



Muutosalueen sijainti



# Vakkakuja 2

## Kaavaselostus

Vakkakuja 2  
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee  
18. kaupunginosan (Noljakka) korttelia 1879.

Asemakaavan muutoksella muodostuu  
18. kaupunginosan (Noljakka) kortteli 1879.

Kaavoitusohjelman työ nro 1759



Kuva 1: Viistoilmakuva lännestä suunnittelualueelle ympäristöineen. ©Blom 2017.

Joensuu 10.8. 2022

Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen



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.....	7
2.1.3	Rakennettu ympäristö .....	7
2.1.4	Maanomistus .....	9
2.2	Suunnittelutilanne.....	9
2.3	Tavoitteet .....	14
<b>3</b>	<b>Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset .....</b>	<b>15</b>
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	15
3.1.1	Korttelialueet .....	15
3.2	Kaavan vaikutukset .....	16
3.2.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	16
3.2.2	Suhde kaupungin strategiaan.....	16
3.2.3	Suhde suunnittelutilanteeseen .....	16
3.2.4	Aluerakenteelliset vaikutukset .....	16
3.2.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön .....	16
3.2.6	Vaikutukset luonnonympäristöön .....	16
3.2.7	Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset .....	17
3.2.8	Taloudelliset vaikutukset .....	17
<b>4</b>	<b>Suunnitteluvaiheet.....</b>	<b>18</b>

TILASTOLOMAKE

HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavakartta
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Tiivistelmä oas- ja luonnosvaiheiden palautteesta 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 Joensuun hoiva- ja palveluyhdistys ry:n aloitteesta. Hakijan tavoitteena on tiiviimpi uudisrakentaminen palveluasinkäyttöön sekä mahdollisen tehostetun palveluasumisen tarpeisiin.

### **Kaavaprosessi**

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili -lehdessä 13.1. 2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.1.–8.2. 2021. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 26.5.-20.6. 2022.

### **Toteuttaminen**

Rakennushankkeen/-hankkeiden toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja hankkeelle/hankkeille on myönnetty rakennuslupa/rakennusluvut. Ennen kaavaehdotuksen viemistä valtuuston päätettäväksi tehdään rakennusoikeuden lisääntymisen vuoksi tarpeelliset muutokset kiinteistön maanvuokrasopimukseen.

Liite 1 Asemakaavakartta



## 2 Lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuvat 2,3: Kaava-alue sijoittuu keskeisesti Noljakantien eteläpuolelle rakentuvan pääosin 1980-90 -lukujen kaksikerroksiselle loivan harjakattomaiseman leimaamalle pienkerrostaloalueelle Nuottaniementien varteen.

Noljakantien loivan mutkan tekevä liittymäkohdan nykyinen linja on rakennettu 1980-luvun alkupuolella kallionyppylän (nyk. Louhospuisto) ohittamiseksi.



Kuvat 4,5: Kortteliin sijoittuu kaksi yksikerroksista rivitalorakennusta.



Kuvat 6,7: Korttelipihalle avautuvat asuntojen sisäänkäynnit kuisteineen.





Kuvat 8,9: Ympäristön rakennukset edustavat muodoltaan samaa punatiilistä ja harjakattoista rakennustyyppiä käyttötarkoituksistaan riippumatta.



Kuvat 10-12: Kortteli rajautuu sivuiltaan Nuottaniementien ohella lyhyisiin pistokatuuihin, Vakkakujaan ja Tuppikujaan. Idässä on vastassa puisto leikkikenttineen ja puistokäytävineen.



Kuvat 13,14: Nuottaniementie on rauhallinen puistokatu molemminpuolisoin erillisin kevyen liikenteen väylin.



## 2.1.2 Luonnonympäristö

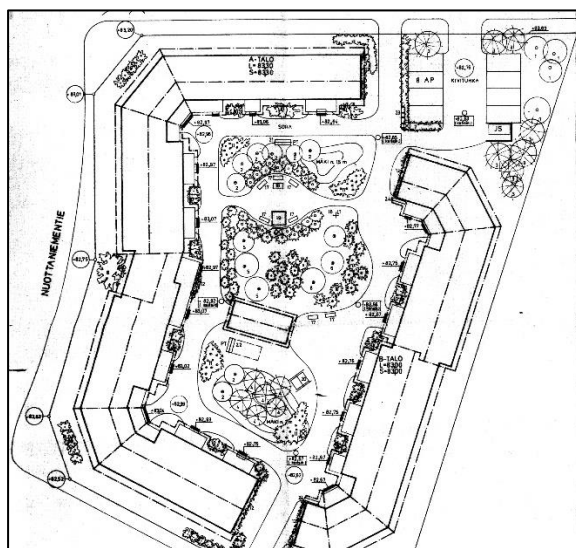
Kaavamuutos koskee esikaupunkimaista rakennettua ympäristöä. Maasto on tasainen maanpinnan tason ollessa noin +83 mmpy. Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja.

Maaperä on löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia. Kerrostalorakentaminen edellyttää paaluperustusta. Routasuojaus on tarpeen. (Joensuun kaupunki. Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuus- selvitys 1984. Havetec Oy, 1984)

## 2.1.3 Rakennettu ympäristö

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Alue on alkanut rakentua nykyisessä muodossaan 1980-luvun alkupuolella asemakaavan mukaisten Noljakantien ja Nuottaniementien alkupään uusien linjausten valmistuttua. Korttelin rivitalot on suunniteltu vuonna 1984 Joensuun kaupungin talonrakennuskonttorin toimesta. Asunnot ovat pieniä yksioita samantapaisin pohjaratkaisuin. Sisääntulojen varastokopit on toteutettu myöhemmin. Pihasuunnitelmat on sisällytetty huolella jo alkuperäiseen suunnitelmaan. Ulkorakennus on myöhempi lisä.



Kuva 15: Rakennusluvan asemapiirros 1984. Ei mittakaavassa.







Palvelutalokohteen alustavaa toteutusta suunnitellaan aloitettavaksi noin vuonna 2025. Suurimmat vaikutukset siinä vaiheessa koskevat nykyisen kohteen tällöisiä asukkaita, joiden väliaikainen tai uusi asuminen tulevat järjestettäväksi palveluyhdistyksen toimesta.

### **Tekninen huolto**

Kaavamuutosalue on myös uudisrakentamisen osalta liitettävissä teknisiin verkostoihin.

#### **2.1.4 Maanomistus**

Suunnittelualueen omistaa Joensuun kaupunki. Vuokralaisena on Joensuun hoiva- ja palveluyhdistys ry. Tontin pinta-ala on 4536 m<sup>2</sup>.

## **2.2 Suunnittelutilanne**

### **Pohjois-Karjalan maakuntakaava**

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokonaismaakuntakaavaehdotuksen 2040 7.9. 2020, ja se on saanut lainvoiman 8.7. 2021. Seuraavan vaihemaakuntakaavan laatiminen eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe, on ehdotusvaiheessa. Sen pääteemoina ovat turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö.



Maakuntakaavassa suunnittelualue on

**taajamatoimintojen aluetta (A).**

”Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. Kohdemerkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta tärkeää muuta taajamatoimintojen aluetta. Merkintään sisältyy mm. yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Merkintä sisältää alle 5 hehtaarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k). Merkintä sisältää myös taajaman sisäiset liikenneväylät, virkistysalueet ja -yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet sekä paikalliset suojelualueet.

*Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytyä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen vihervestoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.*

Koko aluetta koskee myös laaja aluevaraus

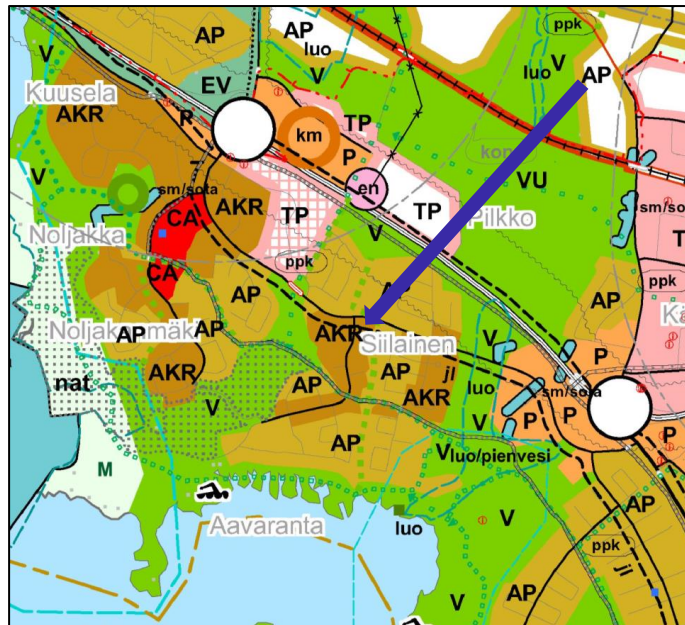
**kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealue (kk)**

”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 virkistyksen, sataman ja valtakunnallisen liikenteen solmupisteen kehittämiseksi. 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 18: Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 (ei mittakaavassa).  
Kaavamuuosaluue on osoitettu nuolella.

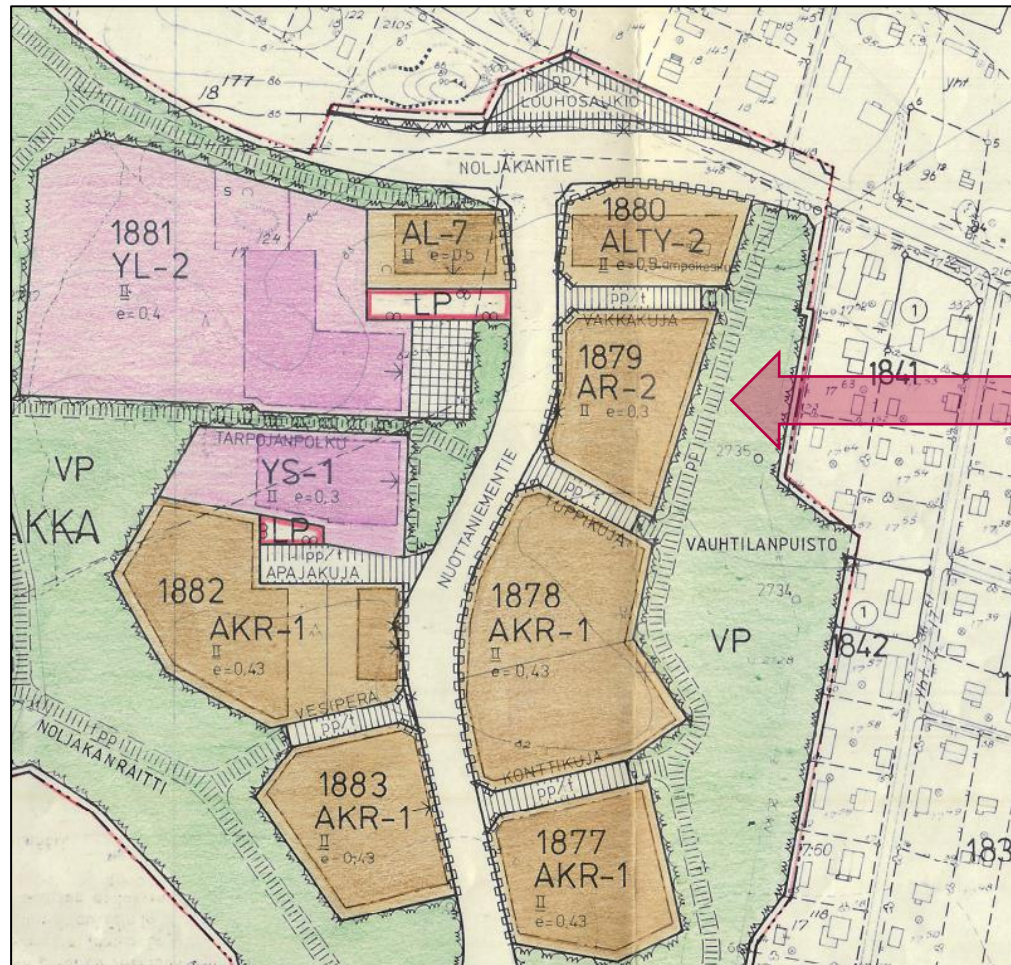
Asemakaavan muutosta ohjaa Ympäristöministeriön 29.12. 2009 vahvistama Joensuun seudun yleiskaava 2020. Suunnittelualue on siinä merkitty **kerros- ja rivitalovaltaiseksi asuunalueeksi AKR**.

”Merkinnällä osoitetaan pääosin asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kerros- tai rivitaloihin.”



## Asemakaava

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 8.10. 1982 vahvistama asemakaava. Siinä tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR-2. Rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,30$ , joka tarkoittaa kerrosalana 1361 m<sup>2</sup>. Kerrosluku on II. Rakentamista on ohjattu sanallisesti yleismääräyksin erityisesti ulkoasun suhteen.



Kuva 19: Ote vanhasta asemakaavakartasta (ei mittakaavassa).

## 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 konsernistrategia 2021-2025:

- Joensuu – Idän houkuttelevin (KV 15.11. 2021 § 126)

Lisäksi strategiaa täydentävät

- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma (KH 21.10. 2019 § 400)
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4. 2018 § 54)
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2. 2021 § 13)
- Joensuun ilmasto-ohjelma ”Hiilineutraali Joensuu 2022-2025 (KH 10.1. 2022 § 20).

### **Katusuunnitelmat ja katurakentaminen**

Alueen kadut on rakennettu, eikä niiden suhteen ole korttelin ympäristössä erityisiä uudistamistarpeita.



## 2.3 Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin uudisrakentaminen palveluasumisen nykytarpeisiin sovittaen. Tämä tarkoittaa mm. rakennusoikeuden sovittamista kohteen tarkennettuun käyttötarkoitukseen nähden. Yhdistyksen tavoitteena on toteuttaa alueelle laadukas palveluasumisyksikkö oheistoimintoinen ja teknisine ratkaisuineen. Palveluasuntojen lisäksi on alustavasti suunnitteilla toipumassa oleville asiakkaille suunnattu ryhmäkoti sekä ateriapalvelujakopiste. Suunnitelmat voivat muuttua ja tarkentua.



Kuvat 20-22: Alustava idealuonnos. ©Luovaus Arkkitehdit Oy.



## 3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

### 3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavamuutoksen hakija on esittänyt hankkeen pohjalle alustavan tontinkäyttösuunnitelman, johon kaavamuutos perustuu. Erilaisia kaavavaihtoehtoja ei tämän vuoksi katsottu tarpeellisiksi tutkia.

Asemakaavamuutoksella muuttuvat erityisesti alueen pääkäyttötarkoitus ja rakennusoikeus. 1361 k-m<sup>2</sup>:n sijaan kerrosalaa osoitetaan 3400 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa entistä huomattavasti tiiviimmän tontinkäytön. Tämän on katsottu soveltuvan erityisesti ARA-tuetun palveluasumisen toteuttamiseen: ulko-oleskelualueet ja yhteistilat voidaan toteuttaa keskitetysti, ja autopaikoitustarpeet iäkkään asukaspohjan osalta ovat muuta asumista vähäisemmät.

#### 3.1.1 Korttelialueet

**APA** *Vanhus- ja palveluasuntojen korttelialue. Rakennusoikeudesta saadaan käyttää enintään 25 % lähipalveluja varten.*

Muut merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä. Rakennusoikeuden määrää on lisätty perustellun alustavan suunnitelman mukaiseksi ja toteutuksen mahdollistamiseksi 3400 k-m<sup>2</sup>:iin. Auto- ja polkupyöräpysäköintinormit ja niiden toteutusvaatimukset on sovitettu käyttötarkoitus huomioon ottaen nykytavoitteiden mukaisiksi. Oletuksena on, että asukkaiden autopysäköintitarve on vähäisempi kuin yleensä asumisessa. Alueella on kuitenkin ennen kaikkea työpaikka- ja vieraspysäköintitarvetta.



## 3.2 Kaavan vaikutukset

### 3.2.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja edistää siten kestävästä kehitystä.

### 3.2.2 Suhde kaupungin strategiaan

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian laadullisten tavoitteiden toteutumista. Täydennysrakentaminen tiivistää ekologisesti kaupunkirakennetta, tuo tarkoituksenmukaista asumisen tarjontaa asuinalueelle, edistää ikäihmisten itsenäistä asumista sekä edistää olevien virkistysalueiden käyttöä.

### 3.2.3 Suhde suunnittelutilanteeseen

Asemakaavamuutos on yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen.

### 3.2.4 Aluerakenteelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei ole erityisiä aluerakenteellisiä vaikutuksia.

### 3.2.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksen mukaisen rakentamisen myötä kortteliin keskittyy yhä selvemmin erityisesti ikäihmisille suunnattuja asumispalveluja. Tätä tulee todennäköisesti ilmentämään myös rakennuskokonaisuuden ulkoasu. Hillitysti suuremmalla tehokkuudella toteutuva kortteli erottunee hieman alueen tyypillisistä perusmuotoisista, tiilipintaisista ja satulakattoisista asuinrakennuksista. Erityisesti kaavamuutoksen mahdollistama puurakentaminen tuo toteutuessaan kestävästä ja modernia osittain julkisen rakennuksen ilmettä kokonaisuuteen.

Rakentaminen ja toimintojen lisääntyminen aiheuttavat hillittyä paikoitustarpeen kasvua.

### 3.2.6 Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueella ei ole erityistä luonnontilaista ympäristöä.





### 3.2.7 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan palveluasumisyksikön toteuttaminen rivitalomaisen kokonaisuuden tilalle. Tuetun asumisen ohella tiloihin tulee sijoittumaan jonkin verran myös paikallisia hyvinvointipalveluja.

Keskustanläheisen asumisen mahdollisuus laajentaa myös ikääntyvän väestön asumisen vaihtoehtoja ja esimerkiksi ruokapalvelujen käyttöä. Kaavanmukaisen rakentamisen myötä alueen asukasluku kasvaa. Käyttötarkoituksen vuoksi kaavalla ei ole lapsiin tai muihin väestöryhmiin kohdistuvia vaikutuksia.

Kohteen toteutuminen lisää yksityisten toimijoiden hyvin kysyttyä palveluasuntotarjontaa paikallisesti Noljakassa sekä koko Joensuussa.

### 3.2.8 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin tontista saamat vuokratulot lisääntyvät, kun tontin arvo nousee rakennusoikeuden lisäämisen myötä.



## 4 Suunnitteluvaiheet

### Hankkeen lähtökohta

Asemakaavamuutos on käynnistynyt Joensuun hoiva- ja palveluyhdistys ry:n aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ollut korvaava uudisrakentaminen.

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 13.1. 2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.1.–8.2. 2021. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 26.5.-20.6. 2022. Lausunnon antoivat Joensuun Vesi, Siun Soten ympäristöterveys sekä kaupungin ympäristönsuojelu.

### Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennettiin kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi loppukesällä 2022.

Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2022.

### Kaavaehdotuksen nähtävilläpito

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

### Hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan.

### Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Päivi Mujunen  
Avustaja: Virpi Mononen



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>167 Joensuu</b>	Täyttämispvm	<b>02.08.2022</b>
Kaavan nimi	<b>Vakkakuja</b>	Ehdotuspvm	
Hyväksymispvm		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>14.01.2021</b>
Hyväksyjä		Kunnan kaavatunnus	<b>1671759</b>
Hyväksymispykälä		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Generoitu kaavatunnus		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>0,4536</b>
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>0,4536</b>		
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]			

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	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>	<b>0,4536</b>	<b>100,0</b>	<b>3400</b>	<b>0,75</b>	<b>0,0000</b>	<b>2039</b>
A yhteensä	0,4536	100,0	3400	0,75	0,0000	2039
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 [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>	<b>0,4536</b>	<b>100,0</b>	<b>3400</b>	<b>0,75</b>	<b>0,0000</b>	<b>2039</b>
<b>A yhteensä</b>	0,4536	100,0	3400	0,75	0,0000	2039
APA	0,4536	100,0	3400	0,75	0,4536	3400
AR					-0,4536	-1361
<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

Asemakaavamutoksella tutkitaan asuinkorttelin tiivistämistä ja uudisrakentamismahdollisuuksia palveluasumisen tarpeisiin.

## Väylät

Ympäröivistä kaduista on olemat katusuunnitelmat.

## Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alue on liitettävissä teknisiin verkostoihin erillisten suunnitelmien perusteella.

## Hankkeen lähtökohdat

Hakijana on Joensuun hoiva- ja palveluyhdistys ry. Kaupunki on maanomistaja. Asuinrivitalot vuodelta 1984 on tarkoitus korvata tehokkaammalla palveluasuinmonimuutuksella.

## Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Alueelle ei kohdistu virkistystarpeita eikä sillä ole virkistysaluetta. Alue rajautuu puistoon, ja siltä on yhteys ulkoiluverkostoon.

## Maanomistus ja kiinteistömuodostus

Kaupunki on maanomistaja.

## Aikataulu

Käynnistys 2020-2021. Kaava valmis 2022.

## Erityistä huomioitavaa

Yhtenäinen kaupunkikuva.

## Vaikutukset

Rakentamistilanne

Kaupunkikuva

Asukasmäärän kasvu, sosiaalinen ympäristö

Rakennusaikaiset häiriöt

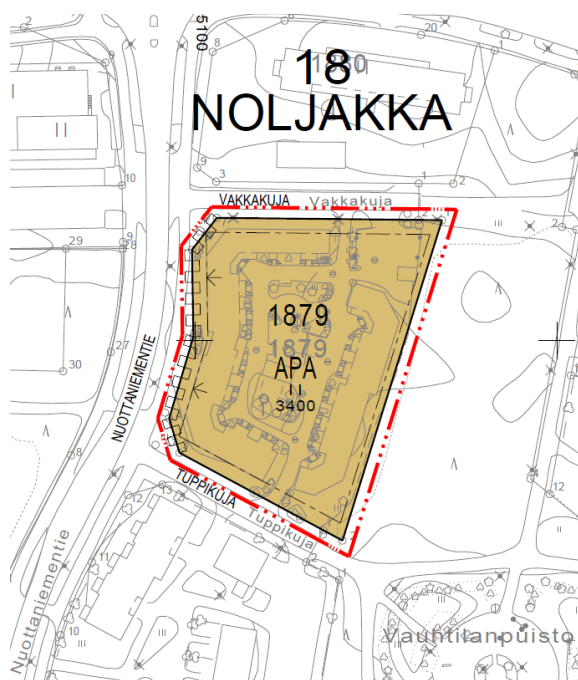
## Yhteistyötarpeet

Kaupunkirakennepalvelut, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, hakija/toimija/rakennuttaja.

## Kustannukset

Vesihuolto: rakennusluvan yhteydessä (toteuttaja).

Muut kustannukset: purku rakennusluvan yhteydessä (toteuttaja).



Suunnitelmapaketti

Laatija: Päivi Mujunen  
paivi.mujunen@joensuu.fi



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Louhosaukio

6946100

485100

18  
NOLJAKKA

VAKKAKUJA Vakkakuja

1879

1879  
APA

3400

NUOTTANIEMTIE

TUPPIKUJA Tuppikuja

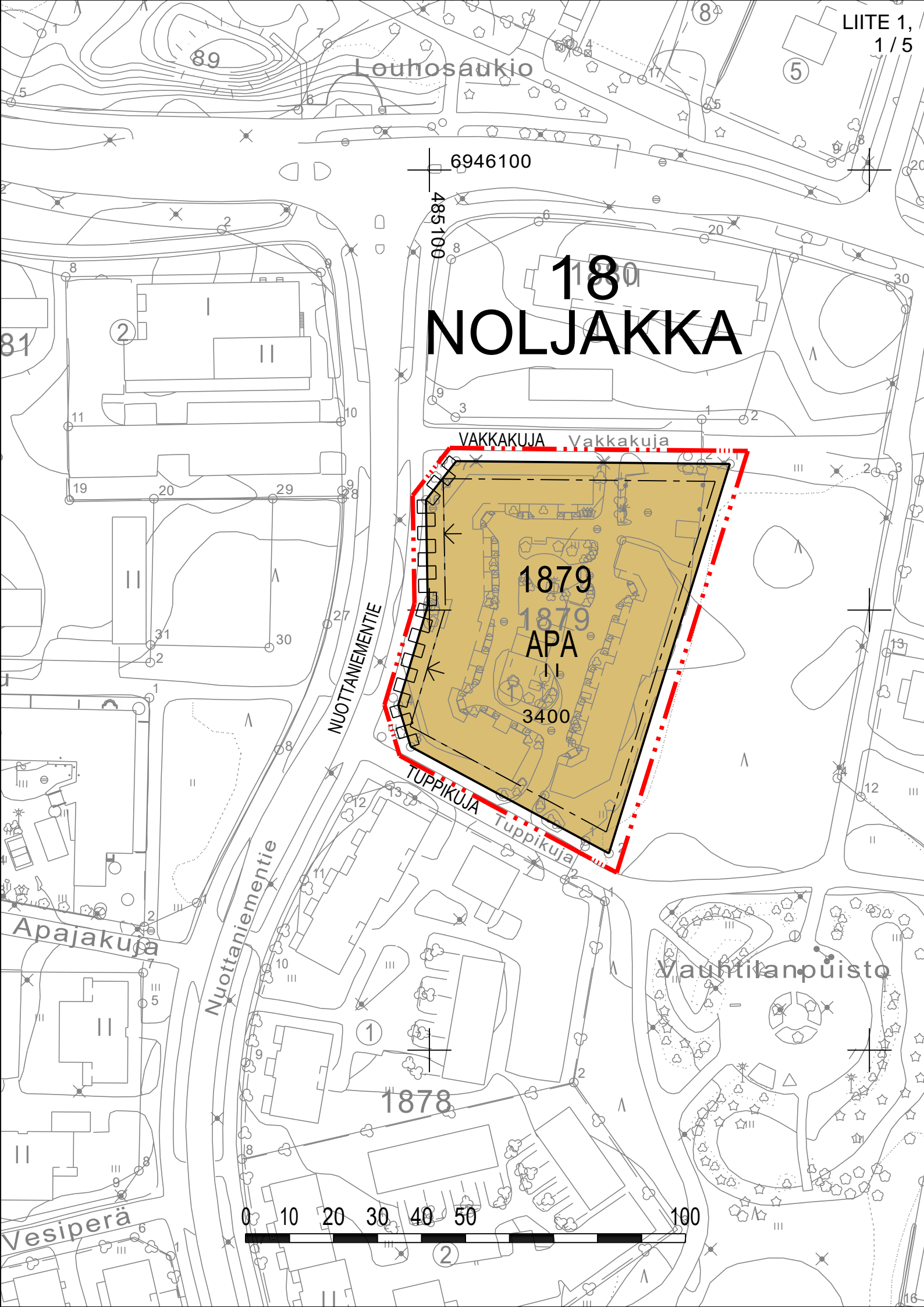
Vahtilanpuisto

1878

0 10 20 30 40 50 100

Apajakuja

Vesiperä



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



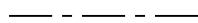
0030100  
Vanhus- ja palveluasuntojen korttelialue. Rakennusoikeudesta saadaan käyttää enintään 25% lähipalveluja varten.



0820000  
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



0840000  
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000  
Osa-alueen raja.

18

0910000  
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

NO

0920000  
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

1879

0930000  
Korttelin numero.

VAKKAKUJA

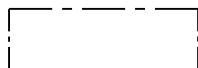
0950000  
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

3400

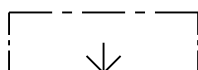
0960000  
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

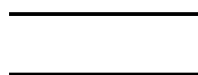
1000000  
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



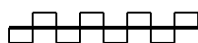
1130000  
Rakennusala.



1290000  
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



1360000  
Katu.



1590000  
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



## YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Kortteli tulee toteuttaa yhtenäisen, arkkitehtonisesti korkeatasoisen suunnitelman mukaisesti.
2. Rakentaminen tulee sovittaa huolellisesti ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan.
3. Julkisivut tulee toteuttaa puu- tai tiilipintaisina. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.
4. Puurakentamisen yhteydessä tulee varmistaa materiaalien, muotojen ja värityksen sovittaminen viereisten kortteleiden rakentamistapaan siten, että alueen ilme säilyy yhtenäisenä.
5. Rakennuksissa on kielletty tasakatot. Lappeiden harjansuunnat tulee harkita kaupunkikuvaan sovittaen.
6. 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 kerrosneliometriä tonttia kohti.Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoontumistila. Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja, eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoitukseen.
7. Ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa pääsääntöisesti korttelin sisäpihalle ja sille avautuville julkisivuille. Ulko-oleskelutilat ja istutukset tulee toteuttaa korkeatasoisina.
8. Ulko-oleskelualueet tulee aidata yleisiin alueisiin rajautuvilta osiltaan.
9. Autopaikat tulee sijoittaa vähintään 2metrin etäisyydelle korttelin rajoista. Autopaikat tulee kattaa tai aidata, ja ne tulee sijoittaa keskitetysti. Autopaikkoja ei tule sijoittaa pääkadun varteen.
10. Rakennusten ullakkokerroksiin sijoittuvat tekniset tilat ja IV-konehuoneet on toteutettava julkisivuiltaan laadukkaasti ja rakennusten kokonaisuuteen sopiviksi.
11. Rakennuksiin saa toteuttaa aurinkopaneeleita ja viherkattoja.
12. Tekniset rakennelmat kuten muuntamot tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan korttelikokonaisuuteen ja ympäristöönsä.

## AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:

Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen	1 ap / 160 k-m <sup>2</sup>
Tehostettu palveluasuminen	1 ap / 190 k-m <sup>2</sup>
Liike- ja yhteistilat	1 ap / 50 k-m <sup>2</sup>
Asumisen vieraspaikat	1 ap / alkavaa 1500 k-m <sup>2</sup> kohti.

2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöauton hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupaa varten. Vähennystä ei tule soveltaa tehostetun palveluasumisen osalta. Kohdan 1 mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautoilla korvata enintään 10 %.

## POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja on tonttia varten varattava sisätiloihin tai katoksiin seuraavasti:

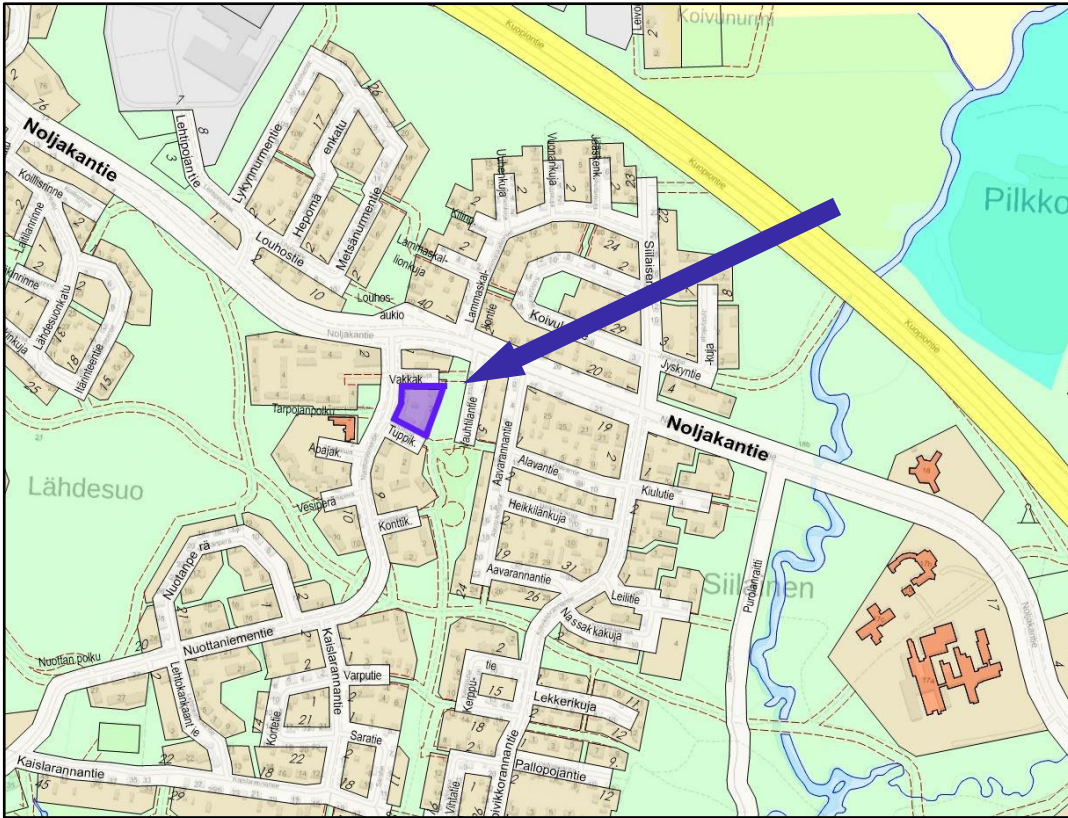
Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen	1 pp / 80 k-m <sup>2</sup>
Liike- ja yhteistilat	1 pp / 50 k-m <sup>2</sup>

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin.
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 runkolukittavia.

Noljakan (18) kaupunginosan korttelin 1879 asemakaavan muutos.

VAKKAKUJA

<b>J • ENSUU</b>		<b>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU</b>	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	10.8.2022	Voimaantulopäivä
Kaupungingeodeetti Kalle Sivén	Suunnittelija	Päivi Mujunen	Diaarinumero 678/10.02.00/2020
kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen	Piirtäjä	Virpi Mononen/Liisa Lampilahti	Arkisto 18/1759



*Kaava-alueen sijainti opaskartalla*



## Vakkakuja 2

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavamuutoksella tutkitaan asuinkorttelin tiivistämistä ja uudisrakentamismahdollisuuksia palveluasumisen tarpeisiin.

Kaava laaditaan Joensuun hoiva- ja palveluyhdistys ry:n aloitteesta. Alueella on nykyisin rivitaloratkaisuna vanhusten pienasuntoja (1984).



## Suunnittelutilanne

Muutettava asemakaava on hyväksytty 8.10. 1982. Siinä kortteli 1879 on osoitettu asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi, jolle on annettu mm. sitovia kattomuoto- ja julkisivumääräyksiä. Asemakaavoitusta ohjaa vuonna 2009 vahvistettu Joensuun seudun yleiskaava 2020, jossa alue on asuinkerros- ja rivitalovaltaista aluetta.

Kaupunki on alueen maanomistaja.



## Arvioitavat vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi kaupunkikuvalliset, sosiaaliset, toiminnalliset ja taloudelliset vaikutukset.

Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. luontoon ja maisemaan, ympäröiviin alueisiin, 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
- Naljakan asukasyhdistys ry
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Siun sote

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.



## 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.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.1.-8.2. 2021. Kaavahanketta koskeva vireilletulovaiheen yleisötilaisuus järjestettiin koronapandemiatilanteen vuoksi vain verkkokokouksena keskiviikkona 27.1. 2021 kello 17.30.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä **26.5.-20.6. 2022**. Yleisötilaisuus järjestetään **Vakkakuja 2:n kerhotilassa** sekä Teams-etäyhteydellä keskiviikkona **1.6. 2022 klo 17.00**. Linkki Teams-kokoukseen sekä osallistumisohjeet löytyvät kaupungin internetsivuilta. Asiasta voi tiedustella myös puhelimitse kaavan yhteyshenkilöiltä.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtäville syksyllä 2022. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2022.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite [kirjaamo@joensuu.fi](mailto:kirjaamo@joensuu.fi) tai Muuntamontie 5, 80100 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla toki yhteydessä myös puhelimitse. Käynti toimistollamme on sovittava etukäteen koronarajoitusten vuoksi.

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 Päivi Mujunen  
[paivi.mujunen@joensuu.fi](mailto:paivi.mujunen@joensuu.fi), puh. 050 448 1365
- suunnitteluavustaja Virpi Mononen  
[virpi.mononen@joensuu.fi](mailto:virpi.mononen@joensuu.fi), puh. 050 575 0387



## Asemakaavaprosessi



Nähtävillä

**21 vrk**

\*osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**21 vrk**

**30 vrk**

Valitusaika

**30 vrk**

kaupunginvaltuustossa

Itä-Suomen hallinto-oikeuteen



**J•ENSUU**

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

**Vakkakuja 2  
Asemakaavan muutos**

**Luonnosvaiheen  
palautteet ja vastineet**



# J•ENSUU

## KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 26.5.-20.6. 2022 välisen ajan.

Alle on tiivistetty kooste luonnosvaiheen palautteesta ja kaavoittajan antamat tarpeelliset vastineet niihin. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ovat mukana päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

**Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut** 30.5. 2022  
**Pohjois-Karjalan ELY-keskus** 13.6. 2022  
**Joensuun kaupunki, hyvinvointipalvelut** 16.6. 2022

Ei lausuttavaa.

**Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo** 20.6. 2022

Ei huomautettavaa.

**Siun Sote, ympäristöterveys** 31.5. 2022

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa aiempaa tiiviimpää uudisrakentamista palveluasumista ja mahdollista tehostettua palveluasumista varten. Tehostettu palveluasuminen on terveydensuojelun mukaan toimintaa, joka kuuluu terveydensuojeluviranomaisen valvontaan. Pyydämme näin ollen toimittamaan rakentamista koskevat suunnitelmat terveysvalvontaan ennen niiden lopullista hyväksyntää.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

**Joensuun Vesi liikelaitos** 1.6. 2022

Purettavan rakennuksen tonttijohtojen purkaminen sekä uusien tonttijohtojen rakentaminen tulee suorittaa Joensuun Veden ohjeiden mukaisesti hakijan toimesta ja kustannuksella. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten automaattisten sammutuslaitteiden vaatima veden tarve. Tarvittaessa sammutuslaitteiden vaatima vesimäärä on järjestettävä kiinteistökohtaisella sammutusvesisäiliöllä. Hulevesiä tulee varautua viivyttämään ennen niiden johtamista verkostoon.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

**Joensuun kaupunki, ympäristönsuojelu** 16.6. 2022

Kaavamääräyksiin voitaisiin ottaa määräys vettä läpäisevien pintojen rakentamisesta sekä viherkatoista mahdollisiin autokatoksiin.

Vastine: Molempien toteutus on mahdollista ja suositeltavaa rakennusjärjestyksen puitteissa kaavamääräyksistä riippumatta.

Joensuussa 10.8. 2022

Kaupunkirakennepalvelut

PM