200 metrin etäisyydelle kiinteistöstä.

2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan korttelin sijoitettu yhteiskäyttöön vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöön hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupa varten. Vähennystä ei voi soveltaa tehostetun palveluasumisen osalla. Kohdan 1 mukaisista autopaikoista yhteiskäyttötiloilla korvata enintään 10 %.

3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aidauksin tms. jalankulua ja oleskeluun varustista alueista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

Liiketilat:	1 ppp / 50 k-m2
Toimisto-, kokoomis- ja ravintolatilat:	1 ppp / 50 k-m2
Asuminen:	1 ppp / 40 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto.
Tehostettu palveluasuminen:	1 ppp / 80 k-m2
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Polkupyöräpaikat saa solumuun perustuen toteuttaa tontin ulkopuolelle.
4. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimien sisätilojen toteutettava käyttökoipoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille, kun kyseessä on asuntojen rakentaminen.
5. Muita tiloja palvelevat polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet pyörätilalle ja jalankuluvälillä polkupyöräpaikalle ja polkupyöräpaikoille pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäinen. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla.
6. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

MUUTOS 4.5.2022

Yleisiä määräyksiä 2., 6. ja 22. on täydennetty.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
Kalle Siven kaupungingeodeetti	Mikko Kärkkäinen kaupunginarkkitehti
<b>JOENSUU</b>	
<b>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT</b>	
<b>YHDYSKUNTASUUNNITTELU</b>	
I kaupunginosan korttelien 3, 18 osien, II kaupunginosan korttelien 5, 11, 28, 29 osien ja korttelien 6, 201 ja 211, III kaupunginosan korttelien 38, 46, 54, 62 osien ja korttelin 301, IV kaupunginosan korttelien 34, 35, 36, 60, 64, 65, 68, 69, 71 osien sekä katualueen ja korttelin 402 asemakaavan muut.	
KESKUSTAN SUOJELUKAAVA	
KR/ALK	KH
Näht	KV
Pvm 1.12.2021, 4.5.2022	Mk 1:2000
vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma	Arkkitehti I-R/1654
	suunn. J. Virkkala / N. Musikka
	Piirt. L. Savolainen