

Muutosalueen sijainti



# Penttilän Hovi

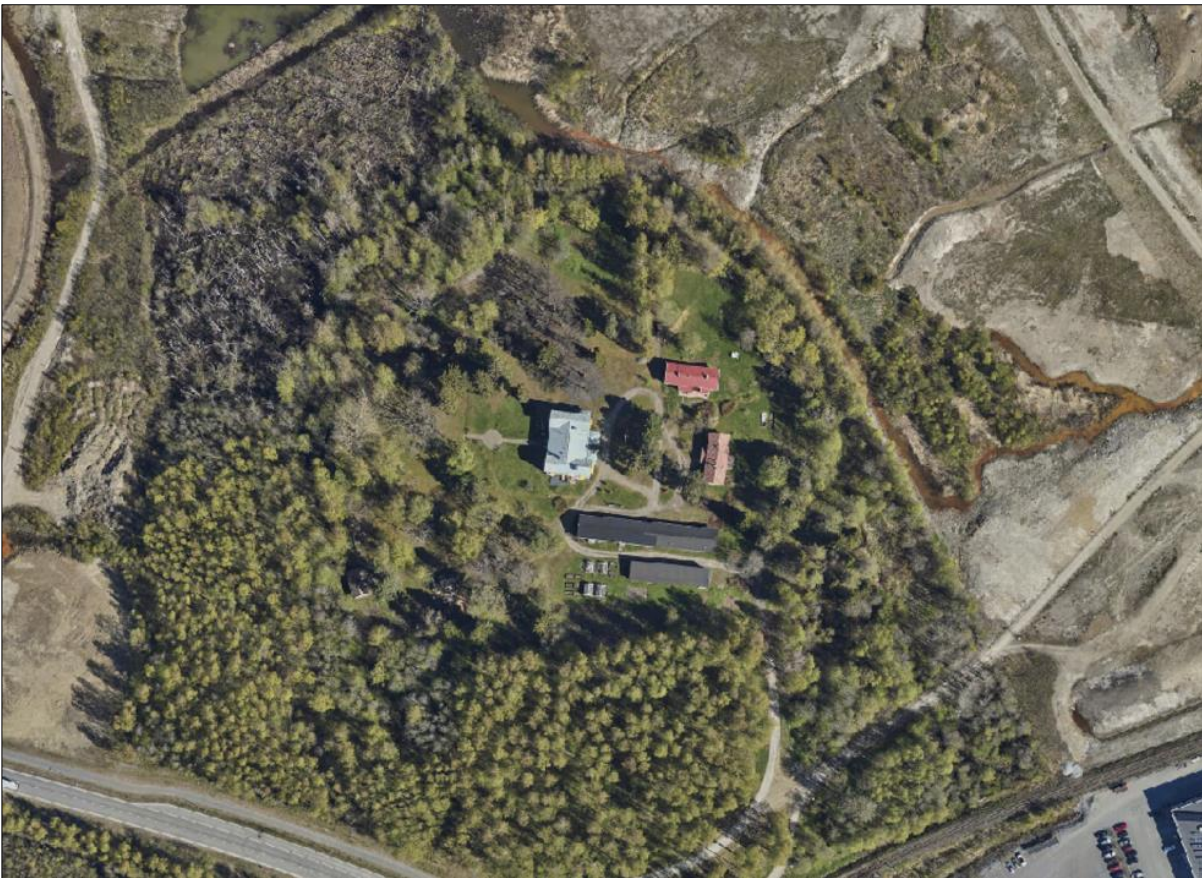
## Kaavaselostus

**Penttilän hovi**  
**Asemakaavan muutoksen selostus**

Asemakaavan muutos koskee  
Penttilän (16) kaupunginosan kortteliä 113 ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu  
Penttilän (16) kaupunginosan kortteli 113 ja virkistysaluetta.

Kaavoitusohjelman työ nro 1796



Ilmakuva suunnittelualueesta



## Sisällysluettelo

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Tiivistelmä .....</b>                          | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Lähtökohdat ja tavoitteet .....</b>            | <b>5</b>  |
| 2.1      | Selvitys suunnittelualueen oloista.....           | 5         |
| 2.1.1    | Alueen yleiskuvaus .....                          | 5         |
| 2.1.2    | Luonnonympäristö.....                             | 6         |
| 2.1.3    | Maanomistus .....                                 | 7         |
| 2.2      | Suunnittelutilanne.....                           | 7         |
| 2.3      | Tavoitteet .....                                  | 10        |
| 2.4      | Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut .....    | 11        |
| 2.4.1    | Muut alueet ja varaukset .....                    | 11        |
| 2.5      | Kaavan vaikutukset.....                           | 11        |
| 2.5.1    | Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin ..... | 11        |
| <b>3</b> | <b>Suunnitteluvaiheet.....</b>                    | <b>12</b> |

TILASTOLOMAKE

## LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Oas- ja luonnosvaiheen palaute ja vastineet



## 1 Tiivistelmä

### Asemakaavan muutoksen perustelut

Penttilän alueen asemakaavassa Penttilän Hovin rakennuspaikasta muodostettiin asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä (A/s). Rakennuspaikalla olevat rakennukset merkittiin suojeltaviksi merkinnällä sr-1. Sr-1 merkintää koskeva kaavamääräys on: ”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.”

Kaavahanke on käynnistynyt kiinteistön omistajien tarpeista, koska Penttilän Hovin rajat eivät vastaa asemakaavan mukaista tonttia. Kaupungin ja asuntoyhtiön edustajien kesken on sovittu tilusvaihdosta 15. ja 16. 12.2022. Asemakaavan muutoksessa tontin rajat merkitään vastaamaan 28.3.2023 pidettyä toimitusta, joka koski tilusvaihtoa ja tontin muodostusta. Muilta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisia ratkaisuja ei ole tarve muuttaa.

### Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireille tulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 3.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 4.5.-29.5.2023. Kaavamutoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä syyskesällä 2023.

### Toteuttaminen

Mahdolliset rakennushankkeet voi aloittaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeille on myönnetty rakennusluvat.



## 2 Lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Penttilän kaupunginosassa ja se rajoittuu lähivirkistys-alueisiin. Rakennuspaikan koillis- ja pohjoispuolelle on asemakaavassa merkitty pyörätie. Alueelta on kauppatorille matkaa noin puolitoista kilometriä. Kaava-alueen muodostaa Penttilän Hovin rakennuspaikka ja sen ympärillä oleva lähivirkistysalue. Rakennuspaikan pinta-ala on 30216 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalla olevat rakennukset on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa suojelluiksi sr-1-merkinnällä autokatosta lukuun ottamatta.

Kauppias Gustaf Cederberg perusti Penttilän höyrysahan Pielisjoen itärannalle vuonna 1871. Vuonna 1875 valmistui sahan isännöitsijän asuinrakennus saha-alueen viereen Pyhäselän rantatöyräälle.

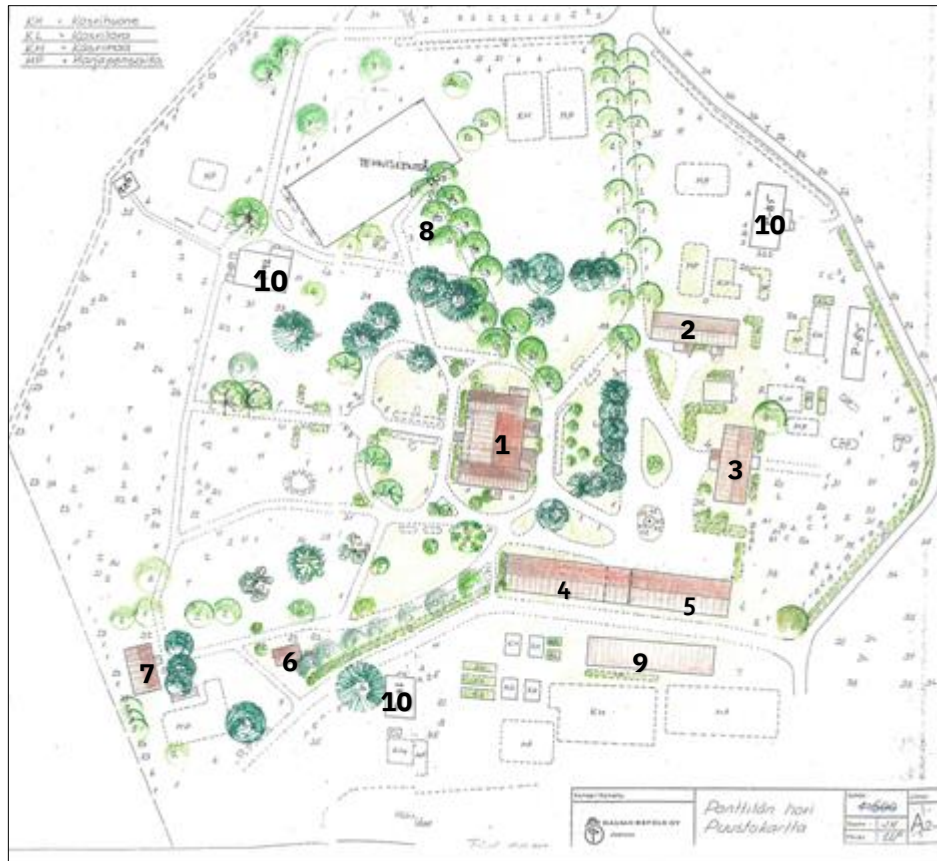


*Hovin päärakennus lännestä päin katsottuna.*



*Hovin päärakennus pohjoisesta päin katsottuna.*





*Rauma-Repola Oy:n puustokartta Penttilän Hovista, jota on täydentänyt Martti Aittapelto. Kartassa on puutarhan nykytilanne ja alueen rakennukset. Kaksikerroksinen päärakennus (1) sijoittuu pihapiirin länsisivulle. Muotopuutarha aukeaa länteen. Muut asuinrakennukset (2 ja 3) sijaitsevat pihapiirin itä- ja pohjoissivulla. Rakennusten väliin jää maakellari. Eteläisivulla on vanha navetta- ja tallirakennus (4) sekä 1900-luvun alkupuolella tehty varasto/talli-osa (5). Saunalle (7) johtavan polun varressa on entinen venevaja, myöhempi huvimaja (6). Pihapiiristä lähtee lehmuskuja kohti tenniskenttää, jonka vieressä on vanha leikkimökki (8). Pihapiiriin johtaa entisen saha-alueen suunnasta vanha koivuilla reunustettu pääyhteys. Eteläisen uuden sisääntulotien varressa on autokatos (9). Pihapiiristä on purettu kolme asuinrakennusta (10).*

Hovin ympäristöön on istutettu runsaasti eteläisiä puu- ja kasvilajeja, joista osa on vielä Hovin puistossa nähtävissä. Hovia ympäröi rehevä ja monilajinen puutarha. Pihapiiriin johtaa pohjoisesta koivukuja. Se oli ennen hoville johtava päätie. Lisäksi Hovin pihapiirissä on myös lehmuskuja.

### 2.1.2 Luonnonympäristö

Rakennuspaikka rajoittuu luonnontilaisena olevaan lähivirkistysalueeseen.



### **Liikenne ja reitit**

Penttilän Hoviin johtaa sorapintainen tie Kuhasalontieltä. Kuhasalontieltä on hyvät liikenneyhteydet kaupungin keskustaan ja itään päin Hukanhaudantielle. Rakennuspaikan eteläosassa oleva pyörätie johtaa Penttilän asuinalueen reunaa myöten Ylisoutajan sillalle ja siitä sujuvasti kaupunkikeskustan muille pyöräilyn pääväylille.

### **Palvelut**

Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat noin kilometrin päässä Mintunkadun ja Penttilänkadun varsilla. Keskustan kauppapalvelut sijaitsevat noin 1,3 kilometrin päässä. Lähin terveystalvelu on Pohjois-Karjalan keskussairaala noin 1,3 kilometrin päässä. Lähin koulu on Nepenmäellä noin kahden kilometrin päässä ja lähimpään vuoropäiväkotiin on matkaa noin yksi kilometri.

### **Tekninen huolto**

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkostot.

### **Ympäristöhäiriöt**

Lähimmät ympäristöhäiriötä aiheuttavat kohteet ovat Joensuun satama ja John Deerin tuotantolaitokset sekä Kuhasalon jätevedenpuhdistamo.

#### 2.1.3 Maanomistus

Rakennuspaikan omistavat yksityiset. Rakennuspaikkaan rajoittuvan lähivirkistysalueen omistaa Joensuun kaupunki.

## **2.2 Suunnittelutilanne**

### **Pohjois-Karjalan maakuntakaava**

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n 1.vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

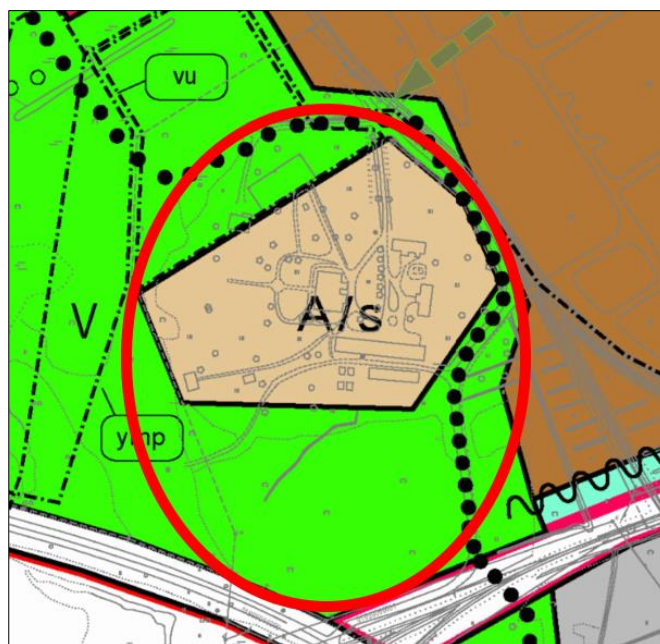


Penttilän Hovin rakennuspaikka on merkitty maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkinnällä (ma/km).

### **Penttilän osayleiskaava 2002**

Penttilän kaupunginosan alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Kaava ohjaa alueen kaupunkimaista kehittämistä. Kaavassa on ratkaistu Penttilänrannan kehittämisen keskeiset periaatteet.

Penttilän Hovin alue on merkitty asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Penttilän Hoviin rajoittuvat alueet ovat virkistysaluetta (V).



*Ote Penttilän osayleiskaavasta.*

### **Viherkaava**

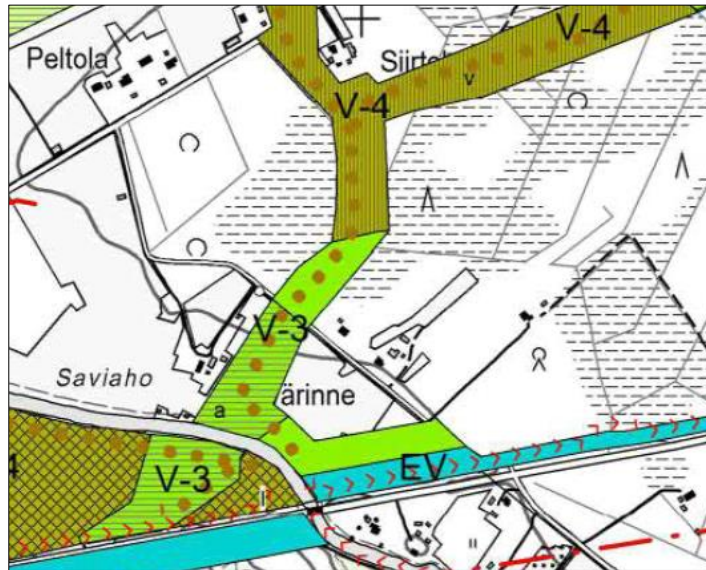
Alueella on voimassa viherkaava (KV 15.06.2015 § 68). Viherkaava ei ole oikeusvaikutteinen osayleiskaava, vaan se ohjaa kaupungin omaa toimintaa, kuten asemakaavojen ja viheralueiden toteutus suunnitelmien laatimista.

Viherkaavassa Penttilän Hoviin rajoittuva länsiosan lähivirkistysalue on merkitty lähipuistoksi (V-3). V-3-alue on asukkaiden päivittäistä virkistystä palveleva viheralue, joka sijaitsee asuinalueen sisällä tai välittömässä läheisyydessä ja tarjoaa





erilaisia toimintoja ja palveluita asukkaille. Lähipuisto on pinta-alaltaan pienempi ja palvelutarjonnaltaan suppeampi kuin kaupunginosapuisto. Se sijaitsee lähellä asuntoja ja on helppo saavuttaa.



Ote viherkaavasta.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 23.4.2018 hyväksymä asemakaava. Penttilän Hovin rakennuspaikka on asuinrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Alueella olevat rakennukset on merkitty suojeltaviksi sr-1 -merkinnällä. Merkintä ei koske auton säilytyspaikan rakennusala (a). Rakennusoikeus on merkitty rakennusalaakohtaisesti. Tontin luoteisosassa olevalle rakennusallalle on mahdollista rakentaa asuinrakennuksia 200 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksia 50 k-m<sup>2</sup>. Kerroslukuna on I u ½.

Alueelle saa tehdä merkityn rakennusoikeuden lisäksi erillisiä, enintään 15 m<sup>2</sup> kokoisia katoksia, kasvihuoneita, ym. rakennelmia yhteensä enintään 100 m<sup>2</sup>.

Maisemallisesti merkittävät puurivit on merkitty säilytettäväksi.

Rakennuspaikalle johtava tie Kuhasalontieltä on osoitettu kaavassa viisi metriä leveänä ajoyhteysmerkintänä (ajo).





*Ote Penttilänranta III -asemakaavasta.*

### **Rakennusjärjestys**

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

### **Pohjakartta**

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

## **2.3 Tavoitteet**

Hanke on käynnistynyt kiinteistön omistajien toiveesta ja kaupungin myötävaikutuksella. Kaavan mukaisen tontin muodostus on molempien osapuolen tavoitteena.



## 2.4 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavaratkaisulla saadaan kiinteistönmuodostuksen mukaiset rajat vastaamaan kaavan mukaista tonttia, eikä kiinteistöjaon ja kaavan mukaisen tonttijaon ristiriita aiheuta ongelmia rakennuslupa-asioissa.

### A Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (A/s)

Penttilän Hovin alue on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alueen rakennusten ja niitä ympäröivien puutarha-alueiden muodostama rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus on säilytettävä. Historiallista puutarhaa on kehitettävä historiaa kunnioittaen ja sen omia tunnuspiirteitä vaalien.

Rakentaminen ja muut toimenpiteet on sopeutettava alueen rakennustaiteellisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Rakennusten kunnostusten tai peruskorjausten yhteydessä on pyrittävä säilyttävään peruskorjaukseen tai palauttamaan rakennus ympäristöineen alkuperäiseen asuunsa.

Kaavaratkaisussa suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-1) on merkitty kaikki kolme asuinrakennusta, päärakennus sekä pihapiirin kaksi muuta yksikerroksista asuinrakennusta. Lisäksi pihapiirin muista rakennuksista suojeltaviksi rakennuksiksi on merkitty pitkä talousrakennus kokonaisuudessaan, sauna, entinen venevaja sekä leikkimökki. Korttelin olemassa olevien rakennusten kerrosalat on merkitty nykyisen laajuuden mukaan.

#### 2.4.1 Muut alueet ja varaukset

##### Lähivirkistysalue (VL)

Asemakaavaan sisältyy osa Sahaniitynpuistoa kaavamerkinnällä VL. Puistoalueen rajaukset noudattelevat tilusvaihtoa ja tontinmuodostusta.

## 2.5 Kaavan vaikutukset

### 2.5.1 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin



Kaavahankeen tavoitteet eivät ole ristiriidassa Pohjois-Karjalan maakuntakaavan, Penttilän osayleiskaavan tai Penttilänranta III -asemakaavan tavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutoksen ainoat ja vähäiset vaikutukset kohdistuvat Penttilän Hovin rakennuspaikan ja ympäröivän puiston aluerajauksiin.

### 3 Suunnitteluvaiheet

#### **Hankkeen lähtökohta**

Hanke on käynnistynyt kiinteistön omistajien toiveesta. Kyse on teknisestä korjauksesta kiinteistön- ja kaavan mukaisten rajojen yhteensovittamisesta.

#### **Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos**

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 3.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 4.5. - 29.5.2023.

*Liite 3. Oas- ja luonnosvaiheen palaute ja vastineet.*

#### **Kaavaehdotus**

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävälle asettamisesta 14 vuorokauden ajaksi. Kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee syyskesällä 2023.

#### **Kaavan nähtävillä pito**

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

#### **Toteutus**

Uudisrakentaminen voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Vesa Huohvanainen

Avustaja: Kaija Kinnunen



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 167 Joensuu Täyttämispvm 07.06.2023  
Kaavan nimi Penttilän Hovi  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 03.05.2023  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 1671796  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 6,4941 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 6,4941

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

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>6,4941</b>  | <b>100,0</b>  | <b>1670</b>                   | <b>0,03</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>0</b>                                |
| <b>A yhteensä</b> | 3,0216         | 46,5          | 1670                          | 0,06          | -0,4065                   | 0                                       |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>V yhteensä</b> | 3,4725         | 53,5          |                               |               | 0,4065                    |   |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>L yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |

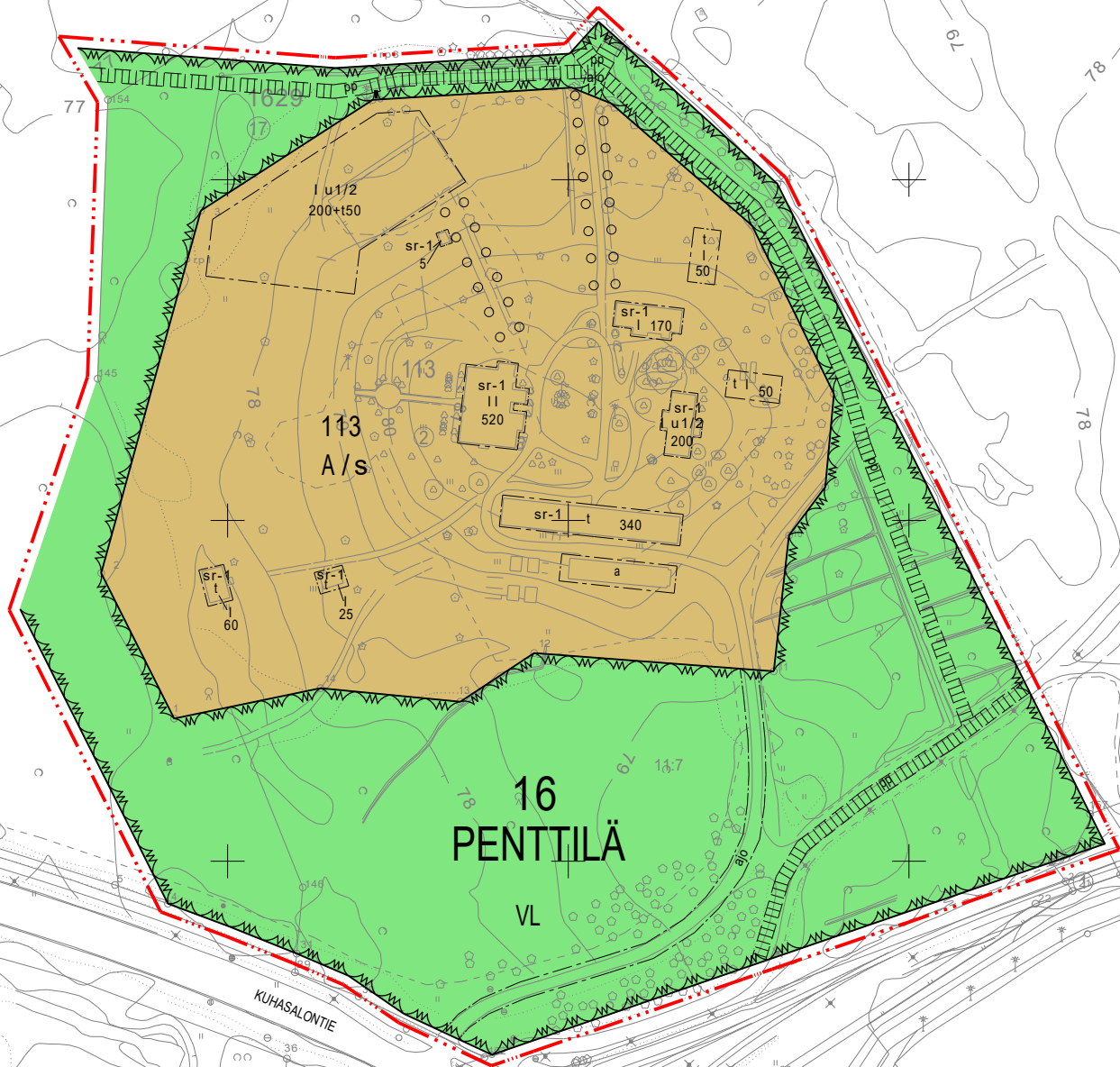
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   |   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

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> | 7                     | 1320                | 0                              | 0                      |

## Alamerkinntät

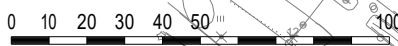
| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>6,4941</b>     | <b>100,0</b>     | <b>1670</b>                      | <b>0,03</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>0</b>                                   |
| <b>A yhteensä</b> | 3,0216            | 46,5             | 1670                             | 0,06             | -0,4065                      | 0  |
| A                 | 3,0216            | 100,0            | 1670                             | 0,06             | -0,4065                      | 0  |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>V yhteensä</b> | 3,4725            | 53,5             |                                  |                  | 0,4065                       |  |
| VL                | 3,4725            | 100,0            |                                  |                  | 0,4065                       |  |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>L yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> | <b>7</b>              | <b>1320</b>         | <b>0</b>                       | <b>0</b>               |
| Asemakaava      | 7                     | 1320                | 0                              | 0                      |
| Ei-asemakaava   |                       |                     |                                |                        |



16  
PENTTILÄ  
VL

KUHASALONTE



1635

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



0010000  
Asuinrakennusten korttelialue.



0340000  
Lähivirkistysalue.

/s

0730000  
Alue, jolla ympäristö säilytetään.



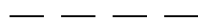
0820000  
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



0840000  
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000  
Osa-alueen raja.



0860000  
Ohjeellinen osa-alueen raja.

16

0910000  
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PEN

0920000  
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

113

0930000  
Korttelin numero.

KUHASALONT

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

520

0960000  
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

200+t50

0960110  
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa tontille sallitun asuinrakennuksen kerrosalan enimmäismäärän ja jälkimmäinen luku talousrakennusten kerrosalan enimmäismäärän neliömetreinä.

II

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

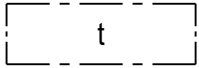
I u1/2

1020000  
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

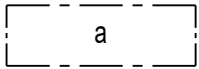




1130000  
Rakennusala.



1170000  
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



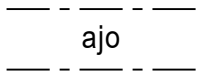
1190000  
Auton säilytyspaikan rakennusala.



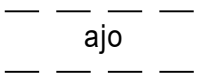
1350000  
Säilytettävä/istutettava puurivi.



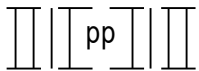
1360000  
Katu.



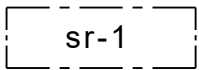
1470000  
Ajoyhteys.



1470100  
Ohjeellinen ajoyhteys.



1500200  
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



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

Alueiden toteutuksessa on pyrittävä säilyttämään olemassa olevaa puustoa mahdollisimman paljon. Istutettavina puina ja pensaina on käytettävä suurikokoisia taimia ja niille on varattava riittävän suuri kasvualusta.

## KORTTELIA 113 KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Penttilän Hovin alueen rakennusten ja niitä ympäröivien puutarha-alueiden muodostama rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus on säilytettävä. Historiallista puutarhaa on kehitettävä historiaa kunnioittaen ja vaalien omia tunnuspiirteitä.
2. Rakentaminen ja muut toimenpiteet on sopeutettava alueen rakennustaiteellisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Rakennusten kunnostusten tai peruskorjausten yhteydessä on pyrittävä säilyttävään peruskorjaukseen tai palauttamaan rakennus ympäristöineen alkuperäiseen asuunsa.
3. Aluetta saa aidata toiminnallisin perustein.
4. Alueelle saa tehdä merkityn rakennusoikeuden lisäksi erillisiä, enintään 15 m<sup>2</sup> kokoisia katoksia, kasvihuoneita, ym. rakennelmia yhteensä enintään 100 m<sup>2</sup>.
5. Autopaikkoja on toteutettava 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohti.

## POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:  
- Asuminen                    1 ppp / 40 k-m<sup>2</sup>
2. Polkupyöräpaikat on toteutettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille.

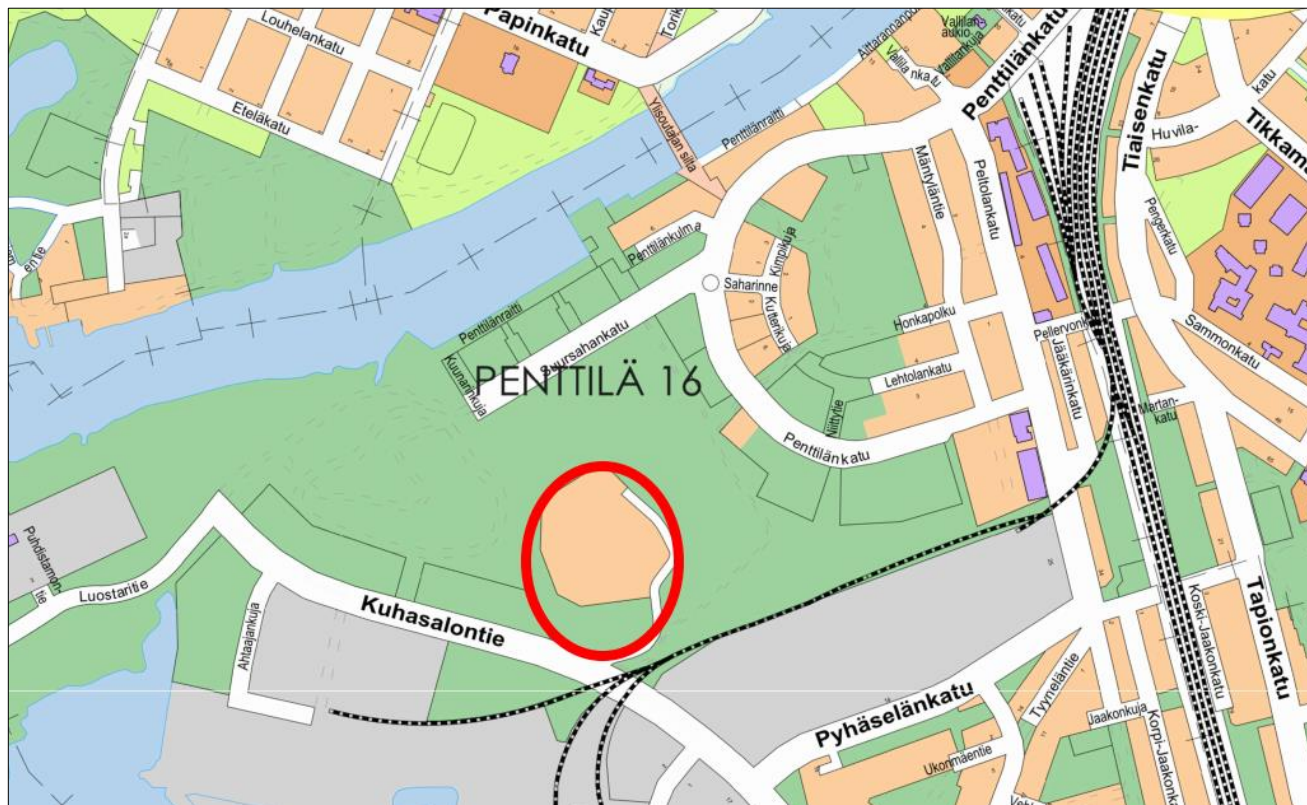
Polkupyöräpaikkojen laskennassa käytetään kaavakarttaan merkittyä rakennusoikeutta.

PENTTILÄN (16) kaupunginosan korttelin 113 sekä virkistysalueen  
asemakaavan muutos

PENTTILÄN HOVI

|  |                                 |  |  |
|--|---------------------------------|--|--|
| <b>J • ENSUU</b>   |                                 | <b>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT<br/>YHDYSKUNTASUUNNITTELU</b> |  |
| Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset           | Mittakaava 1:1000               | Kaupunginvaltuusto                                       |  |
| Tasokoordinaatisto ETRS-GK30<br>Korkeusjärjestelmä N2000 | Laatimispäivä 7.6.2023          | Voimaantulopäivä   |  |
| Kaupungeodeetti Kalle Sivén                              | Suunnittelija Vesa Huohvanainen | Diaarinumero 543/10.02.03.00/2023                        |  |
| Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen                        | Piirtäjä Kaija Kinnunen         | Arkisto 16/1796  |  |

19.4.2023



*Suunnittelualueen paikka opaskartalla*



# Penttilän hovi

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Suunnittelutehtävä

Asemakaavan muutoksella tontin rajat osoitetaan vastaamaan voimassa olevaa kiinteistöjakoja ja tehdään muut mahdolliset kaavatyön aikana esille tulevat muutokset.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

## Suunnittelutilanne

Kaava-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 26.8.2002 hyväksymä Penttilän osayleiskaava. Osayleiskaavassa tontti on osoitettu asuntoalueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä (A/s).

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 23.4.2018 hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa tontti on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä. A/s).

## Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksen luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa ei ole tarve tehdä laajoja vaikutusten arviointeja, koska kyseessä on tekninen korjaus.

## 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 ja työntekijät
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Kaavahankkeesta ei tarvitse järjestää viranomaisneuvottelua.

## Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa [www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat](http://www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat) ja siellä Penttilän Hovi. Asiakirjat täydentyvät työn edetessä.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä **4.5.-29.5.2023**.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtäville alustavasti loppukesästä 2023. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee syyskesällä 2023.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti sähköisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite [kirjaamo@joensuu.fi](mailto:kirjaamo@joensuu.fi) tai kirjallisesti osoitteeseen:



Kaupunkirakennepalvelut/Kaavoitus, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla yhteydessä myös puhelimitse tai käymällä toimistollamme. Käyntiä varten on varattava aika.

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu alla olevassa kaaviossa.

## Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu [www.joensuu.fi/kaavoitus](http://www.joensuu.fi/kaavoitus)

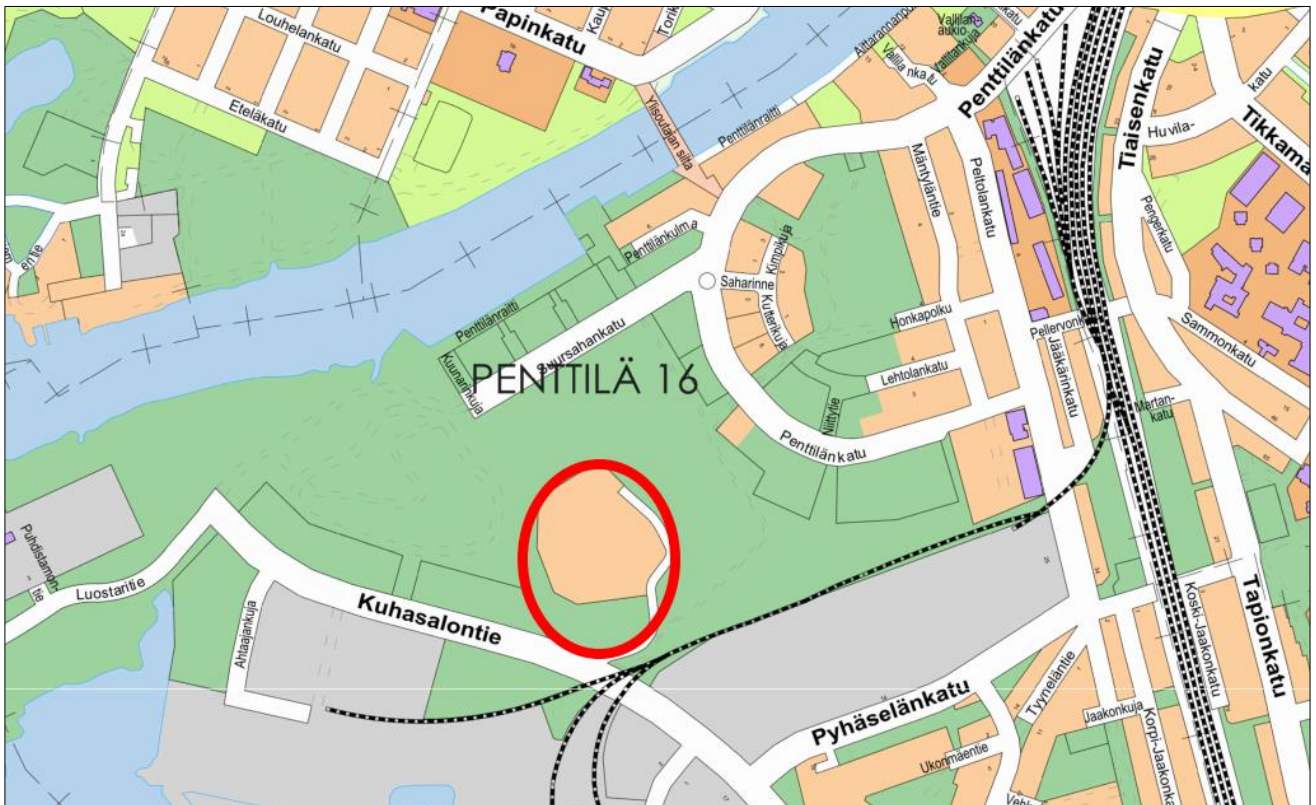
- vs. maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen  
vesa.huohvanainen@joensuu.fi, puh. 050 435 3541
- suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen  
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 409 2127

## Asemakaavaprosessi



## Penttilän Hovi asemakaavan muutos

### Oas- ja luonnosvaiheen palaute ja vastineet



Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos olivat nähtävänä 4.–29.5.2023. Kaavamuutoksesta annettiin kolme lausuntoa, joissa kahdessa oli kommentoitavaa. Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ollut huomautettavaa. Mielipiteitä ei jätetty.

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

## LAUSUNNOT

### 1. Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Muutokset kohdistuvat hovin alueen etelä- ja itärajaan. Muutoksilla ei ole vaikutusta virkistysalueiden riittävyteen alueella.

Kaavaselostuksen perusteella alueen asemakaavan sisältöön ei tehdä muita muutoksia. Polkupyöräpysäköintiä koskevat vaatimukset, jotka ovat voimassa olevassa asemakaavassa, näyttävät puuttuvan laaditusta asemakaavaluonnoksesta ja olisi perusteltua noudattaa johdonmukaisesti kaupungin omaksumaa linjaa polkupyöräpysäköinnissä.

Jos myöhemmin laadittava asemakaavaehdotus ei poikkea mainittavasti asemakaavaluonnoksesta, ei ELY-keskukselta tarvitse pyytää lausuntoa asemakaavaehdotuksesta.

[Vastine: Polkupyöräpysäköintiä koskeva määräys lisätään kaavaehdotukseen. Muita muutoksia ei tehdä.](#)

### 2. Ympäristönsuojelu

Keskeisimmät kysymykset liittyvät alueen luonnonympäristön säilyttämiseen ja rakentamisen sovittamiseen siihen. Luonnosvaiheessa tulisi olla useampi mahdollinen vaihtoehto mahdollisesti tulevaan toteuttamiseen.

Penttilän uuden asuinalueen ja Penttilän Hovin väliin tulee jättää riittävä viheryöhyke ympäristön säilyttämiseksi.

[Vastine: Vastineen mukaan Penttilän Hovi asemakaavan muutos on puhtaasti tekninen korjaus liittyen kiinteistön rajojen ja kaavan mukaisten korttelin/tontin rajojen yhteensovittamiseen. Penttilän uuden asuinalueen ja Penttilän Hovin väliin jää riittävä voimassa olevan asemakaavan mukainen viheryöhyke ympäristön säilyttämiseksi. Vaihtoehtotarkastelut eivät ole tarpeellisia.](#)