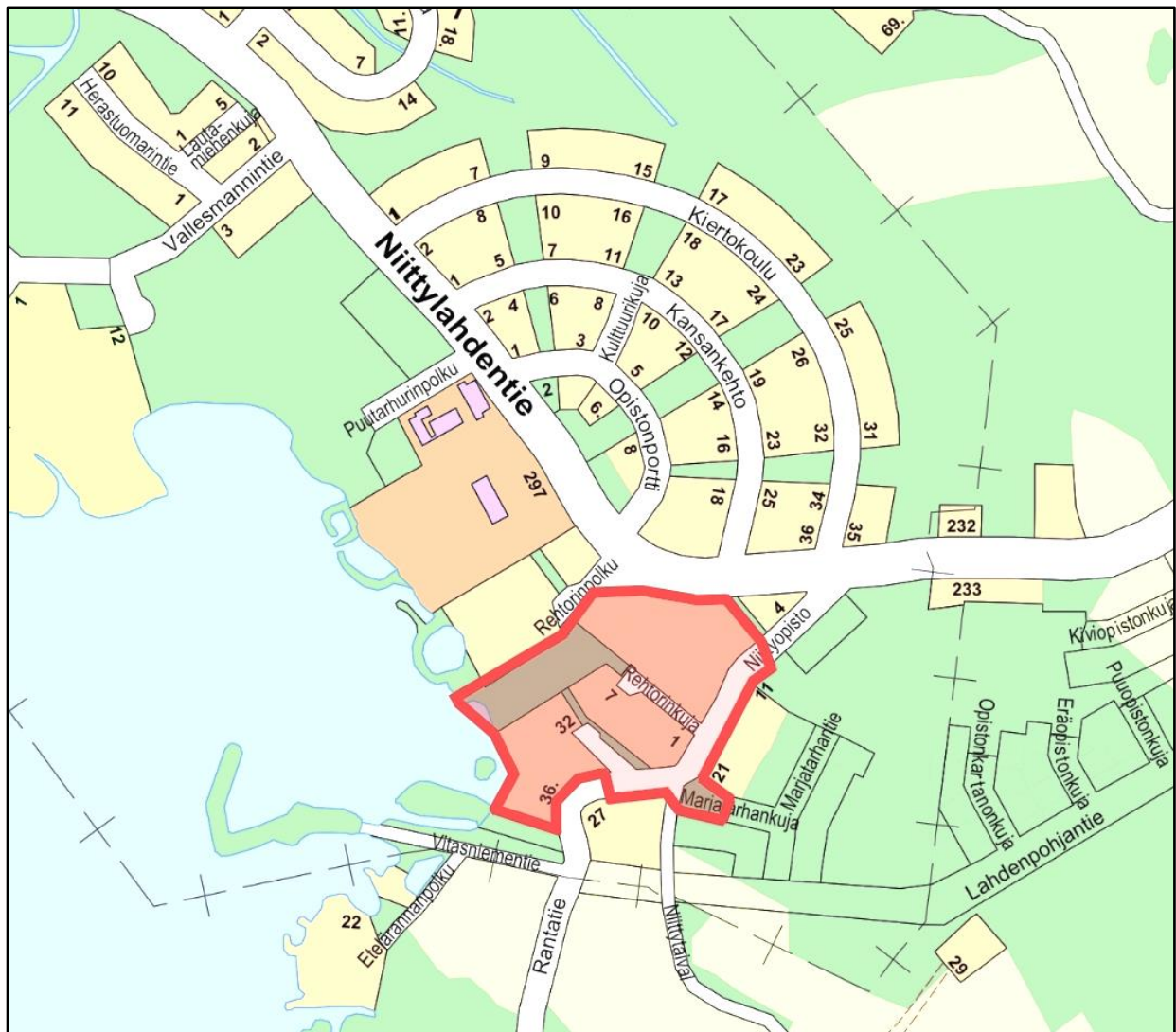
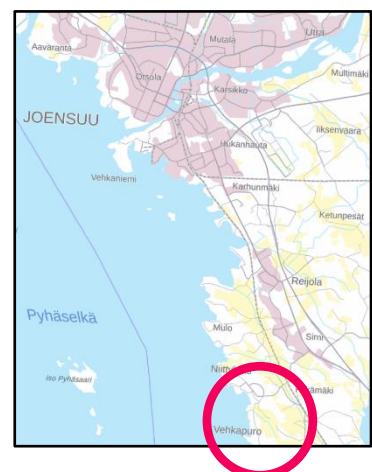




Rehtorinpolku

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus



Rehtorinpolku

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

31. (Niittylahti) kaupunginosan kortteleita 19, 71 ja 72 sekä virkistys-, ryhmäpuutarha-, vesi- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 19, 71 ja 72 sekä virkistys-, ryhmäpuutarha- ja katualuetta.

Kaavoitusohjelman työ nro 1760



Kuva: Rehtorinkuja Rehtorinpolun suuntaan.



Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
2	Lähtökohdat ja tavoitteet	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2	Luonnonympäristö.....	7
2.1.3	Rakennettu ympäristö	7
2.1.4	Maanomistus	16
2.2	Suunnittelutilanne.....	17
2.3	Tavoitteet	21
2.4	Yleiskaavallinen tarkastelu	22
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	23
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	23
3.1.1	Korttelialueet	23
3.2	Kaavan vaikutukset	24
3.2.1	Suhde kaupungin strategiaan.....	24
	Kaavamuuos edistää asuinalueen toteutusta.....	24
3.2.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	24
	Kaavamuuoksella tulee katusuunnitelmia osittain päivittää. Perusratkaisut alueen osalta on tehty jo aiemmissa vaiheissa.	24
3.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	24
	Kaavamuuoksella ei ole varsinaisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.	24
3.2.4	Liikenne ja pysäköintijärjestelyt	24
	Kaavamuuoksesta syntyy ulkoilu- ja jalankulkuyhteyksien suunnittelutarvetta.....	24
3.2.5	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin	24
	Kaavamuuoksella ei ole erityisiä luonto- tai maisemavaikutuksia.	24
3.2.6	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen	24
	Kaavamuuoksella ei ole sosiaalisia tai palveluvaikutuksia. Virkistysyhteydet heikkenevät hieman.....	24
3.2.7	Lapsivaikutukset	24
	Kaavamuuoksella ei ole lapsivaikutuksia. Jalankulkuyhteyksien heikkenemisellä voi olla vaikutuksia Niittylahden opiston mahdolliseen jatkokäyttöön.....	24
3.2.8	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin	24
	Kaavamuuoksella ei ole yhdyskuntataloudellisia tai teknisiä vaikutuksia.	24
3.2.9	Vaikutukset alueen viherverkostoon.....	24
	Alueen toteutus edellyttää jatkossa kevyen liikenteen ohjausta erityisesti uudisrakennustonttien toteutumisen myötä. Paikallisesti poikittainen rannansuuntainen yhteys asuinalueelta ja venevalkamasta Niittylahden opiston suuntaan katkeaa.....	24
3.2.10	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	24
	Kaavamuuoksella ei ole yritysvaikutuksia.	24



4 Suunnitteluvaiheet..... 25

TILASTOLOMAKE (lisätään lopulliseen selostukseen)
HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavakartta
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Palaute ja vastineet



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kaupungin ja yksityisen maanomistajan sopimuksesta. Samalla tarkistetaan muita rajoituksia.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 2.6. 2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 3.6.-28.6. 2021. Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 12.1.-6.2. 2023 välisen ajan.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu aivan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan, vuodesta 1899 paikalla toimineen Niittylahden opiston, entisen maanviljelykseen ja puutarhanhoitoon keskittyneen kansanopiston tuntumaan. Urheilu-, opetus- ja aputiloja käsittävien rakennusten ohella on sillä historiallinen yhteys kaava-alueen huvila- ja pienasutusta sekä viljelyaluetta käsittävälle alueelle, jonka käyttötarkoitukset ja yhteydet on nykyisellä asemakaavalla osoitettu toisin. Alue avautuu ja rajautuu osittain Pyhäselkään, ja järvenselälle on näkymiä. Vanhan Rantatien kautta kulkenut tieyhteys on sittemmin alueella muuttunut ja tarkentunut, ja tulevaisuudessa on myös aallonmurtajalla jatkuneen venevalkaman alue tarkoitus johtaa toisaalta kaakkoissuunnasta. Toistaiseksi yhteydet kulkevat alueen kautta.



Kuvat: Rantareitti opistolta alueelle. Suoraan kaava-alueen ulkopuolella luoteessa on rannassa kota. Kaava-alueen yksityinen puutarhapalsta on aidattu.



2.1.2 Luonnonympäristö

Alueella on etupäässä tavanomaista pihakasvillisuutta. Ympäristö on vahvasti kulttuurivaikutteista Niittylahden opistoon liittyvän historiansa vuoksi. Viljelypalstalla on mm. yksityisten marjapensaita ja perunamaata.

Pilaantuneet maat

Entisellä kasvihuonealueella kaava-alueen vieressä voi esiintyä pilaantuneita maita kasvihuoneissa käytettyjen torjunta-aineiden jäämien vuoksi. Myös asemakaavamuutoksen viljelyalueella on torjunta-aineiden käyttö ollut mahdollista mutta epätodennäköistä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella on vanhastaan jonkin verran Niittylahden opiston kokonaisuuteen tavalla tai toisella liittyvää vanhempaa rakennuskantaa, 1900-luvun alkupuolen huvilapaikkoja ja pienasutusta 1920-luvulta lähtien. Opiston suuri pohjoinen päärakennus vuodelta 1928 (laaj. 1957-58) hallitsee koko ympäröivää maisemaa. Lisäksi alue täydentyy jatkuvasti uudella pientalorakentamisella. Katuja on rakennettu uudelleen aivan viime vuosina.





Kuvat: Ortoilmakuvissa vuosilta 1940 ja 1953 näkyy kansanopiston, huvila- ja pienasutuksen sekä maaseudun suhde. Nykyinen Rehtorinpolku on vanha suorin ajoyhteys opiston päärakennuksen ovelle, Rehtorinkuja yhteys opiston ja Rantatien välillä. Maanmittauslaitos.



Kuvat: Ortoilmakuvissa vuosien 1995 ja 2005 välillä on Niittylahdenrannan asemakaavoitettu pientaloasutus ryhtynyt rakentumaan. Maanmittauslaitos.





Kuvat: Rakentamaton, kaavamuutosalueeseen rajautuva pientalotontti.



Kuvat: Yksityinen viljelypalsta.



Kuvat: Rannat ovat yksityiskäytössä. Omakotitonttien ja viljelypalstan rantaviivaa tarkistetaan olevan tilanteen mukaiseksi.





Kuvat: Kadunrakennuksen aikainen huoltotie (Rehtorinpolku/Rehtorinkuja) oli entinen paikallinen kulkuyhteys opiston ja asutuksen välillä. Väylä on sittemmin katkaistu.



Kuvat: Rehtorinpolku kulkee suoraan Niittylahdentielle opiston päärakennukselle. Sitä reunustaa komea kuusiaita, toisella puolella mäntyriivi.





Kuvat: 1920-luvulta lähtien muodostunutta asutusta ja uudempiä omakotitaloja Niittyopistolla/Rantatiellä.

Vanhemmalla rakennuskannalla on arvioitava olevan ympäristössään historiallista merkitystä. Niiden maisemallinen asema ja rakennushistorialliset arvot ovat nykyisellään tavanomaiset.



Kuvat: Asemakaavassa on itäpuolella suurehko toteutumaton kokoojaku- ja omakotialuevaraus. Alueen vaiheittaista toteutumista palvelisi katuyhteys suoraan vanhan alueen suunnasta.



Kaavamuutosalueen vanhin pihapiiri on vuonna 1905 rakennettu Kotikummun entinen huvilarakennus ulkorakennuksineen. Rakennuksilla on vanhastaan asemakaavan suojelumerkinnot. Rajoilla on suojapuustoa. Entisiä piha-alueita on rakennettu asemakaavanmukaisesti.



Kuvat: Kotikumpu Rehtorinkujan suunnasta.



Kuvat: Kotikummun liittymä ja huvilarakennus Rehtorinpolun suunnasta.



5.3 Kotikumpu

Mulo 444-31-121

402-86 sk



Kohdetyyppi
Arvot

Suositus
Perusteet

Vapaa-aika; asuminen
Rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja omaava kesähuvilan pihapiiri Pohjois-karjalan opiston vieressä
K I
Kotikumpu sijaitsee maisemallisesti näkyvällä paikalla opistoalueen reunalla. Rakennukset sekä puistomainen pihaympäristö rikastuttaa vanhan kansanopiston aluetta. Tilan alkuperäiset ja hyvin säilyneet puurakennukset edustavat hienosti huvilarakennustapaa 1900-luvun alusta. Ne kuuluvat myös Pyhäselän itärannalla kulkevan Rantatien varrelta löytyvään varhaiseen huvilaryhmään.

Kuvaus

Kotikummun alun perin kesähuvilaksi rakennettu puutalo sijaitsee Niittylahden opiston lähellä paikallistientien reunassa. Sen rakennutti sortavalainen sahanomistaja J. H. Hakulinen vuonna 1905. Maat ovat kuuluneen Niittylahden kantataloon, joka tuolloin oli Hakulisen veljen, Niittylahden kansanopiston johtajan omistuksessa. Myöhemmin paikan yhdistää opistoon sen pitkäaikainen omistaja, opistossa opettajana ollut Antti Pitkänen, joka asui perheineen Kotikummissa.

Kotikummun rakennukset – huvila, aitta-navetta-liiteri ja sauna – ovat Hakulisen rakennuttamat. T-karmilliset ikkunat sekä ullakkopäätyjen kiilakehyksiset ikkunat on rakennuksia yhdistävä tekijä. Päärakennusta ympäröi Pitkästen omistuksessa syntynyt puutarha ja laaja puoliavoimena pidetty puistomaisempi alue. Huvilarakennus oli hirsipinnalla, laudoitettuja päätyjä lukuun ottamatta, ja keltamullalla maalattu vuoteen 1956, jolloin taloon tehtiin nykyinen lautavuoraus, peltikate on laitettu samoihin aikoihin. Vuonna 1994 vaihdettiin uudet entisen mallin mukaan teetetyt ikkunat. Huonejärjestykseltään uudistetussa hirsirunkoisessa saunassa on muutama Niittylahden opiston entinen ikkuna, jotka säilyivät opiston viidennessä kerroksessa vuonna 1952 olleesta tulipalosta. Vanhasta maakuopasta tehtiin betoninen maakellari 1970-luvulla.

Kuva: Ote Reijolan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksestä. Joensuun kaupunki, Teija Ahola 4.5. 2012.





Kuvat: viistoilmakuvia etelään ja länteen. Opistolta on vielä kulkuyhteyksiä eteläiselle asuinalueelle. Rannansuuntaiset ja -läheiset sisäiset reitit eivät näy asemakaavassa. Blom 2011.





Kuvat: viistoilmakuvia itään ja pohjoiseen. Opiston kasvihuonepalsta odottaa nykyisin tyhjillään asemakaavan pientaloasutusta. Blom 2011.



Liikenne ja reitit

Pääkulku alueelle on Niittyopisto-nimisen kadun kautta koko alueen saapumissuunnasta Niittylahdentielle. Asemakaavoissa on varauduttu venevalkaman suuntaan vanhan Rantatien tulosuunnan korvaamiseen uudella suoralla kokoojakadulla. Sen toteutus on kauempana tulevaisuudessa ja riippuu omakotialueen toteutusaikataulun tarpeesta.

Rehtorinkuja on entinen opiston sisäinen tilustie, alun perin kulkuyhteys vanhastaan huvila-alueelle vievälle Rantatielle (nykyinen Niittyopisto).

Väestö ja palvelut

Alue tukeutuu Reijolan palveluihin. Asukasmäärän odotetaan hiljalleen kasvavan alueen tonttitarjonnan myötä. Merkittävää uutta kasvua ei odoteta vielä lähivuosina.

Tekninen huolto

Alue on teknisten verkostojen piirissä.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueella on sekä yksityistä että kaupungin maanomistusta. Kaavalliset tarkistukset aiheuttavat tontinmuodostamistarvetta sekä kiinteistöjärjestelyitä.

Uusi sitova tonttijako esitetään tonteille, joiden raja-alue muuttuu.

Maankäyttösopimuksia ei laadita.



2.2 Suunnittelutilanne

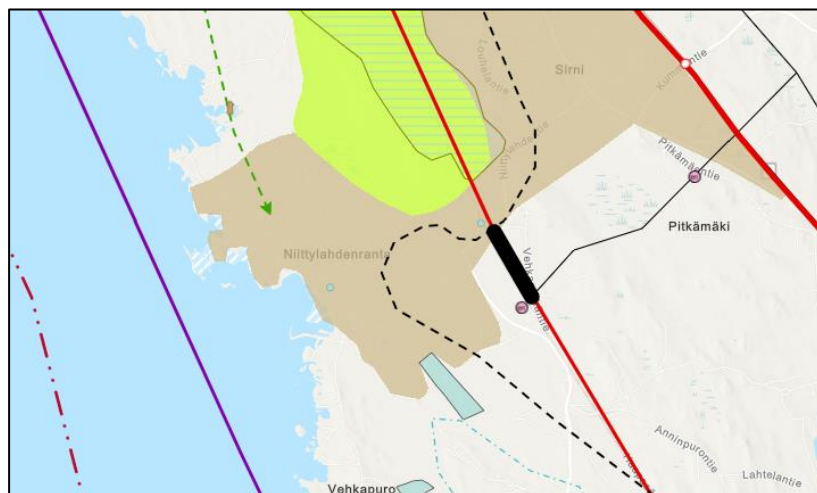
Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040 (8.7. 2021) sekä 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet. Maakuntakaavan 2040 1. vaihe on hyväksytty maakuntavaltuuston kokouksessa 13.6. 2022.

Vaihemaakuntakaavassa käsiteltävät teemat ovat turvetuotanto, arvokkaat suot sekä rakennettu kulttuuriympäristö.

Maakuntahallitus on päättänyt määrätä Pohjois-Karjalan Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaiheen tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin päätös on saanut lainvoiman (26.09.2022 §152).

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu Joensuun keskustan yhtenäiseen taajama-alueeseen.

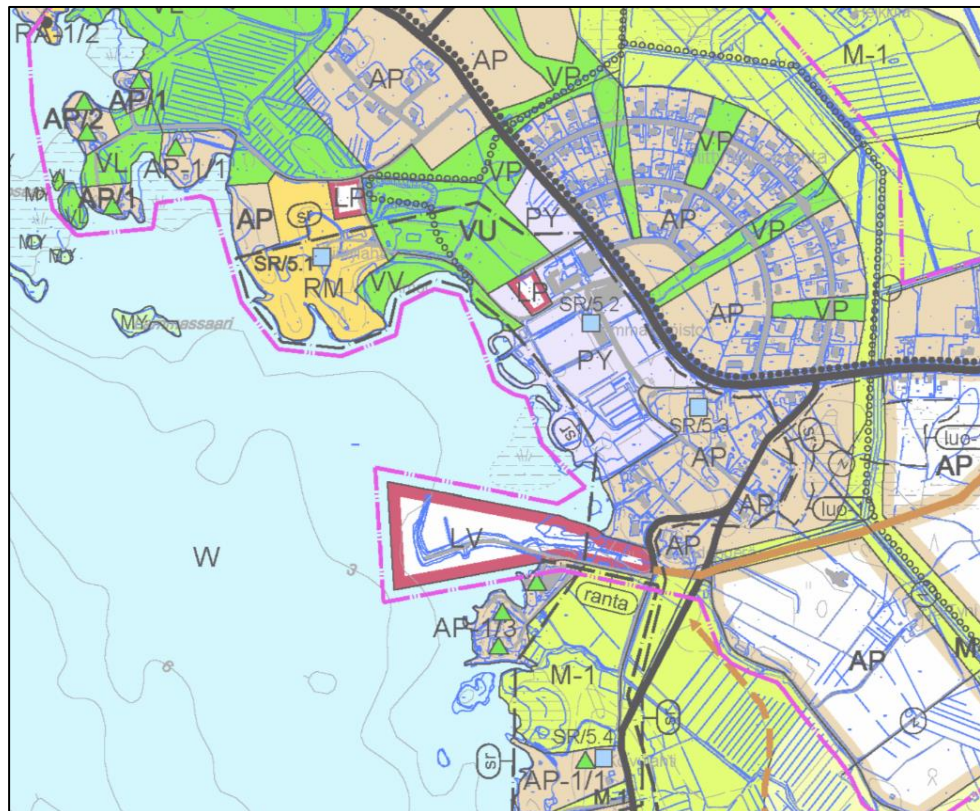


Kuva: Ote maakuntakaavasta 2040.



Reijolan alueen osayleiskaava

Asemakaavan muutosta ohjaa vuonna 2012 hyväksytty oikeusvaikutteinen Reijolan alueen osayleiskaava. Kaavamuutosalue sijoittuu asemakaavoitettavaksi tarkoitettulle alueelle. Käyttötarkoituksimerkintä on pääasiassa pientalovaltainen asuinalue AP. Osittain rannassa alueelle ulottuu julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta PY. Niittylahden opiston kulttuurihistoriallisen alueen rajausta SR kattaa koko alueen. Opiston asuinrakennuspiiriillä on suojelumerkintä SR.



Kuva: Osayleiskaava.



Asemakaava

Alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 2016. Kadut seurailevat pääasiassa vanhoja kulkuyhteyksiä. Niittyopisto-nimisen kadun, entisen Rantatien, ympäristössä ja erityisesti itäpuolella on uusia AO-omakotitalovarauksia katuverkkoineen. Myös opiston viereen on varattu laaja AP-pientalokorttelialue. Kulkuyhteyksiä on esitetty lähivirkistysalueina VL. Osa yksityistä viljelypalstaa on esitetty siirtolapuutarha-/palstaviljelyalueena RP käyttötarkoituksensa mukaisesti.



Kuvat: Ajantasa-asemakaava ja muutettava asemakaava.



Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 27.1.2020 (§ 6), ja se on tullut voimaan maaliskuussa 2020.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaavan mittakaava on 1:1000.

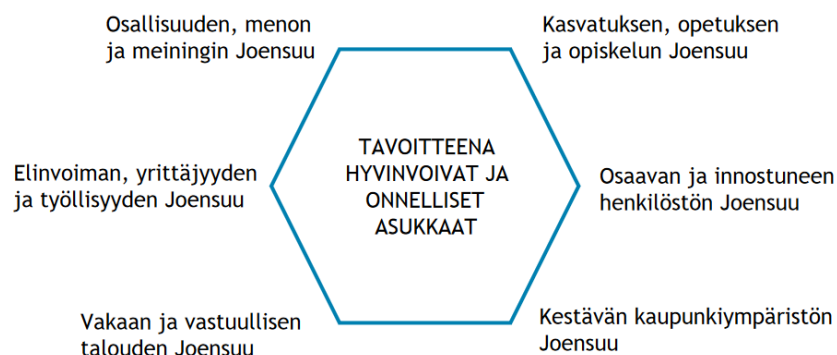
Rakennuskiellot

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

Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

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 ilmasto-ohjelma ”kohti hiilineutraalia Joensuuta 2025, kokeileva, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1.2018 § 20).

STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva: Strategian painopisteet.

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

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).

Muut selvitykset

Aiemman suhteellisen tuoreen asemakaavoituksen yhteydessä on nojattu osayleiskaavan yhteydessä laadittuihin luonto- ja rakennetun ympäristön selvityksiin. Koska kaavamutoksella ei muuteta näiden osalta rajoituksia tai kaavamääräyksiä, ei uusia selvityksiä ole tehty.

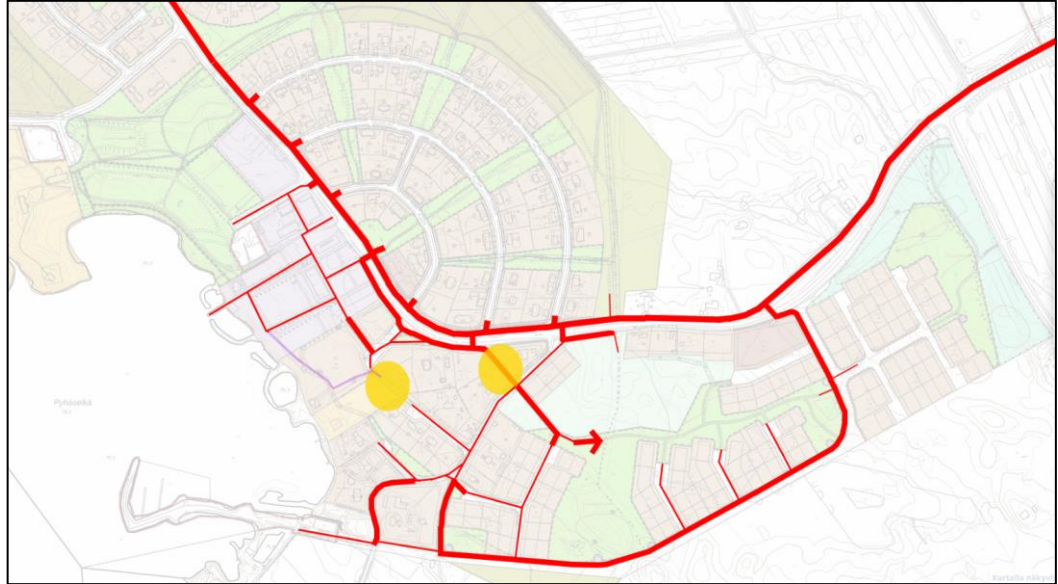
2.3 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ollut tarkistaa korttelialueiden rajoituksia sekä osoittaa katuyhteys itäpuolisille uudiskorttelialueille, joiden toteutus muutoin edellyttäisi katuverkon rakentamista vastakkaisesta suunnasta. Näin helpottuu asuinalueen vaihteittainen toteutus. Rehtorinpolun virkistysyhteyden poisto perustuu maanomistajien esitykseen.



2.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

Luonnosvaiheessa punnittiin tärkeitä kevyen liikenteen reittiyhteyksiä nykyisen asemakaavan suomiin mahdollisuuksiin nojaten.



Kuva: Alustavan luonnosvaiheen kaavio kevyen liikenteen yhteyksistä. Paksulla punaisella nykyisen asemakaavan mahdollistamat rauhalliset erilliset reitit, asuntokatuja vierellä kulkevat autoväylien/huoltoyhteyksien sivussa kulkevat yhteydet kapealla punaisella. Uuden ja vanhemman asuinalueen yhteyksien kysymyskohdat on pallotettu keltaisella. Violetilla on opiston rannasta esitetty nykyinen asemakaavalla vahvistamaton rantapolku kohti Rehtorinpolkua.

Lähempänä Niittyopiston risteystä oleva kohta on tärkein sujuvalle arkiliikenteelle ja erityisesti Niittylahdentien varren kevyen liikenteen järjestelyille. Rannansuuntaiset ulkoiluyhteydet mahdollistuvat kokoojakatuja kevytväylien kautta kauempana vanhan asutuksen kokonaisuudesta. Vanha Rehtorinpolun virkistysalue poistuu ja reitti katkeaa.

Ratkaisu ei ole sujuvan kulkemisen ja alueen tulevan kehityksen kannalta optimaalinen, mutta perustuu kaavahankkeen käynnistämisen lähtökohtiin ja voimassa olevan asemakaavan asettamiin rajoituksiin alueen kehittämiseksi.



3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

3.1.1 Korttelialueet

- AO Erillispientalojen korttelialueena on esitetty aiemmin esitetyt alueet. Rantatonttien rannanpuoleista rajausta tarkistetaan lähemmäs pohjakartan mukaista rantaviivaa, ja yhtä omakotitonttia laajennetaan virkistysalueelle.
- RP Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalueena osoitetaan yksityinen puutarhakäytössä oleva palsta.
- VL Lähivirkistysaluetta osoitetaan tonttien väliin. Lähivirkistysalueet eivät muodosta toiminnallisia puistoja.
- Katualueina esitetään rakennettuja katuja. Lisäksi Marjatarhankujalle osoitetaan yhteys suoraan Niittyopisto-kadulta erityisesti uudispientaloalueen tonttien toteutumisen edistämiseksi.



3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategiaan

Kaavamuutos edistää asuinalueen toteutusta.

3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavamuutoksella tulee katusuunnitelmia osittain päivittää. Perusratkaisut alueen osalta on tehty jo aiemmissa vaiheissa.

3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksella ei ole varsinaisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

3.2.4 Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Kaavamuutoksesta syntyy ulkoilu- ja jalankulkuyhteyksien suunnittelutarvetta.

3.2.5 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

Kaavamuutoksella ei ole erityisiä luonto- tai maisemavaikutuksia.

3.2.6 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaavamuutoksella ei ole sosiaalisia tai palveluvaikutuksia. Virkistysyhteydet heikkenevät hieman.

3.2.7 Lapsivaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole lapsivaikutuksia. Jalankulkuyhteyksien heikkenemisellä voi olla vaikutuksia Niittylahden opiston mahdolliseen jatkokäyttöön.

3.2.8 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä teknisen huollon verkkoihin

Kaavamuutoksella ei ole yhdyskuntataloudellisia tai teknisiä vaikutuksia.

3.2.9 Vaikutukset alueen viherverkostoon

Alueen toteutus edellyttää jatkossa kevyen liikenteen ohjausta erityisesti uudisrakennustonttien toteutumisen myötä. Paikallisesti poikittainen rannansuuntainen yhteys asuinalueelta ja venevalkamasta Niittylahden opiston suuntaan katkeaa.

3.2.10 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Kaavamuutoksella ei ole yritysvaikutuksia.



4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Hanke on käynnistynyt kaupungin ja maanomistajan välisen sopimuksen yhteydessä. Sopimus koski alueen väliaikaista työmaa-aikaista käyttöä kunnallistekniikan ja katujen rakentamisen yhteydessä ja alueen rajausten ja käyttötarkoituksen tutkimista asemakaavalla.

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 2.6. 2021. Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 12.1.-6.2. 2023 välisen ajan.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos on täydennetty kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2023.

Kaavan nähtävilläpito

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

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija:	Päivi Mujunen
Avustaja:	Liisa Lampilahti



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	16.05.2023
Kaavan nimi	Rehtorinpolku		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.06.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671760
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,8059	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,8059

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	5,8059	100,0	8425	0,15	0,0000	273
A yhteensä	4,1825	72,0	8365	0,20	0,1064	213
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2190	3,8			-0,1123	
R yhteensä	0,7355	12,7	60	0,01	0,0716	60
L yhteensä	0,6689	11,5			0,0554	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-0,1211	

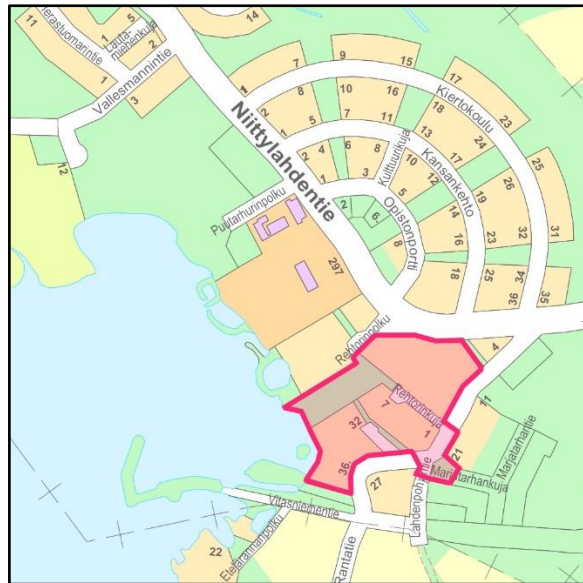
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	3			

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,8059	100,0	8425	0,15	0,0000	273
A yhteensä	4,1825	72,0	8365	0,20	0,1064	213
AO	4,1825	100,0	8365	0,20	0,1064	213
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2190	3,8			-0,1123	
VL	0,2190	100,0			-0,1123	
R yhteensä	0,7355	12,7	60	0,01	0,0716	60
RP	0,7355	100,0	60	0,01	0,0716	60
L yhteensä	0,6689	11,5			0,0554	
Kadut	0,6689	100,0			0,0554	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-0,1211	
W					-0,1211	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3			
Asemakaava	3			
Ei-asemakaava				



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Asemakaavalla tarkistetaan Niittylahdenrannan asemakaavaa rajausten osalta.

Hankkeen lähtökohdat

Kaavahanke on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Asemakaavalla muodostuu osittain rakennettua asuinalueita.

Väylät

Uutta katua esitetään entisen asuinalueen suunnasta laajennettavaa uudisaluetta kohti. Yhteys on liikenteellisesti vähäinen lisäys ja mahdollistaa asuinalueen laajenemisen ennen merkittävän kokoojakatuyhteyden toteuttamista vastakkaisesta suunnasta. Muutoksesta syntyy katusuunnitelmien päivitystarvetta.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Virkistysalueiden jatkosuunnittelu on mahdollista asemakaavan pohjalta. Virkistysalueet ovat luonteeltaan välikaistoja.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueiden saavutettavissa on valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto, joihin myös uudiskohteet ovat liitettävissä.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Alueella on sekä kaupungin että yksityistä maanomistusta. Asemakaavan pohjalta syntyy tontinmuodostustarpeita.

Aikataulu

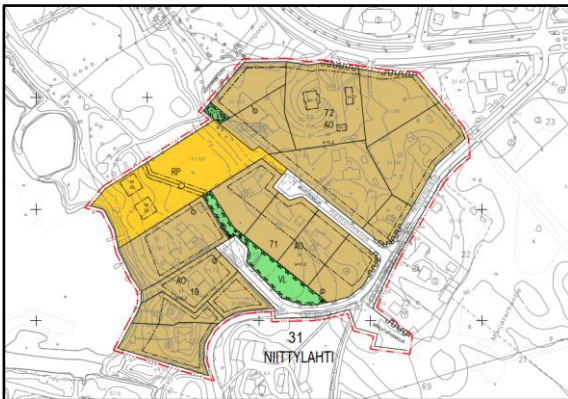
Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä kesällä 2023. Kohteen toteutus, itäisen laajennusalueen tontinluovutus ja jatkosuunnittelu ovat mahdollisia, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Kaavatalous

Katualuemuutos edellyttää hyväksytyjen rakennussuunnitelmien päivittämistä katurakentamisen ja vesihuollon osalta.

Vaikutukset

Asuinalueen toteutuksen myötä tulee sille lisää asukkaita ja sen myötä myös ajoneuvoliikenne ja jalankulku- ja pyöräliikenne lisääntyvät. Kaupunkirakenne tiivistyy paikallisesti. Asemakaavan muutoksella tarkistetaan rajauksia: itse alueen suunniteltu perusratkaisu ei muutu.



Suunnitelmakartta

Laatija: Päivi Mujunen
paivi.mujunen@joensuu.fi



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



0050000
Erillispientalojen korttelialue.



0340000
Lähivirkistysalue.



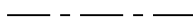
0440000
Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue.



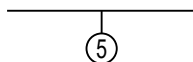
0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000
Osa-alueen raja.



0880000
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



0890000
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

31

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

NII

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

71

0930000
Korttelin numero.

REHTORINKU

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

30

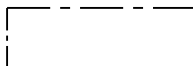
0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

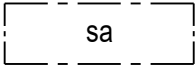
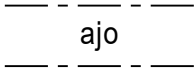
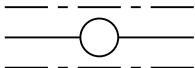
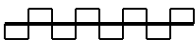
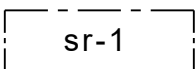
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.2

1050000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



1130000
Rakennusala.

	1170100 Saunarakennuksen rakennusala.
	1360000 Katu.
	1470000 Ajoyhteys.
	1540000 Johtoa varten varattu alueen osa.
	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:

AO-korttelialueet:

1. Rakennusalan rajan ulkopuolella olevien asuin- ja talousrakennusten sekä katosten rakennuslupaa vaativat korjaukset ovat mahdollisia.
2. Tontit on aidattava kaikilta sivuiltaan. Aitana käytetään pääsääntöisesti pensasaitaa.
3. Julkisivumateriaalina on käytettävä vaaleaksi peittomaalattua puuta, vaaleita kiviaineksia tai molempia.
4. Katualueen puoleisen rakennusalan saa ylittää kuistilla, katoksella tms. vähäisellä asuinrakennuksen osalla enintään kaksi metriä ja enintään neljän metrin matkalla.
5. Kullekin tontille saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa talousrakennuksia ja katoksia, joiden ala saa olla yhteensä enintään 100 m². Jos tontille rakennetaan paritalo, saa talousrakennusten ja katosten ala olla yhteensä enintään 130 m². Talousrakennukset saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennusten kerrosala sisältyy tontin kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten etäisyyden tontin rajoista on oltava vähintään 4 metriä ja katualueesta vähintään 6 metriä.
6. Ennen kuin korttelissa 72 tontilla 3 ryhdytään rakennuksiin merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin, tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

AUTOPAIKKOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

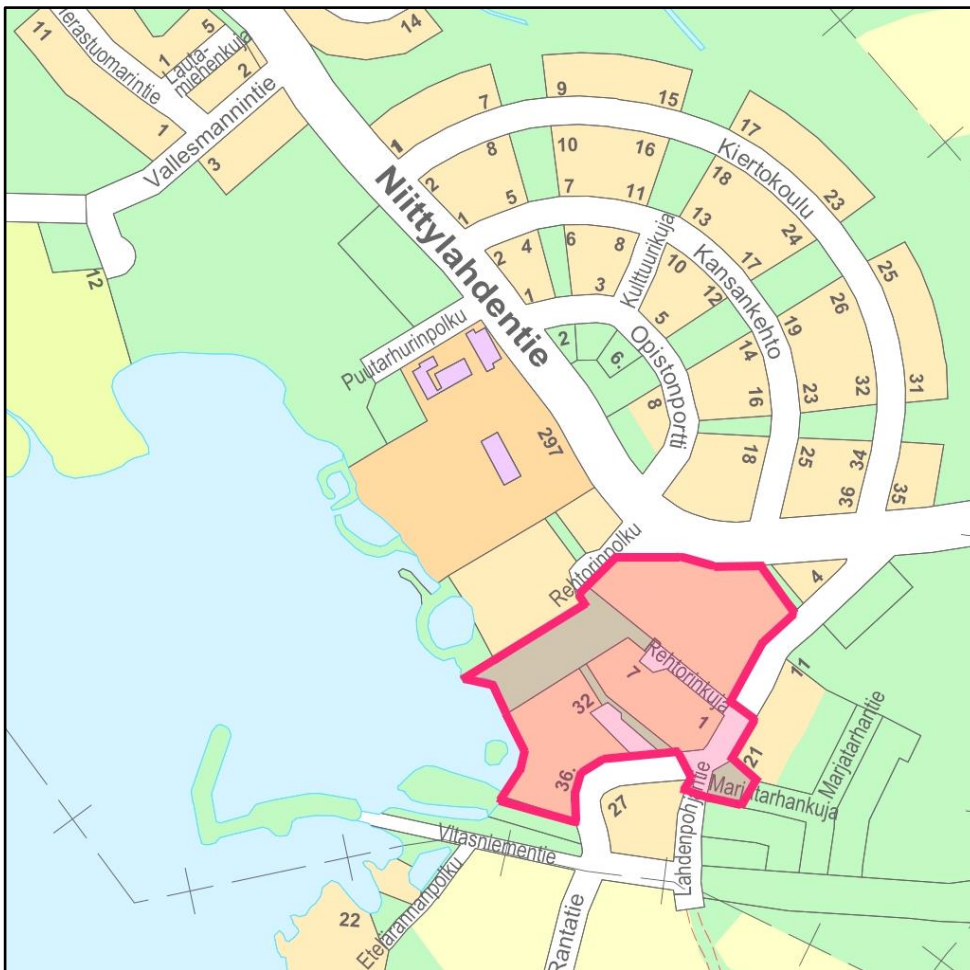
1. Alueelle on järjestettävä kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.
2. Autopaikkaa ei saa sijoittaa kahta metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Niittylahden (31) kaupunginosan kortteleiden 19, 71 ja 72 sekä virkistys-, ryhmäpuutarha-, katu- ja vesialueiden asemakaavan muutos.

REHTORINPOLKU

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava 1:1000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä 17.5.2023	Voimaantulopäivä
	Suunnittelija Päivi Mujunen	Diaarinumero 1614/10.02.03.00/2021
Kaupungingeodeetti Kalle Sivén	Piirtäjä Liisa Lampilahti	Arkisto 31/1760

19.5. 2021

*Kaava-alueen sijainti opaskartalla*

Rehtorinpolku ja -kuja sekä Niitty-opiston kadun lähialueet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella tarkastellaan rakentuvan asuinalueen katu- ja kevyen liikenteen yhteyksiä sekä tarkistetaan korttelialueiden rajausta erityisesti rantaviivan ja katujen osalta. Rehtorinkujan sekä Rehtorinpolun varrelta maata omistava perikunta on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi Rehtorinpolun ja -kujan välisen virkistysalueen osalta. Virkistysalue on suurelta osin perikunnan omistuksessa ja perikunnan tavoitteena on virkistysalueen muuttaminen tonttimaaksi.



Suunnittelutilanne

Muutettava asemakaava on hyväksytty vuonna 2016. Siinä Niittylahden opiston kaakkoispuolelle on muodostettu täydentävää ja uudisrakentamista erityisesti pientalokäyttöön.

Osayleiskaavassa vuodelta 2012 alue on esitetty vastaavin merkinnöin.

Maanomistajia ovat sekä kaupunki että yksityiset.

Maankäyttösopimukset laaditaan tarvittaessa.



Arvioitavat vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi virkistys- ja liikenneverkko sekä maanomistustilanne.

Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan, luontoon ja maisemaan, ympäröiviin alueisiin, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin ja kaupungin strategian 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
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Niittylahdenrannan asukkaat ry
- Mulo-Niittylahden kyläyhdistys 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.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **3.6.-28.6.2021**. Kaavahanketta koskeva yleisötilaisuus järjestetään etätilaisuutena Teams-yhteyden välityksellä 9.6. 2021 klo 17.00. Asiaa voi tiedustella myös puhelimitse kaavan yhteyshenkilöiltä.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville arviolta alkusyksyllä 2021. Tässä vaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtäville alustavasti loppuvuodesta 2021. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee talvella 2021-2022.

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.

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

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

- maankäytön suunnittelija Päivi Mujunen
paivi.mujunen@joensuu.fi, puh. 050 448 1365
- suunnitteluavustaja Liisa Lampilahti
liisa.lampilahti@joensuu.fi, puh. 050 409 2124



Asemakaavaprosessi



Rehtorinpolku Asemakaavan muutos

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet

J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.6.-28.6. 2021 välisen ajan.

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

Joensuun Virta **15.6. 2021**

Alue ei ole Virran toimialuetta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

PKS Sähkönsiirto Oy **15.6. 2021**

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Pohjois-Karjalan ympäristöterveys **16.6. 2021**

Ei lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto **17.6. 2021**

Alueella tulee kiinnittää huomiota maakuntakaavan suunnittelumääräykseen ja vaikutusten arviointiin erityisesti taa-jaman virkistysverkon osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Joensuun kaupunki, maaomaisuus **22.6. 2021**

Alueella on tiloja ja muodostettuja tontteja. Tonttijakoja on tekeillä, rantatonttien kiinteistönmuodostus tehtävä uusiksi myös vesijättöalueille. Yleiset alueet lohkotaan asemakaavan valmistuttua. Rakennetun kadun katualue tulee huomioida.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Pohjois-Karjalan pelastuslaitos **22.6. 2021**

Ei lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo **22.6. 2021**

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Joensuun kaupunki, ympäristönsuojelu **22.6. 2021**

Alue on Niittylahden opiston puutarha- ja asuinalueita. Luonnonympäristö on kulttuurihistoriallisesti merkittävää. Ryhmäpuutarha-alueen saa-alueella voi olla torjunta-ainejäämien vuoksi pilaantunutta maa-alueita. Kaava-alueella on ollut öljylämpökeskus.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu | kaavoitus

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

Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut 22.6. 2021

Ei lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Joensuun kaupunki, hyvinvointipalvelut 24.6. 2021

Ei lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Joensuun Vesi liikelaitos 24.6. 2021

Suunnittelualueella on runsaasti käytössä olevaa vesi- ja viemäriverkostoa. Johtolinjojen varaukset tulee säilyttää. Verkostoa pyritään laajentamaan kaava-alueen eteläpuolelle.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus 28.6. 2021

Ei lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Mielipide 1

VL-alue tulee poistaa Rehtorinpolun ja Rehtorinkujan väliltä. Vesijättömaat tulisi liittää osaksi kiinteistöä.

Vastine: Molemmat tarkastelut kuuluvat kaavamuutoksen alustaviin tavoitteisiin.

Mielipide 2**10.6. 2021**

Rehtorinkujan/Rehtorinpolun yhteys on kauan ollut alueen sisäinen liikenneyhteys opiston ja virkistysalueiden suuntaan. Asemakaavan mukainen korvaava jalankulku- ja pyöräilyreitti kevyen liikenteen väylälle tulisi toteuttaa kiireellisesti. Erityisesti venevalkaman raskas liikenne tekee Niittyopistosta vaarallisen.

Rehtorinpolun päätteenä olevan tyhjän tontin kohdalla on käytöstä poistettu saostusallas ja keinotekoisia vallituksia. Tältä kohdalta tulisi poistaa rakenteet ja palauttaa luontainen rantaviiva ja poistaa niiden kohdalla ruovikkoa ja puustoa. Kaava-alueen tontit tulisi esittää rantaan saakka.

Vastine: Esitetty korvaava yhteys on olemassa asemakaavassa ja huomioitu katusuunnitelmassa.

Merkitään tiedoksi. Opiston viereistä tyhjää tonttia ei asemakaavamuutoksella tutkita. Muutosalueen osalta rantatontteja ulotetetaan merkittyyn karttarantaviivaan.

Mielipide 3**16.6. 2021**

Kevyen liikenteen väylästä tulisi järjestää katselmus siitä, miten kevyen liikenteen väylä vaikuttaa tontin olosuhteisiin. Lisäksi toivotaan tietoa toteuttamisaikataulusta. Tämä ei saisi jäädä ainoaksi rannasuuntaiseksi reitiksi. Rehtorinpolun katkaiseminen estäisi alueen monipuolisen ja tasa-arvoisen käytön.

Vastine: Reitti sisältyy jo katusuunnitelmaan, ja sen toteutus on mahdollista. Kaavamuutoksen tavoitteeksi on hyväksytty mm. Rehtorinpolun kevytliikenteen (virkistysalue) korvaaminen muualla.

Mielipide 4**28.6. 2021**

Marjatarhankujan pään liikenneyhteydet tulisi säilyttää ennallaan. Alueen liikenne on jo nykyisellään merkittävää. Rehtorinpolun pään tyhjän tontin luontainen rantaviiva tulisi palauttaa ja ruovikkoa poistaa.

Vastine: Katujärjestely on tarpeen asuinalueen toteuttamiseksi. Rantaviivojen rajausta tarkistetaan vain alustavan kaavarajauksen osalta, mutta asia merkitään tiedoksi.

**Rehtorinpolku
Asemakaavan muutos**

**Luonnosvaiheen
palautteet ja vastineet**

JOENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 12.1.-6.2. 2023 välisen ajan.

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

Joensuun Vesi liikelaitos

19.1. 2023

Korttelin 72 kahden tontin liittäminen vesihuoltoverkkoon edellyttää verkoston lisärakentamista.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Joensuun kaupunki, ympäristönsuojelu

19.1. 2023

Kaava-alueen vieressä on entinen kasvihuonealue, jolla voi olla torjunta-ainejäämien vuoksi pilaantunutta maa-alueita. Kaava-alueen RP-alueella on ollut avomaaviljelyä, jolla torjunta-aineiden käyttö on mahdollista mutta epätodennäköistä. Tieto tulisi sisällyttää kaavaselostukseen.

Vastine: Selostusta täydennetään.

PKS Sähkönsiirto Oy

25.1. 2023

Sähköverkon siirrot tulevat tilaajan kustannuksella.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Caruna Oy

26.1. 2023

Alueella ei ole Carunan verkostoa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

31.1. 2023

Alueidenkäytön osalta ei huomautettavaa. Osayleiskaavan ohjausvaikutus on otettu huomioon ja muutokset ovat varsin pieniä. 1920-luvun asuinrakennus alueella olisi hyvä kuvata selostuksessa suojeluarvojen arvioimiseksi.

Vastine: Rakennuskohdetta on arvioitu maastossa sekä aiemman asemakaavoituksen yhteydessä. Kyseessä on aikakaudelleen tavanomainen pienehkö asuinrakennus.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

6.2. 2023

Alueella tulee kiinnittää huomiota maakuntakaavan suunnittelumääräykseen ja vaikutusten arviointiin erityisesti taa-jaman virkistysverkon osalta. OAS-lausuntojen vastineet näyttävät puuttuvan aineistosta.

Vastine: Tarkistetaan.

Mielipide 1**12.1. 2023**

Niittytaival ja Vitasniementie tulee yhdistää Rantatiehen.

Vastine: Alueen sisäinen liikenneverkko on pääasiassa edellisen asemakaavan mukainen lukuun ottamatta Marjatarhankujan yhdistämistä Niittyopisto -katuun.

Mielipide 2**20.1. 2023**

Rehtorinkujan/Rehtorinpolun yhteys on kauan ollut alueen sisäinen liikenneyhteys opiston ja virkistysalueiden suuntaan. Asemakaavan mukainen korvaava jalankulku- ja pyöräilyreitti kevyen liikenteen väylälle tulisi toteuttaa kiireellisesti. Erityisesti venevalkaman raskas liikenne tekee Niittyopistosta vaarallisen. Niittylahdentien bussipysäkillä tulisi toteuttaa jalkakäytävä. Väliaikaisen kadun tekeminen suoraan Marjatarhantielle olisi vaihtoehto ja tuleva jalankulkuyhteys Marjatarhankujan puhkaisulle.

Rehtorinpolkun päätteenä olevan tyhjän tontin kohdalla on käytöstä poistettu saostusallas ja keinotekoisia vallituksia. Tältä kohdalta tulisi poistaa rakenteet ja palauttaa luontainen rantaviiva ja poistaa niiden kohdalta ruovikkoa ja puustoa. Kaava-alueen tontit tulisi esittää rantaan saakka.

Vastine: Esitetty korvaava yhteys on olemassa asemakaavassa ja huomioitu katusuunnitelmassa. Myös jalkakäytävän toteutusta Niittyopiston varteen on tutkittu. Erityisesti nykyisin luovutuksessa olevien kaupungin AO-tonttien osalta kadun viereen mahtuisi niukka jalkakäytävä. Kadunrakennus uusille luovutettaville tonteille Marjatarhantiellä ja -kujalla toteutetaan mielellään valmiina katuna, jolloin kadun tulosuunta ei myöhemminkään muutu.

Merkitään tiedoksi. Opiston viereistä tyhjää tonttia ei asemakaavamuutoksella tutkita. Muutosalueen osalta on rantatontteja ulotettu merkittyyntä karttarantaviivaan.

Mielipide 3**28.1. 2023**

Kaavamuuotos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. RP:n kaavamerkintä tulisi muuttaa M-alueeksi. Sille tulisi merkitä rantaan myös toisen saunan paikka. Alue on tarkoitus jakaa kahtia.

Vastine: Alue ei ole historiallisesti tai käytöltään luonteeltaan maa- ja metsätalousaluetta eikä loma-asumisaluetta. Asemakaavoituksessa tavoitteena ei ole pienialaisten M-alueiden osoittaminen, vaan oikea merkintä asuinalueen sisäiselle pienialaiselle viljelypalstalle on joko virkistysalue (julkinen käyttö) tai viljelypalsta-alue RP, jona alue on jo varhaisesta palstoitus suunnitelmasta lähtien esitetty.

Sauna voidaan esittää.

Mielipide 4

Rehtorinkujalta tulisi olla ajoyhteys viljelypalstalle palstan huolto varten. Ajoväylän pohjoisessa voi liittää viereiseen tonttiin. RP-alueen kaavamerkintä voisi olla paremmin yksityisomistusta kuvaava.

Vastine: Tarkistetaan. RP-merkintä ei ota kantaa alueen hallintaan.

Mielipide 5

Kaavamuuotos ei ole tarpeellinen ja tarkoittaa lähinnä yhteisten vanhojen, vuosikymmeniä käytössä olleiden alueellisten kulkureittien kulun estämistä yksityiskäyttöön ottoa suosien. Muutos on huonosti perusteltu eikä lainkaan niin pieni kuin paperilla näyttää. Aluetta ei ole suunnitella arvonsa mukaisena yhteisöllisenä kokonaisuutena. Ranta-alueiden saavutettavuus olisi osa alueen elinvoimaa. Muutos estää rantojensuuntaisen kulkemisen ja ulkoilun asukkailta. Virkistysalue on otettu luvattomasti yksityiskäyttöön. Alueelle tulisi mahdollistaa rannan kulkureitti venerannan, opiston ja uimarannan välillä. Kiertoreitit eivät korvaa tätä yhteyttä. Mikäli opisto tulevaisuudessa muuttuu koulukäyttöön, esty muutosella turvallinen koulureitti. Kaavamuuotosta vastustetaan.

Vastine: Kaavamuutoksen tavoitteeksi on hyväksytty mm. Rehtorinpolun kevytliikenteen (virkistysalue) korvaaminen muualla. Kevyen liikenteen edellytyksiä pyritään parantamaan verkoston katusuunnitelman mukaisella toteutuksella.