



Muutosalueen sijainti



Tikkamäentie 17 ja ympäristö Kaavaselostus

Tikkamäentie 17 ja ympäristö (entinen Juhanalan koulu)
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

Niinivaaran (5) kaupunginosan kortteleita 580 ja 574, korttelin 575 osaa, sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelit 574 ja 580, korttelin 575 osa, sekä virkistys- ja katualuetta.

Kaavoitusohjelman työ nro 1771



Kuva 1: ilmakeku suunnittelualueesta



Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
2	Lähtökohdat ja tavoitteet	7
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
2.1.2	Luonnonympäristö.....	8
2.1.3	Rakennettu ympäristö	9
2.1.4	Maanomistus	17
2.2	Suunnittelutilanne.....	17
2.3	Tavoitteet	23
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	26
3.1	Alustavat vaihtoehdot ja asemakaavaratkaisu	26
3.2	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	28
3.2.1	Korttelialueet	29
3.2.2	Muut alueet ja varaukset	35
3.3	Kaavan vaikutukset	37
3.3.1	Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin.....	37
3.3.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	37
3.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	38
3.3.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin.. ..	41
3.3.5	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen	41
3.3.6	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin	42
3.3.7	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	43
3.3.8	Vaikutukset Niinivaaran alueen viherverkostoon	44
4	Suunnitteluvaiheet.....	44

TILASTOLOMAKE
HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus 22.2.2023
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet
4. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet
5. Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet

OHEISMATERIAALI

Joensuun vanhan vesitornin rakennushistoriallinen selvitys (Ramboll Finland Oy, 2018)
Juhanalan koulun rakennushistoriallinen selvitys (Ark-byroo Oy, 2021)



Juhanalan koulun sisäilmaraportit

Juhanalan koulun kiinteistökortti (Raksystems, 2021)

Joensuun vanhan vesisäiliön vaihtoehtoiset käyttötarkoitukset (Ramboll, 2018)

Joensuun vanhan vesisäiliön kuntotarkastus (Ramboll, 2018)

Joensuun vanhan vesisäiliön betonirakenteiden tutkimussuunnitelma (2018)

Oheismateriaali on luettavissa sähköisenä nähtävilläolon aikana kaavahankkeen verkkosivulla ja sen jälkeen kaupunkirakennepalveluiden yhdyskuntasuunnittelussa ajanvarauksella kaavan laatijan kanssa.



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Juhanalan koulu lakkautettiin vuonna 2012 ja Niinivaaran lukio yhdistyi Papinkadulla sijaitsevaan yhteiskoulun lukioon syksyllä 2015. Kaupungilla ei ole koulurakennukselle käyttöä ja sen takia on tarkoitus luopua siitä.

Kaavahanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista ja sen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen tontille. Tilaa varataan myös liikennejärjestelyille Mustolankatu-Tikkarinne-Tikkamäentie-Suvikatu-risteyksessä. Samassa yhteydessä ratkaistaan Niinivaaranpuistossa sijaitsevan vanhan vesisäiliön (1927) suojelu ja osoitetaan sille uusi käyttötarkoitus liike- ja toimistotilarakennuksena.

Vuonna 1957 rakennettu Niinivaaran vesitorni puretaan ja sen viereen rakennetaan uusi ylävesisäiliö. Tonttia koskevaa kaavamerkintää päivitetään nykyisen merkintäkäytännön mukaisesti. Tontin käyttötarkoitus ei muutu.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 28.11.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 29.10. - 23.11.2020 ja kaavaluonnos oli nähtävänä 25.11.-20.12.2021. *Kaavan OAS- ja luonnosvaiheessa saatiin yhteensä 6 mielipidettä ja 22 lausuntoa. Palautteet vastineineen ovat liitteissä 3 ja 4.*

Kaavaehdotus oli nähtävillä 10.11.-12.12.2022. Siitä saatiin yhteensä 5 lausuntoa tai muistutusta. Kaavaselostuksen liitteeksi 5 on lisätty ehdotusvaiheen palauteraportti, joka sisältää ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin. Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotukseen on täydennetty Niinivaaranpuistoa koskevia määräyksiä. Lisäksi katualueella ollut ajo-merkintä on poistettu ja korttelin 574 tonttien 5 ja 6 rakennusoikeudet on korjattu.



Kaavaselostusta on täydennetty muun muassa ”vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin” sekä ”vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön”-kohtien osalta.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, kaavan mukaiset tontin luovutukset on toteutettu ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkamäentien varrella Pohjois-Karjalan keskussairaala vastapäätä, noin puolentoista kilometrin päässä Joensuun kauppatorilta. Kaava-alueeseen kuuluu Juhanalan koulun tontti, sen vieressä sijaitsevat pysäköintialueet, osa Niinivaaranpuistosta ja osa Tikkamäentiestä. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluvat Niinivaaran vesitornin (1957) tontti, Vesitorrinkatu sekä sen ja Suvikadun välissä sijaitseva kerrostalokortteli ja Mustolankatu-Tikkarinne-Tikkamäentie-Suvikatu-risteysalue.

Suunnittelualueen ympärillä on puisto ja kerrostaloalueita, sekä tehokkaasti rakennettu keskussairaalan alue. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on useita Joensuun seudun yleiskaavassa osoitettuja merkittäviä rakennuskulttuurikohteita.



Kuva 2: Juhanalan koulu koulupihalta katsoen. Koulurakennus on ollut tyhjillään jo vuosia, eikä kaupungilla ole rakennukselle enää käyttöä.



2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella, eikä sen välittömässä läheisyydessä ole luonnonympäristöä, vaan ne ovat rakennettua, kaupunkimaista hoidettua puistoympäristöä. Alueen kasvillisuus koostuu koulun piha-alueen ja Niinivaaranpuiston puustosta ja nurmi-alueista, sekä lähialueen kerros-, omakoti- ja rivitalotonttien viheralueista. Koulutontin takaosa ja Niinivaaranpuisto muodostavat yhtenäistä hoidettua nurmialuetta, jossa kasvaa muutamia puita mm. mäntyjä, haapoja, vaahteroita ja nuoria omenapuita. Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja muutamia puita lukuun ottamatta.

Suunnittelualue sijaitsee Niinivaaran korkeimman mäen lakialueella. Vanha vesisäiliö (1927) on Niinivaaranpuiston korkein kohta, noin +113 mmpy korkeudella, josta maapintataso laskee joka suuntaan, mutta jyrkemmin pohjoiseen ja koilliseen päin. Juhanalan koulun tontin maisemarakenne on mäen eteläistä aluetta ja se viettää luoteeseen. Suunnittelualueen maanpinnan taso on korkeimmillaan Rinnekadun puolella noin +109 mmpy korkeudella ja länsipuolella, taksiaseman läheisyydessä noin +106 mmpy. Korkeuseroa on noin 3 metriä.

Niinivaaran vesitorni (1957) sijaitsee koko kaupunginosan korkeimmalla kohdalla noin +116 mmpy korkeudella. Suvikadun kerrostalotontit ovat maastoltaan jyrkkiä. Korkeusero on Vesitorninkadun ja Suvikadun välillä noin 7 metriä. Tonttien jyrkin osa koostuu vain piha-alueista, sillä kerrostalot sijaitsevat lähempänä Suvikatua.

Vuonna 1984 laaditun yleispiirteisen ja koko kaupunkia koskevan maaperäselvityksen mukaan suunnittelualueen maaperä on kantavaa moreenia ja kuuluu rakennettavuudeltaan luokkaan III. Maaperä on yleensä routivaa, joten routasuojaus on tarpeen. Maaperä soveltuu kaikenlaiseen rakentamiseen. Tarkempia maaperäkartoituksia suunnittelualueella ei ole tehty lukuun ottamatta katualueita ja Niinivaaran puiston jalkakäytävää. Niiden alueilla kallioperä on melko lähellä maanpintaa.



Kadut ja jalkakäytävät, pysäköintialueet, sekä iso osa koulutontista ovat asfalttipintaisia ja hulevettä imevättömiä. Muut alueet ovat istutettuja tai nurmipintaisia. Hule- ja sadevedet imeytyvät hiekkaiseen maahan kohtalaisesti, mutta pitkät saateet ja kevään sulamisvedet saattavat heikentää hulevesien imeytymistä ja kasvattaa pintavaluntaa erityisesti alueilla, joissa kallio on lähellä maanpintaa. Pohjavesi saattaa olla alueella paikoin paineellista riippuen peruskallion muodosta. Alueella ei ole juurikaan tasaisia alueita, joten pintavalumavesille on rinteiden mukainen luontainen suunta. Alueella on sadevesiviemärit, johon hulevesi on johdettavissa.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähiympäristö on kerrostalovaltaista. Tikkamäentien varrella on laaja ja tiheästi rakennettu keskussairaalan alue, jossa korkein rakennus on kaksitoistakerroksinen. Sairaala-alueen muiden rakennusten kerrosmäärä vaihtelee neljän ja kahdeksan välillä. Muu lähialueen rakennuskanta on korkeuksiltaan vaihtelevaa sisältäen viisi- ja kuusikerroksisia kerrostaloja Suvikadun puolella ja kolmekerroksisia Tikkamäen rinteellä. Mustolankadulla ja Rinnekadulla on kerrostalojen lisäksi useita pientaloja, joista osa korvataan kerrostaloilla vuonna 2019 hyväksytyin asemakaavan myötä. Rinnekadun luoteispuolella on parhaillaan rakenteilla kuusikerroksinen asuinkerrostalo.

Sairaalan päärakennus ja kaava-alueella sijaitseva Niinivaaran vesitorni (1957) ovat korkeutensa ansiosta alueen maamerkit. Rakennuksilla on merkittävä osa joensuulaisessa kaupunkikuvassa, niin läheltä kuin kaukaa katsottuna. Vesitorni korvataan lähivuosina uudella ylävesisäiliöllä, joka ole tulee olemaan ainakin korkeudeltaan vastaava maamerkki.

Suunnittelualueen läheisyydessä rakennuskanta on myös iältään kirjavaa. Sairaalan vanhemmat rakennukset ja osa Tikkamäentien alkupäässä sijaitsevista kerrostaloista on 1950-luvulta. Suvikadun kerrostalot on rakennettu 1970-luvulta lähtien, uusimpien ollessa viime vuosikymmeneltä. Rinnekadun pientalot on rakennettu pääasiassa 1960-luvulla. Tätä aikakautta edustaa myös Juhanalan koulurakennus.

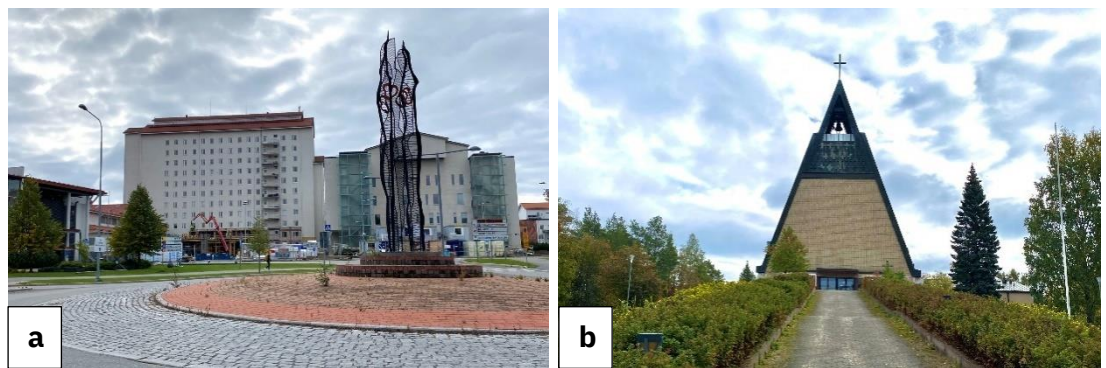


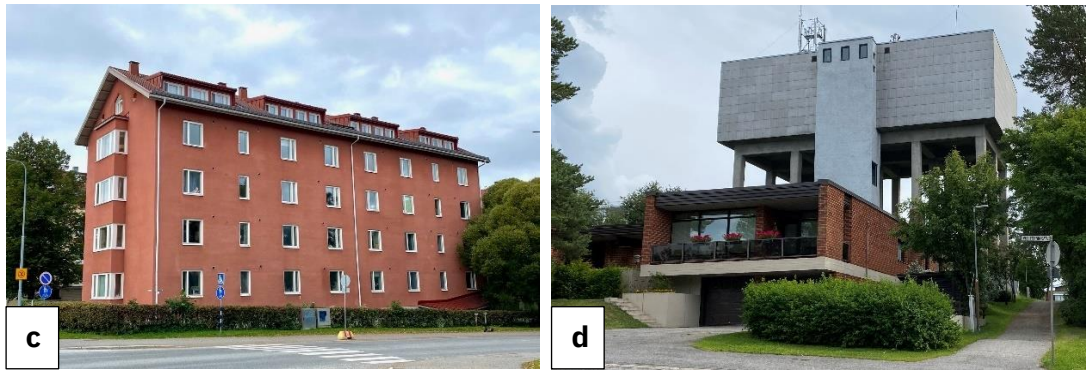
Suunnittelualueella ja sen välittömässä ympäristössä eniten käytetyt julkisivumateriaalit ovat rappaus ja punatiili, vaikka alueelta löytyy myös valkotiiltä ja muita julkisivuelementtejä. Punatiiltä on etenkin Suvikadun varsilla olevien kerrostalojen julkisivuissa ja rappausta Tikkamäen puolella.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueita ympäröivät sekä seudullisesti että maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Suunnittelualueen läheisyydessä on siis useita merkittäviä kulttuuriympäristökohteita kuten mm. Pohjois-Karjalan keskussairaala-alue, Veikko Larkaksen suunnittelema Pielisensuun kirkko (1960), sekä Tikkamäen ja Huvilakadun varsilla olevat 1940–50-luvuilla rakennetut rautatietalot ja muuntajarakennus. Lisäksi Joensuun seudun yleiskaavassa on osoitettu seudullisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi kaava-alueen sisällä sijaitseva Juhanalan koulu (1960), Bertel Jungin 1923 asemakaavan mukaisesti toteutettu Niinivaaran puisto ja siinä sijaitseva vanha vesisäiliö (1927).

Muita merkittäviä inventoimattomia rakennuksia, joita ei ole yleiskaavassa osoitettu arvokkaiksi kohteiksi, ovat Mustolankadun ja Rinnekadun varsilla sijaitsevat modernia arkkitehtuuria edustavat pientalot 60- ja 70-luvulta.





Kuva 3. Keskussairaala (a) ja Pielisensuun kirkko (b) ovat säilyttäneet näkyvyytensä ja merkityksensä kaupunkikuvassa, tosin jonkin verran vähentyneenä ympäristön tiivistyessä. Eri sävyiset rapatut Tikkamäen rautatietalot (c) muodostavat hienon kokonaisuuden ja edustavat varhaista kerrostalorakentamista Niinivaaralla. Ylävesisäiliön juurella oleva omakotitalo edustaa 70-luvun modernia arkkitehtuuria (d). Entinen omakotitalotontti on kaavoitettu kerrostalokortteliksi.

Niinivaaran lukio ja Juhanalan koulu

Koulurakennus rakennettiin 1960-luvulla Pielisensuun yhteislyseoksi ja sen suunnitteli rakennushallituksen helsinkiläinen yliarkkitehti Heimo Veiskari (1911-1992). Joensuun seudun yleiskaavan yhteydessä laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (Outi Suoranta, 2005) koulurakennus arvioitiin seudullisesti merkittäväksi kohteeksi.

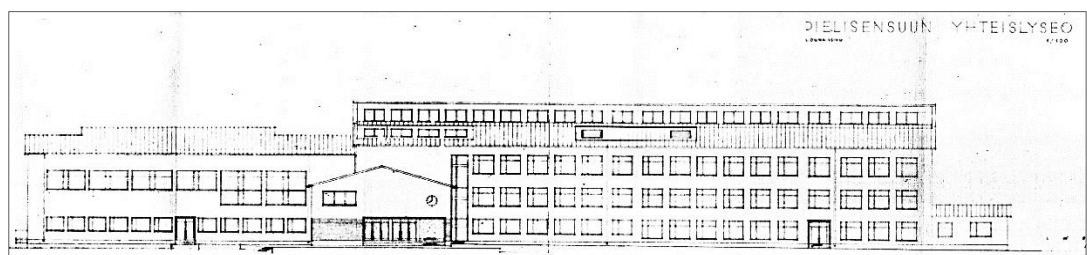
Koulurakennuksessa on sekä 1950- ja 1960-luvun kouluarkkitehtuurisia piirteitä. Pitkän rapatun julkisivun katkaisee poikkipäätyinen osittain puhtaaksimuurattu rakennusmassa, jossa sijaitsevat pääsisäänkäynti ja kouluhallintotilat. Rakennus muodostaa Pielisensuun kirkon ja keskussairaalan kanssa 1950- ja 1960-luvun julkisen arkkitehtuurin eheän kokonaisuuden.

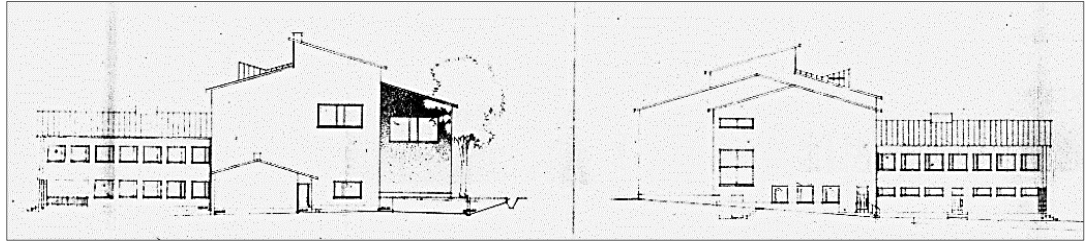
Vuodesta 1976 lähtien koulurakennuksessa toiminut Niinivaaran lukio yhdistyi Pappinkadulla sijaitsevaan yhteiskoulun lukioon syksyllä 2015. Lukion lähdettyä rakennuksesta, tiloihin muutti väliaikaisesti Nepenmäen koulu, kunnes uusi koulurakennus valmistui Nepenmäelle vuonna 2018. Siitä lähtien rakennus on ollut tyhjiään luukuun ottamatta urheiluhallia ja rakennuksen kaakkoispäässä sijaitsevaa kerhotilaa. Urheiluhalli poistettiin käytöstä vuoden 2021 keväällä.



Koulurakennuksesta tehdyssä rakennushistoriaselvityksessä (Ark-Byroo, 2021) todetaan, että rakennuksen alkuperäiset piirteet ovat säilyneet hyvin ja se on arkkitehtuuriltaan tyypillinen aikakautensa edustaja, joka kuitenkin eroaa alueellaan aikalaisista, enimmäkseen kansakouluiksi rakennetuista koulurakennuksista. Sisätiloissa muutoksia on tehty, mutta alkuperäinen perusratkaisu on hyvin tunnistettavissa ja myös rakennusajankohdalle tyypillisiä yksityiskohtia, kuten alkuperäisiä pintamateriaaleja on säilynyt runsaasti.

Juhanalan koulu on yksi harvoista säilyneistä 1945-1960 ajanjaksolla rakennetuista koulurakennuksista Joensuussa Mutalan koulun (1952), Iiksenvaaran koulun (1953) ja keskustassa sijaitseva lyseon lukion (1956) kanssa. Juhanalan koulu on vertailussa niistä kookkain.





Kuva 4. Rakennuksen pääsisäänkäynti (Petri Enqvist, 2017). Julkisivupiirustukset vuodelta 1976, jolloin kouluun tehtiin peruskorjaus.

Niinivaaranpuisto

Puisto ja sen ympäristö perustuvat arkkitehti Bertel Jungin vuonna 1923 laatimaan Niinivaaran asemakaavaan. Asemakaava perustui puolestaan akselisommitelmaan, jossa näkymäpäättenä oli Pielisjoen vastarannalla sijaitseva kaupungintalo. Tämä kaava toteutui vain puiston, kirkon ja vanhan vesisäiliön (1927) osalta, sillä myöhempi kerrostalorakentaminen katkaisi akselilla tavoitellun näkymän Joensuun keskustaan. Niinivaarapuistolla oli aikoinaan tärkeä rooli asukkaiden vapaa-ajan- ja virkistysalueena. Nykyään puisto palvelee lähinnä satunnaisia jalan-kulkijoita ja koiran ulkoiluttajia.

Niinivaaran vanha vesisäiliö

Vanha vesisäiliö rakennettiin vuonna 1927, rakennusmestari Viljo Raittilan suunnitelmien mukaisesti. Rakennus on tyyliään uusklassismin ja kansallisromantiikan yhdistelmä. Kymmenen vuotta myöhemmin torniosa korotettiin 12 metriä korkeaksi näkötorniksi, mutta se tuhoutui tulipalossa 1950-luvulla.

Vaikka vesisäiliölle on tehty vuosien saatossa peruskorjauksia ja teknisiä kokenuksia ja ikkunat on uusittu, sen ulkomuoto on säilynyt lähes alkuperäisenä. Rakennus on kuitenkin ränsistynyt ja kohdannut ilkivaltaa, torniosan rappaus on irronnut, portaiden ja tasanteen laatat puuttuvat tai ovat haljenneet ja maakumpu on pusikoitunut. Nykyinen ulkoasu ei kuvasta alkuperäistä arvoa.

Vuonna 2018 vesisäiliöstä tehdyn rakennushistoriallisen selvityksen (Ramboll Finland Oy) mukaan Niinivaaranpuiston ympäristö on ajallisesti kerrostunut kokonaisuus, jossa rakennukset muodostavat jatkumon 1920-luvulta nykypäivään.

Vanha vesisäiliö on jatkumon alkupiste, joka tuo ajallista syvyyttä ja edustaa



Niinivaaran rakennuskannan varhaisimpia vaiheita. Vaikka rakennuksen asema Niinivaaranpuistossa on merkittävä ja se on tärkeä osa puiston ja Niinivaaran alueen historiaa, sen rooli kaupunkikuvassa on heikentynyt hieman alueen kasvun myötä.



Kuva 5. Niinivaaran vanhan vesisäiliön torniosa on säilyttänyt alkuperäisen asunsa, mutta on ajan myötä ränsistynyt.

Liikenne ja reitit

Suunnittelualueella on hyvät liikenneyhteydet. Tikkamäentie ja Suvikatu muodostavat yhdessä alueellisen pääkadun, jonka nopeusrajoitus on 40 km/h. Kadut palvelevat Pohjois-Karjalan keskussairaala ja kuntoutuskeskus Vetreaa, sekä Nepenmäen ja Suvikadun asuinalueita. Suunnittelualueelta pääsee helposti ohitustielle VT6 ja Ilomantsintielle Karjalankadun ja Hukanhaudantien kautta. Mustolankatu ja Rinnekatu ovat tonttikatuja.

Maaliskuussa 2019 mitattu keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen määrä Tikkamäentiellä keskussairaalan kohdalla oli 5799 ajoneuvoa vuorokaudessa (ajon/vrk). Vuonna 2018 Rinnekadun asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdyn liikennemelluselvityksen (A-insinöörit suunnittelu Oy) mukaan Tikkamäentiellä liikennemäärä lisääntyy vuoteen 2030 mennessä noin 1500 ajoneuvolla vuorokaudessa pääosin sairaala-alueen laajennusten myötä.



Tikkamäentien varrella on hyvät molemminpuoliset pyörätiet ja suunnittelualueen läheisyydessä oleva Niinivaarantie on alueellinen pyöräilypääväylä. Mustolankadulla on jalkakäytävät. Rinnekadulla ei ole erillistä jalankulun väylää. Niinivaaran puistossa on virkistysreittejä. Vesitorninkatu on nykyään pyörätie ja toimii vesitornin (1957) huoltotienä. Katu ei kapeutensa takia sovellu hyvin ajoneuvoliikenteelle.

Tikkamäentien läpi kulkevat linja-autoreitit 202 ja 204 Kontiolahteen (Kontiolahden keskusta, Lehmo ja Paihola) ja 101 ja 102 Liperiin (Yllämylly, Honkalampi ja keskusta). Lisäksi tiellä kulkee useita reittejä mm. Hukanhaudan ja Utran välillä (linja 1), Joensuun keskustaan ja Mehtimäelle (1, 3, 8), sekä Hammaslahden ja urheilupuiston välillä (103), Otsolaan (104), Karhunmäkeen (8), Niittylahteen (101). Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Tikkamäentien varrella. Lisäksi kaava-alueen läheisyydessä olevan Niinivaarantien kautta kulkee mm. linja-autoreitti Kiteelle ja Tohmajärvelle.

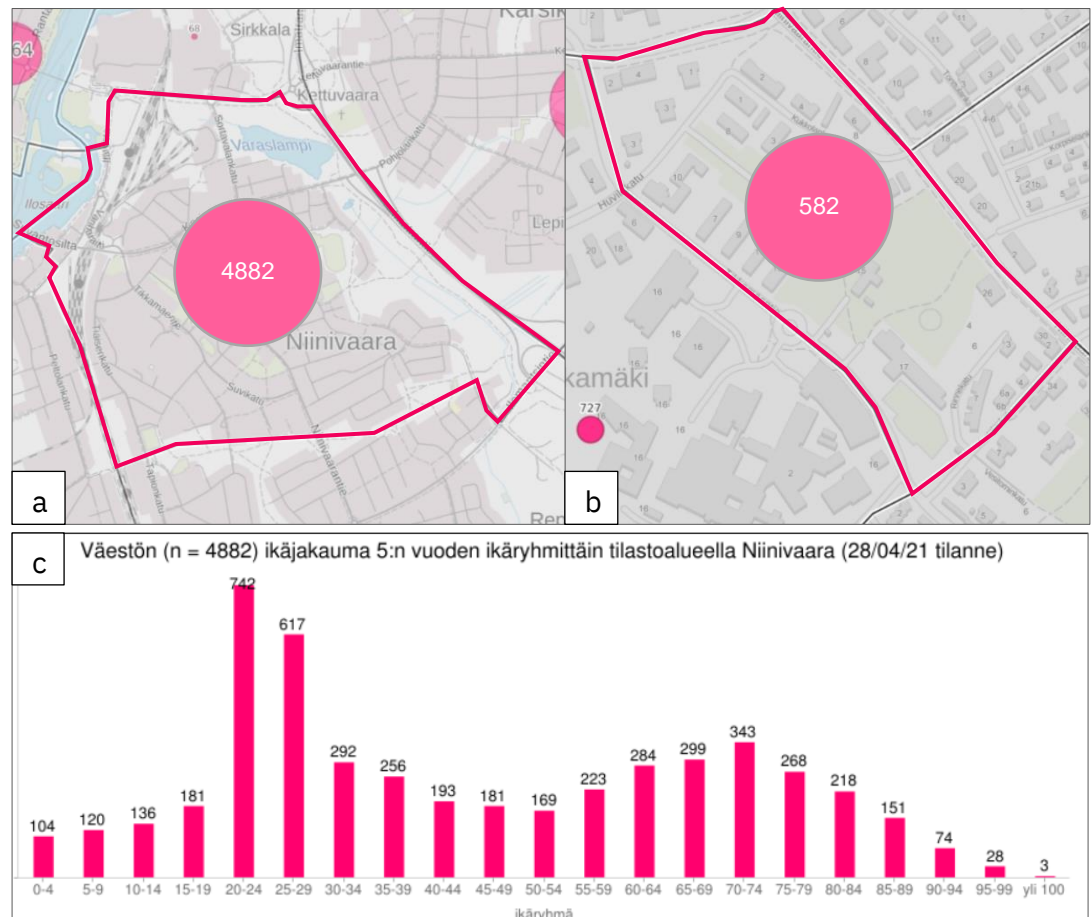
Väestö ja palvelut

Vuoden 2020 lopussa Niinivaaralla asui 4882 asukasta, joista vajaa 600 asui Pie-lisensuun kirkon välittömässä ympäristössä. Asukasluku nousi 2000-luvun alusta lähtien vuosittain noin 50–150 asukkaalla. Eniten asukkaita asuu Niinivaarankadun ja Nepenmäenkadun välissä olevalla alueella.

Viimeisen kahden vuoden aikana muutokset kaupunginosan väestörakenteessa eivät ole olleet merkittäviä. Lähes puolet kaupunginosan väestöstä kuuluu 25–64-vuotiaiden ikäryhmään ja noin neljännes asukkaista on eläkeiässä. Niinivaaran ikärakenne ei huomattavasti poikkea Joensuun keskimääräisestä. Niinivaaralle on valmistunut tai on valmistumassa uusia kerrostaloja, joten väestömäärä tulee jatkossa edelleen kasvamaan.

Suvikadun kerrostaloja lukuun ottamatta suurimmassa osassa suunnittelualueetta ei ole asukkaita, koska kyseessä on tyhjillään olevia koulu- ja kunnallisteknillisten rakennusten alueita sekä puistoa.





Kuva 6. Niinivaaran alueen väestö vuonna 2020 (a), Pielisensuun kirkon pienalueen väestö (b) ja Niinivaaran väestön ikäjakauma (c). Trimble Locuksen kuntarekisteri.

Kaupunginosan palvelutarjonta on monipuolinen. Suunnittelualue sijaitsee puolen kilometrin päässä Suvikadun kauppakeskuksesta, johon keskittyy osa alueen palveluista. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä toimivat Pohjois-Karjalan keskussairaala, sekä Pielisensuun ja helluntaiseurakunnat. Lähin koulu on Nepenmäellä ja aluetta palveleva vuoropäiväkoti sijaitsee alle kilometrin matkalla. Niinivaaranpuiston lisäksi läheisyydessä sijaitsee laajat Vesitornin ja Nepenmäen puistot. Pielisensuun urheilupuisto on noin kilometrin päässä, Niinivaaran itäpuolella. Niinivaarantien varrella on aidattu koirapuisto.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Verkostojen johdot kulkevat pääosin katualueilla. Koulutontin läpi kulkee aikaisemmin keskussairaala palvelut vesiputki, jolle ei enää ole käyttöä.



Kortteleiden käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ja sitä kautta asuntomäärän kasvattaminen aiheuttavat alueella nykyistä suurempaa sähkön- ja vedenkulutusta, myös jäteveden määrä kasvaa nykyisestä. Verkostojen kapasiteetti on varmistettava kaavamuutoksen yhteydessä.

Mustolankadun ja Rinnekadun risteyksessä sijaitsee muuntamo. Suunniteltujen liikennejärjestelmien muutoksen myötä muuntamorakennus sijaitsee lähempänä risteystä ja jää näkemäalueen sisäpuolelle. Muuntamon siirtäminen on yksi vaihtoehto.

Ympäristöhäiriöt

Osa kaava-alueesta sijaitsee Tikkamäentien liikennemelualueella. Keskussairaalan ympärivuorokautinen toiminta myös aiheuttaa jossain määrin meluhaittaa.

2.1.4 Maanomistus

Suurimman osan kaavamuutosalueesta omistaa Joensuun kaupunki. Suvikadun kerrostalotontit ovat yksityisomistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040 (23.11.2020) ja vuonna 2014 vahvistettu 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet. Maakuntakaavan 2040 1. vaihe on hyväksytty maakuntavaltuuston kokouksessa 13.6.2022, josta on jätetty yksi valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitus koskee turvetuotantovaurusratkaisua. Maakuntahallitus on päättänyt määrätä Pohjois-Karjalan Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaiheen tulemaan voimaan.

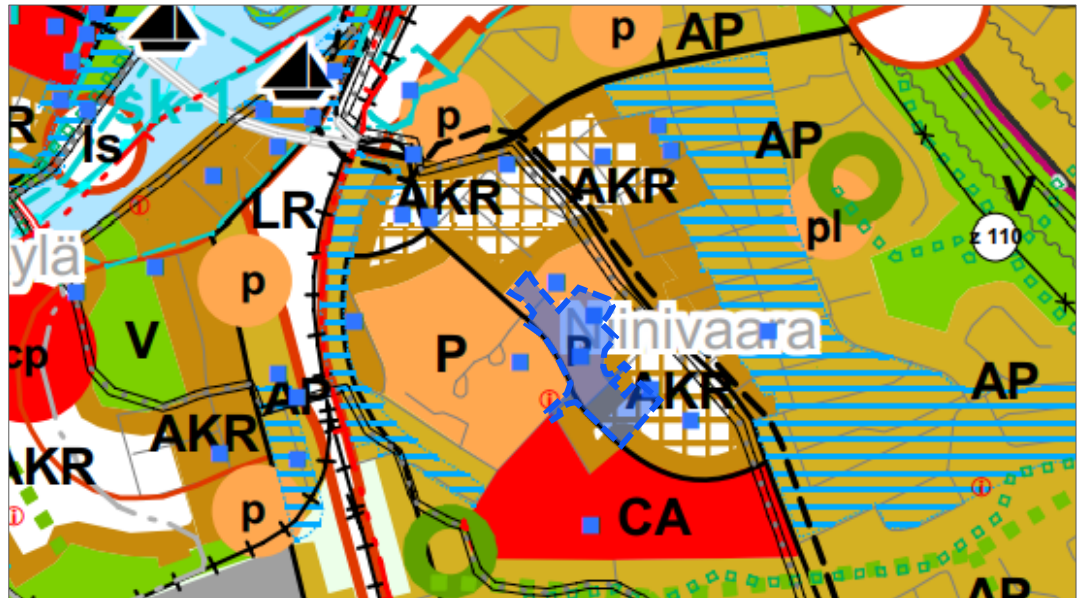
Vaihemaakuntakaavassa käsiteltävät teemat ovat turvetuotanto, arvokkaat suot sekä rakennettu kulttuuriympäristö. Kaavavaiheen yhteydessä on laadittu erilliselvitys modernin ajan rakennetusta kulttuuriympäristöstä määrittääkseen vuosina 1950–2000 rakennetut maakunnallisesti arvokkaat kohteet.



Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja se sijaitsee kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (KK-1). Alueen läheisyydessä on Joensuun kaupunkiseudun alakeskus, johon sijoittuu asumisen ohella keskuksellaisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne- ja viheralueineen. Kaavamuutosalueella ei ole vaihekaavan mukaisia maakunnallisesti arvokkaita kohteita.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Suunnittelualue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Ympäröivät alueet ovat täydennysrakennettavaksi merkittyjä kerros- ja rivitalovaltaisia asuntoalueita. Juhanalan koulu ja vanha vesisäiliö (1927) on osoitettu seudullisesti merkittävänä rakennuskulttuurikohteina.



Kuva 7. Ote Joensuun seudun yleiskaavasta

Viherkaava

Alueella on voimassa viherkaava (KV 15.06.2015 § 68). Viherkaava ei ole oikeusvaikutteinen osayleiskaava, vaan se ohjaa kaupungin omaa toimintaa, kuten asemakaavojen ja viheralueiden toteutus suunnitelmien laatimista.

Viherkaavassa Niinivaaranpuisto on keskustapuisto (V-1). Keskustapuisto on korkeatasoisesti rakennettu ja hoidettu edustusviheralue, joka palvelee kaikkia kaupunkilaisia ja toimii myös käyntikorttina kaupunkiin tuleville vierailijoille. Se tarjoaa



Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.1.2020 § 6 ja se on tullut voimaan 13.3.2020.

Muut päätökset

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 12.1.2022 päivitetyn Niinivaaran uuden, rakentuvan vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion vaihtoehdon 1 mukaisesti (KV 31.01.2022 § 7). Vaihtoehdossa 1 vesitorni on pelkästään vesilaitoksen vesi-varastoimisen käytössä.

Pohjakartta

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

Joensuun strategia ja ohjelmat

Joensuun strategia 2021–2025 on nimeltään ”Joensuu – Idän houkuttelevin” (KV 15.11.2021 § 126). Kaupungin eri toimialat, hyvinvointi, elinvoima ja kaupunkiympäristö tukevat toisiaan ja strategian teemoja. Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen. *Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022-2025 ”Hiilineutraali Joensuu 2025”* (KH 10.1.2022 § 6).

Toiminnan perustana on mm. vastuullinen taloudenpito, yritysystävällisyys ja hyvinvoivat ja onnelliset asukkaat. Tärkeimmät toimintaa ohjaavat arvot ovat toimiminen yhdessä, yhdenvertaisesti, rohkeasti ja kestävästi. Asukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille luodaan strategian myötä parempia edellytyksiä.

Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- asukasluku ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla
- Joensuu ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025

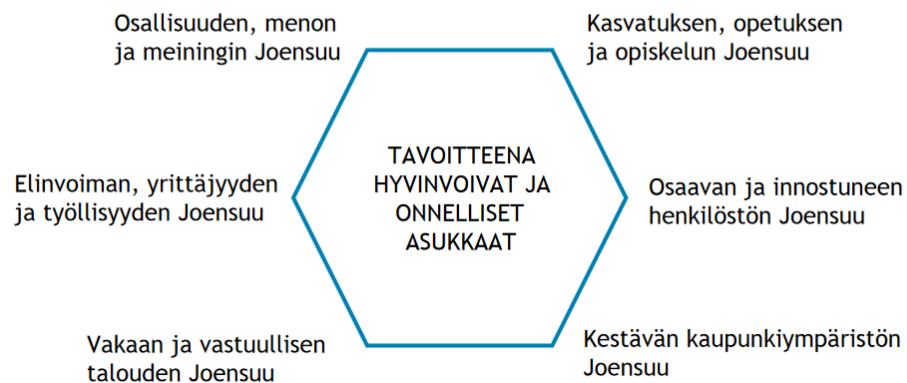


- turvataan luonnon monimuotoisuus
- mahdollistetaan turvallinen ja toimiva arki sekä sujuva liikenne kaikenikäisille ja erityisryhmille
- Joensuun kokonaisvaltainen kehittäminen, alueiden erilaisuus ja lähivirkistystarpeet huomioiden
- aktiivinen maapolitiikka ja symmetrisen kaupungin suunnitelman valmistuminen
- kaupunkikeskustan kehittäminen – torista ja ydinkeskustasta ympärivuotinen ja vetovoimainen kohtaamispaikka kaikille

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat:

- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54).
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).
- Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022-2025 (KH 10.1.2022 § 6).

STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva 9. strategian painopisteet.

Muut selvitykset

Juhanalan koulurakennuksen kunto ja sisäilmaongelmat

Muutamasta koulutilasta tehtiin sisäilmaongelman selvitys (Kärki sisäilmatalo, 2016), koska useilta oppilailta oli tullut sisäilmailmoituksia. Selvitys on tehty



tilakohtaisesti ja jokaisesta tilasta esitettiin yhteenveto tilojen tilasta ja mahdollisia toimenpiteitä sisäilmaongelmien ratkaisemiseen. Osa ongelmista oli selvityksen mukaan ratkaistavissa, mutta ainakin yksi luokkatila (C 134) suositeltiin poistamaan käytöstä pysyvästi.

Lisäksi kaavamuutoksen yhteydessä tehtiin koulurakennuksen kuntoarvio (Raksystems, 2021), jonka tavoitteena oli selvittää rakenneosien ja talotekniikan järjestelmien kuntoluokka, mahdolliset riskit, korjaustoimenpiteet ja tekninen kustannusarvio. Selvityksen mukaan talotekniikan järjestelmien kuntoluokka on heikko tai välttävä (1-2) ja riskin vaikutukset ovat kriittisiä, kohtalaisia tai merkittäviä. Suurimmat riskiarvot ovat ilmanvaihdossa ja viemäröinnissä, vaikka muista järjestelmistäkin löytyy kriittisiä riskin vaikutuksia. Rakennustekniikan osalta eniten riskejä ilmeni perustuksissa ja ulkoseinärakenteiden alaosissa, joiden vaikutusarvo on kriittinen. Muista rakenneosista valtaosa on tyydyttävässä tai hyvässä kunnossa lukuun ottamatta ikkunoita ja ovia.

Selvityksessä esitetty toimenpiteiden kustannusarvio on noin kaksi miljoonaa euroa (Alv 0%) ja se perustuu eri rakennusosien tekniseen käyttöikään.

Rakennushistoriaselvitykset ja muut rakennuksia koskevat selvitykset

Kaavamuutostyötä varten Juhanalán koulurakennuksesta on tehty rakennushistoriaselvitys (Ark-Byroo, 2021). Vuonna 2018 Niinivaaran vanhasta vesisäiliöstä (1927) tehtiin rakennushistoriallisen selvityksen lisäksi kuntotarkastus ja betonirakenteiden tutkimussuunnitelma. Tutkittiin myös rakennuksen vaihtoehtoiset käyttötarkoitukset (Ramboll Oy). Selvitykset ovat kaavaluonnoksen liitteinä tai oheisainestoina.

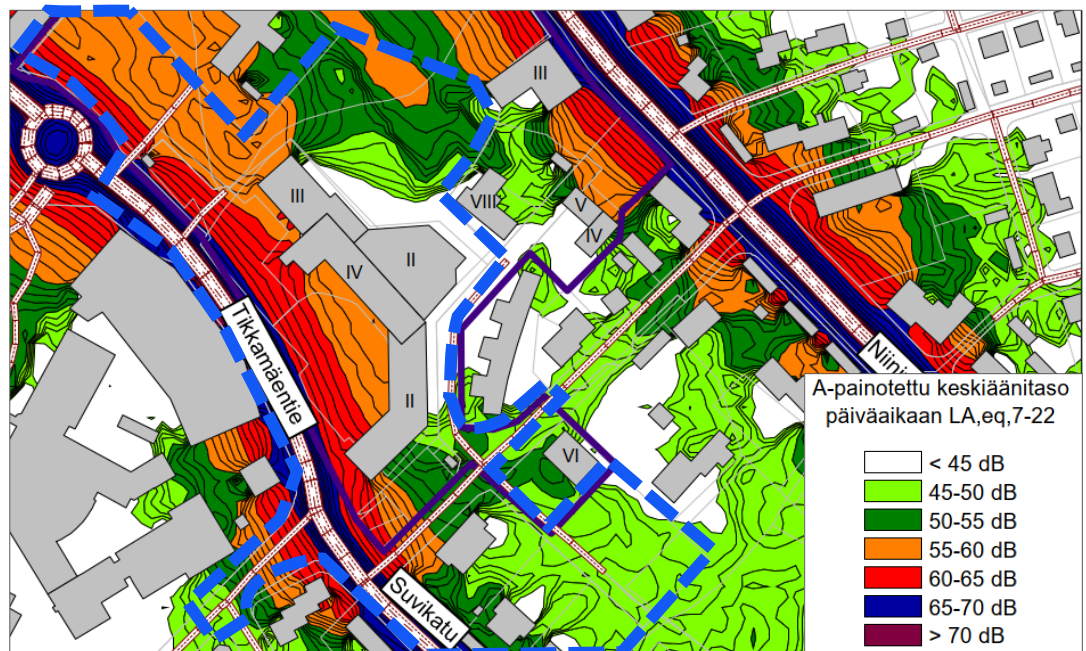
Liikennemeluselvitys (A-insinöörit Oy, 2018)

Selvitys on laadittu osana Rinnekadun alueen (kaavanumero 1711) asemakaavamuutostyön taustatietoa. Meluselvityksessä Tikkamäentie ja Suvikatu on huomioitu merkittävänä melulähteinä. Melulaskennat on tehty vuoden 2017 liikennemäärillä ja vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä.



Selvityksen mukaan pääosa koulukorttelin alueesta sijoittuu sekä nyky-, että ennustetilanteessa A-painotetun ekvivalenttitason päiväarvon vyöhykkeille 55 ja 65 dB (LAeq). Osa Tikkamäentien puoleista aluetta sijoittuu yöarvon vyöhykkeelle 55-60 dB (LAeq), etenkin ennustetilanteessa. Tonteilla ylittyy siis valtioneuvoston päätöksessä (VNp 993/1992) sekä suositeltu päiväajan ohjearvo (55 dB), että yöohjearvo (50 dB).

Liikennemelu ei estä rakentamista kaava-alueella, mutta asuinrakennukset on syytä sijoittaa Tikkamäentien varrelle ja piha-alueet Niinivaaran puiston puolelle siten, että rakennukset muodostavat piha-alueiden melulta suojaavan kokonaisuuden. Lisäksi parvekkeet on lasitettava ja pääikkunat sijoitettava mahdollisuuksien mukaan hiljaisempien julkisivujen puolelle. Tavanomaista parempaa julkisivujen ääneneristävyyttä ei ole tarvetta edellyttää.



Kuva 10. Ote melualuekartasta. Päivä klo 07–22, keskiäänitaso (LAeq) ennustetilanne v. 2030. (A-insinöörit Oy, 2018).

2.3 Tavoitteet

Hanke on käynnistynyt Joensuun kaupungin tarpeista. Kaavahankkeen tarkoituksena on mahdollistaa 7-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen entisen Juhanalalan koulun tontille osoitteessa Tikkamäentie 17. Hanke edellyttää, että muutetaan tontin käyttötarkoitus ja nostetaan sen rakennusoikeutta ja kerroslukua.



Lisäksi kaavamuutoksella varataan tilaa Mustolankatu-Tikkarinne-Tikkamäentie-Suvikatu-risteyksen uusiin järjestelyihin ja Vesitorninkadun laajentamiselle, ratkaistaan vanhan vesisäiliön rakennuksen (1927) suojele ja päivitetään Niinivaaran uuden, rakentuvan vesitornin käyttötarkoitus ja siihen liittyvät kaavamääräykset.

Kaavan tavoitteet ovat muuttuneet hieman käynnistymisvaiheen jälkeen. OAS-vaiheessa esitettiin, että kaavamuutoksella mahdollistetaan asumiskäyttötarkoituksen lisäksi liike- ja toimistotilojen sijoittaminen alimmaisii kerroksiin. Tavoitetta muutetaan siten, ettei tonteilla ole muuta pääkäyttötarkoitusta kuin asuminen. Kaavamääräyksillä sallitaan kuitenkin liike-, toimisto ja lähipalvelutilojen rakentaminen maantas- ja kellarikerroksiin, yhteis-, harrastus- ja kokoontumistilojen sekä asuntokohtaisten työhuoneiden rinnalle. Kortteleita, joihin saa rakentaa liike- ja toimistotiloja asumisen lisäksi löytyy Suvikujalta. Tämän käyttötarkoituksen keskittäminen Suvikadun alueelle tukee sen vahvistamista Niinivaaran liike- ja palvelukeskuksena.

Suunnittelualueen sijainti Niinivaaran tiiviillä kerrostalovaltaisella alueella ja Suvikadun kauppakeskuksen läheisyydessä sekä vain puolentoista kilometrin päässä Joensuun keskustasta puoltaa tonttien käytön muuttamista asumiseen sekä tehokasta rakentamista. Kaavamuutoksella kunnioitetaan Niinivaaran alueen ominaispiirteitä ja sovelletaan uudisrakentamista alueen kaupunkikuvaan.

Luonnosvaiheessa esitettiin mahdollisuus rakentaa monikäyttötila, kahvila tai ravintola uuden rakentuvan vesitornin ylempään tasoon. Kaavamuutoksen laatimisen aikana tavoitteesta on luovuttu kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti 31.01.2022 §7.

Kaavahankkeen tavoitteet ovat osittain Joensuun seudun yleiskaavan vastaisia, koska koulutontti osoitetaan asuinkäyttöön ja koulurakennus esitetään purettavaksi. Kaavamuutos kuitenkin sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja huomioi maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädettyjä yleiskaavan sisältövaatimuksia ja on Joensuun strategian mukainen.



Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuviin tavoitteisiin ja niiden muutoksiin ovat erityisesti vaikuttaneet seuraavat tekijät:

- koulutoiminta tontilla on päättynyt, eikä kaupungilla ole omia tarpeita sen käytölle.
- Niinivaara on muodostunut Joensuun keskustan jatkealueeksi ja alueen kaupunkikuva kehittyy keskustamaiseksi
- alue on suosittua asumisen aluetta ja alueella on täydennysrakentamispaineita.
- kaava-alueen sijainti seudullisesti merkittävän kulttuuriympäristön ympäröimänä edellyttää muutosten soveltuvuutta arvoihin.
- kaupunkikuvallisesti näkyvä sijainti edellyttää korkeatasoista rakentamista sekä tavanomaista yksityiskohtaisempaa kaavallista ohjausta.
- alueen sisällä oleva arvokkaiden kohteiden suojeleminen on ratkaistava mahdollisuuksien mukaan
- Tikkamäentie on pääkatuna vilkas ja siitä aiheutuva liikennemelu on merkittävää
- vaikeaksi ja vaaralliseksi koetun Tikkamäentie-Suvikatu-Mustolankatu-Tikkarinne-risteyksen parantamistarve
- Tikkamäentieltä ei saa järjestää ajoliittymiä tonteille
- Tikkamäen rinteellä sijainti mahdollistaa korkeuserojen hyödyntämisen rakentamisessa
- asukaspysäköinti osoitetaan pääosin tonteille. Asukaspaikat esitetään sijoitettavaksi muodostettujen tonttien takaosiin, kauemmaksi katukuvasta
- kaupunginosan asukkaiden toive kahvila- tai ravintolatoiminnasta vaatii, että asiaa tutkitaan
- Niinivaaran uusi, rakentuva vesitorni tarjoaa sijaintinsa ja vaaditun korkeuden vuoksi mahdollisuuden hyödyntää ylimpiä kerroksia muuhunkin kuin vesilaitoskäyttöön. Muu käyttö kuin veden varastointi vaatii mm. liikenne- ja pysäköintijärjestelyitä
- uuden vesitornin hankesuunnitelman yhteydessä on tutkittu mahdollisuutta rakentaa ylimpään kerrokseen muunneltavia, osittain julkisia monikäyttötiloja. Muu käyttö kuin vesihuolto osoittautui vaikeasti toteutettavaksi korkeiden lisäkustannusten vuoksi



3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Alustavat vaihtoehdot ja asemakaavaratkaisu

Kaavahankkeen vireilletulovaiheessa tehtiin koulutontin osalta luonnostelma 1, jossa kerrostalot sijoittuvat muodostetuilla tonteilla hieman vinottain, Tikkamäentien laidalle. Vиноasemoinnin tarkoituksena oli mahdollistaa jonkinlainen näköyhteys Tikkamäentien korkeimmasta pisteestä Pielisensuun kirkkoon ja vanhaan vesisäiliöön (1927) päin, sekä rakennusten ylimmäisistä kerroksista eteläiseen Pyhäselän maisemaan. Rakentamisen keskittäminen tien puoleiselle korttelirajalle mahdollistaa puolestaan sen, että piha-alueille jää enemmän tilaa Niinivaaranpuiston puoleisella korttelin osalla, melulta suojassa. Autopysäköinti on pääasiassa rakenteellisena pihakannen alla hyödyntäen korkeuseroja. Ajoyhteys tonteille järjestetään korttelin luoteis- ja kaakkoissivuilta. Maantasokerrokseen mahdollistetaan asuntojen yhteistilojen ja liiketilojen rakentaminen. Kerroslukuna on esitetty kellarikerroksen lisäksi 6 ja tonttitehokkuus on noin 1,0.

Luonnostelma 1 kehitettiin siten, että asuinkerrostalot sijoittuvat Tikkamäentien varrelle reunustaen selkeämmin katualuetta. Ensimmäisessä vaihtoehdossa rakennusten sijoittamisella vinottain ei välttämättä saavutettaisi tavoiteltuja näköyhteyksiä Tikkamäentien ja Niinivaaranpuiston välissä. Lisäksi ikkunoiden tai parvekkeiden sijainti eteläsuuntaan päästäisi asuntojen sisään liikaa valoa ja lämpöä. Tämän takia rakennusten sijoittaminen muutettiin seuraamaan puiston puoleista korttelirajaa. Luonnostelma kehitettiin siten, että asuinkerrostalot sijoittuvat Tikkamäentien varrelle reunustaen selkeämmin katualuetta. Rakennusten sijoittaminen seuraa puiston puoleista korttelirajaa. Tällä tavalla tilojen jako ja pysäköintihallin järjestely on tehokkaampaa, sekä niiden toteutus on myös edullisempaa. Rakennusten moduulilinjojen suunnittelu toisiinsa sopivaksi on helpommin toteutettavissa.

Luonnostelmassa 2 osa rakennuksista sijoittuu Niinivaaran puiston puolelle ja osa Tikkamäentien varrelle. Piha-alueet sijoitetaan kannen keskelle ja kannen länsi- ja itäpuolille sijoitetaan osa autopaikoista. Loput sijoitetaan kannen alle. Rakennusten sijoittelun myötä avautuu enemmän ikkunanäkymiä eri suuntiin, myös



Niinivaaranpuistossa olevan vanhan vesisäiliön (1927) tasanteelta avautuu monipuolisemmat näkymät etelä- ja lounaissuuntiin rakennusten välistä. Kerrosluku ja tonttitehokkuus pysyvät samanlaisina kuin luonnostelmassa 1.

Luonnostelmaa 1 kehitettiin kaavaluonnokseksi, koska se vastaa paremmin edellä esitettyihin lähtötavoitteisiin. Luonnostelman ratkaisu sopii paremmin Niinivaaran ympäristöön, myös korkoerojen hyödyntäminen on helpommin ratkaistavissa kuin luonnostelman 2 ratkaisussa. Lisäksi oleskelupihojen sijoittaminen Niinivaaranpuiston puoleisille tonttien sivuille on luontevampi. Pistetaloratkaisu edellyttää, että pihakansille sijoitetaan aitoja tai muita piharakenteita liikennemelun vaimentamiseksi oleskelualueilla. Piha-alueiden suojaaminen Tikkamäentien liikennemelulta on haastavampaa luonnostelman 2 ratkaisussa.



Kuva 11. Havainnekuvat alustavista luonnostelmista Tikkamäentieltä lounaissuutuaan katsottuna. Kaavaluonnos pohjautuu luonnostelman 1 ratkaisuun.

Perustavoitteita ei oleellisesti ole muutettu suunnittelun aikana, eikä erilaisia kaavan lisävaihtoehtoja ole ollut tarpeen esittää. Esille tulleet muutostarpeet on huomioitu kaavaprosessin aikana.

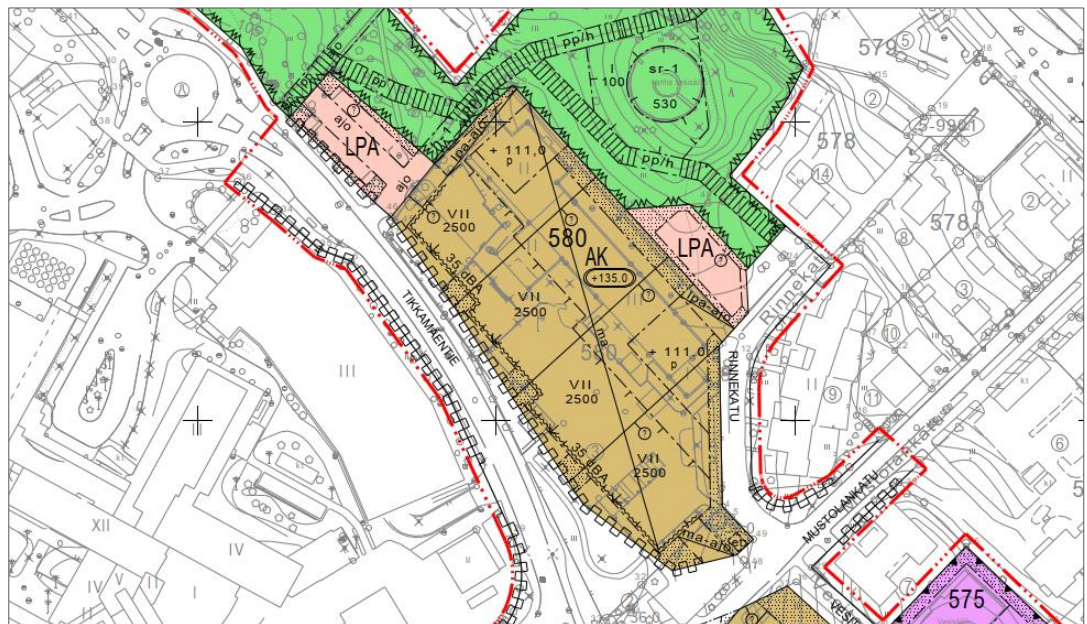
Nähtävilläolon jälkeen konsultoitiin rakennusalan ammattilaisia kaavaluonnosratkaisun toteutuskelpoisuudesta. Konsultoidut ammattilaiset totesivat, että katettuja autopaikkoja on vaikeaa saada kaupaksi korkean hintansa takia, etenkin jos pysäköintijärjestelyt toteutetaan kellarikannen alle. Pihakannen rakentamista ei nähdä taloudellisesti kannatettavana muualla kuin Joensuun keskustassa tai



Penttilän alueella. Tämän vuoksi pihakannen rakentamista koskevalla merkinnällä (ma) osoitettu alue on pienennetty.

Kaavaehdotuksessa esitetään koulutontille luonnosvaiheen neljän tontin ratkaisun sijaan vain kaksi tonttia ja rakennusala jaetaan neljään pienempään rakennusalaan. Rakennusten määrä säilyy samanlaisena.

Vesitorninkadun laajentamisesta on myös luovuttu ja Suvikadun kerrostalotonttien pinta-ala säilyy entisellään.



Kuva 12. Ote kaavaluonnoksesta koulutontin osalta.

3.2 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavaratkaisu mahdollistaa 7-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen Juhanalan koulun tontille. Tonttijako muuttuu nykyisestä. Koulukortteliin muodostetaan 2 kerrostalotonttia ja osa Niinivaaranpuiston aluetta, johon saa sijoittaa pysäköimispaikan. Loppuosa tontista liitetään sitä ympäröivään katualueeseen liikennejärjestelyiden toteuttamisen mahdollistamiseksi. Tonttitehokkuus kasvaa. Ehdotettu tehokkuusluku (n. 1,0) on lähellä alueen kerrostalotonttien tonttitehokkuutta. Maantas- tai kellarikerrokseen ei saa rakentaa asuntoja, vaan asuminen on sallittua toisesta kerroksesta alkaen ylöspäin. Maantasokerrokseen sijoittuu



pysäköinnin lisäksi asumista palvelevia tiloja, joiden tulee Tikkamäentien puolella olla ilkkunnallisia ja liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi helposti muunnettavia.

Autopysäköintialueet sijoitetaan pääosin tontille Niinivaaranpuiston puoleisille tontin osille ja pihakannen alle, pois päin Tikkamäentieltä negatiivisten vaikutusten vähentämiseksi katukuvaan. Osan autopaikoista saa toteuttaa myös korttelin 580 LPA-alueelle. Asemakaava ei edellytä pysäköintihallin rakentamista, mutta sallii sen. Rakenteellinen pysäköinti kannen alla mahdollistaisi tontin tehokkaamman ja hyödyllisemmän käytön, jolloin leikki- ja oleskelualueelle jäisi enemmän tilaa. Ratkaisumalli täydentää Tikkamäen alueen rakennetta nykyistä kaupunkimaisemmaksi.

Suunnittelussa olevien liikennejärjestelyiden myötä Mustolankadun varrella oleva pysäköintialue muuttuu katualueeksi. Pysäköintialueen poistuminen edellyttää, että Mustolankadun LPA-alueella olleet Suvikadun kerrostalojen autopaikat (9 kpl) sijoitetaan kortteliin 574 .

Vesitornin (1957) korttelin voimassa olevan asemakaavan YT-merkintä (kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialue) muuttuu ET-merkinnäksi (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue) kaupungin nykyisen merkintäkäytännön mukaisesti. Merkintä osoittaa siis samaa käyttötarkoitusta.

Vanhalle vesisäiliölle (1927) osoitetaan suojeltava rakennusosa ja sen ympärille ohjeellisia rakennusaloja terassin ja liiketilan sijoittamiselle.

Keskussairaalan vastapäätä olevan yleisen pysäköintialueen käyttötarkoitus muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Alueelle voi sijoittaa osan korttelin 580 autopaikoista.

3.2.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kortteli 574 käsittää kolme Suvikadun varrella sijaitsevaa kerrostalotonttia. Tonttien koot säilyvät nykyisellään. Kerrosluku ja rakennusoikeus päivitetään



vastaamaan toteutettua tilannetta. Kerrosluku lasketaan Suvikadulta näkyvien kerrostasojen mukaisesti. Suvikadun puoleinen maanpäällinen kellarikerros muodostaa tämän mukaan yhden kerroksen. Tehokkuusluvun sijaan tonttien rakennusoikeus merkitään kerrosneliöinä. Voimassa olevan kaavan vanhentuneista s¹-merkinnästä (varsinaisten kerrosten yläpuolelle saa rakentaa saunan aputiloineen luovutaan.

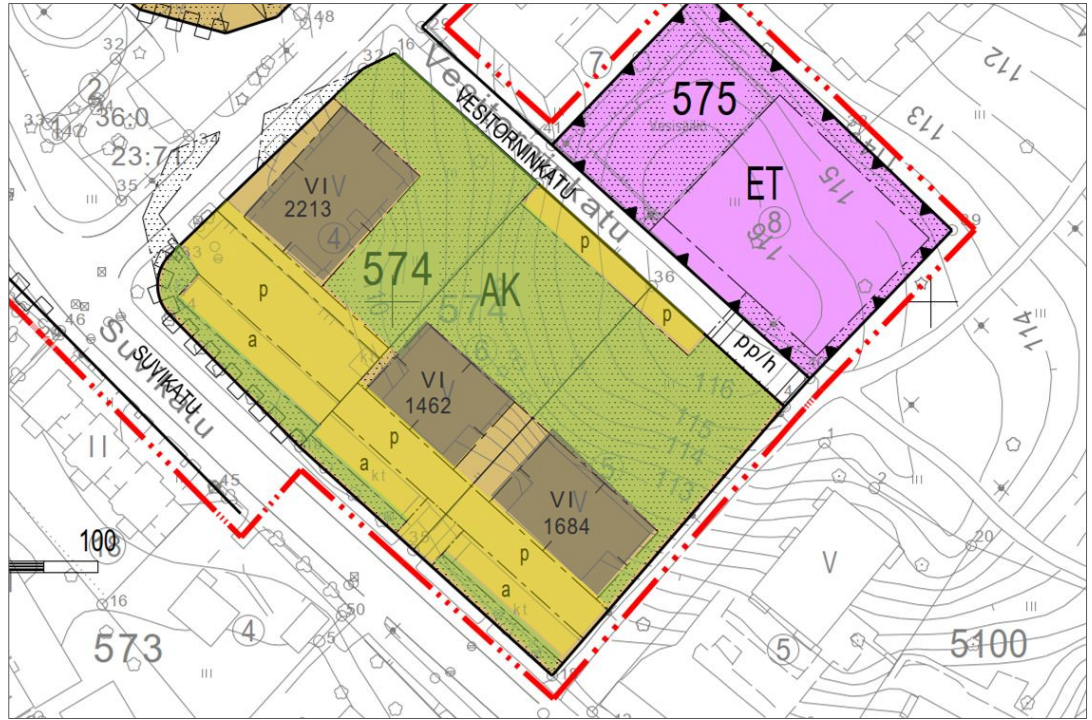
Mustolankadun yleisen pysäköintialueen poistuessa siihen osoitetut tonttien 5 (5 kpl) ja 6 autopaikat (4 kpl) siirretään tonteille ja sijoitussopimukset puretaan. Tämän vuoksi osa Vesitorninkadun puoleisista tonttien istutettavista alueista muutuu pysäköimispaikaksi. Tontin 6 asukkaiden pyynnöstä kaavamuutoksella mahdollistetaan isomman pysäköimispaikan rakentaminen. Asemakaavamuutoksessa ehdotettua autopaikkavaatimusta sovelletaan silloin kun asuinrakennukset korvataan uusilla rakennuksilla.

Tulevien liikennejärjestelyjen myötä Mustolankadun katualueelle osoitetaan istutettava alueen osa, jonka läpi järjestetään ajo tontille 4. Ajoliittymä tontille siirtyy muutaman metrin pohjoiseen päin.

Kaavan mukainen korttelikoko on 6708 m². Rakennusoikeus on yhteensä 5359 k-m², joka vastaa tehokkuuslukua noin e=0,80.

ASEMAKAAVAMUUTOS								
Kortteli	Käyttö tarkoitus	Tontti	Tontin koko	k-m ²	e=	Kerros luku	Nykyinen autopaikka vaade (1 ap/as)	Kaavamukainen vaatimus (1 ap/85 k-m ² + vieraat)
574	AK	4	2582	2213	0,86	VI	30	28
		5	2245	1684	0,75	VI	25	22
		6	1881	1462	0,78	VI	20	19
		yht.	6708	5359	0,80	-	75	69





Kuva 13. Ote kaavaratkaisusta. Rakennusalat on merkitty karttaan tummanharmaalla väriellä, pysäköintitasojen rakennusala keltaisella. Istutettavat alueen osat vaalean vihreällä.

Kortteli 580 sijaitsee Tikkamäentien varrella ja käsittää koko Juhanalan koulun tontin. Korttelialueelle saa toteuttaa asuin kerrostaloja. Rakennusten enimmäiskerros luku on 7 ja se lasketaan Tikkamäentien katutasosta. Kerrosten lisäksi saa tehdä ullakon, johon saa sijoittaa teknisten tilojen lisäksi ylimmän varsinaisen kerroksen asuntoihin liittyviä tiloja enintään 50 k-m². Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +135,0 mmpy. 7-kerroksisten kerrosalojen välissä sijaitsevat 1-kerroksiset rakennusalat, joiden ylläpuolelle muodostuu osa pihakansista. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja, mutta näihin tiloihin saa sijoittaa asumista palvelevia yhteis-, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntokohtaisia työhuoneita. Maantasokerroksen Tikkamäentien puoleiset tilat tulee rakentaa siten, että ne ovat muunnettavissa liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi.

Rakentaminen sijoitetaan Tikkamäentien varteen, jolloin oleskelupihat sijaitsevat kauempana katuliikenteestä aiheutuvaa melua ja muita päästöjä. Rakennuksilla on myös vaikutusta liikennemelun vaimentamiseen piha-alueilla. Kadun varteen sijoittuvien rakennusten julkisivupinnoille on asetettu melusuoja vaatimus, jotta



sisämelun ohjearvot alittuvat. Leikki- ja ulko-oleskelualueet on suojattava siten, että melutaso ei ylitä voimassa olevien säännösten mukaisia ohjearvoja ja määryksiä.

Piha-alueet ja kansipihat tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi. Piha-alueiden pinta-alasta vähintään 20 % tulee olla istutettua aluetta. Tästä pinta-alasta vähintään puolet tulee olla syvää istutusalustaa, joka mahdollistaa pensaiden sekä korkeiden hyötykasvien ja perennojen kasvatuksen. Tasoeroja, ajoluiskan sivuja ja korkeita sokkeleita tulee maisemoida pengerryksillä ja monipuolisella viherrakentamisella. Niinivaaranpuiston puoleinen korttelin raja osoitetaan istutettavaksi.

Pysäköimispaikkojen ohjeellinen korkeusasema on + 110,0 mmpy. Avopysäköinti- paikat tulee päällystää vettä läpäisevillä pinnoitteilla sadevesien imeytymisen edistämiseksi. Myös pysäköintialueiden ajoväylien sekä jalankulun ja pyöräilyn väylien materiaalivalinnoin tulee edistää hulevesien imeytymistä.

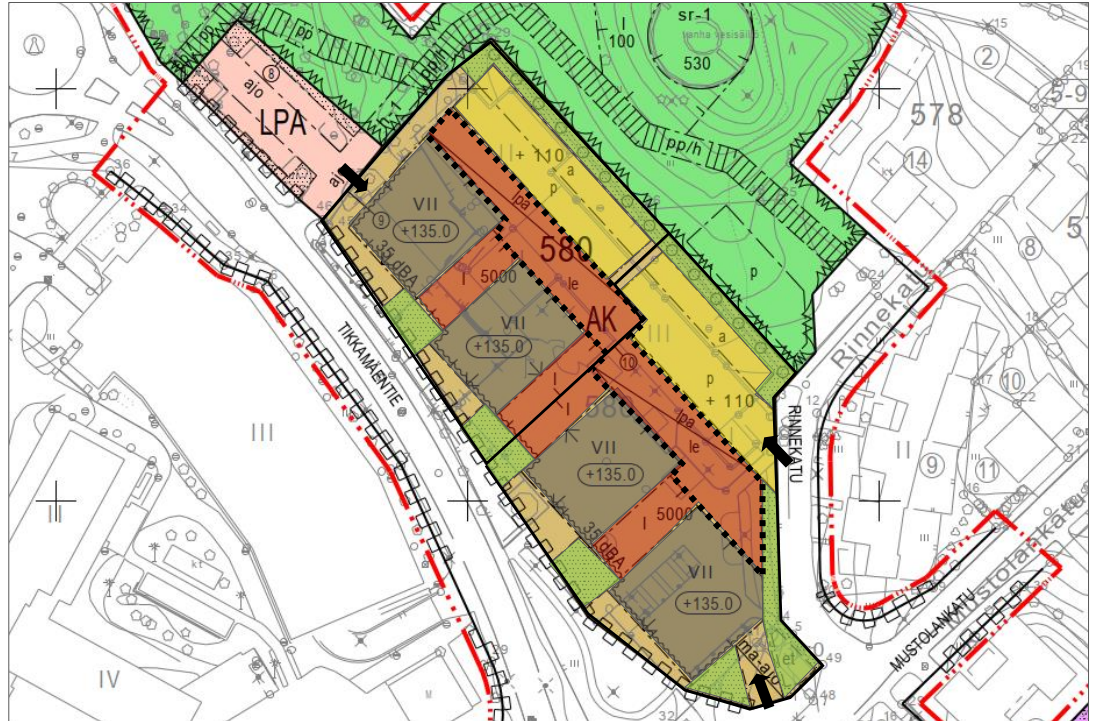
Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä rappausta tai puuta. Julkisivuväriytyksen tulee olla taitettuja maanläheisiä sävyjä. Tikkamäentien puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin julkisivulinjasta sisäänvedettyjä tai osa rakennusmassaa muodostaen selkeän julkisivukokonaisuuden ja ne on lasitettava. Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai lapekattoa kaltevuudeltaan 20–40 asteen kulmassa. 50 % etelä-, lounas- ja kaakkosuuntaisten kattopintojen pinta-alasta tulee varata aurinkoenergiajärjestelmille.

Mustolankadun ja Rinnekadun nurkkauksessa sijaitsee olemassa oleva muuntamo, joka säilyy paikallaan. Muuntamolle osoitetaan ohjeellinen alueen osa.

Kaavan mukainen kortteli on suuruudeltaan 9650 m² Rakennusoikeus on yhteensä 10000 k-m², joka vastaa tehokkuuslukua noin e=1,0.



ASEMAKAAVAMUUTOS							
Käyttö tarkoitus	Kortteli	Tontti	Tontin koko	k-m2	e=	enimmäis-kerrosluku	Autopaikat (1 ap/85 k-m ² +2)
AK	580	9	4561	5000	1,09	VII + ullakko	61
		10	5089	5000	0,98	VII + ullakko	61
		yhteensä		9650	10000	1,0	-



Kuva 14. Ote kaavaratkaisusta. 7-kerroksiset rakennusosat on merkitty karttaan tummanharmaalla värillä, mahdolliset kansialueet punaisella ja pysäköintialueet keltaisella. Alueet, johon leikki- ja oleskelualueiden sijoittamien on mahdollista, on merkitty mustalla katkoviivalla. Istutettavat alueen osat vaalean vihreällä. Mahdolliset ajoliittymät osoitetaan nuollilla.

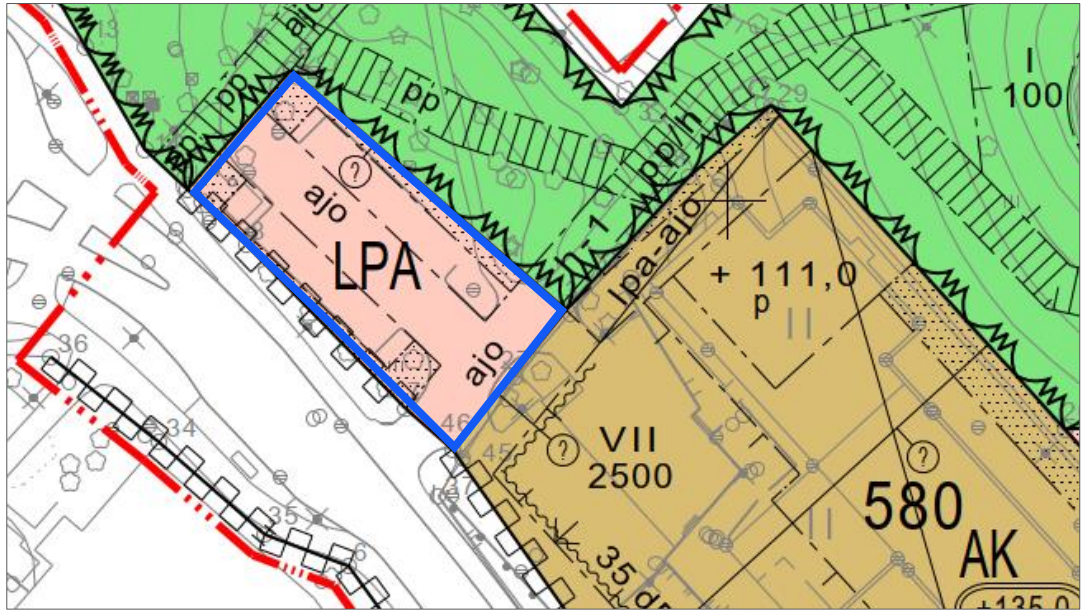
LPA

Autopaikkojen korttelialue

Merkinnällä osoitetaan korttelialueiden pysäköintitarvetta varten varattavien autopaikkojen korttelialue. Autopaikkojen korttelialue muodostetaan Tikkamäentien varrella olemassa olevasta LP-alueesta. LPA-alueelle saa sijoittaa korttelin 580 ja Niinivaaranpuiston toimintaa palvelevia autopaikkoja.

LP-alue on yleistä aluetta. Alueen muuttaminen LPA-alueeksi edellyttää, että muodostetaan uusi tontti (8). Ajo Pielisensuun kirkon tontille, korttelin 580 tonteille ja huoltoliikenne Niinivaaranpuistoon sallitaan autopaikkakorttelin kautta. LPA-alueen koko on 1021 m².





Kuva 15. Ote kaavaratkaisusta. LPA-alue on merkitty sinisellä viivalla.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

YT-merkintä muuttuu ET-merkinnäksi kaupungin nykyisen merkintäkäytännön mukaisesti. Merkintä osoittaa samaa käyttötarkoitusta. ET-alue käsittää korttelin 575 tontin numero 8. Rakennusala on laaja mahdollistaakseen uuden vesitornin rakentamisen ja huoltoliikennejärjestelyt. Tontin koko säilyy nykyisellään (2523 m²).



Kuva 16. Alustava havainnekuva uudesta, rakentuvasta vesitornista (Arcadia Oy ja Ramboll Oy, 2021). Suunnitelma voi vielä muuttua tässä esitetystä.



3.2.2 Muut alueet ja varaukset

Puistot

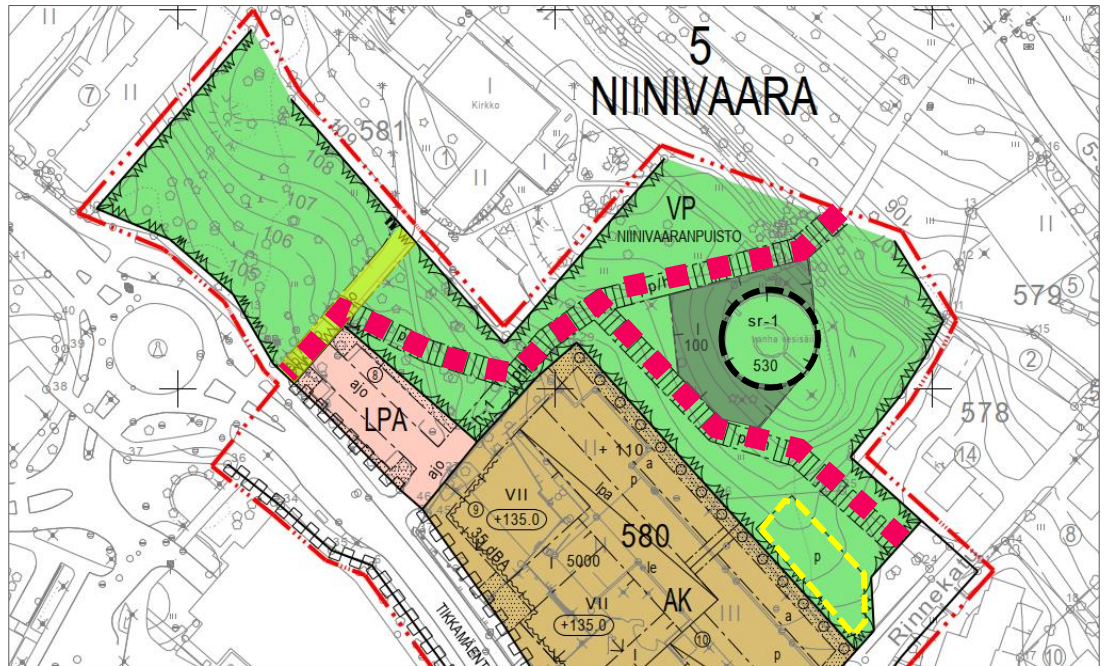
Asemakaavaan sisältyy osa Niinivaaranpuistoa, joka on merkitty kaavamerkinnällä VP. Niinivaaranpuistossa varataan tilaa puistoraiteille Niinivaarantien sekä Rinnekadun kääntöpaikan ja Tikkamäentien välillä. Näillä raiteilla sallitaan huoltoajo.

Puistossa sijaitseva vanha vesisäiliörakennus (1927) osoitetaan suojeltavaksi (sr-1). Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Suojeltavan rakennuksen rakennusoikeus on 530 k-m². Tämä perustuu vesisäiliön nykyiseen kokoon, eli säiliön ja torniosan tasojen likimäärisiin pohjapinta-aloihin laskettuina yhteen.

Rakennuksen ja kaupunkikuvan säilyttämisen turvaamiseksi kaavassa on osoitettu määräyksiä koskien vesisäiliössä tehtäviä toimenpiteitä. Rakennuksen julkisivuihin saa sijoittaa ikkunoita ja oviaukkoja rakennuksen alkuperäisiä piirteitä kunnioittaen. *Korjaus-, muutos- ja laajennussuunnitelmat tulee laatia yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Rakennus- tai toimenpidelupapäätöstä varten tulee toimittaa suunnitelmia puoltava museoviranomaisen lausunto tai muu todistus.* Rakennusta saa laajentaa sitä ympäröivälle rakennusalalle. Laajennusalueelle saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa suojeltavaan rakennukseen ja puistoympäristöön soveltuvia kevytrakenteisiä katoksia ja terasseja. Terasseja ei saa kattaa, aidata eikä korottaa ympäröivän maaston tasosta. Laajennusalueelle saa rakentaa enintään 100 k-m².

Osa korttelia 580 muuttuu puistoalueeksi. Alueelle saa toteuttaa vanhan vesisäiliön (1927) mahdollista toimintaa palvelevia autopaikkoja.





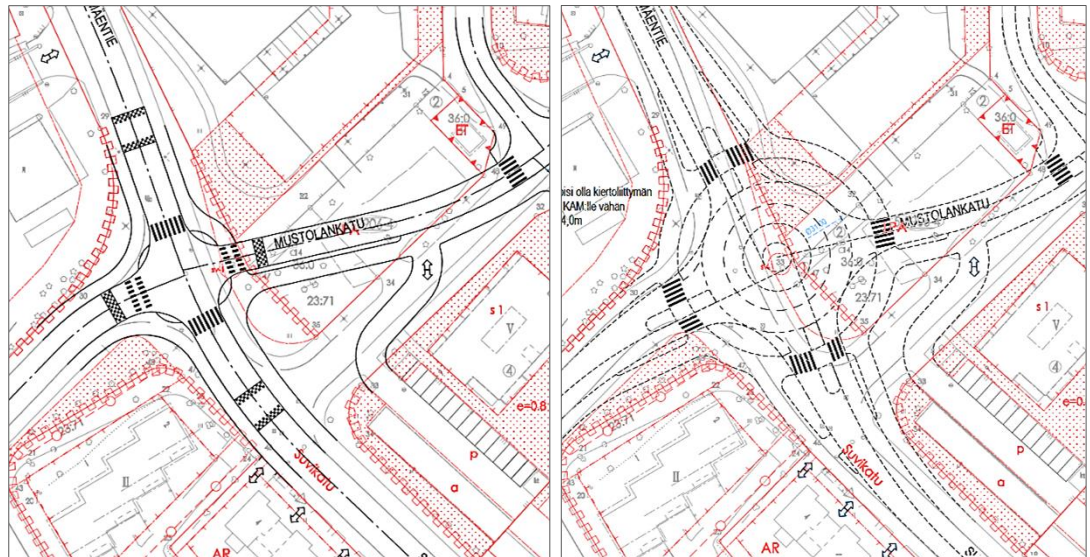
Kuva 17. Ote kaavaratkaisusta. Puiston läpi kulkevat puistoraitit on osoitettu punaisella pisteviivalla. Vanha vesisäiliö (1927) ja alue, johon rakennuksen saa laajentaa on merkitty karttaan tummanharmaalla värillä. Suojeltava rakennusosa mustalla katkoviivalla. Keltainen alue osoittaa puistoalueen osan, jonka kautta ajo tonteille on sallittu. Keltainen katkoviiva osoittaa pysäköimispaikka.

Katualueet

Alustavasti risteys toteutetaan 4-haararisteyksenä, mutta tavoitteena on, että tulevaisuudessa se muutetaan kiertoliittymäksi. Mustolankadun LPA-alue ja osa koulun tonttia Tikkamäentien puolella varataan liikennejärjestelyihin ja muutetaan katualueeksi.

Vesitorninkatu muuttuu pyörätiestä katualueeksi. Katu rakennetaan uuden, rakentuvan vesitornin ajoneuvo- ja huoltoliikenteelle sopivammaksi. Myös ajo korttelin 574 tonttien 5 ja 6 autopaikoille on Vesitorninkadulta. Pyörätie säilyy Vesitornipuiston rajasta eteenpäin puistoalueelle. Kadun lopullinen leveys ja rakenne selviää yleissuunnitelmien tarkentuessa.





Kuva 18. Ote 4-haara- ja kiertoliittymän luonnossuunnitelmasta (Ramboll OY 2021).

3.3 Kaavan vaikutukset

3.3.1 Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin

Kaavahanke edistää konsernistrategian ja täydennysrakentamishjelman toteutusta sekä symmetristä kaupunkirakennetta. Kaavalla hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti ja tavoitellaan tiivistyvää ja uusia asukkaita houkuttelevaa kaupunkiympäristöä hyvien yhteyksien ja palveluiden varrelle. Suunnittelussa huomioidaan kaupungin saavutettavuus, nykyisen sijainnin hyödyntäminen, palvelurakenne ja tasapainoinen kaupunkirakenne. Kaavaratkaisulla pyritään edistämään ilmasto-ohjelman tavoitteita aurinkoenergian hyödyntämiseksi sekä viher- ja vettä läpäisevien pintojen suosimiseksi kovien pintojen sijaan.

3.3.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavahankkeen tavoitteet eivät vastaa riittävässä määrin Joensuun seudun yleiskaavan sisältöä alueen koulutontin käyttötarkoituksen ja siinä sijaitsevan rakennuksen suojelun osalta. Yleiskaavassa osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P) esitetään tehokkaasti rakennettavaksi asuinalueeksi ja seudullisesti arvokas kohde purettavaksi. Yleiskaavan laatimisvuodesta lähtien (2008) Niinivaaran olosuhteet ja tarpeet ovat muuttuneet, kuten myös nykyisen opetussuunnitelman tilavaatimukset. Eteläisen suunnan koulujärjestelyiden (§73 28.5.2018) mukaan yläkoulu-tarpeet ratkaistaan Sirkkalassa olevan suuriyksikön, rakenteilla olevan Karsikon ja Nepenmäen koulujen tiloilla. Juhanalan koululle ei ole tarvetta.



Joensuun seudun yleiskaavan sisältö on osittain vanhentunut ja uuden yleiskaavan laatiminen käynnistetään lähivuosina. Kaavahankkeen tavoitteet ovat tällöin *perusteltua maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentin nojalla*. Asemakaavamuutos sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen, sillä yleiskaavassa esitetään Tikkamäen alueelle koulutonttia ja keskussairaalaan lukuun ottamatta laajaa täydennysrakennettavaa aluetta. *Kaavaratkaisu huomioi maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädettyjä yleiskaavan sisältövaatimuksia, paitsi rakennetun ympäristön vaalimisen osalta. Rakennetun ympäristön täydennysrakentamisella ja koulutontin hyödyntämisellä uuteen käyttötarkoitukseen käytetään hyväksi olemassa olevaa infrastruktuuria ja vähennetään siten kaupunkirakenteen laajentamisen ympäristöhaittoja. Lisäksi varmistetaan palveluiden saatavuus ja otetaan huomioon asuminen tarpeet.*

3.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia ympäristöön ja kaupunkikuvaan, koska koulutontti on säilynyt lähes samanlaisena 1960-luvulta lähtien. Entisen 4-kerroksisen pitkänmallisen koulurakennuksen paikalle rakennetaan 7-kerroksisia kerrostaloja. Uudet kerrostalot eivät kuitenkaan paljoa eroa korkeudeltaan ja muodoltaan välittömästä ympäristöstään. Lähimmät kerrostalot ovat 5–6-kerroksisia ja tehokkaasti rakennetun keskussairaala-alueen rakennusten kerrosluku on myös vähintään 5. Välittömässä läheisyydessä sijaitseva Pielisensuun kirkko kellotapuleineen vastaa korkeudeltaan 8- tai 10-kerroksista rakennusta. Matalammat kerrostalot sijaitsevat kauempana kaava-alueesta Tikkamäentien rinteellä. Niinivaaran uuden, rakentuvan vesitornin asema kaupungin tärkeänä ja kauas näkyvänä maamerkinä korostuu uuden arkkitehtuurin myötä.



Kuva 20. Havainnekuva Tikkarinteen ja Tikkamäen suunnista katsottuna.



Rakennusmassojen sijoittamisella lähemmäksi Tikkamäentietä on myös merkittäviä vaikutuksia maisemaan. Kaupunkikuva muuttuu nykyistä selkeämmäksi ja korkeammaksi kaupunkiympäristöksi kun uudet rakennukset tulevat reunustamaan katualuetta.

Ehdotettu julkisivumateriaali ja kattomuoto ja kaltevuus soveltuvat sairaalan ja Tikkamäen vanhempien rakennusten tyyliin, mutta eroavat Suvikadun ja Rinnekadun tiilitaloista. Uuden rakentamisen rakennustapa tuo ajallista kerroksellisuutta kaupunkikuvaan.

Pihakansiratkaisu sopii maantasopysäköintiä paremmin alueen kaupunkikuvaan. Sen kielteiset vaikutukset katukuvaan pyritään vähentämään suosimalla ikkunallisten tilojen sijoittamista kadun puoleiselle sivulle. Lisäksi määrätään, että kadun puoleiset maantasokerrosten julkisivut toteutetaan laadukkaalla ja pääjulkisivumateriaaliin sopivalla materiaalilla. Puiston puoleiset sivut tulee maisemoida istutuksilla ja viherrakentamisella.

Kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot

Kaavahankkeella on vaikutuksia kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin. Ratkaisun toteutus edellyttää, että koulurakennus puretaan pois uudisrakentamisen tieltä. Tikkarinteen katunäkymästä poistuu tuttu rakennus ja osa Joensuun rakennettua historiaa katoaa kaupunkikuvasta. Toisaalta vanhan vesisäiliön (1927) säilyminen kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvassa varmistetaan. *Lisäksi mahdollistetaan vesisäiliön uusi käyttö ja sen laajentaminen sitä ympäröivälle rakennus- alalle.*

Laajentamisella ja katosten sekä terassien rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan, etenkin vanhan vesisäiliön suhteen. Niiden mahdollistamisella kuitenkin voidaan vähentää vanhaan vesisäiliöön kohdistuvia toimenpiteitä ja muita muutostarpeita. Vaikutusten lieventämiseksi kaavassa on vaadittu, että laajennusosat ja muut rakennelmat tehdään kevytrakenteisina. Kohteen arvojen turvaamiseksi



lisätään määräys, jonka mukaan korjaus-, muutos- ja laajennussuunnitelmat tulee laatia yhteistyössä museoviranomaisten kanssa.

Varjostusvaikutus

Uudisrakennusten varjostusvaikutuksia ympäröiviin alueisiin tutkittiin 3D-mallinnuksen avulla. Samalla arvioitiin uudisrakennusten välistä varjostusta. Aamu- ja iltai- aikaista varjostusta tutkittiin eri vuodenaajoilla.

Uudisrakentaminen sijoittuu kauas olevista kerrostaloista. Uusien rakennusten varjo ei ulotu oleviin rakennuksiin tai niiden piha-alueille. Uudet rakennukset varjostavat toisiaan etenkin kevät- ja syyskuukausina aamupäivällä (9–12) ja muutama- tunnin ennen auringonlaskua. Varjostus kohdistuu kaakkoispuolisiin julkisiviuhin. Rakennusten aiheuttama varjostus ulottuu oleskelutiloihin kello 16:n ja 20:n välisenä aikana. Vuoden pimeimpään aikaan aurinko paistaa matalalta ja varjot ovat pitkiä. Tällöin oleskelupihat ovat lähes koko päivän varjossa, ja rakennus- ten varjostus ulottuu Niinivaaranpuistoon.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Kaavaratkaisun myötä syntyy uutta kortteliin 580 suuntautuvaa asukasliikennettä. Arvioidaan, että kaavam muutoksen aiheuttama lisäys alueen liikennemäärään on yhteensä 340 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä on vähän suhteutettuna alueen nykyiseen liikennemäärään.

Ajoneuvoliikenne Vesitorninkadulla lisääntyy vain vähän, koska huoltoliikenteen lisäksi kadulle suuntautuu muutama ajoneuvo korttelin 574 tonttien 5 ja 6 autopaik- koihin.

Korttelin 580 liikenne ohjautuu tonttien Niinivaaranpuiston puoleisille pysäköimis- alueille Tikkamäentien LPA-alueen ja Rinnekadun kautta sekä Mustolankadun kautta pihakannen alla sijaitsevaan pysäköintihalliin. Vanhan vesisäiliön (1927) mahdollinen toiminta tuottaa liikennettä Mustolankadulle ja Rinnekadulle.



Kokonaisuutena liikennemäärien lisäyksellä ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteellisiin oloihin.

Rinnekadun uusien kerrostalojen myötä pyöräliikenne ja jalankulku lisääntyy Niinivaaranpuistossa. Kaavassa on osoitettu Rinnekadun ja Tikkamäentien välinen kulkuyhteys. Huoltoajo on osalla reitistä sallittu. Muuten jalankulun ja pyöräilyn reitteihin ei tehdä oleellisia muutoksia.

Huoltoajo Tikkamäentieltä Niinivaaranpuistoon ja linja-autoliikenne Pielisensuon kirkolle säilyvät ennallaan. Ajo korttelin 580 länsipäähän järjestetään LPA-alueen kautta. Ajo-oikeus pysäköintialueen kautta edellyttää, että perustetaan kulkuoikeusrasitteet.

Niinivaaranpuiston jalankulku- ja pyöräliikenne ohjataan sairaalan kiertoliittymän suojatielle LPA-alueen takaisen puistoalueen kautta. Ratkaisu ei estä jalankulkua, eikä pyöräilyä pysäköintialueen läpi. Arvioidaan kuitenkin, että pyöräily ja jalankulku alueen kautta tulee olemaan satunnaista.

Kaikki kaavaratkaisun vaatimat pysäköintipaikat voidaan järjestää tonteilla. Tikkamäentien LPA-alueille on mahdollista sijoittaa noin 22 autopaikkaa ja Niinivaaranpuiston pysäköimispaikalle 14 autopaikkaa lisää. Näistä osa palvelee vanhan vesisäiliön (1927) mahdollista toimintaa. Mustolankadun pysäköintialueella olevat Suvikadun kerrostalojen autopaikat siirretään tonteille. Ajo autopaikoille on Vesitorninkadulta.

3.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu luontoon tai luonnonympäristöön, eikä kasvi- ja eläinlajeihin kohdistuvia vaikutuksia, koska alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä, eikä erityisesti suojeltavia lajeja tai luontotyyppejä.

3.3.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen Niinivaaralle, lähelle palveluja, hyviä kulkuyhteyksiä ja virkistysmahdollisuuksia. Uusi



asuinrakentaminen sijoittuu olemassa olevan puiston läheisyyteen, jonka täysikasvuinen puusto ja muu kasvillisuus lisäävät asumisviihtyisyyttä.

Arvioidaan, että kaavaluonnos tuo toteutuessaan 350 uutta asukasta suunnittelualueelle. Arvio perustuu kaavaluonnoksen mahdollistamiin rakennusmääriin sekä tilastokeskuksen asuntojen keskipinta-alaan vuodelta 2019 (71,4 m²) ja vuoden 2020 asutokuntien keskokokoon (1,96 hlöä/asunto).

Niinivaaran alueella on kattava sosiaali- ja terveystoimen palveluverkosto noin 10–15 minuutin kävelymatkan päässä. Kaava-alue tukeutuu kaupunginosan ja keskustan julkisiin ja yksityisiin palveluihin. Tämä mahdollistaa palveluiden käytön tehostumista. Uusien asukkaiden käyttäessä alueen palveluja taataan niiden säilyminen ja kehittyminen.

3.3.6 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Alueen asukasmäärä lisääntyy. Kaava-alueen ehdotettu asuinkäyttö ja asukasmäärän kasvu aiheuttavat nykyistä suurempaa veden ja sähkön kulutusta. Korttelialueella hyödynnetään jo valmiiksi olevaa infrastruktuuria, mutta uudisrakentamisen myötä tulee täydentää teknisen huollon verkostoa. Olemassa olevan korttelialueen täydennysrakentaminen sekä infrastruktuurin tehokkaampi hyödyntäminen vähentävät ilmastonmuutoksen vaikutusta.

Uusiutuvan energian hyödyntämistä edistetään mahdollistamalla aurinkopaneelien sijoittaminen katoille. Kaavassa määrätään mm. kattojen kaltevuudet sekä vaaditaan rakenteellisesti vahvistetut ja aurinkoenergian kannalta tehokkaasti suunnatut harjakatot.

Uuden vesitornin rakentamisella korvataan käyttöikänsä päähän tullut vesitorni (1957) ja taataan veden riittävyys huippukulutuksen aikana kaupungin alueella. Uusi vesitorni suunnitellaan siten, että se on nykyistä helpompi ja turvallisempi ylläpitää ja huoltaa.

Kaavassa varataan maa-alue korttelissa 580 olemassa olevalle muuntamolle.



3.3.7 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Juhanalan koulu on ollut tyhjillään vuodesta 2018 alkaen. Silloin tiloissa väliaikaisesti toiminut Nepenmäen koulu siirtyi uuteen kouluun Kärpänkadulle. Tyhjillään oleva rakennus on aiheuttanut kaupungille jatkuvia vakuutus-, valvonta-, käyttö- ja ylläpitomenoja.

Kaavamuutosta varten tehdyssä kuntoselvityksessä (Raksystems, 2021) todetaan, että koulurakennuksen talotekniikan järjestelyt ja suuri osa rakenteista on käyttöönsä päässä, eikä rakennus enää sovellu uuden opetussuunnitelman vaatimiin toiminnallisiin ratkaisuihin. Sen korjaaminen käyttökelpoiseksi ja nykyaikaiseen koulutoimintaan on erittäin kallista, sillä pelkästään rakennusosiin ja talotekniikkajärjestelmiin tarvittavien toimenpiteiden kustannukset ovat noin 2 miljoonaa euroa. Vaikka koulurakennus korjattaisiin, olemassa olevia sisäilmaan liittyviä riskejä ei saada täysin minimoitua. Arvioidaan, että koulun purkukustannukset ovat noin 500–650 000 €. Arvio perustuu rakennuksen suureen kokoon ja vastaavanlaisten kohteiden purkukustannustoteutumaan. Hintaan vaikuttavia tekijöitä ovat haitta-aineiden määrä rakennuksessa sekä tontin luovutuskunnon taso.

Kaupungille syntyy myös kustannuksia Vesitorninkadun ja Mustolankatu-Tikkarinne-Tikkamäentie-Suvikatu-risteyksen rakentamisesta. Vesitorninkadun rakentaminen maksaa arviolta hieman päälle 300 000 €, josta noin puolet koostuu vesihuollon osuudesta.

Vaikka kaavassa varataan tila kiertoliittymän rakentamiselle, sitä ei kuitenkaan kustannussyistä rakenneta lähitulevaisuudessa, vaan risteys toteutetaan väliaikaisesti 4-haaraliittymänä. Rakentamiskustannus on arvioilta noin 600 000 €. Kiertoliittymän rakentaminen maksaa lähes kaksi kertaa sitä enemmän (noin 1 030 000 €). Vesihuollon rakentamisen osuus on noin 260 000 € riippumatta siitä, minkä tyyppinen risteys tullaan rakentamaan.

Uuden vesitornin rakentaminen maksaa alustavan kustannusarvion mukaan 4 671 000 € (Niinivaaran vesitornin hankesuunnitelma, Ramboll 2021).



Puistoraitin rakentaminen Rinnekadulta Niinivaaranpuistossa olemassa olevan reitin väliin maksaa noin 310 000 €. Puistoraittiosuus valaistuksineen Tikkamäentien pysäköintialueen taakse maksaa arviolta 30.000 €.

Kaavan vaikutukset näkyvät myös muun muassa muodostettujen tonttien maanmyyntituloina.

3.3.8 Vaikutukset Niinivaaran alueen viherverkostoon

Suurimmat vaikutukset viherverkostoon aiheutuvat koulun tontin takaosaan rakennettavasta pysäköimispaikasta sekä vanhan vesisäiliön (1927) laajentamismahdollisuudesta. Myös uusi vesitorni rakennetaan tontin nurmialueelle. Toimenpiteiden myötä Niinivaaranpuiston istutettu pinta-ala pienenee. Viherverkoston yhteydet ja reitit säilyvät. Niinivaaranpuiston käyttö kasvaa, jos vanhaan vesisäiliöön saadaan uutta käyttöä ja matkailua palvelevaa toimintaa.

Mustolankadun siirtämisen vuoksi Tikkamäentien katumaisema muuttuu. Mustolankadun uudelle katulinjalle osuvia puita kaadetaan. Vastavuoroisesti Mustolankadun entistä katualuetta osoitetaan istutusalueeksi ja sinne voidaan katu- ja puistosuunnitelmassa osoittaa puita istutettavaksi.

Riittävän viherpinta-alan säilyminen korttelissa 580 varmistetaan kaavamääräyksillä. Korttelissa tulee olemaan vähintään saman verran viherpintoja kuin nykyisellä koulupihalla, sillä asemakaavamääräyksissä vaaditaan mm., että vähintään 40 % piha-alueiden pinta-alasta on istutettua aluetta. Lisäksi kaavakarttaan on merkitty useita istutettavia alueen osia. Myös talousrakennusten katot on rakennettava viherkattoina.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Kaavahanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista ja kaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinkeuhkalojen rakentaminen koulun tontille, varata



tilaa liikennejärjestelyille Mustolankatu-Tikkarinne-Tikkamäentie-Suvikatu-risteyksessä, ratkaista Niinivaaranpuistossa sijaitsevan vanhan vesisäiliön (1927) suojele. Lisäksi päivitetään korttelin 575 tonttia 8 koskevaa YT-kaavamerkintä nykyisen merkintäkäytännön mukaisesti. Tontin käyttötarkoitus ei muutu.

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 28.10.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 29.10. - 23.11.2020 ja ensimmäinen hanketta koskeva etäyleisötilaisuus pidettiin 4.11.2020. Käynnistysvaiheen palaute vastineineen on liitteessä 3.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävänä 25.11.-20.12.2021 ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa 1.12.2021. Luonnosvaiheen palaute vastineineen on liitteessä 4.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennettiin kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. *Asemakaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Ehdotusvaiheen palaute vastineineen on liitteessä 5.*

Kaavan nähtävillä pito

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

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen ja kaavan mukaiset kiinteistöt on luovutettu.

Kaavan laatija: Natalia Musikka

Avustaja: Kaija Kinnunen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 167 Joensuu Täyttämispvm 06.10.2022
Kaavan nimi Tikkamäentie 17 ja ympäristö
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 28.10.2020
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 1671771
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 4,4065 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 4,4065

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

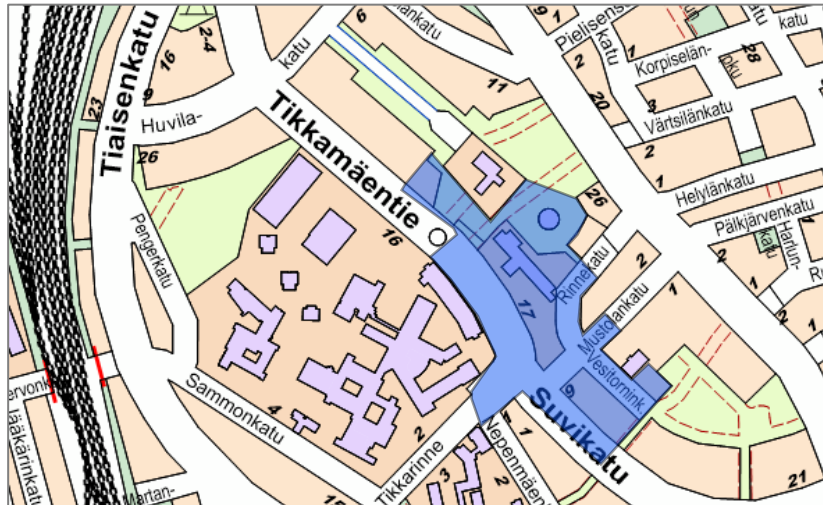
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,4065	100,0	16239	0,37	0,0000	3719
A yhteensä	1,6358	37,1	15609	0,95	0,9650	10450
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,3817	-7341
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2037	27,3	630	0,05	0,0947	630
R yhteensä						
L yhteensä	1,3147	29,8			0,0796	-20
E yhteensä	0,2523	5,7			0,2424	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,4065	100,0	16239	0,37	0,0000	3719
A yhteensä	1,6358	37,1	15609	0,95	0,9650	10450
AK	1,6358	100,0	15609	0,95	0,9650	10450
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,3817	-7341
YT					-0,2523	
Y					-1,1294	-7341
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2037	27,3	630	0,05	0,0947	630
VP	1,2037	100,0	630	0,05	0,0947	630
R yhteensä						
L yhteensä	1,3147	29,8			0,0796	-20
Kadut	1,1990	91,2			0,2660	
Kev.liik.kadut	0,0136	1,0			-0,0546	
LP					-0,1040	-20
LPA	0,1021	7,8			-0,0278	
E yhteensä	0,2523	5,7			0,2424	
ET	0,2523	100,0			0,2424	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen Juhanalan koulun tontille, varata tilaa liikennejärjestelyille ja ratkaista Niinivaaran vanhan vesisäiliön suojele. Samassa yhteydessä Vesitorninkatu muutetaan pyörätiestä katualueeksi.

Väylät

Kaupunki vastaa Mustolankatu-Tikkamäentie-Tikkarinne-Suvikatu-risteyksen rakentamisesta ja Vesitorninkadun muuttamisesta ajoneuvo- ja huoltoliikenteelle sopivaksi.

Suvikadun kerrostalojen autopaikkojen siirtäminen tontteihin on kaupungin vastuulla.

Muut alueen pyöräilyreitit säilyvät yleisessä käytössä nykyisillä paikoillaan.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Korttelissa 580 oleva muuntamo säilyy paikallaan. Alueen läpi kulkevat johdot on siirrettävä ja rakentamisen toteuttaja vastaa kustannuksista.

Nykyisten sähkö-, vesi- ja viemäriverkostojen kapasiteetti on riittävä, vaikka kulutus kasvaa nykyisestä.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen johtamista hulevesiviemäristöön.

Hankkeen lähtökohdat

Kaavahanke on käynnistynyt kaupungin aloitteesta omistamansa koulutontin uuden käyttötarkoituksen mahdollistamiseksi ja Mustolankatu-Tikkamäentie-Tikkarinne-Suvikatu-risteyksen rakentamiseksi.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Noin 700 m² suuruinen alue Niinivaaranpuistosta muuttuu suojeltavan vanhan vesisäiliön laajennusalueeksi. Lähiympäristössä säilyy kuitenkin laaja puistoalue ja kulkuyhteydet myös säilyvät.

Varataan resurssit Niinivaaranpuiston raitin rakentamiselle Rinnekadulta Tikkamäentielle.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Suurimman osan kaavamuutosalueesta omistaa Joensuun kaupunki. Suvikadun kerrostalotontit ovat yksityisomistuksessa.

Tontinluovutuskilpailu järjestetään kaavan mukaisista korttelin 580 tonteista.

Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä talvella 2022-2023. Toteutus voidaan aloittaa, kun kaava on lainvoimainen ja kaavan mukaiset kiinteistöt on luovutettu.

Vaikutukset

Asemakaavamuutoksella on mm seuraavia vaikutuksia:

Kaupunkirakenne tiivistyy ja kaupunkikuva uusiutuu.

Asukasmäärä kasvaa ja sen myötä myös ajoneuvoliikenne lisääntyy.

Niinivaaranpuiston istutettu pinta-ala pienenee hieman.

Kaavan vaikutukset näkyvät myös muodostettujen tonttien maanmyyntituloina ja mahdollisina maankäyttökorvauksina.

Yhteistyötarpeet

Kaupungin yhdyskuntasuunnittelun ja -tekniikan, maaomaisuuden, Tilakeskuksen, Joensuun veden ja Suvikadun kerrostalojen taloyhtiöiden kanssa.

Lisäksi Savon voima Oy:n, Eltel Networks Oy:n ja Caruna Espoo Oy:n kanssa.

Kaavatalous

- Investointikustannukset:

* Mustolankatu-Tikkarinne-Tikkämäki-Suvikaturisteyksen rakentaminen: **340 000–770 000 €** (4-haaraliittymä tai kiertoliittymä)

* Mustolankatu-Tikkarinne-Tikkämäki-Suvikaturisteyksen vesihuolto: **260 000 €**

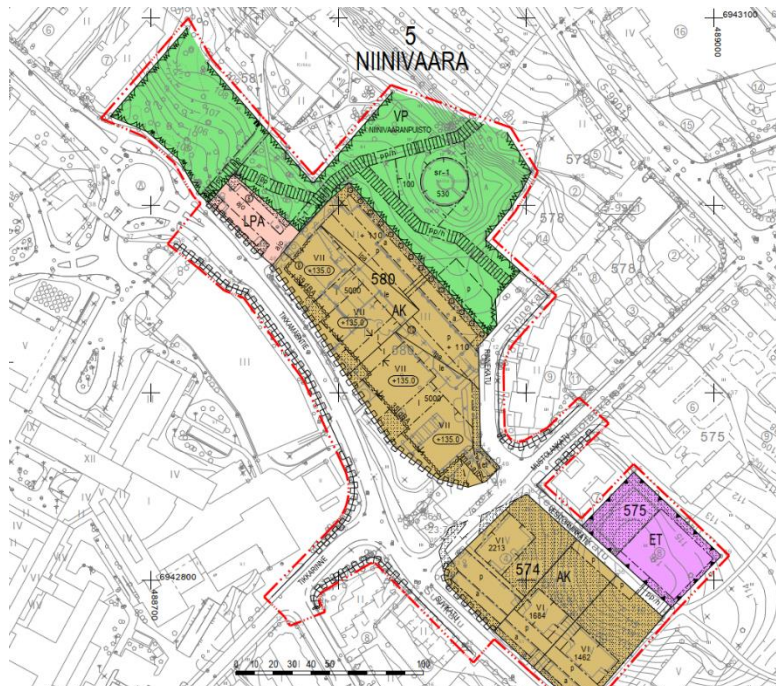
* Vesitorninkadun rakentaminen, Suvikatu 5:n ja 7:n autopaikkojen rakentaminen ja vesihuolto: **310 000 €**

* Niinivaaranpuiston raitin uusien osuuskien rakentaminen (varaus): **310 000 €**, josta vesihuollon osuus on **240 000 €**

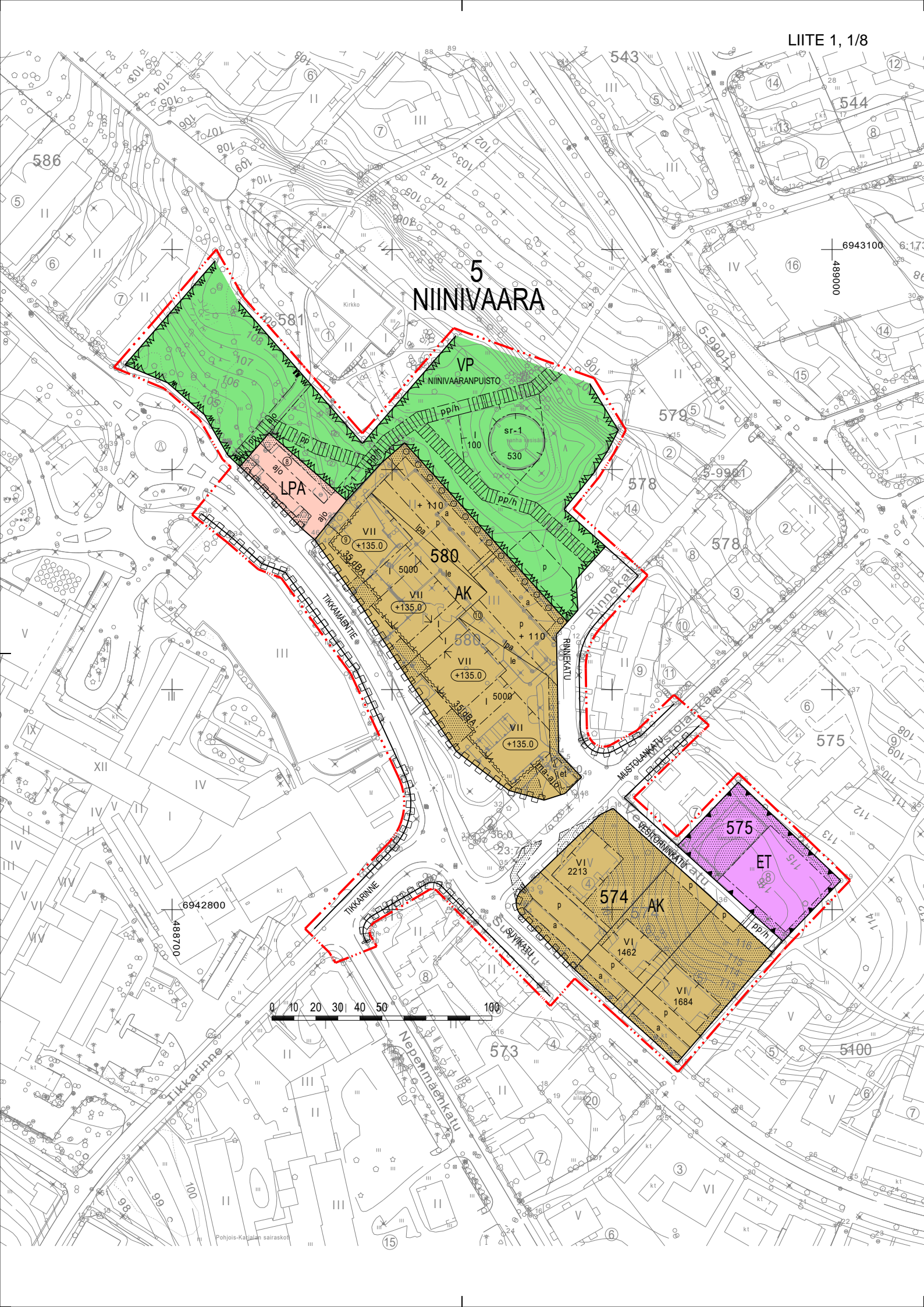
- Muut kustannukset:

* Juhanalan koulun purku **500 000–650 000 €**







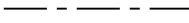
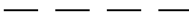

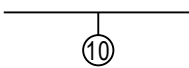
Ote kaavakartasta

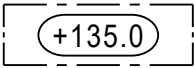

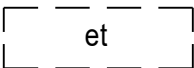
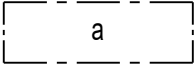
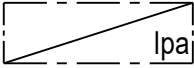
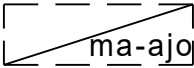
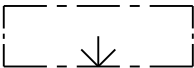
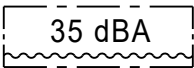
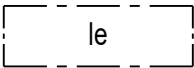

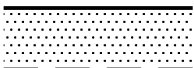

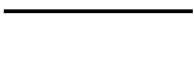
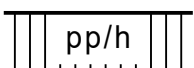
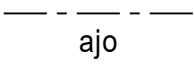
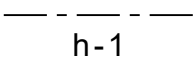

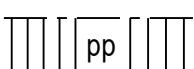


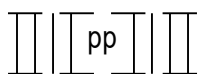
Laatija: Natalia Musikka (natalia.musikka@joensuu.fi)



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

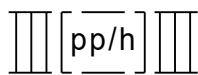
	0020000 Asuinkerrostalojen korttelialue.
	0330000 Puisto.
	0570000 Autopaikkojen korttelialue.
	0590000 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.
	0870000 Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
5	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
NII	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
580	0930000 Korttelin numero.
TIKKARINNE	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
5000	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+ 110	1070000 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

	1080000 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	1130000 Rakennusala.
	1130110 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
	1190000 Auton säilytyspaikan rakennusala.
	1220400 Alueen osa, jolla autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.
	1240100 Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
	1290000 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	1320000 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
	1330000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1340100 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
	1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1360000 Katu.
	1410000 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
	1470000 Ajoyhteys.
	1480001 Huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	1500000 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	1500100 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



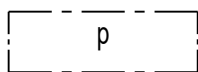
1500200

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



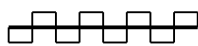
1500300

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



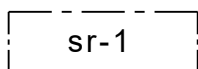
1510000

Pysäköimispaikka.



1590000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



1710001

Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Maantaso- tai kellarikerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Näihin kerrokseen saa kuitenkin sijoittaa asumista palvelevia ikkunallisia yhteis-, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntokohtaisia työhuoneita.
2. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
 - 20 k-m² 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 k-m² 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.
3. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Toteutettavan alueen on oltava kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, kuitenkin vähintään 100 m². Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta. Istutettavina puina ja pensaina on käytettävä suurikokoisia taimia ja niille on varattava riittävän suuri kasvualusta.
4. Leikki- ja ulko-oleskelualueet on suojattava siten, että melutaso ei ylitä voimassa olevien säännösten mukaisia ohjearvoja ja määräyksiä. Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee esittää melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ohjearvot ylitä.
5. Istutettavan alueen osan poikki saa tehdä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.
6. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
7. Talousrakennusten katot tulee rakentaa viherkattoina tai vaihtoehtoisesti niihin on sijoitettava aurinkokeräimiä tai -paneeleita. Autosäilytyspaikkojen katot on kuitenkin rakennettava viherkattoina.
8. Korttelialueelle saa rakentaa myös palveluasuntoja.
9. Korttelissa 574 asuinrakennusten katoille ei saa sijoittaa radiosäteilyä tuottavia laitteita.

1. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä rappaista tai puuta. Julkisivuvarityksen tulee olla taitettuja maanläheisiä sävyjä. Muut julkisivumateriaalit ja musta, valkoinen tai valkoiseksi mielletävät vaaleat sävyt ovat sallittuja tehostemateriaaleina ja -väreinä.
2. Maantasokerroksen katualueiden puoleiset julkisivut tulee toteuttaa laadukkaalla ja pääjulkisivumateriaaliin sopivalla materiaalilla. Käsittelemättömiä betonipintaisia sokkeleita ei sallita. Eri tavoin käsitellyt betonipinnat, kuten uritettu-, valko- tai graafinen betoni ovat kuitenkin sallittuja.
3. Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään neljä metriä.
4. Maantasokerroksen Tikkamäentien puoleiset tilat tulee rakentaa siten, että ne ovat muunnettavissa liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi. Tikkamäentien puoleisen maantasokerroksen muunneltavien tilojen julkisivujen pituudesta vähintään 20 % on oltava yhtenäisiä laajoja lasipintaisia ikkunoita.
5. Aurinkosähköjärjestelmälle tulee varata 50 % rakennusten etelä-, lounas- ja kaakkosuuntaisten kattopintojen pinta-alasta.
6. Asuinrakennuksissa on käytettävä harja- tai lapekattoa kaltevuudeltaan 20-40 asteen kulmassa. Katon sisäpuolista tilaa saa käyttää ullakkona, johon tulee aurinkoenergian varastointiin tarvittavat laitteet ja muut tekniset tilat ja jonne saa rakentaa myös ylimmän varsinaisen kerroksen asuntoihin liittyviä tiloja tai asukkaiden käyttöön tarkoitettuja yhteistiloja (esim. sauna) enintään 50 k-m². Harjakaton tulee olla rakenteellisesti vahvistettu ja sen lappeat on suunnattava siten, että aurinkopaneelien sijoittaminen katoille on tehokasta.
7. Rakennusten Tikkamäentien puoleiset sisäänkäynnit tulee korostaa materiaalien tai katoksien avulla. Sisäänkäyntikatokset saavat ulottua enintään 1,2 metriä julkisivulinjan ulkopuolelle.
8. Tikkamäentien puolella julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei sallita. Muissa julkisivuissa olevat parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle enintään 2 metriä. Ne on toteutettava ilmeeltään keveinä eikä niitä saa tukea maasta. Muita kuin ulokeparvekkeita saa sijoittaa ainoastaan rakennuslalle. Kadun puoleisilla sivuilla parvekkeet on lasitettava.
9. Piha-alueet ja kansipihat tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi.
10. Piha-alueiden pinta-alasta vähintään 20 % tulee olla istutettua aluetta. Tästä pinta-alasta vähintään puolet tulee olla syvää istutuslatausta, joka mahdollistaa pensaiden, sekä korkeiden hyötykasvien ja perennojen kasvatuksen. Tasoeroja, ajoluiskan sivuja ja korkeita sokkeleita tulee maisemoida pengerryksillä ja monipuolisella viherrakentamisella.
11. Autojen avopysäköintipaikat tulee päällystää vettä läpäisevillä pinnoitteilla sadevesien imeytymisen edistämiseksi. Myös pysäköintialueiden ajoväylien sekä jalankulun ja pyöräilyn väylien materiaalivalinnoin tulee edistää hulevesien imeytymistä.
12. Piha-alueelle ja -kannelle saa rakentaa kerrosalaan laskettavia talousrakennuksia enintään 10 % alueen pinta-alasta. Talousrakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa siten, että ne muodostavat asuintalojen kanssa oleskelupihan melua vähentävän kokonaisuuden.
13. Tikkamäentien puoleiset istutettavat alueen osat ja kulkuyhteydet tulee toteuttaa laadukkailla materiaaleilla ja istutuksilla. Niiden tulee yhdessä muodostaa viihtyisät ja käytännölliset kokonaisuudet, jotka korostavat sisäänkäyntejä.

Niinivaaranpuistoa koskevat määräykset:

1. sr-merkinnällä osoitettua ja ympäröivää rakennusala koskevat määräykset:
 - Alueelle saa rakentaa liike-, ja toimistotiloja.
 - Tasanteen ylin korkeusasema ei saa olla enempää kuin 123.0 mmpy.
 - Torniosan alkuperäiset rakenteet, julkisivut, vesikatto, ikkunat ja ulko-ovi yksityiskohtineen ja pintakäsittelyineen tulee säilyttää.
 - Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.
 - Vesisäiliön julkisivuihin saa sijoittaa uusia rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvia ikkunoita ja oviaukkoja. Uusien ikkunoiden tulee olla puupuitteisia.
 - sr-merkinnällä osoitettua rakennusta saa laajentaa sitä ympäröivälle rakennusalalle. Rakennusalalle saa myös merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa suojeltavaan rakennukseen ja puistoympäristöön soveltuvia katoksia ja terasseja. Rakennusten, rakennelmien ja katosten tulee olla kevytrakenteisia. Terasseja ei saa kattaa, aidata eikä korottaa ympäröivän maaston tasosta.
 - Laajennusosa on sovitettava suojellun rakennuksen arkkitehtuuriin.
 - Korjaus-, muutos- ja laajennussuunnitelmat tulee laatia yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Rakennus- tai toimenpidelupapäätöstä varten tulee toimittaa suunnitelmia puoltava museoviranomaisen lausunto tai muu todistus.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkamääräyksiä sovelletaan uudisrakentamiseen seuraavasti:
Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:
 - Liiketilat: 1 ap/65 k-m²
 - Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat: 1 ap/85 k-m²
 - Asuminen: 1 ap/85 k-m²
 - Tehostettu palveluasuminen: 1 ap/190 k-m²
 - Erytysryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen: 1 ap/160 k-m²
 - Asumisen vieraspaikat: 1 ap/alkava 1500 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/tontti
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 %.
3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.
4. Korttelin 580 tonttien sekä Niinivaaranpuiston toimintaa palvelevia autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 580 LPA-korttelialueelle.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

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

Asuminen:	1 ppp/40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto
Liike-, toimisto- ja kokoontumistilat:	1 ppp/50 k-m ²
Tuettu palveluasuminen:	1 ppp/80 k-m ²

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. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.
4. Kulkuyhteyksien pyöriteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Katettavat polkupyöräpaikat on varustettava pyörien runkolukituslaitteilla.

MUUTOKSET 22.2.2023:

- poistettu ajo-merkintä katualueelta
- täydennetty Niinivaaranpuistoa koskevia määräyksiä
- korjattu korttelin 574 tonttien 5 ja 6 rakennusoikeudet

NIINIVAARAN (5) kaupunginosan kortteleiden 574 ja 580, korttelin 575 osan sekä virkistys-, liikenne- ja katualueiden asemakaavan muutos.

TIKKAMÄENTIE 17 JA YMPÄRISTÖ (ent. Juhanalan koulu)

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto
Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä	19.10.2022, 22.2.2023	Voimaantulopäivä
Kaupungeodeetti	Kalle Sivén	Suunnittelija	Natalia Musikka
		Diaarinumero	465/10.02.03.00/2020
Kaavoituspäällikkö	Pauli Sonninen	Piirtäjä	Kaija Kinnunen
		Arkisto	5/1771



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

Tikkamäentie 17 ja ympäristö (entinen Juhanalankoulu)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Koulukäytön päätyttyä keskussairaalaan vastapäätä olevalle tontille suunnitellaan kerrostalojen rakentamista. Asumisen lisäksi kaavamuutoksella mahdollistetaan liike- ja toimistotilojen sijoittamista alimmaisii kerroksiin. Samassa yhteydessä tutkitaan Niinivaaranpuistossa sijaitsevan vanhan vesitornin uutta käyttöä ja rakennuksen suojelua.

Hanke on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Suunnittelualue sijaitsee Niinivaaran kaupunginosassa noin 1,5 kilometrin päästä kauppatorilta ja sen omistaa Joensuun kaupunki.



Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava on laadittu useassa vaiheessa. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja se sijaitsee kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (KK-1). Alueen läheisyydessä on Joensuun kaupunkiseudun alakeskus, johon sijoituu asumisen ohella keskustahakuisia palvelu-, hallinto ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne- ja viheralueineen. Pohjois-Karjalan kokonaismaakuntakaava 2040 on hyväksytty 7.9.2020.

Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Ympäröivät alueet ovat täydennysrakennettavaksi merkittyjä kerros- ja rivitalovaltaisia asuntoalueita. Juhanalan koulu ja vanha vesitorni on osoitettu seudullisesti merkittävinä rakennuskulttuurikohteina.

Asemakaavassa koulukortteli on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tonttitehokkuus on 0,65 ja kerrosluku vaihtelee 2 ja 4 välillä. Tikkamäentien varrella, koulutontin molemmilla puollilla on pysäköintialueita merkinnöillä LP ja LPA. Vanha vesitorni sijaitsee asemakaavassa VP-merkinällä osoitetulla puistoalueella.

Arvioitavat vaikutukset

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

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin ja pysäköintijärjestelyihin. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. luontoon ja maisemaan, ympäröiviin alueisiin, liikennejärjestelyihin, 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
- Itä-Suomen poliisilaitos
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Niinivaara-yhdistys ry.
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos



Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **29.10.–23.11.2020**. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään keskiviikkona 4.11. kello 17.30 alkaen **Carelicumin auditoriossa** (Torikatu 21 C).

Mikäli koronapandemia edellyttää jatkossa suorien kontaktien rajoittamista, tästä tiedotetaan kaavan verkkosivuilla ja kuulutuksissa. Koko ajan toimiva keino hankkia tietoa kaavahankkeesta on olla yhteydessä kaavan laatijaan puhelimitse tai sähköpostitse.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti alkuvuodesta 2021. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtäville arviolta keväällä 2021. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee kesään 2021 menneessä.

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

- Kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka
natalia.musikka@joensuu.fi, puh. 050 471 5701
- Suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 409 2127



Asemakaavaprosessi



Tikkamäentie 17 ja ympäristö asemakaavan muutos

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 26.11. - 21.12.2020 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 4 mielipidettä ja 11 lausuntoa, joista kahdeksassa oli kommentoitavaa. Puhdas Oy:llä, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella, eikä Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ollut huomautettavaa OAS-vaiheessa. Kaavan käynnistysvaiheesta ei annettu muita palautteita.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja kaavoittajan valmistelemat vastineet.

Eltel Networks Oy

Elisalla on kaapeli-infraa katualueella.

Vastine:

Kaapelit siirretään katualueiden rakentamisen yhteydessä.

Palautteen antaja 1

Palautteen antaja esittää mielipiteessään seuraavat kysymykset:

- taloyhtiöllä on käytössä lisäpysäköintipaikkoja Mustolankadulla. Pysäköintialue on vuokrattu Joensuun kaupungilta 50 vuodeksi, josta vuokra-aikaa on vielä edessä 30 vuotta. Miten pysäköinti osoitetaan tulevassa kaavassa? Lisäparkkipaikat ovat olleet tarpeellisia taloyhtiön omalla tontilla olevien parkkipaikkojen vähyyden vuoksi.
- Taloyhtiön läheisyydessä on Suvikadun EKO-piste, joka on osoittautunut ylipursuavaksi alueella voimakkaasti lisääntyneen asukasmäärän vuoksi. Onko kaavamuutoksen yhteydessä suunnitteilla toinen EKO-piste esim. liiketilojen yhteyteen?
- Voiko vanhan vesitornin uusiokäyttöä miettiä matkailullisesta ja yhteisöllisestä näkökulmasta? Jos säilyttäminen ei ole mahdollista, samat ajatukset voisi toteuttaa uuden vesitornin suunnittelussa.

Palautteessa todetaan, että vaikka Niinivaaran alueella on hyvä palvelutarjonta, ravitsemuspalveluita puuttuu iltaisin ja viikonloppuisin. Lisäksi esitetään useita kehitysvaihtoehtoja kuten mm. tähti/maisematornikahvila/ravintoloinen, joka lisäisi tilan talviajan käyttöä ja kesällä tarjoaisi kaupunkimatkailijoille upeita maisemallisia järvi- ja vaaranäkymiä molemmalta suunnalta, itäsuomalaiseen ruokaan erikoistunut kahvilaravintola ja korkealaatuinen ja

viimeistely näyttelykokonaisuus. Palautteen antaja ehdottaa vesitornin ympäristön kehittämistä viihtyisäksi yhteisölliseksi paikaksi kaikenikäisille asukkailla.

Lopuksi mielipiteen antaja ehdottaa ”Tikankolo”-nimeä uuteen käyttöön kehittyvälle vanhalle vesisäiliölle.

Vastine:

- *Mustolankadun pysäköintialueella olleet taloyhtiön ja naapurikerrostalontontin autopaikat (5 + 4 kpl) rakennetaan tonteille Vesitorninkadun varteen. Autopaikkojen siirtäminen lyhentää merkittävästi kävelymatkaa asuinkerrostaloista autojen luokse. Tonttien pinta-ala pienenee hieman ja nurmialuetta poistetaan Vesitorninkadun laajentamisen myötä. Katualueeksi siirtyvän maa-alan korvaamiseksi kaupunki rakentaa autopaikat ja olemassa oleva autopaikkojen sijoittamista koskeva rasitesopimus puretaan.*
- *Vuonna 2019 Rinnekadun kaavamuutoksen yhteydessä esitettiin vaihtoehtoisia sijaintia Niinivaaran jätekeräyspisteelle Mustolankatu-Rinnekadun risteykseen, koska nykyinen Suvikadun varrella oleva paikka on ahdas ja sen laajentaminen on haasteellista. Kaavaratkaisun mukaisesta sijainnista luovuttiin lähiasukkaiden pyynnöstä. Sijainti ei myöskään ollut paras mahdollinen, vaikka oli kohtalaisen lähellä kauppaa ja totuttua jätekeräyspistettä. Kaupunki selvittää edelleen jätekeräyspisteen sijoittamista johonkin toiseen parempaan sijaintiin Suvikujan ympäristössä.*
- *Kaavaluonnoksessa vanha vesisäiliö esitetään suojeltavaksi, rakennuksen laajentaminen ja sen uusi käyttö mahdollistetaan. Kaavoitus ei kuitenkaan ota tarkemmin kantaa sen käyttötarkoitukseen, vaan kaavakarttaan lisätään määräys, jonka mukaan rakennusalalle ja sitä ympäröivälle alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja. Määräys mahdollistaa laajan valikoiman liiketoimia, myös matkailuun liittyviä toimintoja.*

Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelmassa esitetään vaihtoehto, jonka mukaan monitoimitila rakennetaan uuden vesitornin ylimpään tasoon. Vaihtoehto tavoittelee uuden teknisen vesilaitosrakennuksen lisäksi

myös alueen matkailun ja kiinnostavuuden, sekä virkistyskäyttömahdollisuuksien lisäämistä. Joensuun Vesiliikelaitoksen johtokunta on hyväksynyt hankesuunnitelman 20.05.2020 (§24). Hankesuunnitelma ei ole vielä ollut kaupunginhallituksen, eikä kaupunginvaltuuston käsiteltävänä.

- *Joensuussa on katunimitoimikunta, jonka tehtävänä on valmistella ehdotukset uusien katujen ja muiden yleisten alueiden nimille. Joensuun Veden tavoitteena on luopua vanhasta vesisäiliöstä. Vesisäiliön uusi mahdollinen omistaja tulee vastaamaan tulevan toiminnan nimityksestä.*

Palautteen antaja 2

Rinnekadulla sijaitsee asuin- ja korjauskelvoton rivitalorakennus. Rakennus on ollut tyhjillään vuodesta 2018 lähtien. Kaavoituksen avulla tontin kehityksestä on tehty luonnos, joka olisi vielä toteutettavissa, mikäli löytyisi hankkeesta kiinnostunut rakennusliike.

Kyseisen tontin mahdollinen kehitys aikaisemmin tehtyine luonnoksineen on otettava huomioon Tikkamäentien ja ympäristön kaavamuuoksessa.

Vastine:

Juhanalan koulun tontin kaavoittaminen ei estä alueella olevien tonttien kaavoitusmahdollisuutta. Kaavoittaminen Rinnekadun ja Mustolankadun alueella tulee soveltumaan lähiympäristön viimeisempien kaavaratkaisujen linjauksiin tonttitehokkuuden, kerrosluvun ja autopaikkojen järjestelyjen osalta.

Liikennejärjestely Mustolankatu-Tikkarinne-Tikkamäki-Suvikatu-risteyksessä parantaa alueen olosuhteita liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta ja vastaa kaavoituksen myötä lisääntyvään liikennemäärään. Sujuvampi ja turvallisempi liikenne voi vaikuttaa myönteisesti alueen vetovoimaisuuteen ja tontin kehittämiskumppanin löytämiseen.

Pohjois-Karjalan ympäristöterveys / Terveysvalvonta

Niinivaaran alueella kaupunkirakenne on tiivistynyt vuosikymmenten ajan ja sama kehitys jatkuu edelleen. On huomattava, että alueen virkistysalueet ovat pienentyneet ja Niinivaaranpuistolla voisi olla huomattavaa virkistysellistä arvoa alueen asukkaille. Tässä yhteydessä vanhan vesitornin läheiset pusikot

olisi toki raivattava ja vesitorni kunnostettava historiallisen arvonsa mukaiseksi. Tämä näkökulma tulisi ottaa kaavan laadinnassa huomioon.

Vastine:

Kaavaluonnoksessa Niinivaaran vanha vesisäiliö esitetään suojeltavaksi, rakennuksen laajentaminen ja sen uusi käyttö mahdollistetaan. Asemakaavaratkaisussa on lisätty määräys, jonka mukaan rakennusalalle ja sitä ympäröivälle alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja. Määräys mahdollistaa laajan valikoiman liiketoimintoja. Vaikka vanhan vesisäiliön laajentamisen myötä osa Niinivaaran puistoalueesta poistuu, rakennuksen uusi mahdollinen käyttö elävöittää puistoa.

Palautteen antaja 3

Palautteessaan asukas arvostelee koulun purkupäätöstä, sillä se on perinteinen koulurakennus, joka on ilmeisesti ainoa Joensuun vanhoista kouluista, joka ei ole homeessa. Lisäksi palautteen antaja ehdottaa vanhan vesitornin purkua, sillä mielipiteen antajan mukaan rakennus ei ole arkkitehtuurisesti arvokas, ja sen lisäksi on turvallisuusriski tasanteelle kiipeileville.

Esitetään, että Niinivaaran alueella olisi tarvetta uimahallille, etenkin sen vuoksi, että seniorikotien uimahallia suunnitellaan purettavaksi. Uimahallin käyttäjäkunnan muodostaisivat Niinivaaralaisten lisäksi Karhumäen ja Hukanhaudan asukkaat.

Vastine:

Juhanalan koulurakennus toimi Nepenmäen koulun evakkotiloina vuosien 2016 ja 2018 välisenä aikana, kunnes uusi koulu valmistui Kärpänkadulle. Tuolloin Joensuun tilakeskukselle tuli useita sisäilmailmoituksia. Vaikka sisäilmaolosuhteet yritettiin parantaa rakennuksen ilmanvaihtoon kohdistuvilla toimenpiteillä, monessa luokassa, terveydenhoitajan tiloissa ja liikuntasalissa sisäilmaongelmat esiintyivät jälleen. Rakennuksesta on tehty ympäristöterveyden toimesta terveystarkastukset vuosina 2016, 2017 ja 2018, sisäilmaongelman selvitys (Kärki sisäilmatalo, 2016) ja kuntoarvio (Raksystems, 2021).

Osa koulun ongelmista on ratkaistavissa, mutta esimerkiksi koulun talotekniikan ja rakennustekniikan järjestelmissä on useita kriittisiä ja merkittäviä riskejä, joiden korjaamisen kustannukset ovat suuret.

Juhanalan koulun lisäksi muita säilyneitä 1945–1960 ajanjaksolla rakennettuja koulurakennuksia Joensuussa ovat Mutalan koulu (1952), Iksenvaaran koulu (1953) ja Lyseon lukio (1956).

Kaavaluonnoksessa Niinivaaran vanha vesisäiliö esitetään suojeltavaksi. Vuonna 2018 tehdyn vesitornin rakennushistoriallisen selvityksen (Ramboll Finland Oy) mukaan Niinivaaranpuiston ympäristö on ajallisesti kerrostunut kokonaisuus, jossa rakennukset muodostavat jatkumon 1920-luvulta nykypäivään. Vesitorni on jatkumon alkupiste ja tuo siksi ajallista syvyyttä ja edustaa Niinivaaran rakennuskannan varhaisimpia vaiheita. Vanhan vesisäiliön asema Niinivaaranpuistossa on merkittävä ja se on tärkeä osa puiston ja Niinivaaran alueen historiaa. Joensuun Vesi aikoo luopua vanhasta vesisäiliöstä ja käynnisti vuoden 2021 alussa kampanjan Joensuun kaupungin kanssa, jolla pyrittiin löytämään ostaja/yrittäjä, joka kehittäisi yritysideoita rakennuksen uuteen käyttöön. Joensuun vesi on lupautunut korjaamaan rakennuksen, mikäli yrittäjä ei löydy.

Syksyllä 2020 kaupunki vastaanotti useat kuntalaisaloitteet koskien uimahallipalveluiden jatkuvuutta Niinivaaralla. Vastauksen kansalaisaloitteisiin on valmistellut liikuntajohtaja ja hyväksynyt Kulttuuri- ja liikuntalautakunta (16.12.2020 §117). Vastauksen laatimisen yhteydessä selvitettiin kumppanuuteen perustuvan toimintamallin mahdollisuudet, sekä mahdolliset uimahallin korjauskustannukset. Selvityksen perusteella kenelläkään toimijoista (Suomen Seniorikodit Ry, Vetrea terveys Oy, Joensuun uimaseura, Joensuun kaupunki) ei ole selkeää tahtotilaa tai ylipäättään mahdollisuutta osallistua hallin toimintaedellytyksien vaatimiin investointikuluihin, eikä aloitteissa mainittu julkinen-yksityinen-kumppanuuteen perustuva toimintamalli ole mahdollista toteuttaa.

Joensuun kaupungin osalta ei ole mahdollista osallistua yksityisessä omistuksessa olevan uimahallin mittaviin korjauskustannuksiin, koska ensisijaisesti tulee keskittyä omistuksessaan oleviin liikunta- ja kulttuuritilojen rakentamiseen ja kunnossapitoon. Vesikon peruskorjaus/laajennus, sekä Rantakylän uimahallin peruskorjaus on osoitettu tuleviksi kärkihankkeiksi

kaupunginvaltuuston hyväksymässä liikuntapaikkasuunnitelmassa (25.2.2019 §22). Arvio on, että ne suoritetaan aikaisintaan vuonna 2025 jälkeen.

Joensuun Vesi

Kaavamuutoksen yhteydessä on ratkaistava vanhan vesitornikiinteistön omistajuus, tuleva käyttötarkoitus ja sen vaatimat mahdolliset pysäköintiratkaisut. Vesihuollon tarkoituksiin vanhaa tornia ei tulla käyttämään.

Samalla alueella sijaitsevalle uudemmalle vesitornille on myönnetty purkulupa ja sen tullaan korvaamaan viereen rakennettavalla uudella vesitornilla, jonka suunnittelu on käynnissä. Tulevan vesitornin yläosaan mahdollisesti rakennettavan tilan käyttötarkoitusta (näköalatasanne, kahvila, ravintola, tms.) ollaan suunnittelutyön yhteydessä selvittämässä. Muun toiminnan mahdolliset pysäköintitarpeet on huomioitava kaavaratkaisussa.

Alueen vesihuoltoverkoston yleissuunnittelu on käynnissä ja molempien vesitornien ympäristössä tullaan tekemään putkilinjojen muutoksia.

Vastine:

Kaavaluonnoksessa Niinivaaran vanha vesisäiliö esitetään suojeltavaksi.

Rakennuksen laajentaminen ja sen uusi käyttö mahdollistetaan. Asemakaavaluonnokseen on lisätty määräys, jonka mukaan rakennusalueelle ja sitä ympäröivälle alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja. Määräys mahdollistaa laajan valikoiman liiketoimintoja. Sekä vesisäiliö, että sen ympärille merkitty laajennusalue säilyvät asemakaavassa puistoalueena. Mikäli vesisäiliön omistus siirtyy yksityiselle, kaupunki tulee vuokraamaan puistoaluetta yrityksen toiminnan mahdollistamiseksi. Laajennusalueella rakennusten, rakennelmien ja katosten tulee olla kevytrakenteisia siten, että liiketoiminnan mahdollisesti loppuessa alue on helposti palautettavissa puistokäyttöön. Vanhan vesisäiliön toimintaa palvelevat autopaidat saa sijoittaa kaavaluonnoksessa esitetyille Rinnekadun LPA-alueelle.

Kaavaratkaisu mahdollistaa monikäyttötilan, kahvilan tai ravintolan sijoittamisen rakennettavan vesitornin ylimpään tasoon. Tätä tilaa palvelevat autopaidat sijoitetaan nykyisen purettavan vesitornin paikalle. Asemakaavalla varataan myös Vesitorninkadun laajentamiseen tarvittavat alueet.

Ympäristönsuojelu

Alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä vaan se on rakennettua viheraluetta. Keskeisimmät arvot liittyvät kaupunkikuvaan, jossa Niinivaaran kirkko, vanha vesitorni ja koulurakennukset ovat keskeisimmät.

Vanha vesitorni tulee suojella. Uudisrakentamisessa tulee huomioida Niinivaaran kirkko ja sen lähiympäristö.

Alueen ympäristöhäiriöt liittyvät lähinnä sairaalan ympärivuorokautisiin toimintoihin. Liikennemelu on mahdollista huomioida asemakaavassa rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksissa.

Vastine:

Kaavaluonnoksessa vanha vesisäiliö esitetään suojeltavaksi. Rakennuksen laajentaminen ja sen uusi käyttö mahdollistetaan.

Rakentaminen sijoitetaan Tikkamäentien varteen, jolloin oleskelupihat sijaitsevat kauempana katuliikenteen aiheuttamasta liikennemelusta ja päästöistä. Rakennukset suojaavat piha-alueita liikennemelulta. Kadun varteen sijoittuvien rakennusten julkisivuille on asetettu melusuojausvaatimus, jotta sisätilojen melutason ohjearvot täyttyvät. Parvekkeet määrätään lasitettavaksi.

Kaavassa määrätty julkisivumateriaali, kattomuoto ja kaltevuus soveltuvat sairaalan ja Tikkamäen vanhempien rakennusten, sekä Pielisensuun kirkon suunnittelualueen puoleisen julkisivun tyyliin.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Kaavahanketta pidetään perusteltuna asuinrakennuskannan ja elinkeinoelämän kehittämiseksi. Kaavan kokonaisvaikutuksiin voidaan ottaa kantaa vasta kun asianmukaiset selvitykset on laadittu kaava-alueelle.

Kaavan yksi lähtökohdista on, että se mahdollistaisi Juhanalan koulun purkamisen kerrostalorakentamisen toteuttamiseksi. Toisaalta asemakaavaa ohjaa yleiskaava, jossa Juhanalan koulu on osoitettu seudullisesti merkittäväksi rakennuskulttuurikohteeksi. Kaavamerkinnän määräyksen mukaan rakennus on

vähintään seudullisesti arvokas ja sen mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42§:ssa 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. ELY-keskus esittää, että Juhanalan koulu tulisi inventoida tai dokumentoida, ottaen kuitenkin huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Koulun lisäksi yleiskaavan merkittäviä rakennuskulttuurikohteita ovat vanha vesitorni ja Niinivaaranpuisto. Vesitornista on laadittu vuonna 2018 selvitys (Ramboll). Selvityksessä on käsitelty hieman myös Niinivaaranpuiston kehityshistoriaa.

ELY-keskus ottaa kantaa vanhaa vesitornia ja puistoa, sekä Juhanalan koulua koskeviin kaavaratkaisuihin ja kaavan vaikutuksiin luonnosvaiheessa ja sen jälkeen, kun koulurakennuksen osalta kaavaratkaisuja on perusteltu ja kun inventointi/dokumentointi on toteutettu.

Rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta varsinaisen suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on merkittävää rakennusperintöä. Pielisensuun kirkko ja Keskussairaala on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. ELY-keskus toivoo, että kaava-alueen suunnittelussa otettaisiin huomioon myös sen välittömässä läheisyydessä oleva arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, sekä tarkasteltaisiin sen vaikutus mahdolliseen uudisrakentamiseen.

Vastine:

Kaavassa on otettu huomioon lähialueen rakennettu kulttuuriympäristö. Kaavassa määrätään muun muassa julkisivumateriaali, kattomuoto ja kaltevuus. Määräyksillä pyritään siihen, että uudisrakentaminen soveltuu sairaalan, Tikkamäen vanhempien rakennusten ja Pielisuunkirkon suunnittelualueen puoleisen julkisivun tyyliin.

Juhanalan koulun ja vanhan vesisäiliön rakennushistorialliset arvot on selvitetty. Selvitystä ei kuitenkaan uloteta ympäröivälle alueelle.

Kaavahankkeen tavoitteet eivät vastaa riittävässä määrin Joensuun seudun yleiskaavan sisältöä alueen koulutontin käyttötarkoituksen ja siinä sijaitsevan rakennuksen suojelun osalta. Koulun purku on kuitenkin perusteltavissa, sillä yleiskaavan laatimisvuodesta lähtien (2008) Niinivaaran olosuhteet ja tarpeet ovat muuttuneet, kuten myös nykyisen opetussuunnitelman tilavaatimukset. Lisäksi rakennuksen kunto on heikentynyt entisestään.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt Juhanalan peruskoulun lakkauttamisesta ja Niinivaaran lukion ja Joensuun yhteiskoulun lukion yhdistymisestä 30.5.2011 (67§). Päätöksen perusteluna oli Niinivaaran oppilasmäärän vähentyminen. Peruskoulun oppilaat siirtyivät Pielisjoen kouluun vuonna 2012 ja lukion vuonna 2015. Tämän jälkeen koulurakennus toimi Nepenmäen koulun evakotiloina vuosien 2016 ja 2018 välisenä aikana, kunnes uusi koulu valmistui Kärpänkadulle. Tuolloin Joensuun tilakeskukselle tuli useita sisäilmailmoituksia. Vaikka sisäilman olosuhteet yritettiin parantaa rakennuksen ilmanvaihtoon kohdistuvia toimenpiteillä, monessa luokassa, terveydenhoitajan tiloissa ja liikuntasalissa sisäilmaongelmat esiintyivät jälleen. Rakennuksesta on tehty ympäristöterveyden toimesta terveystarkastukset vuosina 2016, 2017 ja 2018, sisäilmaongelman selvitys (Kärki sisäilmatalo, 2016) ja kuntoarvio (Raksystems, 2021).

Koulurakennuksen talotekniikan järjestelyt ja suuri osa rakenteista on käyttöönsä päässä, eikä rakennus enää sovellu uuden opetussuunnitelman vaatimiin toiminnallisiin ratkaisuihin. Sen korjaaminen käyttökelpoiseksi ja nykyaikaiseen koulutoimintaan soveltuvaksi on erittäin kallista, sillä pelkästään rakennusosiin ja talotekniikkajärjestelmiin tarvittavien toimenpiteiden kustannukset ovat suuret. Vaikka koulurakennus korjattaisiin, olemassa olevia sisäilmaan liittyviä riskejä ei saada täysin minimoitua.

Vuodesta 2018 lähtien rakennus on ollut tyhjillään luukuun ottamatta urheiluhallia ja rakennuksen kaakkoispäässä sijaitsevaa kerhotilaa. Urheiluhalli poistettiin käytöstä keväällä 2021 ja bänditilan vuokrasopimus loppuu vuoden

2021 lopussa. Tyhjillään oleva rakennus aiheuttaa kaupungille jatkuvia vakuutus-, valvonta- ja ylläpitokustannuksia.

Kaupungin omistuksessa on useita kohteita, joille ei ole enää käyttöä ja joista useita on jo asemakaavamuutoksella osoitettu suojeltavaksi tai joiden suojele ratkaistaan lähitulevaisuudessa, kuten esimerkiksi Lyseon lukion rakennus, entinen tyttökoulu ”Tipula”, Pekkalan kartanoalue, Gävlenlinna ja Kotilahden sairaala-alueen vanhemmat rakennukset. Näiden rakennusten omistustilanteen ratkaiseminen ja uusi käyttö ovat ensisijaisia.

Juhanalan koulun lisäksi Joensuun seudun yleiskaavassa on merkitty seudullisesti merkittäviksi kohteiksi Mutalan koulu (1952) ja liksenvaaran koulu (1953). Kummankaan suojele ei ole viety asemakaavan tasolle.

Caruna Espoo Oy

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa.

Kaavan myötä sähkön käyttö alueella kasvaa. Tämän johdosta alueella tarvitaan pienjännitekaapelointeja.

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

Sähköverkko huomioidaan kaavassa. Toimittamamme sähköverkkokartan mukaan nykyinen maakaapeloitu sähköverkko kulkee yleisesti katualueilla lukuun ottamatta nykyisen Mustolankadun pysäköintialueen läpi kulkevia johtoja. Johdot siirretään katualueelle. Kaavaluonnoksessa varataan tilaa olemassa olevalle Mustolankadun muuntamolle. Mikäli toiselle muuntamolle olisi tilatarvetta, kaavaehdotukseen on mahdollista osoittaa aluevaraus Niiniväärän puistoon.

Joensuun polkijat

Turvalliset pyöräilyn ja kävelyn olosuhteet huomioitava

Vastine:

Kaavaluonnoksessa esitetään puistoraitti Rinnekadulta Niinivaaranpuiston kautta Tikkamäentielle. Reitti tulee palvelemaan Rinnekadun uusien kerrostalojen asukkaita ja Niinivaaran vanhan vesisäiliön mahdollista liiketoimintaa.

Kaavamuutos mahdollistaa vesitornin käytön muuhun kuin veden varastointiin. Uusi käyttö vaatii, että Vesitorninkatu muutetaan ajoneuvoliikenteelle soveltuvaksi. Vesitornille suuntautuva liikenne arvioidaan keskittyvän viikonloppuihin ja kesälomakausiin. Muutos ei ole merkittävä.

Muut alueen pyöräilyreitit säilyvät nykyisillä paikoillaan.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 Juhanalan koulu, sekä vanha vesitorni on osoitettu seudullisesti merkittäviksi rakennuskulttuurikohteiksi. Selvityksessä *Joensuun kulttuuriympäristöt 2005* (Suoranta) myös Niinivaaranpuisto mainitaan seudullisesti merkittävänä kohteena. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat maakunnallisesti merkittävät kohteet; Pielisensuun kirkko (1960) ja Pohjois-Karjalan keskussairaala (1956).

Museovirasto on lausunut aiemmin Rinnekadun alueen asemakaavasta (2019). Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo jakaa Museoviraston antamassaan lausunnossa esitetyn näkemyksen siitä, että Juhanalan koulu tulee osoittaa asemakaavassa suojelluksi rakennukseksi. Lausunnossa Museovirasto toteaa, että Joensuussa koulurakennukset ovat varsin uhanalaisia ja sen takia tämän koulun säilyminen on tärkeää. Lisäksi koulu muodostaa kirkon ja sairaalan kanssa tärkeän osan 1950–1960-lukujen kulttuuriympäristön kokonaisuudesta.

Museo pitää hyvänä ratkaisuna, että Juhanalan koulusta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Koska suunnittelualue on keskeisellä, näkyvällä ja herkällä paikalla maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävien kohteinen ympäröimänä, tulee kaavan vaikutukset sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön, että kaupunkikuvaan selvittää huolella. Vanhasta vesitornista on laadittu asianmukainen rakennushistoriallinen selvitys (Ramboll Oy 2018).

Vastine:

Kaavahankkeen tavoitteet eivät vastaa riittävässä määrin Joensuun seudun yleiskaavan sisältöä alueen koulutontin käyttötarkoituksen ja siinä sijaitsevan rakennuksen suojelun osalta. Koulun purku on kuitenkin perusteltavissa, sillä yleiskaavan laatimisvuodesta lähtien (2008) Niinivaaran olosuhteet ja tarpeet ovat muuttuneet, kuten myös nykyisen opetussuunnitelman tilavaatimukset. Lisäksi rakennuksen kunto on heikentynyt entisestään.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt Juhanalan peruskoulun lakkauttamisesta ja Niinivaaran lukion ja Joensuun yhteiskoulun lukion yhdistymisestä 30.5.2011 (67§). Päätöksen perusteluna oli Niinivaaran oppilasmäärän vähentyminen. Peruskoulun oppilaat siirtyivät Pielisjoen kouluun vuonna 2012 ja lukion vuonna 2015. Tämän jälkeen koulurakennus toimi Nepenmäen koulun evakotiloina vuosien 2016 ja 2018 välisenä aikana, kunnes uusi koulu valmistui Kärpänkadulle. Tuolloin Joensuun tilakeskukselle tuli useita sisäilmailmoituksia. Vaikka sisäilman olosuhteet yritettiin parantaa rakennuksen ilmanvaihtoon kohdistuvia toimenpiteillä, monessa luokassa, terveydenhoitajan tiloissa ja liikuntasalissa sisäilmaongelmat esiintyivät jälleen. Rakennuksesta on tehty ympäristöterveyden toimesta terveystarkastukset vuosina 2016, 2017 ja 2018, sisäilmaongelman selvitys (Kärki sisäilmatalo, 2016) ja kuntoarvio (Raksystems, 2021).

Koulurakennuksen talotekniikan järjestelyt ja suuri osa rakenteista on käyttötään päässä, eikä rakennus enää sovellu uuden opetussuunnitelman vaatimiin toiminnallisiin ratkaisuihin. Sen korjaaminen käyttökelpoiseksi ja nykyaikaiseen koulutoimintaan soveltuvaksi on erittäin kallista, sillä pelkästään rakennusosiin ja talotekniikkajärjestelmiin tarvittavien toimenpiteiden kustannukset ovat suuret. Vaikka koulurakennus korjattaisiin, olemassa olevia sisäilmaan liittyviä riskejä ei saada täysin minimoitua.

Vuodesta 2018 lähtien rakennus on ollut tyhjillään luukuun ottamatta urheiluhallia ja rakennuksen kaakkoispäässä sijaitsevaa kerhotilaa. Urheiluhalli poistettiin käytöstä keväällä 2021 ja bänditilan vuokrasopimus loppuu vuoden 2021 lopussa. Tyhjillään oleva rakennus aiheuttaa kaupungille jatkuvia vakuutus-, valvonta- ja ylläpitokustannuksia.

Kaupungin omistuksessa on useita kohteita, joille ei ole enää käyttöä ja joista useita on jo asemakaavamuutoksella osoitettu suojeltavaksi tai joiden suojele ratkaistaan lähitulevaisuudessa, kuten esimerkiksi Lyseon lukion rakennus, entinen tyttökoulu ”Tipula”, Pekkalan kartanoalue, Gävlenlinna ja Kotilahden sairaala-alueen vanhemmat rakennukset. Näiden rakennusten omistustilanteen ratkaiseminen ja uusi käyttö ovat ensisijaisia.

Juhanalan koulun lisäksi Joensuun seudun yleiskaavassa on merkitty seudullisesti merkittäviksi kohteiksi Mutalan koulu (1952) ja liksenvaaran koulu (1953). Kummankaan suojele ei ole viety asemakaavan tasolle.

Kaavassa on otettu huomioon lähialueen rakennettu kulttuuriympäristö. Kaavassa määrätään muun muassa julkisivumateriaali, kattomuoto ja kaltevuus. Sillä pyritään siihen, että uudisrakentaminen soveltuu sairaalan, Tikkamäen vanhempien rakennusten ja Pielisuunkirkon suunnittelualueen puoleisen julkisivun tyyliin.

Asunto Oy Rinnekatu 7

Palautteessa pyydetään, että kaavamuutoksen yhteydessä mahdollistetaan esteetön kulku Rinnekadulta vanhaan vesitorniin ja keskussairaalaan. Tämän toteuttamiseksi esitetään, että nykyinen kulku Rinnekadulta Niinivaaranpuistoon, koulun ja rakenteilla olevan kerrostalon välissä säilytettäisiin nykyisellään. Yhteys esitetään säilytettäväksi luonnonmukaisena. Lisäksi toivotaan, että kulku Rinnekadun suunnasta Juhanalan koulun alueelle Mustolankadun kautta muuttuu sujuvammaksi siten, että Rinnekadun kohdalla olisi asfaltoitu pyörätie.

Taloyhtiön hallitus toivoo myös, että suunnittelualueelle sijoitettavat toiminnot aiheuttaisivat mahdollisimman vähän häiriöitä taloyhtiön asukkaille. Tämä tarkoittaisi sitä, että raskas liikenne sijoittuisi muualle kuin Rinnekadun alueelle ja turhaa liikennettä vältettäisiin.

Vastine:

Kaavaluonnoksessa esitetään puistoraitti Rinnekadulta Niinivaaranpuiston kautta Tikkamäentielle. Reitti tulee palvelemaan Rinnekadun uusien kerrostalojen asukkaita, joiden pyöräilysuunta on länsi tai Joensuun keskusta, sekä Niinivaaran vanhan vesisäiliön mahdollista liiketoimintaa. Reitti rakennetaan

kivituhkapäälystettynä puistoympäristöön sopivaksi. Rakentaminen lisätään Joensuun investointiohjelmaan talousarvion puitteissa.

Rinnekatu on asuntokatu, eikä siihen ole tarkoituksena rakentaa erillistä jalkakäytävää/pyörätietä. Kadun kapeus, vain 105 metrin pituus, sekä useat tonttiliittymät edellyttävät ajoneuvoliikenteeltä matalaa ajonopeutta. Matalan nopeuden myötä tien käyttäjillä on aikaa reagoida ja välttää vaaratilanteita. Katuralueiden järjestelyn yhteydessä rakennetaan Rinnekadun ja Mustolankadun risteykseen suojatie Mustolankadun eteläpuoliselle pyörätielle mahdollistamaan turvallisempi ja sujuvampi kulku etelään ja Suvikadun suuntaan.

Kaavaratkaisussa rakennusmassat sijoittuvat Tikkamäentien varrelle, kauemaksi Rinnekadusta. Valtaosa autopaikoista sijoittuu kannen alla olevaan parkkihalliin, jonka tonttiliittymä on Mustolankadulla. Arvioidaan, että kaavamuutoksen aiheuttama liikennemäärä on Rinnekadulla vähäinen.

Niinivaaranpuiston pyörätien kautta mahdollistetaan huoltoajo sekä Rinnekadulta, että Tikkamäentieltä, mutta Tikkamäentien reitin jyrkkyyden vuoksi huoltoliikenne kulkee todennäköisemmin Rinnekadun kautta. Huoltoliikenteen uskotaan myös olevan vähäistä, mutta riippuen siitä mitä vanhaan vesisäiliöön tulee, voi se aiheuttaa ajoittaista häirintää.

Tikkamäentie 17 ja ympäristö asemakaavan muutos

Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävänä 25.11.-20.12.2021 välisen ajan. Luonnoksesta annettiin 3 mielipidettä ja 11 lausuntoa, joista seitsemässä oli kommentoitavaa. Caruna Oy:llä, Joensuun Vedellä, Joensuun liikuntapalveluilla, eikä hyvinvointipalveluilla ollut huomautettavaa.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja kaavoittajan valmistelemat vastineet.

Pohjois-karjalan ympäristöterveys

Liikennemelulta suojautuminen on otettava riittävästi huomioon kaava-alueen uudisrakentamista suunniteltaessa. Nyt etenemässä olevan suunnitteluvaihtoehdon mukaisesti Juhanalan koulun tontille rakennettavat kerrostalot sijoitellaan Tikkamäentien varteen siten, että rakennukset suojaavat piha- ja puistoalueita liikennemelulta. Tätä on pidettävä hyvänä ratkaisuna. Rakennusten suunnittelussa on kuitenkin huomioitava myös liikennemelun sisään kulkeutumisen esto mahdollisimman tehokkaasti.

Korttelin 574 puiston puoleiseen osaan tulee kaavaluonnoksen mukaisesti istuttaa kasvillisuutta, jotta alueen puistomaisuutta ei tarpeettomasti vähennetä. Puistoalan kaventaminen tulevilla väylillä ja muilla toimilla tulee minimoida, jotta alueen virkistysarvo säilyy. Vanhan, 1920-luvun vesitornin suojele säilyttää hienolla tavalla alueen kulttuuriperintöä ja maiseman monikerroksellisuutta.

Vastine:

Kaavakartassa kadun varteen sijoittuvien rakennusten julkisivuille on osoitettu melusuojausta koskeva merkintä, jotta sisätilojen melutason ohjearvot täyttyvät. Parvekkeet määrätään lasitettavaksi. Lisäksi määrätään, että leikki- ja ulko-oleskelualueet suojataan melulta. Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee esittää melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ohjearvot ylitä.

Kaavamuutos mahdollistaa vanhan vesisäiliön uuden käytön ja sen laajentamisen, sekä puistoraitiverkoston täydentämisen uudella puistoraitilla Rinnekadun ja Tikkamäentien väliin. Vaikka toimenpiteet pienentävät Niinivaaranpuiston istutettua pinta-alaa, ne vaikuttavat myönteisesti puiston käyttöasteeseen ja sen viihtyisyyteen.

Vesitorninkadun laajentamisesta on luovuttu. Korttelin 574 Vesitorninkadun osa säilyy pääosin istutettavana alueena, mutta tonttien 5 ja 6 kohdalla on osoitettu alue, johon saa rakentaa muutaman autopaikan pysäköimisalueen. Autopaikkojen rakentamisen vaikutus puistojen viihtyisyyteen ja niiden käyttöön ei ole merkittävää.

Palautteen antaja 1

Palautteessa esitetään mm., että pitkänjänteisessä kaupungin kehittämisessä tulee panostaa modernin ja uudentyyppisen kaupungin rakentamiseen, eikä pelkästään asuinrakennusten kaavoittamiseen.

Palautteen antajan mukaan kaavamuutosalue on sijaintinsa ja kokonsa vuoksi mahdollisuuksiltaan ainutlaatuinen, joten asuinkäytön sijaan tai sen ohessa aluetta tulisi kaavoittaa ja suunnitella moderniksi ja monipuoliseksi kauppa-, matkailu-, majoitus-, ravintola- ja palvelualojen kokonaisuudeksi, joka palvelisi keskussairaalan kävijöitä, lähialueen ja muiden kaupunginosien asukkaita sekä lapsiperheitä. Muita mahdollisia toimintoja mainitaan mm. hyvinvointiin, liikuntaan ja virkistykseen liittyvät palvelut, sisäleikki- ja huvipuisto ja päivittäistavarakauppa.

Kaavoitusta asuinrakentamisen osalta on tehtävä harkiten, koska Joensuussa ei ole tarvetta erityisen laajamittaiselle uudelle kerrostalorakentamiselle eri puolille kaupunkia. Palautteen antajan mielestä uutta rakennuskantaa on jo nyt yli tarpeen, sekä uusia asuntoja on myymättä ja tyhjiillään eri puolella kaupunkia.

Lisäksi mielipiteessä toivotaan, että näköalakerrosta ei rakenneta uuden rakentuvan vesitornin yhteyteen. Mielipiteen mukaan hanke aiheuttaisi negatiivisen vaikutuksen Vesitornipuiston virkistyskäyttöön ja aiheuttaisi muutostarpeen puistoon suuntautuvan asiakasliikenteen ja rakennustarpeen vesitornin paikoitusalueen osalta. Päinvastoin Vesitornipuistoa tulisi kehittää Niiniväärän merkittävänä ja suurimpana puistoalueena. Näköalapaikkoja on palautteen antajan mielestä mahdollista rakentaa koulutontille osana hybridirakennusta.

Vastine:

Kaupunki on kaavoittanut useita alueita, joihin on mahdollista rakentaa asuntojen lisäksi liike-, toimisto- ja palvelutiloja, kuten esimerkiksi asemansseudulle

(2017 ja 2021) ja Suvikujan entisen kirjaston tonttiin (2016). Alueet ovat jääneet toteuttamatta, koska Joensuussa tämän tyyppiselle rakentamiselle ei ole ollut kysyntää.

Pohjois-Karjalan keskussairaalan alueella on toteutettu laaja korjaus- ja laajennushanke. Asemakaavamuutoksen käynnistämismuutoksen Siun Sote toteutti, ettei tulevilla hyvinvointialueella ei ole investointimahdollisuuksia, mutta olisi kiinnostunut neuvottelemaan, mikäli toisella toimijalla olisi aikomus rakentaa palvelu-, liike- tai toimistotiloja kaava-alueelle. Kaupungilla ei ole kuitenkaan tiedossa toimijaa, joka olisi kiinnostunut tällaisten tilojen rakentamisesta. Kaupungin ei kannata osoittaa omistuksessa oleviin alueisiin käyttötarkoituksia, joista ei ole varmuutta.

Joensuussa on tarjolla runsaasti tyhjiä liiketiloja, myös Niinivaaralla mm. Tikkamäentien ja Huvilakadun nurkalla. Valtaosa niistä sijaitsee kuitenkin keskustassa. Tähän vaikuttavat automarkettien yleistymisen ja niiden sijainti keskustan alueiden ulkopuolella, sekä muutos ostoskäyttäytymisessä verkkokauppojen myötä. Koronavirus ja meneillään oleva heikko taloustilanne ovat heikentäneet kivijalkakauppojen suosiota. Ihmiset suosivat isoja kauppoja ja kauppakeskittymiä, joihin pääsee autolla lähelle ovea ja pysäköinti on ilmaista. Ilmiö on valtakunnallinen ja kaavoituksella on vaikea vaikuttaa kivijalkakauppojen säilymiseen.

Kauppakeskittymät sijaitsevat Joensuun keskustan lisäksi Raatekankaan, Käpykankaan ja Pilkon kaupunginosissa. Niihin matka Niinivaaralta on suhteellisen lyhyt. Niinivaaran osalta liiketilat ja palvelut keskittyvät Suvikadun liikekeskuksen ympärille.

Keskustan elpymisen ja olemassa olevien liiketilojen hyödyntäminen on ensisijaista. Ei ole siis järkevää muodostaa uusia palvelu- ja liikekeskittymiä ympäri kaupunkia ennen, että olemassa olevien käyttö on taattu.

Niinivaaran alueella asuu vajaa 5000 asukasta. Viimeisen vuosikymmenen aikana asukasluku on noussut vuosittain 60 asukkaalla. Lähes puolet kaupunginosan väestöstä kuuluu 25–64-vuotiaiden ikäryhmään ja noin neljännes asukkaista on eläkeiässä. Niinivaaran ikärakenne ei huomattavasti poikkea

Joensuun keskimääräisestä. Arvioidaan, että vuosittainen väestönkasvu pysyy samanlaisena. Vaikka muutokset väestön määrässä eivät ole merkittäviä, uusille asunnoille on jatkuvasti tarvetta. Syynä on mm. se, että asumistavat ovat muuttuneet. Asuntokuntien koko on pienentynyt ja omistusasuminen myös vähentynyt. Toisin sanoen ihmiset asuvat nykyään enemmän vuokra-asunnossa yksin tai enintään kaksin. Lisäksi suositaan uusia asuntoja vanhojen sijaan. Rakennusliikkeet seuraavat hyvin tarkasti kohteidensa kannattavuutta, eivätkä rakenna uusia kohteita, jos niitä ei saada nopeasti kaupaksi.

Kustannusten nousu ja kasvava epävarmuus voivat toki aiheuttaa asunto-kauppojen heikentymistä, mutta arvioidaan, että siitä huolimatta rakentaminen pysyy vielä hieman kasvussa. Epävarmuuden ja kustannusten nousun jatkuessa rakentaminen saattaa kuitenkin kääntyä jossain vaiheessa laskuun.

Uuden vesitornin hankesuunnitelman yhteydessä tutkittiin mahdollisuutta rakentaa ylimpään kerrokseen muunneltavia, osittain julkisia monikäyttötiloja. Muu käyttö kuin vesihuolto osoittautui kuitenkin vaikeasti toteutettavaksi korkeiden lisäkustannusten vuoksi. Tämän takia asemakaavan tavoitteesta on luovuttu kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti 31.01.2022 §7.

Savon Voima Oy

Kyseisellä alueella on kaukolämpöverkostoa, jolla ei pääosin ole tiedossa olevaa korjaus- tai uusimistarvetta. Putket tulee huomioida muutoksien toteutuksessa. Mahdolliset kustannukset putkien siirroista sekä muista muutoksista kuuluvat muutosta haluavalle taholle.

Vastine:

Rakentamisen toteuttaja vastaa kustannuksista, mikäli kaukolämpöputkia joudutaan siirtämään rakentamisen alta. Muutoin lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

Puhas Oy

- huomioitava jätehuollon kulkuyhteydet kiinteistöille jäteautolla (ei jyrkkiä luiskia)
- varattava riittävät tilat jäteastioille kiristyvien kierrätysvelvoitteiden johdosta

- huomioitava kansirakenteiden suunnittelussa ja mitoituksessa jäteauton paino (30 t), mikäli jäteastiat sijoittuisivat kannen alueelle
- jäteautolla on päästävä n. 2 m:n päähän käytettäessä syväkeräysastioita jäteastioiden sijoittumisessa on huomioitava riittävät työskentelyalueet ja varoetäisyydet
- noudatettava jätehuoltomääräyksiä

Vastine:

Jätehuoltoon liittyviä asioita ei ratkaista asemakaavassa, vaan se on osa rakennushankkeen yksityiskohtaista suunnittelua ja se huomioidaan rakennusluvun yhteydessä.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

ELY-keskus pitää valitettavana, että Juhanalan koulun myötä poistuu Joensuussa ja koko Pohjois-Karjalassa yhä harvinaisemmaksi käynyt, vuosina 1945–1960 valmistunut koulutyyppi. ELY-keskus toivoo, että jäljelle jääneitä, edellä mainitun aikakauden Joensuussa sijaitsevia koulurakennuksia voitaisiin jatkossa vaalia esimerkiksi kaavoituksen avulla.

Kaavaluonnoksessa mahdollistettaisiin vanhan vesitornin korotus. Vesitornista laaditussa rakennushistoriallisesta selvityksestä käy ilmi, että nykyinen torni on alkuperäisessä asussaan. Kuitenkin tornia korotettiin puuosalla vuonna 1937, joka tuhoutui tulipalossa 1950-luvulla. ELY-keskus suhtautuu kielteisesti vanhan vesitornin torniosan korottamismahdollisuuteen kaavalla. Toimenpide voi vaarantaa alkuperäisen tornin arvoja.

ELY-keskus pitää myönteisenä, että kaavassa on otettu huomioon uusia kerrostaloja koskevia julkisivuja ja kattokaltevuuksia koskevia määräyksiä, joiden avulla uudisrakentamista sopeutetaan ympäristöön. ELY-keskuksen mielestä olisi tärkeää laatia vastaavantyyppiset ympäristöön sopeutumista ja rakentamisen laatua koskevat kaavamääräykset myös tulevaan vesisäiliöön. Rakennuksesta tulee yksi Joensuun maamerkeistä.

Kaavaselostuksen luettavuuden helpottamiseksi ELY-keskus ehdottaa käytettävän vesisäiliöistä/torneista sellaisia selkeästi toisistaan erottuvia nimityksiä, että lukijan olisi yksiselitteistä ymmärtää kummasta rakennuksesta kulloinkin puhutaan.

Vastine:

Joensuussa 1940–1960-aikakauden kouluja on jäljellä vuoden 2019 asema-kaavan muutoksella suojeltu Lyseo lukio (entinen tyttölyseo) sekä käytössä olevat Mutalan ja Iiksenvaaran koulut.

Kaavaluonnoksen jälkeen vanhan vesisäiliön korotuksen mahdollistama kaavamääräys on poistettu.

Kaavaehdotuksessa ei oteta kantaa Niinivaaran uuden, rakentuvan vesitornin ulkoasuun, koska rakennuksen ja sen toiminnan erityisluonne mahdollistaa ympäristöstään poikkeavan ja innovatiivisemmän arkkitehtuurin. Vesitornin asema kaupungin tärkeänä ja kauas näkyvänä maamerkinä korostuu uuden arkkitehtuurin myötä. Jo nykyinen tasaharmaa monumentaalinen vesitorni erottuu Suvikadun punatiilisestä ja Tikkamäentien rapatusta kerrostaloympäristöstä.

Kaavaselostuksessa käytetään ”vanha vesisäiliö”-nimitystä viitatakseen Niinivaaranpuistossa sijaitsevaan vuonna 1927 rakennettuun vesisäiliörakennukseen. Vesitorninkadulla olevaa korkeampaa betonista vesisäiliörakennusta (1957) kutsutaan vesitorniksi. Useassa otteessa on lisätty rakennuksen valmistumisvuosi niiden erottamiseksi toisistaan. Lisäksi viitataan tulevaan vesitorniin käyttämällä nimitystä ”Niinivaaran uusi, rakentuva vesitorni”. Kohdat, joissa oli käytetty muita nimityksiä, on korjattu.

Ympäristönsuojelu

Kaavassa on huomioitu liikennemelu sekä rakennusten sijoittelussa että kaavamääräyksissä. Rakennusten väliin jäävälle alueelle voitaisiin edellyttää sijoitettavaksi meluntorjuntarakenteita piha-alueiden tehokkaammaksi suojaamiseksi.

Kaavamääräyksissä ohjataan kiinteistökohtaisten aurinkosähköjärjestelmien sijoittamista. Tämä on hyvä tarkennus. Myös määräykset pihakannen istuttamisesta ohjaavat suunnittelua oikeaan suuntaan.

Vanhan koulurakennuksen korvaaminen uudisrakentamisella sekä vähentää että tulee lisäämään alueen historiallista kerrostuneisuutta. Asialla on siten kaksi puolta.

Vastine:

Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat kauemmaksi melulähteenä olevasta Tikkamäentiestä osittain rakennusmassojen suojan taakse. Kaavaehdotuksen määräys 4 edellyttää, että ennen rakennusten käyttöönottoa esitetään melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei voimassa olevien säännösten mukaiset ohjearvot ylity.

Muutoin lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A), palvelujen alueen (p) ja keskustatoimintojen alakeskukseen (ca) läheisyyteen kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle, sekä joukkoliikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävän varrelle. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe on ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksessa ei ole esitetty merkintöjä alueelle.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto näkee kannatettavana yhdyskuntarakenteen tiivistämisen Niinivaaran alakeskuksen lähellä hyvän saavutettavuuden äärellä. Maakuntaliitto pitää hyvänä myös sitä, että uuden vesitornin huipulle mahdollistetaan monitoimitila. Tällainen mahdollistaisi esimerkiksi maisemakahvilan/-ravintolan, mikä olisi erinomainen lisä Joensuun kaupungin matkailuun, etenkin kun Joensuun seudulta luonteva näköalapaikka uupuu. Kaavaselostuksessa voisi olla havainnekuvia monitoimitilan huipulta, mikä auttaisi hahmottamaan sieltä avautuvia näkymiä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole muuta huomautettavaa Tikkamäentie 17 ja ympäristön asemakaavamuutoksen kaavaluonnokseen.

Vastine:

Uuden vesitornin hankesuunnitelman yhteydessä tutkittiin mahdollisuutta rakentaa ylimpään kerrokseen muunneltavia, osittain julkisia monikäyttötiloja.

Muu käyttö kuin vesihuolto osoittautui kuitenkin vaikeasti toteutettavaksi

korkeiden lisäkustannusten vuoksi. Tämän takia asemakaavan tavoitteesta on luovuttu kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti 31.01.2022 §7.

Palautteen antaja 2

Palautteen antajan mielestä suunnittelualue on keskeinen Joensuun vetovoiman kannalta, sillä se sijaitsee keskeisimpien hyvinvointialan toimijoiden äärellä, kuten Pohjois-Karjalan keskussairaala, Karelia-AMK:n terveyden ja hyvinvoinnin ala ja Mehiläinen Oyj:n omistama Vetrea terveys Oy. Aluetta tulisi kehittää hyvinvointia tukevana asuinalueena, kuten muissa kaupungeissa on tehty.

Mielipiteessä todetaan, että keskussairaalan, Vetrean ja Karelia AMK:n läheisyys tarjoaa paljon mahdollisuuksia, joita tulisi hyödyntää. Potentiaalisina palveluina esitetään mm. keikkalääkäreiden ja lyhytaikaisten työntekijöiden majoitustoimintaa, leikkauksen jälkeistä jatkohoitoa varten lisää vuodepaikkoja, ravitsemusliiketoimintaa (esim. leipomokahvila vanhalle vesisäiliölle), matalan kynnyksen kuntosali ja uimahalli uudelleen käyttöön.

Joensuun kaupungin tulisi hakea synergiaetuja alueella jo olemassa olevista hyvinvointia tukevista palveluista, sekä selvittää onko muita tahoja, vaikka yksityisiä toimijoita, jotka olisivat kiinnostuneita kehittämään aluetta ja pyrkiä yhteistyöhön niiden kanssa. Tällä tavalla vahvistetaan alueen omaleimaista identiteettiä edelleen.

Esimerkkihankkeina palautteen antaja esittää Oulun Lipporantaa ja Kuopion Hatsalaa.

Palautteen antaja vastustaa luonnoksen sisältämän LPA-alueen sijoittamista Rinnekadun varteen sekä liittymän rakentamista Rinnekadulta Tikkamäentie 17:n alueelle. LPA-alueen sijoittaminen kadun varteen moninkertaistaisi ajoneuvoliikenteen määrän. Mielipiteessä todetaan, että Juhanalan koulualueella on ollut yöllistä häiriötä aiheuttavaa liikennettä. Sen perusteella palautteen antaja epäilee, että LPA-alueella ongelma toistuisi, eikä alueelle pystyittäisi järjestämään tarvittavaa valvontaa.

Lisäksi vastustetaan Tikkamäentien pysäköintialueen luovuttamista yksityiselle toimijalle. Alue koetaan tarpeellisena, lyhytaikaisessa asioimisessa keskussairaalassa. Parkkitalo on palautteen antajan mukaan hankala ja kallis.

Vanhasta vesitornista voisi rakentaa kokonaan uudenlaisen elämiskohteen. Vesisäiliö voitaisiin muuntaa puulämmitteiseksi yleiseksi saunaksi, rakentaa huipulle menevät kuntoportaat ja varustaa torni siten, että sinne on mahdollista järjestää erilaisia elämystilaisuuksia, kuten vaijeriliukua, vaikkapa koira- puistolle asti. Jotta vanha vesitorni kiinnostaisi yrittäjiä, täytyisi Juhanalan koulun alueella olla muita yrityksiä, jotka lisääisivät ihmisten kiinnostusta alueella asioimiseen.

Vastine:

Palautteen antajan mainitsemat hankkeet sijaitsevat Joensuuta isommissa kaupungeissa, joissa tarpeet ja investoinnit ovat eri mittakaavassa. Kaupungilla ei ole tiedossa toimijaa, joka olisi kiinnostunut palautteessa ehdotettujen tilojen rakentamisesta, eikä täten kannata osoittaa kaupungin omistuksessa oleviin alueisiin käyttötarkoituksia, joista ei ole varmuutta. Mikäli tulevaisuudessa sijoittajat ovat kiinnostuneita kehittämään sen tyyppisiä hankkeita Joensuuhun, kaupungilla on mahdollisuus tarttua tilaisuuteen lyhyellä aikataululakin.

Jos vanhaan vesisäiliöön saadaan uutta käyttöä ja matkailua palvelevaa toimintaa, on oltava myös sitä palvelevia autopaikkoja. Kaavaehdotuksessa esitetään varaus pysäköimispaikalle osana Niinivaaranpuiston aluetta. Alue säilyy puistoalueena ja vihreänä kunnes autopaikkoja tarvitaan. Vastaavasti vanhan vesisäiliön mahdollisen toiminnan loppuessa pysäköimisalue voidaan palauttaa puiston käyttöön.

Sairaalan alueen pysäköintitalo palvelee sairaalan kävijöitä sekä lyhyt- että pitkäaikaisessa asioinnissa. Sairaalan alueella pysäköinti on pääasiassa maksullista, mutta matka osastoille on lyhyempi. Talviolosuhteessa pysäköinti halitiloissa on suotuisampaa. Pääsisäänkäynnin ja yhteispäivystyksen edessä on 30 minuutin kiekkopysäköintipaikkoja saatto- ja hakuliikenteelle. Tikkamäen pysäköintialueen pysyessä yleisessä käytössä muuttuisi se myös maksulliseksi.

Uuden vesitornin hankesuunnitelman yhteydessä tutkittiin mahdollisuutta rakentaa ylimpään kerrokseen muunneltavia, osittain julkisia monikäyttötiloja. Muu käyttö kuin vesihuolto osoittautui kuitenkin vaikeasti toteutettavaksi korkeiden lisäkustannusten vuoksi. Tämän takia asemakaavan tavoitteesta on luovuttu kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti 31.01.2022 §7.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaavaluonnokseen sekä siihen liittyviin selvityksiin ja toteaa niiden perusteella seuraavaa:

Selvitykset

Osa kaavatyön tueksi tehdyistä selvityksistä ei ole nähtävillä, kuten koulurakennuksesta tehty kuntoarvio ja selvitys sisäilmaongelmista, sekä vanhasta vesisäiliöstä tehdyt kuntotarkastus ja vaihtoehtoisten käyttötarkoitusten tarkastus. Museo toivoo nähtäville kohteen kunto- ja kustannusarviota.

Juhanalan koulu

Kaavaratkaisun myötä vuonna 1960 valmistunut Juhanalan koulu päättyy purettavaksi. Museo pitää ratkaisua erittäin valitettavana, sillä se on yksi ainoista säilyneistä ajanjaksolla 1945-1960 rakennetuista koulurakennuksista Joensuussa. Kulttuuriympäristön näkökulmasta jäljellä olevien kohteiden säilyminen olisi ensiarvoisen tärkeää, sillä uusia ko. ajanjakson koulurakennuksia ei enää synny. Myös Museovirasto on aiemmin Rinnekadun alueen asemakaavan (2019) antamassaan lausunnossa (MV/203/05.02.00/2018) esittänyt, että Juhanalan koulu tulee osoittaa asemakaavassa suojelluksi rakennukseksi, sillä se muodostaa tärkeän osan kirkon, sairaalan ja koulun muodostamasta 1950-1960-lukujen kulttuuriympäristökokonaisuudesta.

Museo esittää, että kaavatyön yhteydessä tutkittaisiin koulurakennuksen mahdollinen käyttö muuhunkin kuin koulutoimintaan. Myös koulutontin täydennysrakentaminen (koulurakennus säilyttäen) voisi olla vaihtoehtona. Museo muistuttaa, että ilmastokriisin aikakaudella olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen esim. hiilijalanjälkivaikutukset huomioiden on entistä tärkeämpää.

Korkean rakentamisen (VII) osoittaminen myös tien toiselle puolelle vaikuttaa alueen kaupunkikuvaan merkittävästi. Museo toivoo, että kaavaselostuksessa esitettäisiin havainnekuvia (ihmisen tasolta) ratkaisun vaikutuksista.

Vanha vesisäiliö

Museo suhtautuu varauksellisesti sr-1-merkinnällä osoitettua ja ympäröivää rakennusalaan koskeviin määräyksiin ja niiden mahdollistamiin merkittäviin muutoksiin. Museo esittää, että ko. määräyksiä vielä tarkastellaan ja niitä täydennetään ainakin seuraavasti: Rakennuksen tulevan käytön selvittyä tulee mahdollisista muutostöistä järjestää hyvissä ajoin neuvottelu museoviranomaisen kanssa. Ratkaisulla kohteen arvot turvataan paremmin.

Suojelun lisäksi museo näkee hyvänä tavoitteena ko. rakennuksen käytön. Tämä on yleensä paras tae rakennusten säilymiselle.

Vastine:

Selvitykset

Selvitykset lisätään osaksi kaavaselostuksen oheisainestoa.

Juhanalan koulu

Vanhan koulurakennuksen korjaaminen ja sen soveltuminen uuteen käyttöön on korkeiden kustannusten vuoksi vaikea toteuttaa. Juhanalan koulu on kooltaan poikkeuksellisen iso ja sijoittuu keskelle tonttia. Kaupunki tavoittelee tontin myyntiä ja koulun huono soveltuvuus muihin käyttötarkoituksiin voi vaikuttaa kiinteistön ostohalukkuuteen. Täydennysrakentaminen ei ole myöskään helposti toteutettava, sillä tontti pienenee liikennejärjestelyiden myötä. Haasteina olisivat pääosin etäisyydet rakennusten välissä, oleskelutilojen sijoittelu ja pysäköintijärjestelyt.

Kaupungin omistuksessa on useita kohteita, joille ei ole enää käyttöä ja joista useita on jo asemakaavamuutoksella osoitettu suojeltavaksi tai joiden suojeleminen ratkaistaan lähitulevaisuudessa, kuten esimerkiksi Lyseon lukion rakennus, entinen tyttökoulu "Tipula", Pekkalan kartanoalue, Gävlenlinna ja Kotilahden sairaala-alueen vanhemmat rakennukset. Näiden rakennusten omistustilanteen ratkaiseminen ja soveltuvuus uuteen käyttöön ovat ensisijaisia. 1940–1960-aikakauden kouluja on Joensuussa jäljellä suojellun Lyseon lukion lisäksi käytössä olevat Mutalan ja liksenvaaran koulut.

Selostuksen vaikutusten kappaleeseen on lisätty havainnekuvia mahdollisesta rakentamisesta Tikkamäentien suunnalta katsottuna.

Vanha vesisäiliö

Suojelu asemakaavalla ei yksinään riitä takaamaan, että vanha vesisäiliö säilyy tuleville sukupolville. Rakennukselle on löydettävä uusi käyttö. Vesisäiliön soveltaminen uuteen käyttöön vaatii kuitenkin merkittäviäkin muutoksia, jotta tilat ovat toimivat ja turvalliset. Alunperin vesivarastointiin tarkoitettujen rakennuksen sisätilat ovat kosteita ja pimeitä, seinät ovat metrin paksuisia, eikä niissä ole aukkoja. Muutosten kustannukset voivat olla niin korkeat, ettei uusi käyttö ole välttämättä kannattavaa. Tämän takia kaavaratkaisussa mahdollistetaan kevyen oloinen rakentaminen vesisäiliön ympärillä. Kaikista korjaus-, muutos- ja laajennussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Palautteen antaja 3

Mielipiteessä todetaan, että kaavahanke vaikuttaa eri tavoin taloyhtiöön. Palautteen antaja kiinnittää erityistä huomiota alueen huolelliseen suunnitteluun ja toteutukseen, jotta lopputuloksena saadaan mahdollisimman toimiva alueellinen kokonaisuus.

Vesitorninkatu

Palautteen antaja ei kannata kaupungin esittämää Vesitorninkadun laajennussuunnitelmaa, eikä siitä aiheutuva maanvaihtoa. Palautteessa todetaan, että kaupungin esittämä maanvaihto olisi taloyhtiölle epäedullista.

Esitetään, ettei Vesitorninkatua rakennettaisi kaavassa esitettyssä laajuudessa, eikä yleistä paikoitusaluetta toteutettaisi. Sen sijaan ehdotetaan, että nykyistä kävelytietä parannettaisiin osana puiston kävelyverkostoa, mutta jatkossa rajoitettuna vesitornin huoltoliikenteelle ja tonteille 5 ja 6 tehtäville paikoitusalueille. Palautteen antajan mielestä kadunomainen väylä voi kerätä myös muuta liikennettä ja tuoda vesitornialueelle tarpeetonta kokoontumista ja liikehtimistä, joista voisi aiheutua melu-, turvallisuus-, yms. -haittaa. Uusia liikenneyhteyksiä olisi mahdollista tarkastella uudelleen tulevaisuudessa, mikäli puiston kehitys sitä edellyttäisi.

Lisäksi ehdotetaan, että kaupunki selvittäisi tonttien 5 ja 6 paikoituspaikkojen sijoittamista vesitornin alueelle huoltopaikoitusalueiden yhteyteen, jotta pihojen muodostama puistomainen yhtenäisilme säilyisi. Tällöin paikoitusalueiden ylläpito, lumityöt jne. voidaan tehdä huoltotien ylläpitotöiden yhteydessä ja tonteille tulisi ainoastaan kävely-yhteys taloista paikoitusalueelle.

Suvikadun, Tikkarinteen, Tikkamäentien ja Mustolankadun risteysalue

Palautteen antaja toteaa, että kaavassa esitetty tonttiliittymä Mustolankadulta pidentää merkittävästi nykyistä taloliittymää ja vaikeuttaa kulkua taloyhtiön paikoitusalueelle ja jätekeräyspisteelle. Se lisää myös pysyväisluonteisia ylläpitokustannuksia.

Palautteessa toivotaan, että kaavoituksessa varattaisiin alue jätteiden keräilyä järjestämiseen risteysalueen muutoksessa vapautuvalta alueelta ja selvitetäisiin mahdollisuus järjestää tonttiliittymä suoraan kiertoliittymään samalla tavalla kuin juna-asemaparkin liittymässä on tehty.

Palautteen antajan mielestä risteyksen kautta kulkevaa liikennettä tulisi rajata hälytysajoneuvojen kulun helpottamiseksi. Lisäksi ko. alueen suunnittelussa tulisi ottaa huomioon alueen huollon vaatimat tilat, kuten lumenläjitys jne.

Lopuksi toivotaan, että koko kaava-alue käsiteltäisiin yhtenä kokonaisuutena ja ratkaisuihin huomioitaisiin maapohjan lisäksi siihen kohdistuva alueen käytettävyys ja kokonaistoimivuus sekä tavoiteaikataulu. Mahdolliset maanluovutukset harkittaisiin sitten kokonaisuuden pohjalta huomioiden sekä maapohjan arvo, että muutoksista aiheutuneet muut tekijät.

Vastine:

Vesitorninkatu

Vesitorninkatu muuttuu pyörätiestä katualueeksi ja se tulee palvelemaan vesitornin ajoneuvo- ja huoltoliikennettä, sekä vähäistä liikennettä tonttien 5 ja 6 pysäköintialueille. Kadun ajokaista laajenee hieman, mutta ei kuitenkaan tonteille, vaan muutos pysyy katualueella.

Asukkaiden pysäköinti on järjestettävä lähtökohtaisesti omalle tontille. Kunnossapito ja valvonta onnistuvat paremmin omalla tontilla kuin kaupungin

omistamalla julkisella alueella. Uusien rasitteiden perustaminen kaupungin omistamille maille ei ole kaupungin intresseissä.

Suvikadun, Tikkarinteen, Tikkamäentien ja Mustolankadun risteysalue
Vaihtoehtoisia sijainteja ajoliittymälle on tutkittu katusuunnittelun vaiheessa, mutta on kuitenkin todettu, että esitetty katusuunnitelma on turvallisuuden ja liikennesujuvuuden kannalta soveltuvin. Katusuunnittelu on Kaupunkirakennepalveluiden yhdyskuntatekniikan vastuulla.

Vuonna 2019 Rinnekadun kaavamuutoksen yhteydessä esitettiin vaihtoehtoisia sijainteja Niinivaaran jätekeräyspisteelle Mustolankatu-Rinnekadun risteykseen, koska nykyinen Suvikadun varrella oleva paikka on ahdas ja sen laajentaminen on haasteellista. Kaavaratkaisun mukaisesta sijainnista luovuttiin lähiasukkaiden pyynnöstä. Sijainti ei myöskään ollut paras mahdollinen, vaikka oli kohtalaisen lähellä kauppaa ja totuttua jätekeräyspistettä. Kaupunki selvittää edelleen jätekeräyspisteen sijoittamista johonkin toiseen parempaan sijaintiin Suvikujan ympäristössä.

Tikkamäentie ja Suvikatu muodostavat yhdessä alueellisen pääkadun. Liikenteen rajoittaminen pääkadulla ei ole tarkoituksenmukaista.

Kaava-alue voi käsittää kokonaisen asunto- tai yritysalueen tai vain yhden tontin. Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on ratkaista tyhjillään olevan koulun tontin tulevaisuus ja varata tilaa liikennejärjestelyille. Lisäksi mahdollistetaan rakentuvaa vesitornia palvelevan tien muuttaminen ajoneuvoille sopivammaksi ja vanhan vesisäiliön suojelu. Kaava-alue koostuu niistä alueista, joita kaavan tavoitteet koskevat, eikä mukaan kannata ottaa alueita, joihin ei kohdistu muutoksia. Lähialueilla ei ole tässä vaiheessa tarpeen tehdä kaavamuutosta.

Asemakaavahankkeeseen liittyy selostus, jossa on esitetty kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten, sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Kaavamuutosta varten on selvitetty mm. alueen ja sen lähiympäristön oloja, rakennuskantaa ja muita ominaisuuksia, sekä väestöön ja liikenteeseen liittyvät seikat. Kaava-alue on huomioitu osana

Joensuun kaupunkia ja Niinivaaran aluetta. Asemakaavan muutoksen vaikutuksia on arvioitu ja esitetty kaavaselostuksessa.

Tikkamäentie 17 ja ympäristö asemakaavan muutos

Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävänä 10.11.-12.12.2022 välisen ajan. Ehdotuksesta annettiin 2 muistutusta ja 3 lausuntoa. Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja kaavoittajan valmistelemat vastineet.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo pitää Juhanalan koulun purkamista valitettavana, ottaen huomioon ennen kaikkea rakennuksen kulttuuriympäristöarvot ja sen, että koulu on yksi Joensuun alueen viimeisistä jäljellä olevista jälleenrakennuskauden koulurakennuksista. Lausunnossa todetaan, ettei Juhanalan koulu ole korjauskelvoton, ja että koulurakennuksen käyttömahdollisuuksia olisi syytä selvittää kattavammin. Lausunnossa muistutetaan myös Joensuun kaupungin ilmastotavoitteista: esitys koulurakennuksen purkamisesta nähdään hiilineutraalisyökimysten vastaisena.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo pyytää kaava-asiakirjoihin liitettäväksi jo aiemmin pyytämänsä selvitystä koulurakennuksen kunnosta ja sisäilmasta sekä katutasolta ”otettuja” havainnekuvia tulevasta rakentamisesta.

Vastine:

Lopullisen päätöksen rakennuksen korjaamisesta ja jälleenkäytöstä tai purkamisesta tekee tontin haltija. Kaupungin tavoite on myydä tontti, sillä kaupungilla ei ole resursseja tarpeettomaksi jääneen rakennuksen ylläpitämiseen. Tontin myynnin helpottamiseksi koulurakennus on tarkoitus purkaa, sillä saneeraustarpeessa oleva ja uusiin käyttötarkoituksiin huonosti soveltuva rakennus vaikuttaa kiinteistön ostohalukkuuteen. Tämä seikka on tullut ilmi etenkin viimeaikoina muiden kaupungin omistuksessa ja suojelun piirissä olevien kohteiden kanssa, joiden myynti ei ole edennyt, kuten esimerkiksi keskustassa sijaitsevat Lyseon lukion ja vanhan tyttökoulun (Tipula) rakennukset. Kaavamuutos pohjautuu kaupungin esitettyihin tarpeisiin.

Vaikka kaavaratkaisulla ei tulla säilyttämään koulurakennusta, ilmastotavoitteita edistetään muilla tavoin, muun muassa kaupunkirakenteen tiivistämisellä, infrarakentamisen, liikennepäästöjen ja energiankulutuksen vähentämisellä, sekä uusiutuvan energian tuotannon lisäämisellä kiinteistössä.

Kaavaselostuksessa ei ole tuotu tarkemmin näkyväksi kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia, koska kaavoituksella ei tällä hetkellä ole käytössä

asemakaavojen päästövaikutusten arviointiin soveltuvaa työkalua. Ilmasto-ohjelman tavoitteiden savuttamiseksi kaupunki on lähtenyt mukaan hankkeeseen, jossa kehitetään asemakaavojen kasvihuonekaasupäästöjen arviointityökalua (AVA). Työkalu valmistuu vuosien 2023 ja 2024 aikana ja se on tarkoitus ottaa osaksi asemakaavaprosesseja.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen selvitykset lisätään osaksi kaavaselostuksen oheisainestoa. Havainnekuvia mahdollisesta rakentamisesta Tikkamäentien suunnalta katsottuna on lisätty selostuksen vaikutusten kappaleeseen, edellisen antamanne lausunnon mukaisesti. Havainnekuvat korvataan uusilla eri perspektiivistä.

Ympäristönsuojelu

Lausunnossa todetaan, että kaavamääräyksissä on huomioitu liikennemelu sekä ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Kaavamääräykset mahdollistavat vanhan vesitornin alueen kehittämisen. Vesitornin suojelu asemakaavalla on kaupungin historian huomioimista.

Ei tarvetta vastineelle.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Lausunnossa todetaan, että kaavahankkeen tavoitteet poikkeavat Joensuun seudun yleiskaavasta 2020. Vaikka yleiskaavasta poikkeaminen on MRL:n mukaan tietyissä tilanteissa mahdollista, peräänkuulutetaan lausunnossa kattavampia perusteluja yleiskaavan vastaisille ratkaisuille.

Lausunnossa pyydetään noudattamaan varovaisuutta vanhaan vesitorniin ja -säiliöön liittyvän lisärakentamisen suhteen, sillä kohteella on rakennushistoriallista arvoa. Mahdollisesta lisärakentamisesta toivotaan havainnekuvia. Lisäksi todetaan, että vesitornin ja -säiliön laajentamista tulisi tarkastella kaavan vaikutusten arvioinnissa.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus suosittelee osayleiskaavan laatimista Niinivaaran alueelle.

Vastine:

Kaavaselostukseen lisätään perusteluja yleiskaavan vastaisille ratkaisuille, sekä lisäksi Niinivaaran vanhan vesisäiliön vaikutuksia kaupunkikuvaan on

täydennetty. Suojeltavaa rakennusta, sekä lisärakentamista koskevia määräyksiä on täydennetty.

Tällä hetkellä Niinivaaran vanhan vesisäiliön ostajaa tai kehittäjää ei ole tiedossa, eikä sen takia ole mahdollista arvioida minkälaista rakentamista tai käyttötarkoitusta tulee olemaan. Mikäli alustavia ajatuksia mahdollisesta rakentamisesta ei ole tai olemassa olevat suunnitelmat vielä muuttuvat, eivät havainnekuvat tuo hankkeelle lisäarvoa. Sen sijaan havainnekuvien esittämisellä olisi riski, että niissä olevat ratkaisut luullaan olevan lukkoon lyöty, eikä uusia vaihtoehtoja voitaisi esittää. Suojeltavan kohteen arvojen paremmin turvaamiseksi ja todellisen lisärakentamisen vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi, asemakaavaan lisätään määräys, jonka mukaan korjaus-, muutos- ja laajennussuunnitelmat tulee laatia yhteistyössä museoviranomaisten kanssa ja rakennus- tai toimenpidelupapäätöstä varten on toimitettava suunnitelmia puoltava museoviranomaisen lausunto tai muu todistus. Rakennus- tai toimenpidelupavaiheessa on mahdollista vaatia havainnekuvien esittämistä.

Lähivuosina on mahdollista käynnistää oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laadinta Niinivaaran ja Hukanhaudan kaupunginosille. Osayleiskaavassa voidaan käsitellä muun muassa täydennysrakentamisen, kaupunkikuvan, liikenteen ja rakennussuojelun kysymyksiä.

Muistutuksen antaja 1

Palautteessa pyydetään korjaamaan virhe koskien korttelin 574 tontin nro 5 merkintöjä. Tontin pinta-ala on palautteen mukaan 2245 m² ja kerrosala 1684 k-m².

Vastine:

Korttelin 574 tonttien rakennusoikeus on päivitetty vastaamaan toteutettua tilannetta. Tehokkuusluvun sijaan tonttien rakennusoikeus on merkitty kerrosneliöinä seuraavan taulukon mukaisesti.

KORTTELI 574				
Käyttö tarkoitus	Tontti	Tontin koko	k-m ²	e=
AK	4	2582	2213	0,86
	5	2245	1684	0,75
	6	1881	1462	0,78

Kaavakarttaan on osoitettu tonttien 5 ja 6 kerrosalat virheellisesti väärin päin. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kerrosalat on korjattu.

Muistutuksen antaja 2

Palautteessa kritisoidaan tiivistä kerrostalorakentamista. Palautteen antaja toivoo Niinivaaralle lisää palveluja: tontille voitaisiin rakentaa esim. liikuntasali, uimahalli tai sairaalahotelli. Palautteessa todetaan, että sairaalalla saat-
taa olla jatkossa lisää laajentumispaineita, mikä puoltaa väljempää rakenta-
mista.

Vastine:

*Kaupunki on kaavoittanut useita alueita, joihin on mahdollista rakentaa asun-
tojen lisäksi liike-, toimisto- ja palvelutiloja, kuten esimerkiksi asemanseudulle
(2017 ja 2021) ja Suvikujan entisen kirjaston tonttiin (2016). Alueet ovat jää-
neet toteuttamatta, koska Joensuussa tämän tyyppiselle rakentamiselle ei ole
ollut kysyntää.*

*Pohjois-Karjalan keskussairaalan alueella on toteutettu laaja korjaus- ja laa-
jennushanke. Asemakaavamuutoksen käynnistämisyhteistyössä Siun Sote to-
tesi, ettei tulevilla hyvinvointialueella ei ole investointimahdollisuuksia, mutta
olisi kiinnostunut neuvottelemaan, mikäli toisella toimijalla olisi aikomus ra-
kentaa palvelu-, liike- tai toimistotiloja kaava-alueelle. Kaupungilla ei ole kui-
tenkaan tiedossa toimijaa, joka olisi kiinnostunut tällaisten tilojen rakentami-
sesta. Kaupungin ei kannata osoittaa omistuksessa oleviin alueisiin käyttötar-
koituksia, joista ei ole varmuutta.*

*Mikäli tulevaisuudessa Pohjois-Karjalan hyvinvointialueella tai muulla taholla
on kehitys- tai laajennustarpeita ja käyttöä entisen Juhanalan koulun tontille,
alueelle on mahdollista laatia asemakaavamuutosta.*