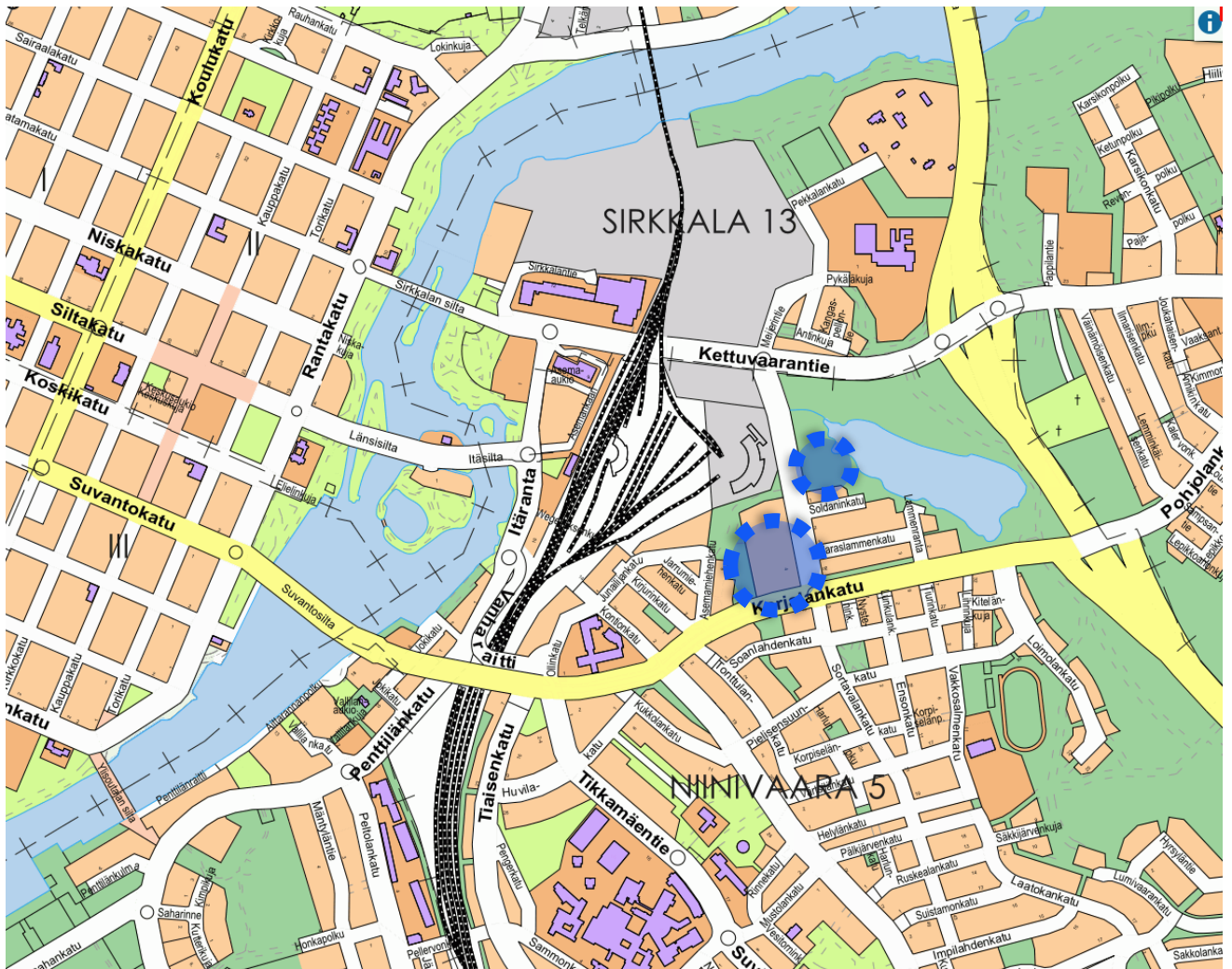




Muutosalueen sijainti



Sortavalankadun sote-keskus

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Luonnos

Sortavalankadun sote-keskus
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelin 511 osaa sekä katu-, erityis- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Niinivaaran (5) kaupunginosan kortteli xxx ja korttelin 511 osa sekä katu- ja virkistysalueet.

Kaavoitusohjelman työ nro 1807



Ilmakuva suunnittelualueesta (© MML 2022).



Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet.....	4
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
2.1.2	Luonnonympäristö.....	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
2.1.4	Maanomistus	11
2.2	Tavoitteet.....	20
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	24
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	24
3.2	Kaavan vaikutukset.....	27
3.2.1	Suhde kaupungin strategioihin.....	27
3.2.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	28
3.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	28
3.2.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin.....	30
3.2.5	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen.....	31
3.2.6	Lapsivaikutukset.....	31
3.2.7	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin	32
3.2.8	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin.....	32
4	Suunnitteluvaiheet.....	34

TILASTOLOMAKE (lisätään lopulliseen selostukseen)

ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ (lisätään lopulliseen selostukseen)

LIITTEET

1. Asemakaavaluonnos (Ve1 ja Ve2)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen lausunnot ja mielipiteet, sekä niihin annetut vastineet
4. Aloituskokouksen muistio
5. Havainnekuvat ja tontinkäyttöluonnokset (Ve1 ja Ve2)



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen tahtotilana on rakentaa uusi sote-keskus Sortavalankadun entisen kauppaopiston tontille. Tavoitteellinen rakennushankkeen laajuus on noin 9 000–10 000 k-m² ja kerrosluku V. Asemakaavassa alue on tällä hetkellä asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Hankkeen toteutus edellyttää asemakaavan muuttamista. Kaavahankkeen laatiminen on käynnistetty kaupungin aloitteesta kaupungin omistamalle maalle. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Kaavaprosessi

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 2.10.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 3.10.–28.10.2024. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä loppuvuodesta 2025.

Toteuttaminen

Sote-keskuksen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, tontti on muodostettu, alueella olevien teknisten verkkojen rasitteet on purettu, edelliset vuokrasopimukset on päätetty ja rakennushankkeelle on myönnetty rakentamislupa.

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

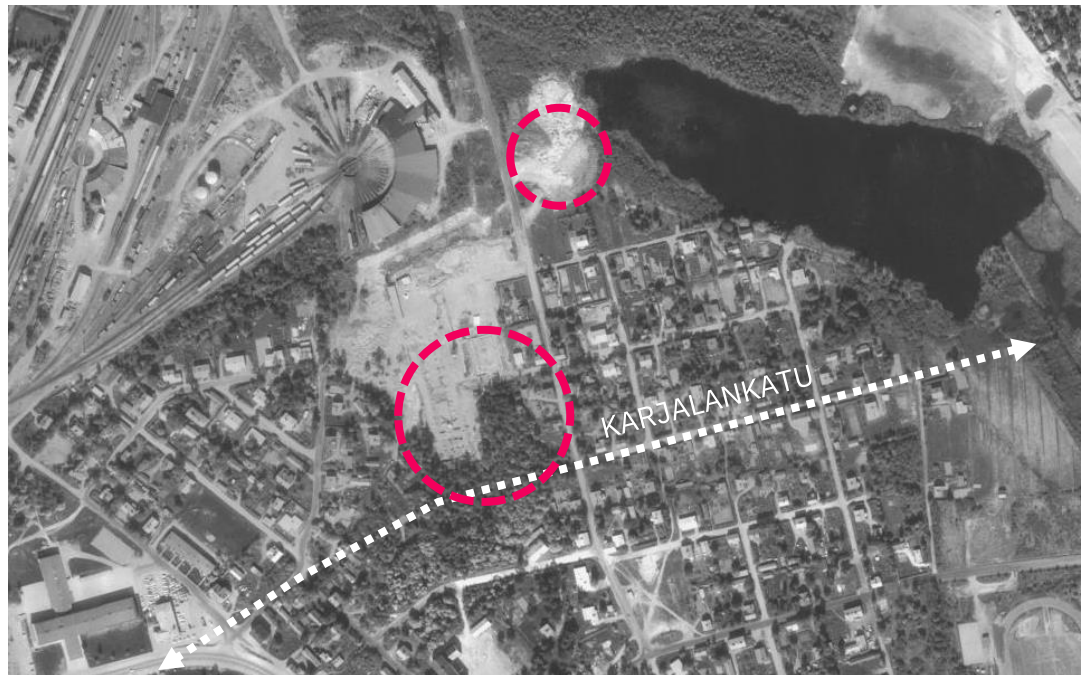
Suunnittelualue sijoittuu Niinivaaran (5) kaupunginosaan Sortavalankadun ja Karjalankadun kulmaukseen, noin 1,5 kilometriä päähän Kauppatorista. Tikkamäen sairaala-alueelle on matkaa noin kilometri. Sijainti on kaupunkikuvallisesti näkyvä. Suunnittelualueen ympärillä idässä, etelässä ja lännessä on eri-ikäisiä pientaloalueita, koillisessa Varaslammenpuisto ja Varaslampi, pohjoisessa kaksi asuinkerrostaloa sekä VR:n varikko ja lännessä Ratapihanpuisto.



2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ja muokattua ympäristöä, jossa ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Rakennuspaikalta on purettu vanha kauppaopisto vuonna 2022. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton ja sillä on jonkin verran vanhaa tonttipuustoa. Tontin länsipuolella oleva Ratapihanpuisto on pienehkö metsäinen ja osin nurmipintainen puistoalue korttelialueiden välissä. Maanpinnan korkeus laskee etelästä pohjoista kohti ollen ylimmillään Karjalankadun varressa noin +84,5...85 m korkeudessa ja matalimmillaan pohjoisessa Sortavalankadun läheisyydessä noin +80 m korkeudessa.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa Varaslammenpuistoa, joka on maisemakuvaltaan varsinaisesti puistoksi rakentamatonta, enemmän sattumanvaraisesti syntyntä puustoista, jopa läpipääsemätöntä ja umpeenkasvanutta metsikköä/pusikkoa. Vanhojen ilmakuviin perusteella 1970-luvun puolivälissä alueelle on ajettu maamassoja, kenties ohikulkutien ja/tai kauppaopiston rakennustyömaalta. Maamassat muodostavat Varaslammenpuistoon pienen metsittyneen kumpareen. Maanpinnan korkeus vaihtelee n. +77,5...80 m välillä.



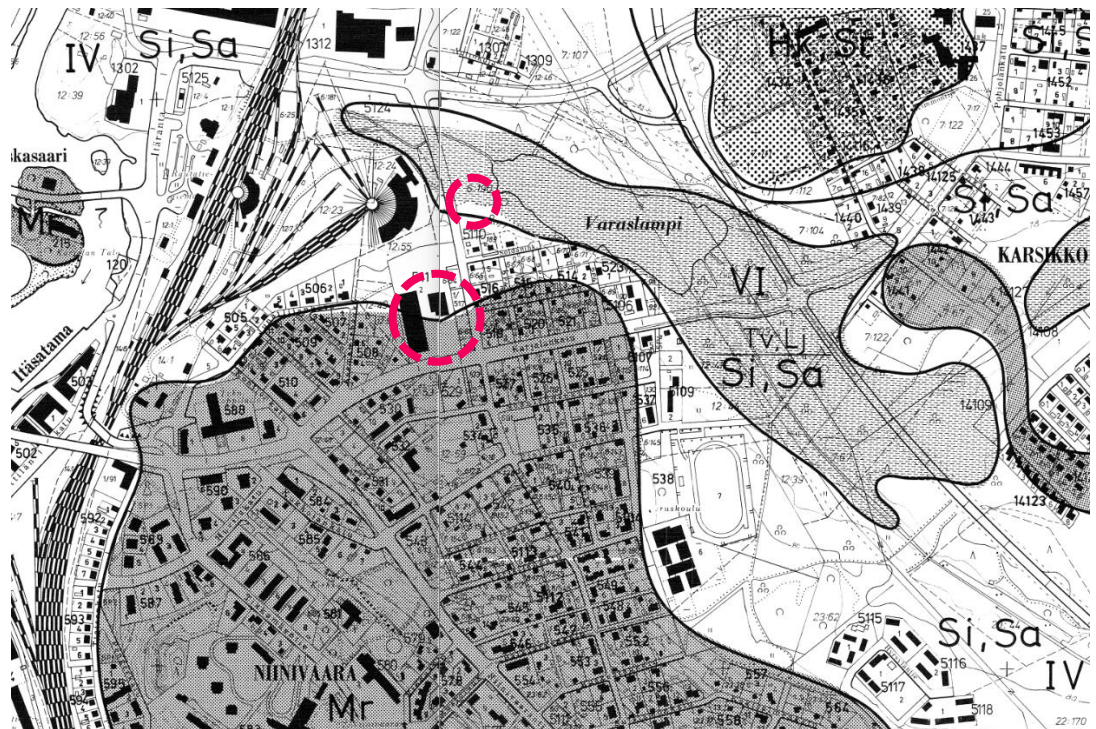
Vanha ilmakuva suunnittelualueesta (MML 1975). Kauppaopisto ja idässä ohikulkutie ovat kuvassa rakenteilla. Karjalankatua ei ole vielä rakennettu nykyiseen muotoonsa.



Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvityksen (Havetec, 1984) mukaan korttelialue jakautuu kahteen osaan. Alueen eteläosa kuuluu Niinivaaran moreenialueeseen, jossa rakennettavuusluokka on III. Maaperä on kantavaa moreenia, jonka varaan perustaminen voidaan suorittaa. Moreeni on routivaa, mistä syystä routasuojaus on tarpeen. Maaperä soveltuu kaikenlaiseen rakentamiseen.

Korttelialueen pohjoisosa kuuluu rakennettavuusluokkaan IV. Maaperä on löyhä-rakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia. Kerrostalojen rakentaminen edellyttää useimmiten tukipaaluperustuksia. Routasuojaus on tarpeen.

Suunnittelualueeseen kuuluva Varaslampenpuiston osa on rakennettavuudeltaan edellä mainitun luokan IV lisäksi luokkaa VI, joka tarkoittaa, että maan pintaosa on turvetta tai liejua vähintään yhden metrin paksuudelta. Maaperä ei sovellu rakentamiseen ilman kalliita pohjarakennustoimenpiteitä. Tähän luokkaan luuluvat alueet soveltuvat lähinnä maatalous- ja viheralueiksi.



Ote Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvityksestä (Havetec, 1984).



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on osa Niinivaaran rakennettua ympäristöä. Alueella aiemmin sijainnut kauppaopisto on purettu paikalta vuonna 2022. Kauppaopiston tontin asemakaava muutettiin vuonna 2016 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueesta on toteutunut osittain vain alueen pohjoisin osa. Tontille on rakennettu kaksi punatiilistä, 4- ja 5-kerroksista asuinkerrostaloa vuonna 2020. Kerrostalojen pohjoispuolella, Ratapihapuiston takana, on VR:n varikkoalue punatiilisinä veturitallirakennuksineen. Muutoin suunnittelualueen lähiympäristö muodostuu vanhoista Niinivaaran pohjois- ja itärinteen pientaloalueista, joiden rakennuskanta on ajan kuluessa pääosin jo uusiutunut. Rakennuskanta on varsin kirjavaa. Suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristökohteita tai -aluerajauksia, mutta Karjalankadun eteläpuolinen, Niinivaaran koillis-itärinteen pientaloalue on osoitettu Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 seudullisesti merkittäväksi rakennuskulttuurialueeksi.

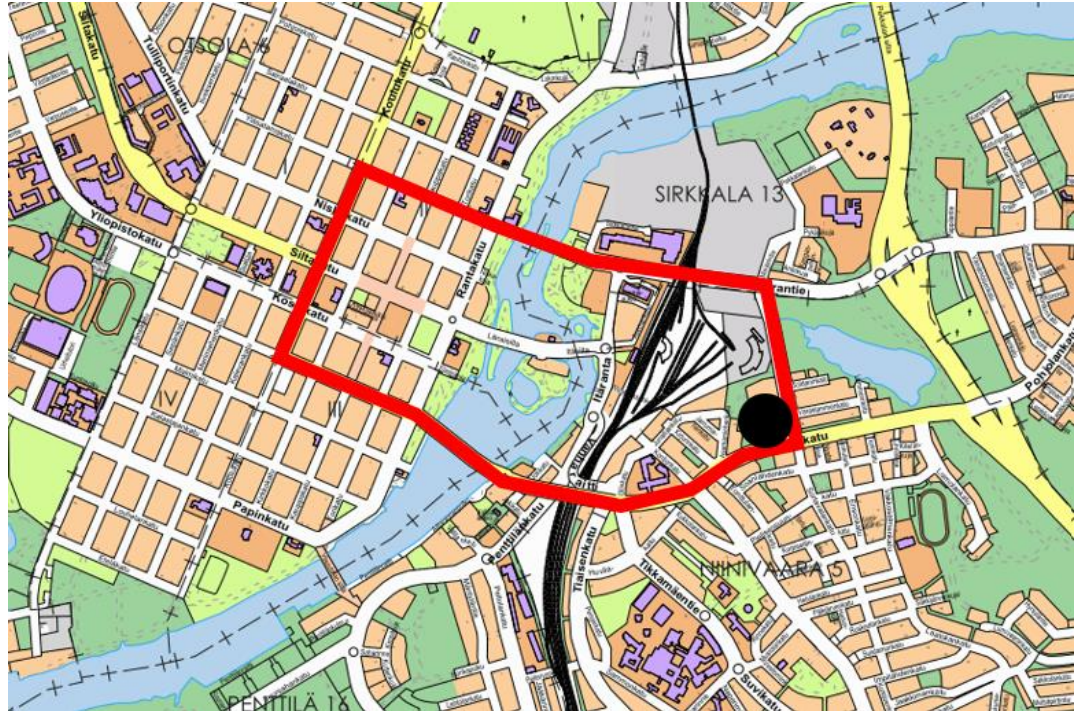


Suunnittelualueen sijainti (Ilmakuva taustalla MML, 2022).



Liikenne ja reitit

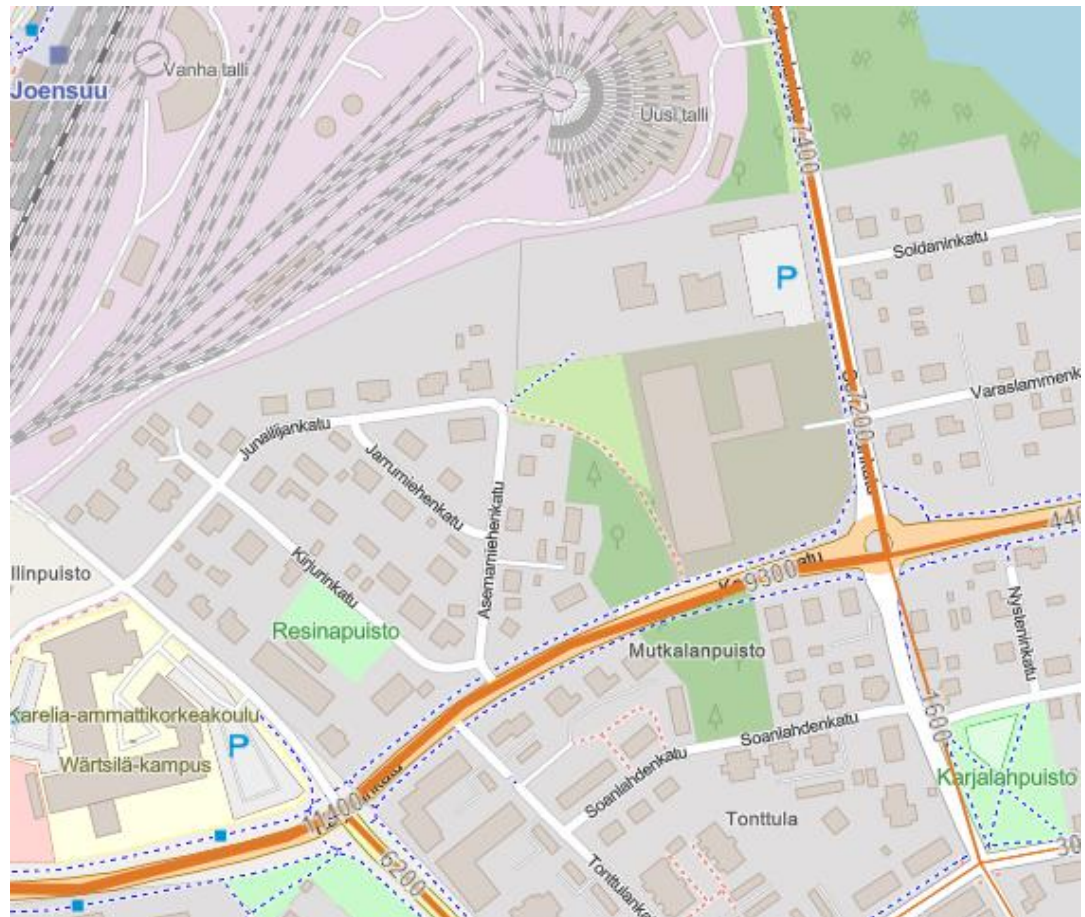
Suunnittelualueen keskeiset kadut ovat Karjalankatu ja Sortavalankatu. Kadut toimivat sekä kaupungin sisääntuloreitteinä 6-tieltä idän suunnasta kohti keskustaa ja Tikkamäkeä että myös eräänlaisina keskustan ”kehäkadun” osina.



Kaupungin keskustaa kiertävä ”kehäkatu” opaskarttapohjalla. Suunniteltu sote-keskuksen sijainti esitetty mustalla ympyrällä karttapohjalle (Joensuun kaupunki, 2025).

”Kehäkadun” katuosuuksille ja liittymiin on tehty viime vuosina paljon parannuksia, kuten uusia kiertoliittymiä ja muita järjestelyjä. Sortavalankadulla Kettuväärantien ja Karjalankadun välisellä osuudella ”Kehäkadun” toteutus on vielä kesken, koska vuonna 2016 kaavoitetun AK-korttelialueen maankäyttö ei ole vielä toteutunut suunnitelmien mukaan. Sote-keskuksen kaavahankkeen myötä maankäyttö voi muuttua, jolloin myös katuverkon suunnitelmiin tehdään tarvittavat muutokset ja rakentaminen on mahdollista viedä loppuun kaavamuutoksen jälkeen sote-keskuksen rakennushankkeen yhteydessä.





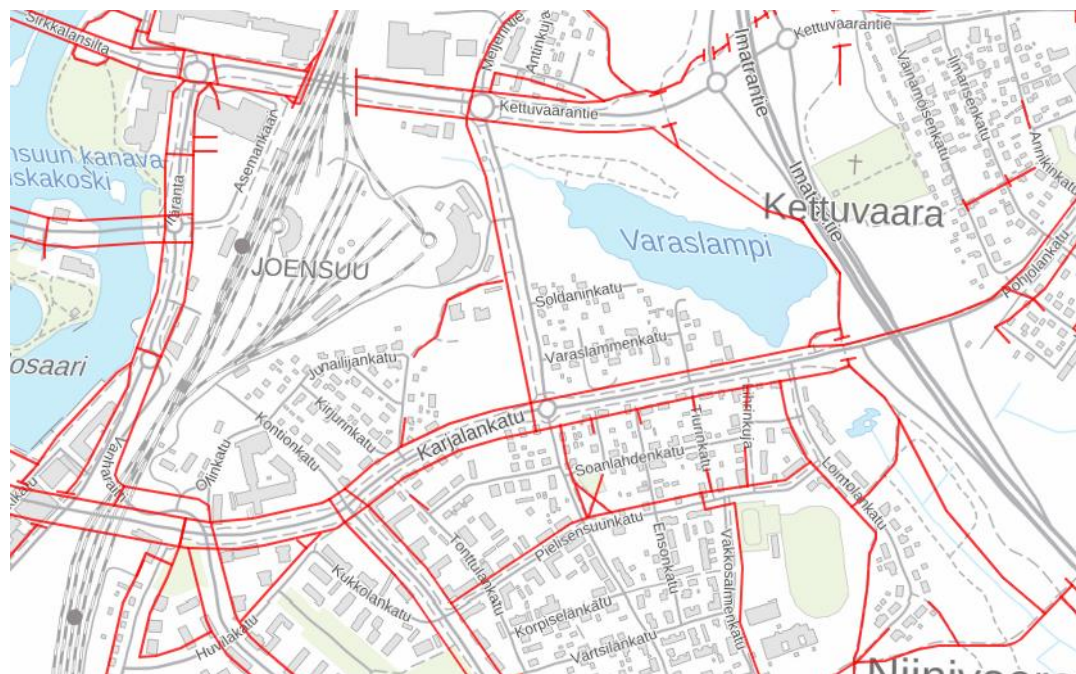
Ote Joensuun seudun liikennemallista (Ramboll Finland Oy, 2025). Liikennemäärät ovat vuoden 2035 ennustelukuja.

Karjalankadulla välillä Asemamiehenkatu-Sortavalankatu on keväällä 2018 mitattu noin 8000 auton suuruinen KAVL (KAVL=vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne). Sortavalankadulla välillä Soidaninkatu – Neste th on vuoden 2024 KAVL puolestaan noin 6000 autoa. Joensuun seudun liikennemallin ennuste vuodelle 2035 näyttää Karjalankadulle noin 9300 autoa ja Sortavalankadulle 7400 autoa. Liikennemäärien ennakoitaan kasvavan. Luvuissa ei ole mukana mahdollisen sote-keskuksen tuottamaa liikenteen kasvua.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei kulje tällä hetkellä joukkoliikenteen reittejä. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat lännessä Wärsilän kampuksen edustalla noin 300–400 metrin päässä ja pohjoisessa Kettuvaarantien varressa noin 400-500 metrin päässä suunnittelualueesta.



Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa olevan pyörätieverkoston kautta. Sekä Karjalankadulla että Sortavalankadulla kulkevat valmiit pyörätiet. Lisäksi Ratapihanpuiston läpi kulkee pyörätieyhteys Junailijankadulta Sortavalankadulle.



Pyörätiet kartalla (Joensuun kaupunki, 2025).

Väestö ja palvelut

Niinivaaran (5) kaupunginosassa asui vuonna 2022 noin 5000 asukasta. Kaupungin laatiman väestöennusteen mukaan Niinivaaran asukasluku kasvaa vuoteen 2035 mennessä noin 1800 asukkaalla. Kilometrin säteellä suunnittelualueesta on kaikki Niinivaaran keskeiset palvelut sekä Sirkkalan teollisuus- ja työpaikka-alueet. Ruutukaavan palveluihin on matkaa noin 1–1,5 kilometriä.

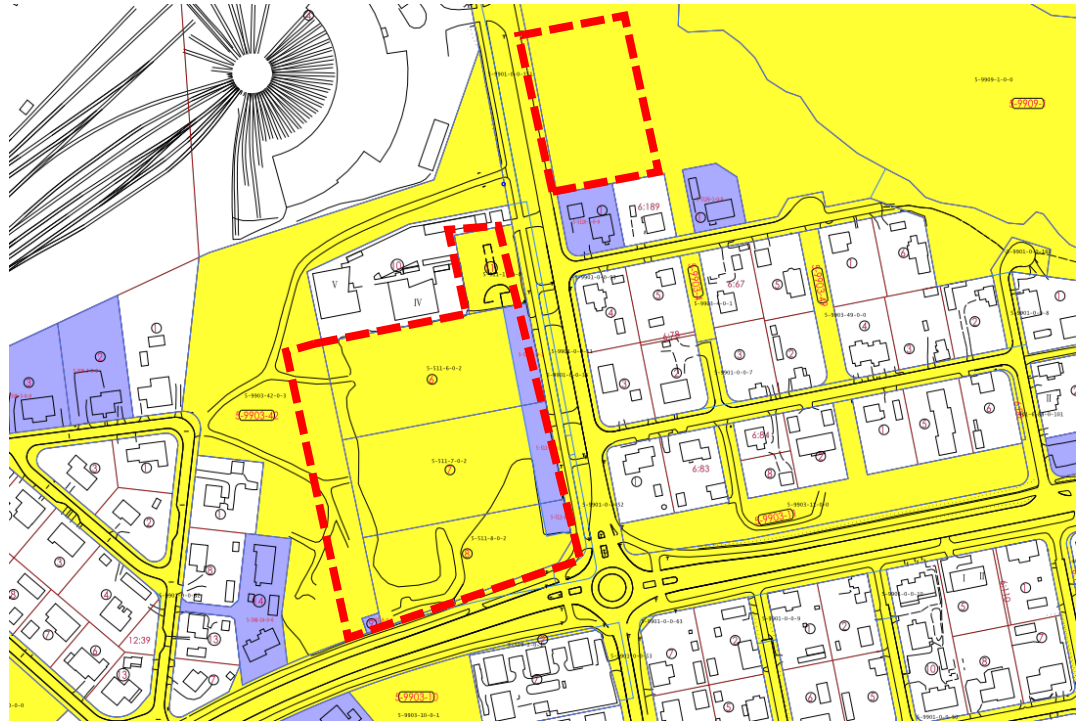
Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Alueella on vanhaa, jo käytöstä poistettua vesijohto- ja viemäriverkostoa. Vesihuollon johdot on poistettava tai täytettävä rakentamisen yhteydessä rakentajan toimesta. Rakentajan vastuulle jää myös turhien rasitteiden poistaminen.



2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa kaupunki. Kaupunki on vuokrannut suunnittelualueelta entisen kauppaopiston tontilta Sortavalankadun läheisyydestä noin 44 auto-paikkaa Karelia ammattikorkeakoulun tarpeisiin. Alueen länsiosassa Karjalankadun varressa on pieni, kaupungilta vuokrattu maa-alue muuntamoa varten.



Kaupungin maanomistus keltaisella, vuokra-alueet violetilla (Joensuun kaupunki, 2025).

Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe-
maakuntakaava ja Heinäveden osa-aluemaakuntakaava. Pohjois-Karjalan maa-
kuntakaava 2040:n 2. vaihe (energia- ja maisemakysymykset) on parhaillaan laa-
dinnassa. Pohjois-karjalan maakuntakaava 2040 kumotaan Pohjois-Karjalan maa-
kuntakaava 2040:n 2 vaiheella, kun se saa lainvoiman.

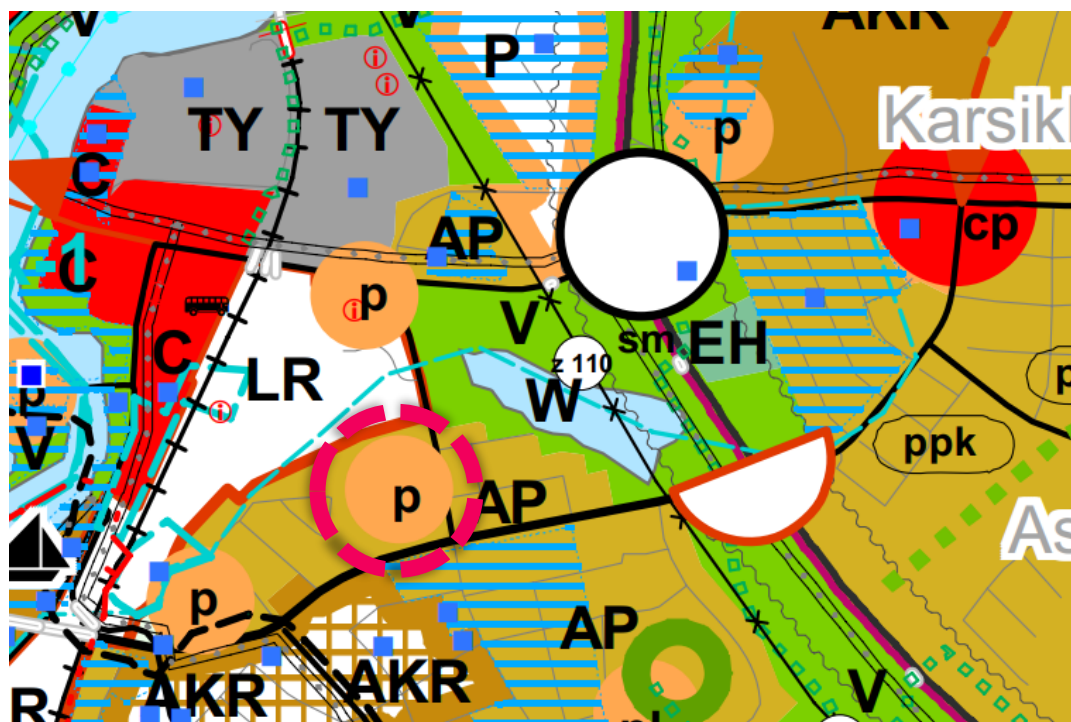
Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue kuuluu kaupunkikes-
kustan kehittämisen kohdealueeseen (kk). Lisäksi suunnittelualue on osa



keskustatoimintojen aluetta (C) ja taajamatoimintojen aluetta (A) Karjalankatu on huomioitu pääkatuna.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Uuden seudun yleiskaavan 2040 laatiminen on käynnissä. Jo vanhentuneen tavoitevuoden 2020 yleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuu palvelujen ja hallinnon kohde (p). Muutoin suunnittelualue on osa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Sortavalankatu ja Karjalankatu on merkitty pääkaduiksi (pk, ppk). Karjalankadun eteläpuolinen, suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuva Niinivaaran koillis-itärinteen pientalo-alue on merkitty seudullisesti merkittäväksi rakennuskulttuurialueeksi. Varaslammipuisto on merkitty virkistysalueeksi (V).



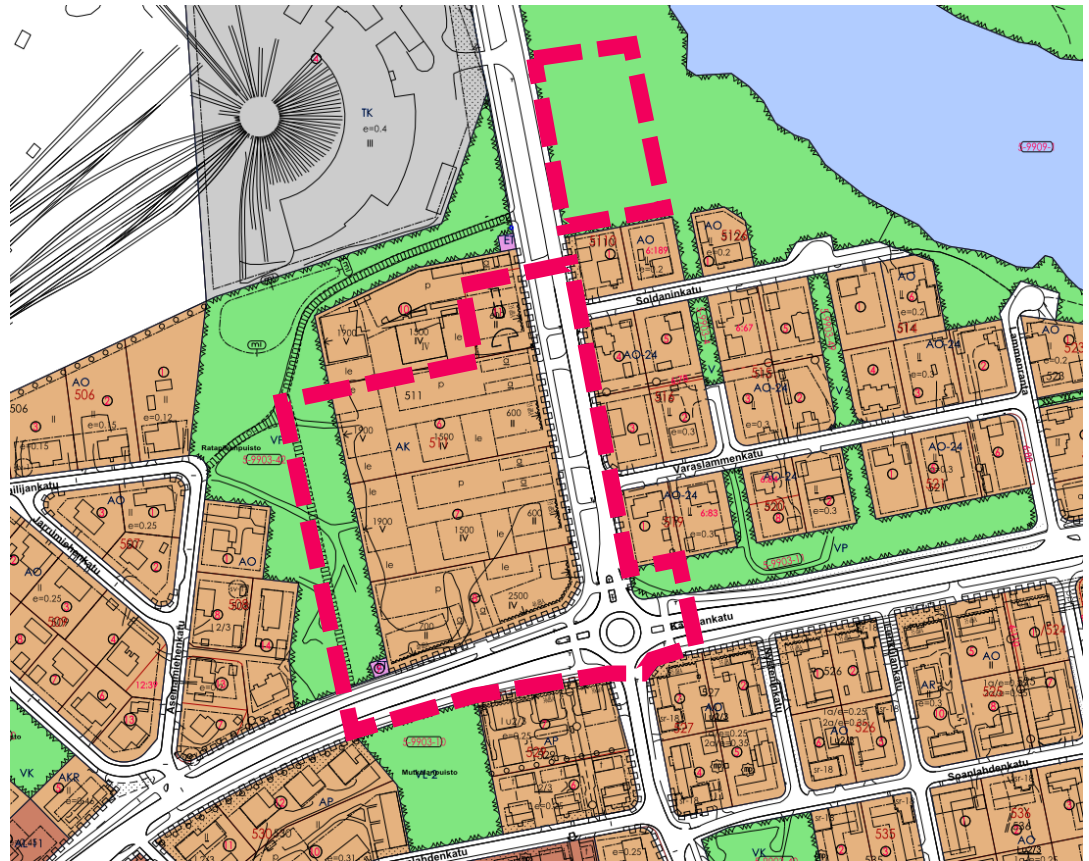
Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020. Likimääräinen suunnittelualue on ympyröity punaisella pistekatkoviiva-ympyrällä.

Asemakaava

Alueella on voimassa vuosina 1974, 1983 ja 2016 hyväksytyt asemakaavat. Asemakaavassa pääosa suunnittelualueesta on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Alue pitää sisällään neljä rakentamatonta tonttia, joiden kerrosluvut



vaihtelevat välillä II-V. Kerrosalaa tonteilla on yhteensä 11 800 k-m². AK-alueen länsireunalla on pieni yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue (ET) sekä Ratapihanpuisto (VP). Kaava-alue pitää sisällään myös katualueita tarvittavilta osiltaan Sortavalankadun ja Karjalankadun puolella. Sortavalankadun itäpuolella on Varaslammennpuisto (VP, P) ja Karjalankadun varressa pieni nimeämätön puistoalue (VP).

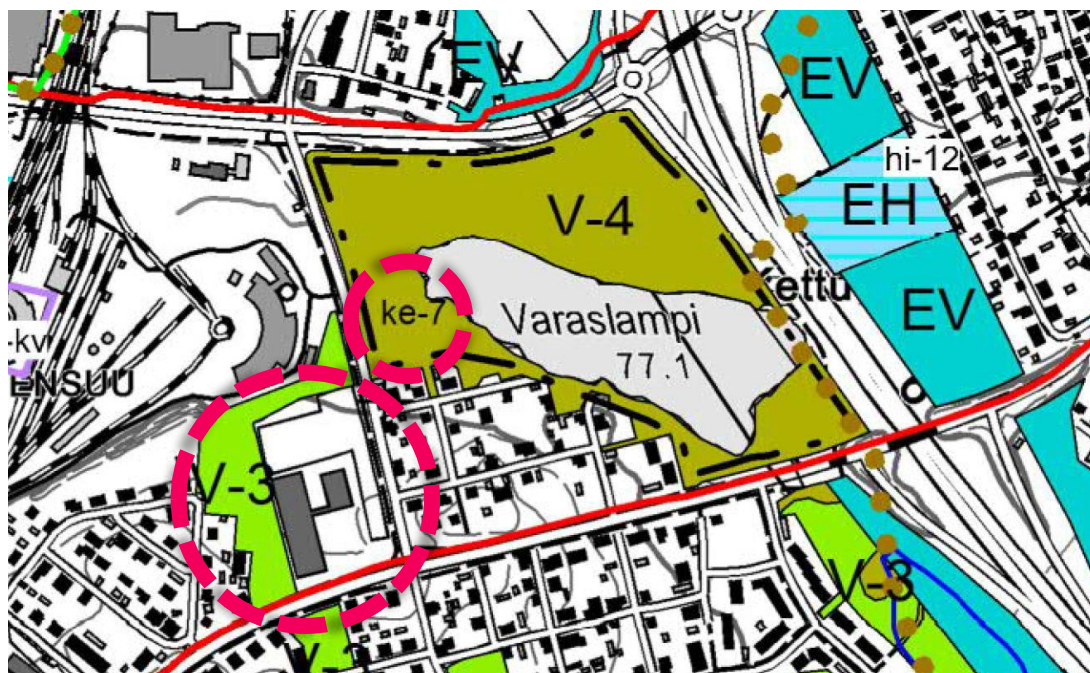


Ote alueen ajantasa-asemakaavasta. Likimääräinen suunnittelualue on rajattu kartalle katkoviivalla.

Joensuun viherkaava

Joensuuhun on laadittu oikeusvaikutukseton viherkaava (KV 15.6.2015 § 68), jolloin sen alueella olevat yleiskaavat ja osayleiskaavat jäävät sellaisenaan voimaan. Viherkaava ohjaa kaupungin omaa toimintaa, kuten asemakaavojen ja viheralueiden toteutussuunnitelmien laatimista. Samalla viherkaava on keskeinen kokonaissuunnitelma viheralueiden käytöstä ja hoidosta. Kaavalla ei ole oikeusvaikutuksia ulkopuolisiin.





Ote Joensuun viherkaavasta (Joensuun kaupunki, 2015).

Viherkaavan mukaan Ratapihanpuisto on kaupunginosapuisto (V-3), joka on säilytettävä viheralueena. Alueelle voidaan sijoittaa virkistystä palvelevia rakenteita ja rakennelmia pois lukien täysimittaiset urheilukentät. Alueen suunnittelussa ja käytössä on mahdollistettava reitistön jatkuvuus alueen kautta. Osa alueesta on suunniteltava ja toteutettava esteettömänä. Istutuksissa käytetään myös ravinnoksi kelpaavia lajeja.

Varaslammenpuisto on huomioitu Viherkaavassa ulkoilumetsänä (V-4), jota kehitetään erillisen suunnitelman mukaisesti (ke-7). Suunnitelmaksi on viherkaavan selostuksessa mainittu Varaslammen hoitosuunnitelma vuodelta 2001. Ulkoilumetsistä (V-4) on sanottu, että aluetta kehitetään sen luontaisiin ominaispiirteisiin perustuen virkistykseen sopivana luonnonläheisenä alueena, jonne voidaan vähäisissä määrin sijoittaa virkistystä palvelevia rakenteita ja rakennelmia. Alueen suunnittelussa ja käytössä on mahdollistettava reittien jatkuvuus alueen kautta sekä niiden liittyminen muuhun reitistöön.

Rakennusjärjestys

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



Rakennusjärjestyksen uudistamistyö on käynnissä. Tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys voimaan viimeistään 1.5.2025.

Pohjakartta

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

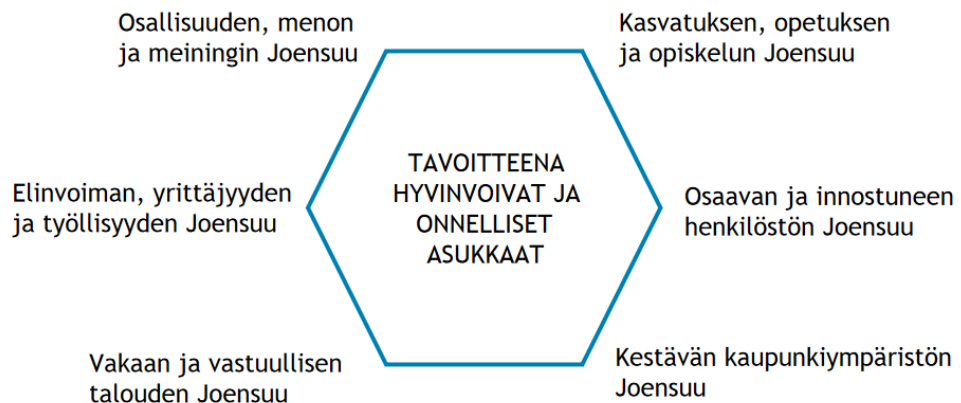
Rakennuskiellot

Alueella ei ole alueidenkäyttölain 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.

STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva 5. 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
- 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).
- Joensuun kaupungin sopeutumissuunnitelma ilmastonmuutokseen 2023 (KH 4.12.2023 § 465)

Muut selvitykset ja suunnitelmat

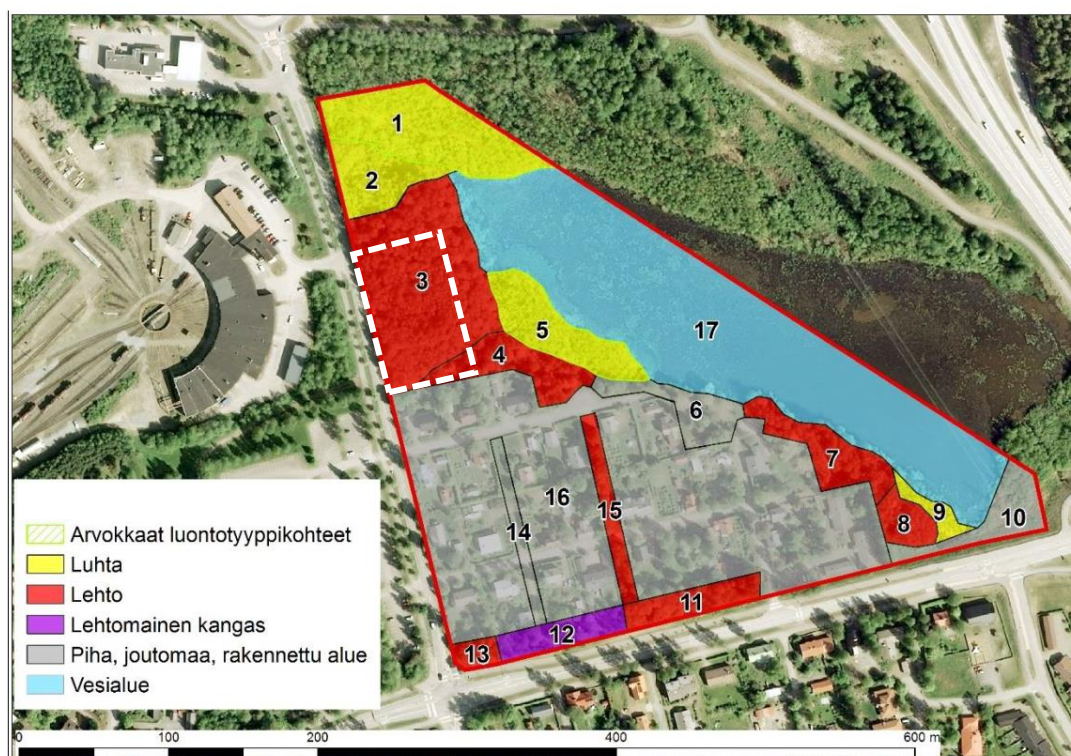
Varaslammen alueen luonto- ja maisemaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2018)

Varaslammen ja siihen rajoittuvan pientaloalueen ympäristöön on tehty luonto- ja maisemaselvitys vuonna 2018 (Ramboll Finland Oy, 2018). Selvityksen mukaan se osa Varaslammenpuistosta, joka kuuluu Sortavalankadun sote-keskuksen



suunnittelualueeseen, on kasvillisuuskuvioltaan harmaaleppävaltaista lehtoa (kuvio 3) ja osin tuoretta lehtoa (kuvio 4).

Selvityksen perusteella suunnittelualan kuviot eivät täytä uhanalaisten luontotyyppien tai metsälakikohteiden kriteerejä. Etenkin selvityksen tarkastelualan lehdot ovat luonnontilaltaan heikentyneitä, aluskasvillisuudeltaan joko kulttuuri-vaikutteisia tai köyhiä ja/tai puustoltaan suhteellisen nuoria. Kuvion 3 pohjoispäästä löytyi vähäinen määrä liito-oravan jätöksiä, mutta liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei sijaitse suunnittelualueella (Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla kielletty). Suunnittelualueella ei sijaitse myöskään lepakoiden tärkeää ruokailualuetta tai siirtymäreittiä, joka olisi tarpeen huomioida maankäytön suunnittelussa. Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja.



Varaslammien ympäristön kasvillisuuskuviointi (Ramboll Finland Oy, 2016). Suunnittelualue esitetty kuvassa valkoisella katkoviivalla.



Liito-oravien ja maankäytön yhteensovittaminen Joensuun kaupungin alueella
(Paula Salomäki, Lapin ammattikorkeakoulu 2019)

Paula Salomäki on laatinut vuonna 2019 opinnäytetyön liito-oravien ja maankäytön yhteensovittamisesta koko Joensuun kantakaupungin alueella. Työn tavoitteena oli tuottaa työkaluja Joensuun kaupungin maankäytön suunnittelun tarpeisiin liito-oravan huomioimiseksi suunnittelussa. Opinnäytetyössä on luotu Joensuun kantakaupungin alueelle liito-oravan elinympäristöverkosto, joka voidaan ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja alueiden hoidossa. Verkosto ei anna täydellistä kuvaa liito-oravan esiintymisestä alueella, vaan verkostoa on tarkoitus täydentää lisäselvityksin. Ohjeistuksessa on rajattu liito-oravien ydinalueet, elinympäristöt ja liito-oraville soveltuvat alueet. Näiden alueiden välille on määritelty yhteydet. Kullekin elinympäristölle on pyritty osoittamaan ainakin kaksi toimivaa yhteyttä, jotka johtavat mahdollisuuksien mukaan toisille asutuille elinympäristöille. Toimenpideohjeissa on annettu suunnittelu- ja hoito-ohjeet eri aluerajauksille, yhteysluokille sekä pistemerkinnoille.

Varaslammen pohjoispuolella on elinympäristöksi merkitty alue. Lammen länsirantaa kiertää toimiva yhteys vihreällä katkoviivalla, joka tosin jatkuu vain asuinalueelle saakka ja jatkuu sen jälkeen punaisena yhteystarpeena lammen etelärannan kautta kohti kaakkoa.



Ote opinnäytetyöstä (Salomäki, 2019). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympyröity punaisella katkoviivalla.



Luontoselvitys (ehdotusvaiheeseen)

Kaavaluonnoksen Ve2:ssa suunnittelualue on laajentunut puistoihin (Varaslamenpuisto ja Ratapihanpuisto). Kaavahanketta varten teetetään tarvittaessa luontoselvitys, jossa alueen laajennus on huomioitu.

Sortavalankadun sote-keskuksen tonttiliittymän toimivuustarkastelu (ehdotusvaiheeseen)

Sortavalankadun uuden sote-keskuksen vaikutukset kaupungin katuverkkoon ja liikenteeseen tehdään kaavamuutostyön yhteydessä. Tarkastelu valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä.

Sortavalankadun rakennussuunnitelma (välillä Karjalankatu – Kettuvaarantie, Destia Oy, 2023)

Sortavalankadulle on laadittu rakennussuunnitelma alueen nykyisen maankäytön mukaan. Suunnitelmaa on tarkoitus päivittää sote-keskuksen kaavahankkeen mukaiseksi. Katu on mahdollista rakentaa kaavahankkeen jälkeen, kun alueen maankäyttö on ratkaistu.



Ote Sortavalankadun rakennussuunnitelmasta (Destia Oy, 2023).



2.2 Tavoitteet

Kaavamuutoksen lähtökohta ja sijoittelun vaihtoehdot

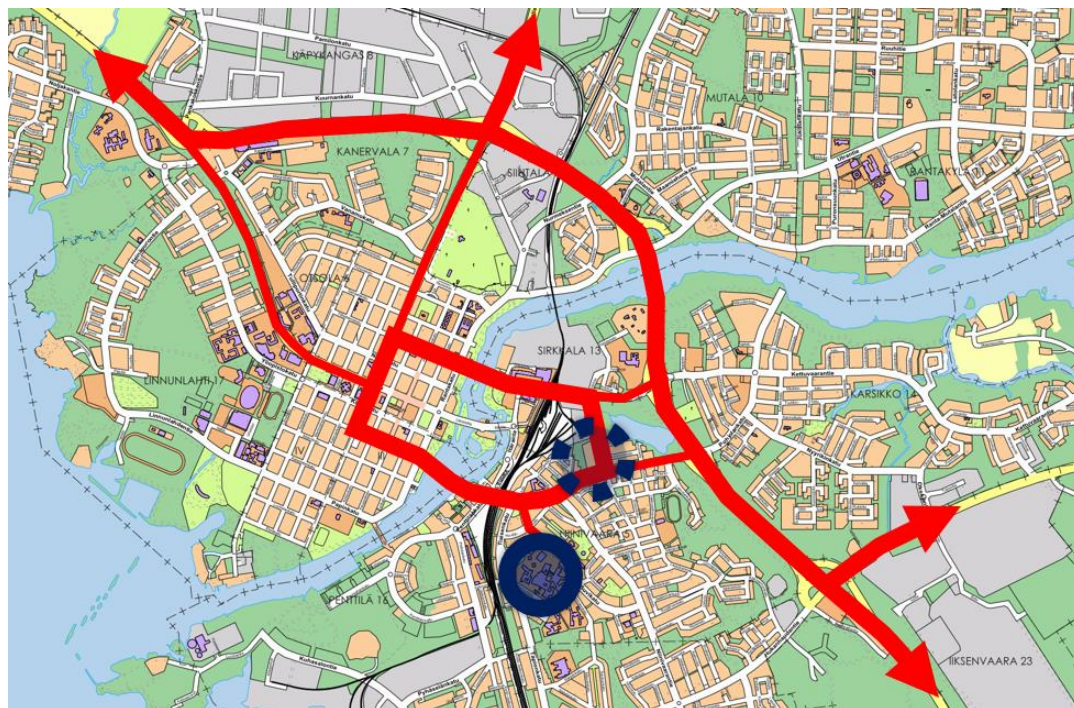
Kaavahankkeen tavoitteena on uuden sote-keskuksen sijoittaminen entisen kauppaopiston tontille. Hankkeen toteutus edellyttää asemakaavan muutosta. Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen aluevaltuusto on hyväksynyt 9.1.2024 (§ 59) hyvinvointialueen palvelustrategian. Päätöksen liitteenä on palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2038, jonka mukaan Joensuun kantakaupungin alueella on jatkossa yksi sote-keskus ja yksi sote-asema (Siilaisen sairaala). Hyvinvointialueen tarkoituksena on keskittää sote-palvelut yhteen toimipaikkaan, josta muodostuu merkittävä työpaikka- ja asiointikohde.

Siun soten alkuperäisenä tavoitteena on ollut sote-keskuksen rakentaminen Tikkamäen sairaala-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Tikkamäen ”sairaala-kampusalueen” etuina olisi Siun soten mukaan työvoiman parempi saatavuus ja Tikkamäen nykyisten tilojen yhteiskäyttömahdollisuudet (mm. henkilöstötilat, ravintolat ja pysäköinti). Siun soten sairaala-alueella ei ole kuitenkaan riittävän laajaa, vapaata rakennuspaikkaa sote-keskusta varten ja toisaalta viereinen, kaupungin omistama, noin 1 ha laajuinen Juhanalan koulun tontti on juuri kaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaava on hyväksytty ja saanut lainvoiman vuonna 2023. AK-korttelialue on kaupungin tontinluovutuksen kannalta tärkeä kokonaisuus ja toisaalta alueen pienehkö koko saattaisi rajoittaa sote-keskuksen sijoittamista tontille. Lisäksi Tikkamäelle johtava katuverkko on jo nyt varsin kuormittunut.

Kaupungin näkökulmasta Tikkamäkeä lähimpänä oleva ja kaupungin puolesta mahdollinen sote-keskuksen sijaintivaihtoehto on Sortavalankadun vain osittain toteutunut AK-korttelialue. Toistaiseksi rakentamattoman korttelialueen laajuus on noin 1,6 ha. Alue sijoittuu kaupunkirakenteeseen siten, että sote-keskuksen mukanaan tuoma uusi liikennemäärä voi olla sopeutettavissa katuverkolle lähtökohtaisesti paremmin kuin Tikkamäellä. Sortavalankadun sijainti on toisaalta myös lähempänä 6-tietä ja keskustaa kiertävää ”kehäkatua”. Alue sijoittuu keskustamaisen alueen itäreunaan, niin sanotulle ”Symmetrisen kaupungin



laajenevalle keskustavyöhykkeelle”, kävely- ja pyörämatkan päähän ruutukaavalta ja Tikkamäeltä. Joukkoliikenteen reitteihin suunniteltu sijainti tosin edellyttää muutoksia.



Sortavalankadun sote-keskuksen sijainti kaupunkirakenteessa (katkoviivoitettu ympyrä, Tikkamäki ympyröitynä yhtenäisellä viivalla). Merkittävä tie- ja katuverkosto punaisella.

Sote-keskuksen pysäköintitarpeet

Kaupungin liikennesuunnittelu on selvittänyt sote-keskuksen pysäköintitarvetta hyvinvointialueelta saatujen lähtötietojen perusteella. Hyvinvointialueen mukaan uusi sote-keskus hoitaa noin 460 000 asiakaskäyntiä vuodessa (430 000 sote-käyntiä + 30 000 laboratoriokäyntiä). Käynnit sijoittuvat lähtökohtaisesti virkaajalle arkipäiviin. Keskimääräinen asiakkaan viipymä kohteessa on noin 45 minuuttia ja laboratoriokäynnillä 15 minuuttia. Asiakkaiden ”huipputunti” on lähtötietojen mukaan tiistai-aamupäivä, jolloin paikalla on myös todennäköisesti eniten autoja. Tämän lisäksi uusi sote-keskus on noin 300–400 työntekijän työpaikka. Yhtäaikaaisesti paikalla on todennäköisesti noin 300 työntekijää. Joensuun seudulla henkilöauton kulkutapaosuus on keskimäärin noin 65 %, mutta on todennäköistä, että sote-keskuksen asiakaskäynneillä kulkutapaosuus on selkeästi korkeampi, ehkä jopa 80 %.



Näillä lähtötiedoilla ja erilaisten skenaarioiden avulla sote-keskuksen huipputun-
nin autopaikkatarpeeksi on arvioitu varsin laaja haarukka noin 330–540 autopaik-
kaa riippuen siitä, kuinka moni kulkee henkilöautolla (65-80 %), kuinka pitkä on
asiakkaan viipymä (45-60 minuuttia / sotekäynti) sekä kuinka paljon kohteessa
on työntekijöitä paikalla yhtä aikaa (300-400 työntekijää). Keskimääräinen auto-
paikkojen tarve asettuneen jonnekin 300–490 autopaikan väliin. Alla olevassa tau-
lukossa on esitetty erilaisten tilanteiden tuottamia autopaikkamääriä. Taulukossa
ei ole eroteltu sitä, saapuuko osa autoilevista asiakkaista ja työntekijöistä vain
saattamalla, jolloin auto ei välttämättä jää tontille, eikä se siten tarvitse pitempiä-
kaista pysäköintipaikkaakaan tontilla.

80 % kulkutapaosuus asiakkaat, 60 minuutin viipymä

80 % kulkutapaosuus työntekijät, työntekijöitä yhtä aikaa paikalla 400 työntekijää

Palveluaika	P-paikkatarve (sote)				
	Autoilevat asiakkaat (sote)		Autoilevat Työntekijät	Autoilevat as. + tt yht.	
	Keskiarvo	Huipputunti ti klo 10-11		KA	ti klo 10-11
8 h	168	223	320	488	543

80 % kulkutapaosuus asiakkaat, 45 minuutin viipymä

80 % kulkutapaosuus työntekijät, työntekijöitä yhtä aikaa paikalla 300 työntekijää

Palveluaika	P-paikkatarve (sote)				
	Autoilevat asiakkaat (sote)		Autoilevat Työntekijät	Autoilevat as. + tt yht.	
	Keskiarvo	Huipputunti ti klo 10-11		KA	ti klo 10-11
8 h	127	169	240	367	409

80 % kulkutapaosuus asiakkaat, 45 minuutin viipymä

65 % kulkutapaosuus työntekijät, työntekijöitä yhtä aikaa paikalla 300 työntekijää

Palveluaika	P-paikkatarve (sote)				
	Autoilevat asiakkaat (sote)		Autoilevat Työntekijät	Autoilevat as. + tt yht.	
	Keskiarvo	Huipputunti ti klo 10-11		KA	ti klo 10-11
8 h	127	169	195	322	364

65 % kulkutapaosuus asiakkaat, 45 minuutin viipymä

65 % kulkutapaosuus työntekijät, työntekijöitä yhtä aikaa paikalla 300 työntekijää

Palveluaika	P-paikkatarve (sote)				
	Autoilevat asiakkaat (sote)		Autoilevat Työntekijät	Autoilevat as. + tt yht.	
	Keskiarvo	Huipputunti ti klo 10-11		KA	ti klo 10-11
8 h	103	137	195	298	332

Autopaikkatarpeen haarukointitaulukko (Joensuun kaupunki, 2025).



Koska toimiva pysäköinti on sote-keskuksen toiminnan kannalta hyvin keskeinen ominaisuus, ei sote-keskuksen kaavahankkeessa ole mielekästä soveltaa tavanomaista, esimerkiksi Tikkamäellä käytössä olevaa, kerrosalaan sidottua Y-korttelialueiden autopaikkavaatimusta 1 ap/100 k-m². Tämä autopaikkavaatimus edellyttäisi tontille 10 000 k-m² mukaan vain 100 autopaikkaa, joka on edellä selostettuun tarpeeseen nähden selvästi alimitoitettu määrä.

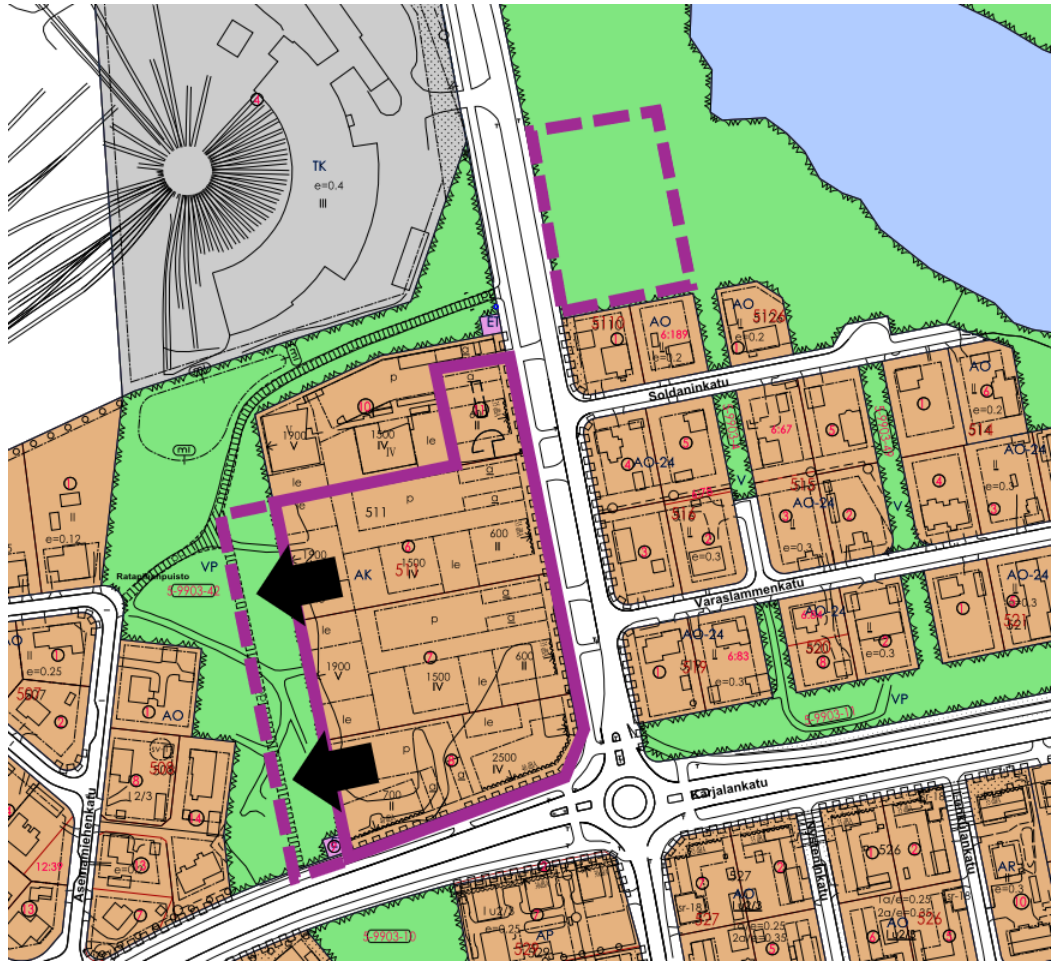
Pysäköinnin järjestämisen keinot

Kaavahankkeen kannalta toinen hyvin keskeinen asia on se, millä tavoin pysäköinti järjestetään, avopysäköintinä vai rakenteellisesti.

Avopysäköinti tontilla vie niin paljon maapinta-alaa, ettei suunnittelualueen alkuperäinen laajuus (AK-korttelialue) riitä pysäköintitarpeen kattamiseen, vaan suunnittelualueita joudutaan siinä tapauksessa laajentamaan läheisiin puistoihin (Ratapihanpuisto ja Varaslammenpuisto). Varaslammenpuiston käyttäminen pysäköintiin voi toisaalta palvella myös puiston tulevaa käyttöä, jos Varaslammenpuisto joskus tulevaisuudessa rakennetaan virkistyskäyttöön. Tällä hetkellä puistoalue on käytännössä umpeen kasvanutta ja pusikoitunutta aluetta, joka ei ole varsinaisessa virkistyskäytössä.

Rakenteellinen pysäköinti on puolestaan merkittävästi tilaa säästävämpi ratkaisu, kun pysäköintiä voidaan sijoittaa useisiin kerroksiin päällekkäin. Maapinta-alaa säästyy muuhun käyttöön ja ajateltu tontin laajuus (AK-korttelialue) riittää. Rakenteellisen pysäköinnin olennainen heikkous on kuitenkin korkeat kustannukset, jotka voivat olla jopa moninkertaisia avopysäköintiin verrattuna. Kaavahankkeen luonnosvaiheessa mahdollisen rakenteellisen pysäköinnin toteuttajaa ei ole tiedossa. Noin 400-450 autopaikan pysäköintilaitos voinee olla kustannukseltaan karkean arvauksen perusteella esimerkiksi noin 10-11,5 miljoonaa euroa (jos 1 ap = n. 25 000 €) ja avopysäköintinä noin 2,4-2,7 miljoonaa euroa (jos 1 ap = n. 6 000 €).





Pysäköintiratkaisun vaikutukset ajantasa-asemakaavakartan päälle. Jos sote-keskuksen pysäköinti ratkaistaan avopysäköintinä, on tonttia tarvetta laajentaa ja samalla puistoja suupistaa. Rakenteellinen pysäköinti on mahdollista toteuttaa nykyisen AK-korttelialueen laajuisella alueella. (Joensuun kaupunki, 2025).

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavaratkaisu mahdollistaa 10 000 k-m² laajuisen ja viisikerroksisen sote-keskuksen toteuttamisen entisen kauppaopiston tontille. Käyttötarkoitus on sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Sote-keskuksen rakennusala sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvimmälle paikalle tontin kaakkoiskulmaan. Rakennusala sijoittuu noin 2 metrin päähän tontin rajoista. Varasinaisten kerrosten lisäksi sote-keskukseen saa rakentaa yhden lisäkerroksen teknisiä tiloja varten. Nämä tilat eivät muodosta kaavakarttaan merkittyä kerrosalaa.



Sote-keskuksen kerroshkorkeus on todennäköisesti enemmän kuin vakiorakentamisessa (3 m), jolloin sote-keskus voinee olla esimerkiksi noin 20–25 metriä korkea. Sote-keskuksen etäisyys läheisten pientaloalueiden rakennusaloihin on noin 30 metriä, jolloin 45 asteen mukainen valokulma täyttyy.

Pysäköinti sijoittuu tontilla taka-alalle. Pysäköintipaikkoja on tehtävä vähintään 400 kappaletta. Tontille ajo on Sortavalankadun kautta. Karjalankadulle saa toteuttaa vain huoltoa palvelevan liittymän. YS-tontin pohjoisosaan on merkitty ajoraste, joka johtaa viereiselle AK-tontille.

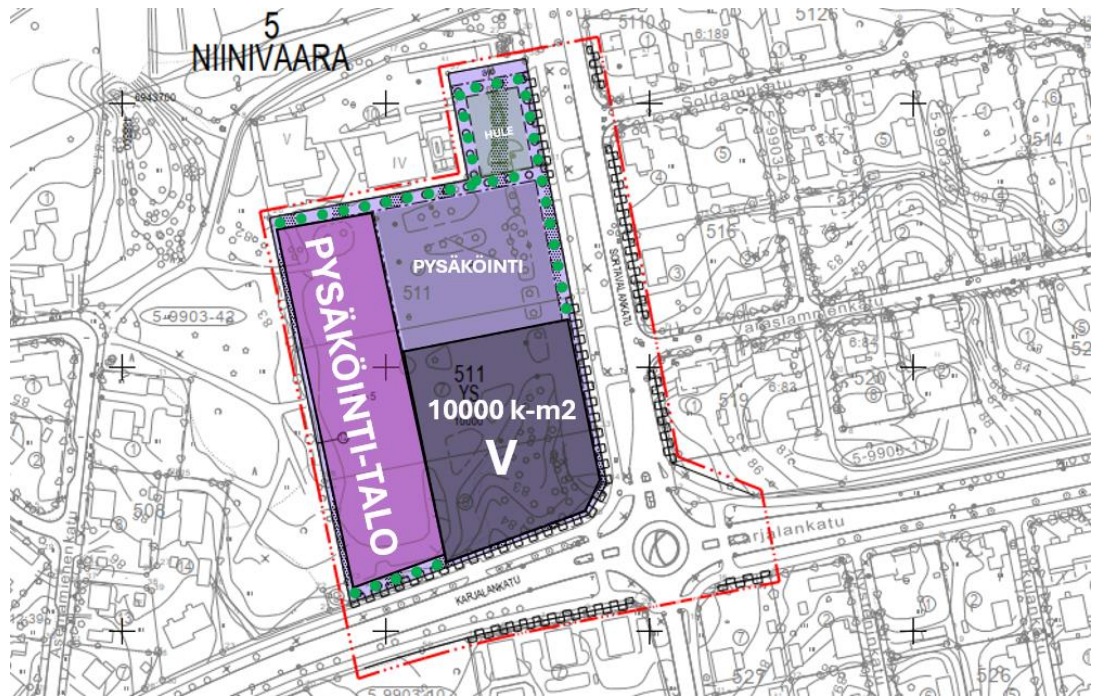
Istutettavilla puuriveillä ja alueen osilla on tarkoitus rajata ja pehmentää suuren rakentamisen vaikutelmaa suhteessa ympäristöön.

Kaavan luonnosvaiheessa esillä on kaksi vaihtoehtoista kaavaratkaisua, jotka eroavat toisistaan pysäköinnin toteutustavan suhteen. Vaihtoehdossa 1 (Ve1) pysäköinti on toteutettu rakenteellisena ja vaihtoehdossa 2 (Ve2) pysäköinti on ratkaistu avopysäköintinä. Vaihtoehtoja kuvaavat havainnekuvat ja tontinkäyttöluonnokset ovat selostuksen liitteenä, liite 5.

Ve1

Vaihtoehdossa kaikki tontin toiminnot on sijoitettu nykyisen AK-korttelialueen paikalle. Korttelialuetta ei ole laajennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesta korttelirajauksesta. Pysäköintitalo sijoittuu tontin länsireunaan. Pysäköintiä saa tehdä tarpeen mukaan 5.kerrokseen. Pysäköintitalon kerroshkorkeus voinee olla esimerkiksi 3,5 metriä, jolloin rakennuksen julkisivun korkeus voi olla noin 18 metriä. Pysäköintitalon rakennusalan etäisyys pohjoispuolisesta AK-korttelialueen viisikerroksisen kerrostalon rakennusalaista on 20 m, jolloin 45 asteen valokulma täyttyy. Hulevesien käsittelyä varten on osoitettu oma ohjeellinen aluevara tontin pohjoisosaan.



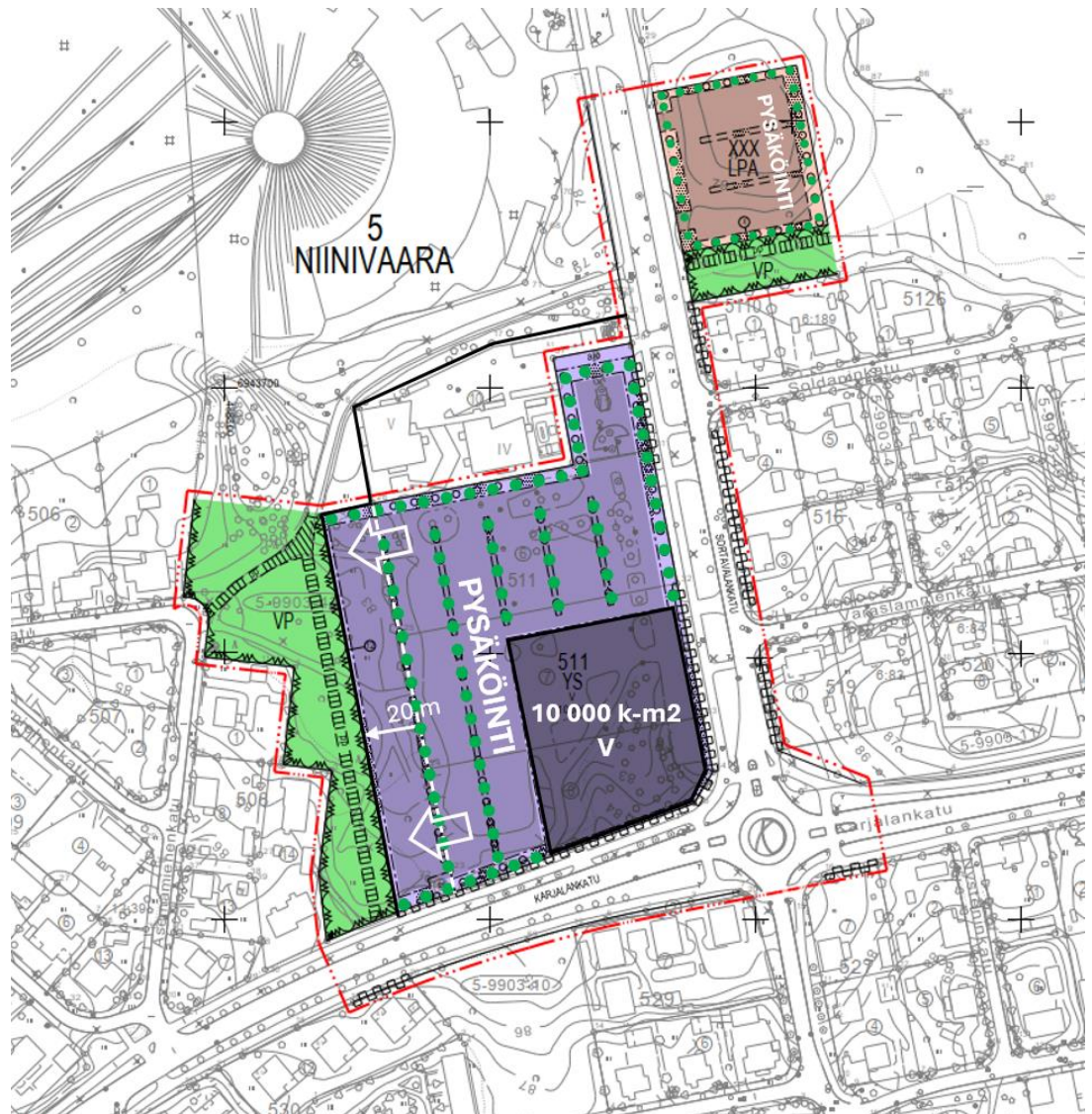


Kaavaratkaisu Ve1 (Joensuun kaupunki, 2025).

Ve2

Vaihtoehdossa tonttia on laajennettu länteen Ratapihanpuistoon (VP) päin noin 20 metrillä ja lisäksi osa Varaslammenpuistosta (VP) on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). LPA-aluetta voi hyödyntää sekä sote-keskusta että Varaslammenpuiston käyttöä varten. Kaiken kaikkiaan tontille on mahdollista sijoittaa noin 400 autopaikkaa ja LPA-alueelle on ohjeellisena osoitettu noin 80 autopaikkaa. Pysäköintialueita on jäsennelty ohjeellisilla istutusalueilla ja puuriveillä pienempiin osiin. Ratapihanpuistoon on merkitty pohjois-eteläsuuntainen pyörätie. Voimassa olevan asemakaavan mukainen pieni ET-alue (muuntamo) on osoitettu ohjeellisena sijoituspaikkana osaksi sote-keskuksen tonttia.





Kaavaratkaisu Ve2 (Joensuun kaupunki, 2025).

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Sote-keskus on kaupungin elinvoimaa lisäävä, keskeinen ja merkittävä työpaikka- ja asiointi- kohde, joka sijoittuu keskusta-alueen vaikutuspiiriin, kävely- ja pyörämatkan pää- hän kaupungin keskustan ja Niinivaaran kaikista palveluista. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) poistumisesta huolimatta kaupungilla on edelleen merkittävä varanto muita AK-korttelialueita keskustan tuntumassa.



3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavahankkeen myötä nykyinen suunnittelualue ”palautuu” Joensuun seudun yleiskaavan 2020 mukaisesti palvelujen ja hallinnon kohteeksi (p). Sote-keskus on sosiaali- ja terveydenhuoltoon liittyvien palvelujen kohde.

3.2.3 Vaikutukset ympäröiviin alueisiin, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen

Keskeisimmät vaikutukset

Kantakaupungin sote-palveluiden keskittäminen Sortavalankadulle muuttaa suunnittelualueen merkittäväksi asiointikohteeksi. Toiminta ja liikenne, joka nyt on jakautunut useampaan eri toimipaikkaan, keskittyy kaavahankkeen myötä yhteen sijaintiin. Alue muuttuu keskustamaiseksi asioinnin paikaksi, joka on vilkas arkipäivisin virka-aikaan ja muina aikoina todennäköisesti hiljaisempi. Kaavahanke vaikuttaa suunnittelualueen ulkopuolelle siten, että se toiminta ja liikenne, joka keskittyy hankkeen myötä Sortavalankadulle, on myös jostain toisesta sijainnista pois. Toimintojen keskittäminen on varsinaisesti hyvinvointialueen päätöksenteosta riippuvaista. Aluevaltuusto on hyväksynyt palvelustrategian ja palveluverkkosuunnitelman vuoteen 2038 aluevaltuustossa 9.10.2024.

Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu keskelle Niinivaaran olevaa rakennettua ympäristöä ja poikkeaa huomattavasti ympäröivästä pientaloasutuksesta. Kaavaan merkitty kerrosluku on linjassa viereisen kerrostalotontin kanssa, mutta kerroskorkeus ja tekninen lisäkerros nostavat rakentamisen korkeutta huomattavasti. Lisäksi sote-keskuksen rakennusalan laajuus ja kerrosalan määrä ovat huomattavasti suurempia kuin välittömässä lähiympäristössä. Mittakaava on suurempi ja se lähenee enemmän Tikkamäen sairaala-alueen tai Sirkkalan teollisuus- ja työpaikka-alueen rakentamisen mittakaavaa.

Sote-keskus sijoittuu tontin kaakkoiskulmaan, jolloin se on merkittävällä ja näkyvällä paikalla, kun kaupunkia lähestytään idästä tai pohjoisesta 6-tien suunnasta.

Rakennus muodostaa eräänlaisen kaupungin maamerkin idän suunnasta



saapuville tai idän suuntaan lähteille kulkijoille. Kaavaluonnoksen Ve1 pysäköinti on koottu useaan päällekkäiseen tasoon, jolloin pysäköinti näkyy kaupunkikuvassa rakenteellisena ja kookkaana pysäköintilaitoksena. Ve2 pysäköinti on avo-
naista, laajaa, kenttämaista tilaa, jota on jäsennelty puurivein ja istutuksin. Pysäköinti hallitsee maisemaa erityisesti Sortavalankadun varren maisemassa. Puuston poistaminen avartaa ja muuttaa maisemaa.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Kaavaratkaisun myötä henkilöautoliikenne alueella lisääntyy. Tontin pysäköintimäärä lisääntyy arviolta noin 400–500 autopaikalla. Pysäköintipaikoille ajo tapahtuu Sortavalankadun kautta. Sote-keskus on merkittävä työpaikka- ja asiakas-
keskittymä, jolloin tontille suuntautuu sekä arkipäivän työmatkaliikennettä että asiakasliikennettä, joka jakautuu tasaisemmin koko arkipäivän virka-ajalle. Toisaalta alueen pääkatuverkko on suunniteltu siten, että se mahdollistaa liikennemäärien lisääntymisen.

Kaavaratkaisu aiheuttaa muutoksia kaupungin ja alueen joukkoliikenteen järjestelyihin. Linjoja on siirrettävä kulkemaan Sortavalankadun ja/tai Karjalankadun kautta sote-keskukselle. Muutokset aiheuttavat uusien pysäkkien rakentamistarpeita. Järjestelyistä aiheutuu kustannuksia.

Tontilta poistuu hankkeen myötä noin 44 ammattikorkeakoulun väliaikaisessa käytössä olevaa autopaikkaa, mutta toisaalta kaavaratkaisulla ei ole tähän vaikutusta. Ilman kaavamuutostakin autopaikat poistuisivat käytöstä sitä myötä, kun AK-korttelialue rakentuisi alueelle. Karelian Wärtsilän kampuksella on asemakaavan mukainen mahdollisuus lisätä autopysäköintiä.

Hanke vaikuttaa myös lähiympäristön kadunvarsipysäköintiin. Todennäköisesti kaupunki joutuu rajoittamaan ja laajentamaan rajoitusalueita, jotta sote-keskuksen pysäköinti ei ”vuoda” läheisille tonttikaduille.



Alueelle suuntautuva jalankulku ja pyöräily lisääntyvät, jolloin myöhemmin voitulla tarpeita parantaa alueen pyörätieverkkoa. Tällä hetkellä yhteydet ovat toimivat ja hyvät.

3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

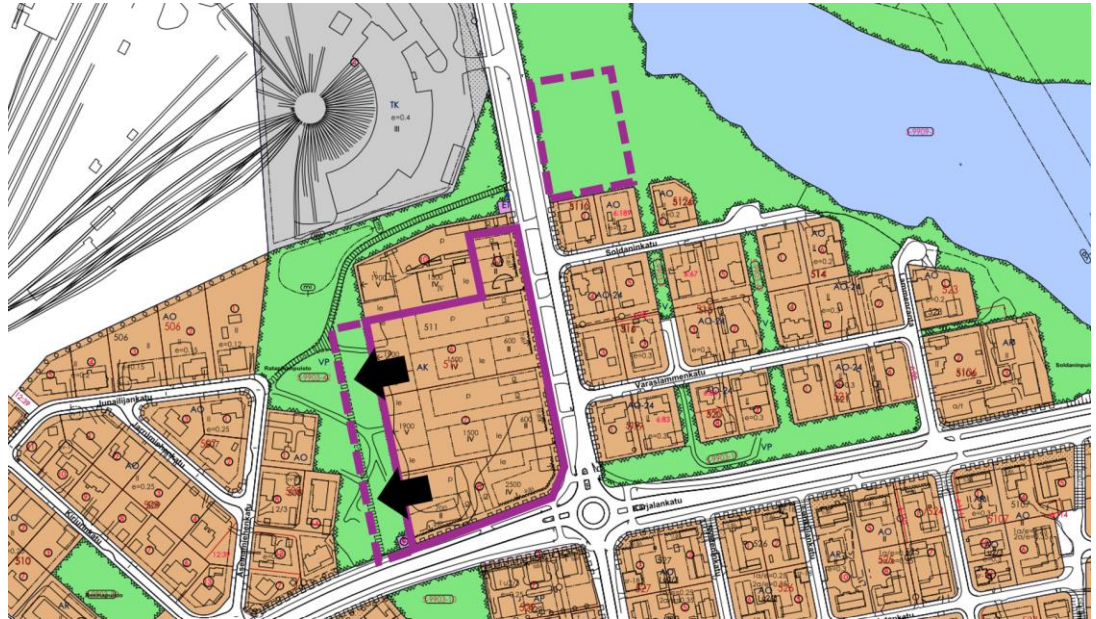
Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia varsinaiseen luonnonympäristöön, sillä alue on jo rakennettua ja / tai muokattua ympäristöä.

Kaavaluonnoksella Ve1 (Rakenteellinen pysäköinti) ei ole olennaisia vaikutuksia lähialueen luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan tai luonnonvaroihin verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Ve1:ssa korttelialueen laajuus noudattelee voimassa olevan asemakaavan mukaista korttelirajausta, jolloin erona on lähinnä rakentamisen sijoittuminen eri tavoin korttelialueella. Puistoalueisiin ei kohdistu muutoksia.

Kaavaluonnoksella Ve2 (Avopysäköinti) on edellistä vaihtoehtoa huomattavammat vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin. Ve2:n avopysäköintialueet sote-keskuksen tontilla ja LPA-korttelialueella vievät vapaata maapinta-alaa ja alueet ovat silloin pois puistojen virkistyskäytöstä. Puustoa joudutaan poistamaan rakentamisen tieltä. Ratapihanpuiston (VP) vaihtelevan levyinen metsä-/nurmialue kaventuu noin 20 metrin leveydeltä ollen kapeimmillaan nykyisen 35 metrin sijaan noin 15 m. Puistoaluetta ei ole toistaiseksi rakennettu mihinkään erityiseen käyttöön, jolloin vaikutukset puiston suunniteltuun käyttöön ovat vähäiset. Ratapihanpuistossa kulkee joitakin vapaasti syntyneitä polkuja, jotka jäävät osittain rakentamisen alle ja siirtyvät sitä kautta kenties uuteen sijaintiin. Toistaiseksi rakentamaton Ratapihanpuiston läpi kulkeva pohjois-eteläsuuntainen yhteys säilyy edelleen, mutta sijainti muuttuu hieman lännemmäksi. Varaslammenpuistossa Ve2:n pysäköintialue muuttaa rakentamatonta Varaslammenpuistoa. 1970-luvun maantäyttökumpareen ympäristö muuttuu pysäköintialueeksi. Tiheä ja osin lähes läpipääsemätön metsikkö poistuu. Varaslammenpuiston saavutettavuus autolla paranee.



Ylipäättään ratkaisusta riippumatta alueen maisema muuttuu. Ve1 muuttaa maisemaa nykyisellä korttelialueella ja Ve2 huomattavasti laajemmalla alueella.



3.2.5 Vaikutukset sosiaaliin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Sosiaali- ja terveyspalvelujen saatavuus Joensuun kantakaupungissa keskittyy yhteen sijaintiin. Lähialueen asukkailla palvelujen saatavuus paranee ja Joensuun kantakaupungissa useilla asuinalueilla nykyisin lähelle sijoittuvat palvelut siirtyvät kauemmas. Sote-keskus sijoittuu saatavuuden kannalta keskeiseen sijaintiin ruutukaavakeskustan ja 6-tien läheisyyteen. Alue on saavutettavissa jo tällä hetkellä henkilöautolla, kävellen ja pyörällä. Tulevien reittimuutosten myötä kohde on myös joukkoliikenteellä saavutettavissa.

3.2.6 Lapsivaikutukset

Sote-keskus sijoittuu kävely- ja pyörämatkan päähän keskustan ja Niinivaaran sekä toisaalta myös muiden läheisten asuinalueiden, kuten Penttilän, Karsikon ja Hukanhaudan alueista, jolloin sote-keskus on näiden alueiden lapsiperheille keskeinen ja saavutettava. Toisaalta kohde lisää henkilöautoliikennettä läheisellä katuverkolla, jolloin hyvät kadunylitysolosuhteet korostuvat. Lähelle on toteutettu jo aiemmin muun muassa Sortavalankadun ja Karjalankadun välinen kiertoliittymä,



joka laskee alueen ajonopeuksia ja helpottaa lasten kadunylitystä. Ve2:ssa puisto-alueet pienenevät, jolloin lasten leikkeihin käytettäviä puistoalueita on vähemmän.

3.2.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Alueen tekninen verkko on olemassa. Kohde sijoittuu valmiin yhdyskuntarakenteen piiriin. Teknisen huollon oleviin verkostoihin, kuten kaukolämpö-, vesihuolto- ja sähköverkkoihin, saattaa joutua tekemään muutoksia ja lisäyksiä. Ve2 nykyinen ET-alue on otettu YS-tontin sisälle ja osoitettu ohjeellisena et-alueena.

Katuverkkoon tehdään tarvittavat muutokset, jotka olisi tehtävä joka tapauksessa ilman kaavamuutostakin voimassa olevan asemakaavaratkaisun mukaan. Uutena kustannuksena ovat joukkoliikenteen reittimuutokset sekä uusien pysäkkien tarve. Pysäkkien hinta on arviolta noin 40 000 €. Mahdollinen, uusi Sortavalankadun kautta arkipäivisin, klo 6–18, kerran tuntiin kulkeva vuoro olisi kustannuksena arviolta noin 185 000 €/vuosi.

Kaavaluonnoksen vaihtoehtoista Ve2 on huomattavasti edullisempi vaihtoehto hyvinvointialueen näkökulmasta, koska pysäköinnin kustannukset ovat vain murtoosa Ve1:n rakenteellisesta pysäköinnistä. Toisaalta Ve2 on maankäytöltään varsin tehotonta keskustan alueelle tai läheisyyteen sijoituvaa rakentamista. LPA-alueen kustannus on lähtökohtaisesti hyvinvointialueelle koituva kustannus.

3.2.8 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Asemakaavan muutos mahdollistaa merkittävän työpaikkakeskittymän rakentamisen Joensuun symmetrisen kaupungin keskustan alueelle. Suunnittelu- ja rakentamisaikana hanke on merkittävä alan yritysten työllistäjä. Keskeisesti sijoitettava suuri terveysalan työpaikkayksikkö voi houkutella kerrannaisvaikutusten kautta perheitä ja yrityksiä kaupunkiin ja helpottaa sitä kautta muiden yritysten perustamista ja työntekijöiden palkkaamista yrityksiin.



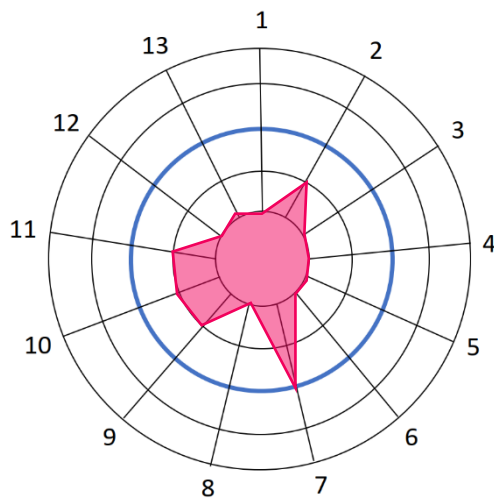
Yritysvaikutusten arviointi

Joensuun kaupunki on päättänyt ottaa käyttöön yritysvaikutusten arvioinnin päätöksenteossa. Yritysvaikutusten arviointi tulisi tehdä ainakin silloin, kun tunnustetaan, että päätös saattaa vaikuttaa esim. yrityksen tai yritysten kustannuksiin, investointeihin, liikennejärjestelyihin, saavutettavuuteen tai muuhun päivittäiseen toimintaan.

	Positiivinen vaikutus selitys	Positiivinen		Neutraali	Negatiivinen		Kielteinen vaikutus selitys
		1	2		4	5	
1	edistää yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla	x					kaventaa yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla
2	lisää yritysten liiketoimintamahdollisuuksia		x				vähentää yritysten liiketoimintamahdollisuuksia
3	edistää elinkeinorakenteen monipuolistumista	x					kaventaa elinkeinorakenteen monipuolistumista
4	edesauttaa yritysten työvoiman saantia	x					vaikeuttaa yritysten työvoiman saantia
5	lisää työpaikkojen määrää tai säilymistä alueella	x					vähentää työpaikkojen määrää tai säilymistä
6	positiivinen vaikutus yritysilmapiiriin	x					negatiivinen vaikutus yritysilmapiiriin
7	parantaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä			x			vaikeuttaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä
8	parantaa kaupungin imagoa ja vetovoimaa	x					heikentää kaupungin imagoa ja vetovoimaa
9	lisää yritysten välistä kilpailua		x				vähentää yritysten välistä kilpailua
10	kohtelee yrityksiä tasapuolisesti		x				kohtelee yrityksiä eriarvoisesti



11	luo edellytyksiä yritysten verkostoitumiselle		x				vähentää yritysten verkostoitumista
12	edistää strategisen linjausten toteutumista	x					heikentää strategisten linjausten toteutumista
13	vaikuttaa positiivisesti aluetalouteen	x					ei vaikuta aluetalouteen



Yritysvaikutusten arviointi. Mitä pienempi kuviosta muodostuu, sitä paremmat yritysvaikutukset kaavamuutoksella on. Mitä suurempi kuvio on, sitä huonommat yritysvaikutukset kaavamuutoksella on.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Hyvinvointialueen tahtotilana on rakentaa uusi sote-keskus Sortavalankadulle entisen kauppaopiston tontille. Toteutus edellyttää asemakaavan muutosta. Kaavatyö on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Maanomistus on kaupungin.

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 2.10.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 3.10.–28.10.2024.



Kaavaluonnos

Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä 3 viikkoa kaupungin internet-sivuilla. Kaavaluonnos esitellään yleisötilaisuudessa ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot. Nähtävilläpidosta ja esittelytilaisuudesta tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, alustavasti syksyllä 2025. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee loppuvuodesta 2025.

Kaavan nähtävilläpito

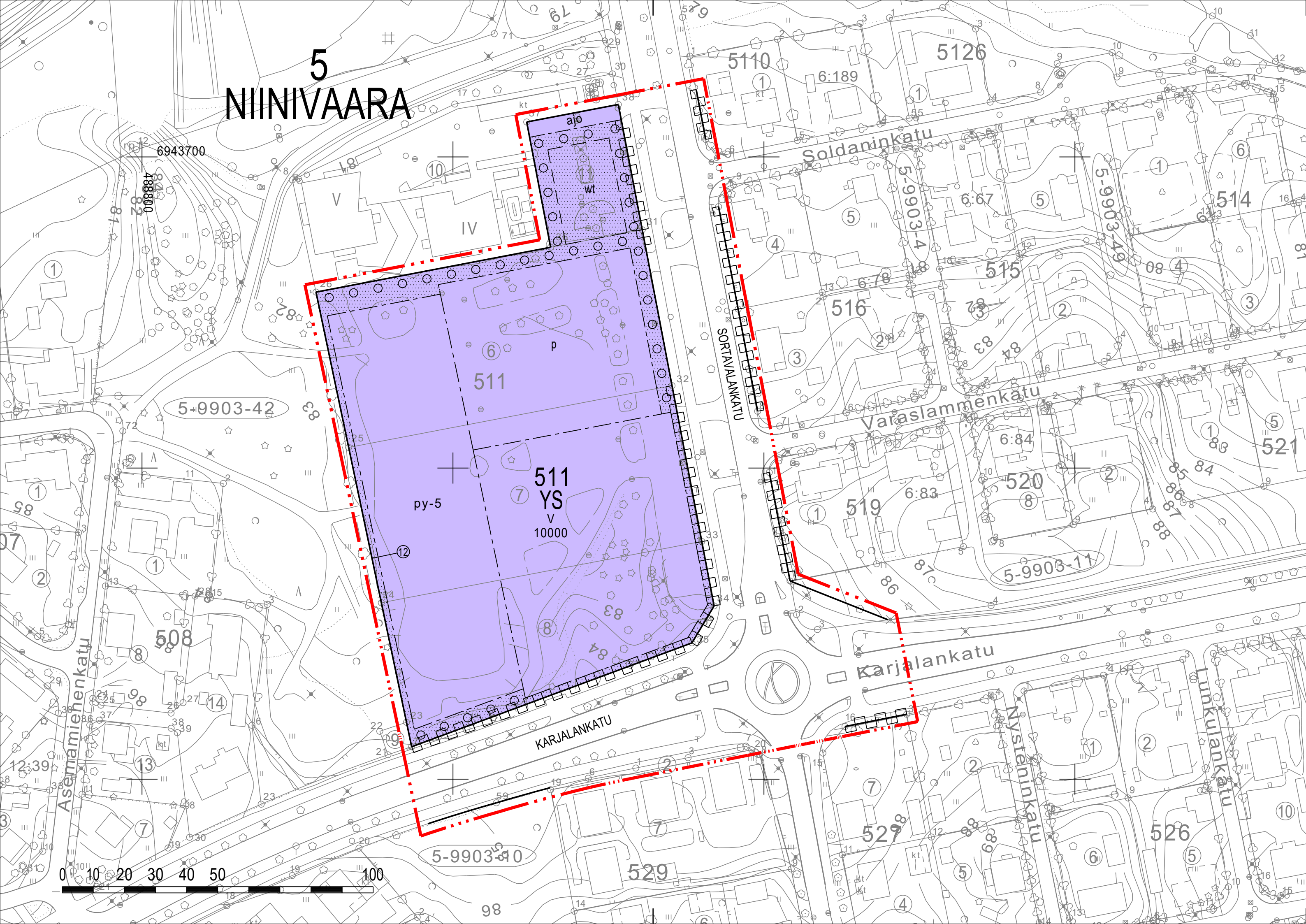
Nähtävilläoloajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Toteutus

Sote-keskuksen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman, tontti on muodostettu, alueella olevien teknisten verkkojen rasitteet on purettu, edelliset vuokrasopimukset on päätetty ja rakennushankkeelle on myönnetty rakentamislupa.

Kaavan laatija:	Antti Rissanen
Avustava suunnittelija:	Roosa Westerman





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

YS	0160000 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
---	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
---	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	0850000 Osa-alueen raja.
---	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.
12	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
5 NII 511	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero. 0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi. 0930000 Korttelin numero.
KARJALANKA	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
10000	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
V	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
---	1130000 Rakennusala.
py-5	1130505 Merkintä osoittaa rakennusalan, jolle saadaan rakentaa pysäköintitasoja luvun osoittama määrä.
wt	1130651 Ohjeellinen hulevesien tasausaltaan sijainti.
---	1340000 Istutettava alueen osa.

○ ○ ○ ○	1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.
---	1360000 Katu.
---	1470000 Ajoyhteys.
p	1510000 Pysäköimispaikka.
---	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

- Tonttia varten saa tehdä erillisen, huoltoliikenteelle varatun ajoneuvoliittymän liittymäkiellosta huolimatta.
- Tontille on istutettava kaavakarttaan merkityt puurivit suurikokoisista taimista riittävälle kasvualustalle.
- Tontti on aidattava Ratapihanpuiston ja asuin kerrostalojen korttelialueen (AK) suuntaan. Aitaamisessa on huomioitava AK-korttelialueelle johtava ajoyhteys. AK-korttelialueen leikki- ja oleskelualueita vasten aita on toteutettava umpinaisena, vähintään 1,8 metriä korkeana rakenteena.
- Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään 400 kpl.
- Suurimman sallitun kerrosluvun (V) lisäksi saa rakennukseen tehdä lisäkerroksen teknisiä tiloja varten. Näitä tiloja ei lasketa mukaan kaavakarttaan merkittyyn rakennusoikeuteen. Lisäkerros on huomioitava rakennuksen kokonaisarkkitehtuurissa.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

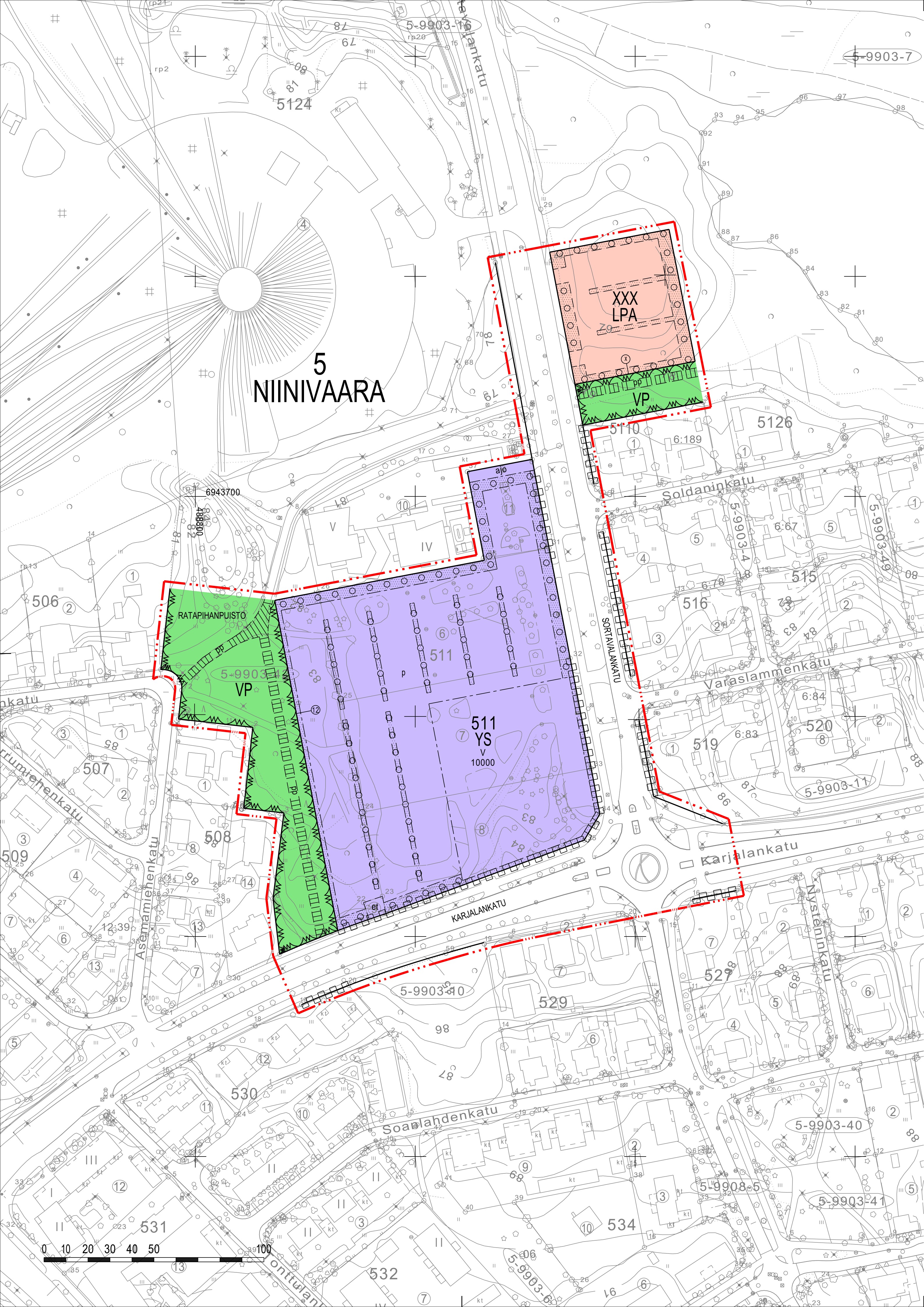
- Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään 1 ppp/30 k-m2.
- Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
- Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.
- Kulkuyhteydet pyöreteiltä ja jalankulkuväyliiltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

NIINIVAARAN (5) korttelin 511 tonttien 6, 7, 8 ja 11 sekä katualueiden asemakaavan muutos.

SORTAVALANKADUN SOTE-KESKUS

LUONNOS, VERSIO 1

J•ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto
Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä	5.3.2025	Voimaantulopäivä
Kaupungeedeitti	Kalle Sivén	Suunnittelija	Antti Rissanen
Kaavotuspäällikkö	Pauli Sonninen	Piirtäjä	Roosa Westerman
			Arkisto
			5/1807



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

YS	0160000 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
VP	0330000 Puisto.
LPA	0570000 Autopaikkojen korttelialue.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.
5	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
NII	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
511	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
RATAPIHANP	0930000 Korttelin numero.
	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
10000	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
V	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	1130000 Rakennusala.
et	1130110 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1340100 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
o o o o	1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1360000 Katu.
ajo	1470000 Ajoyhteys.
pp	1500200 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
p	1510000 Pysäköimispaikka.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

- Tonttia varten saa tehdä erillisen, huoltoliikenteelle varatun ajoneuvoliittymän liittymäkiellosta huolimatta.
- Tontille on istutettava kaavakarttaan merkityt puurivit suurikokoisista taimista riittävälle kasvualustalle.
- Tontti on aidattava Ratapihanpuiston ja asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) suuntaan. Aitaamisessa on huomioitava AK-korttelialueelle johtava ajoyhteys. AK-korttelialueen leikki- ja oleskelualueita vasten aita on toteutettava umpinaisena, vähintään 1,8 metriä korkeana rakenteena.
- Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille (ja LPA-alueelle yhteensä) vähintään 400 kpl.
- Suurimman sallitun kerrosluvun (V) lisäksi saa rakennukseen tehdä lisäkerroksen teknisiä tiloja varten. Näitä tiloja ei lasketa mukaan kaavakarttaan merkittyyn rakennusoikeuteen. Lisäkerros on huomioitava rakennuksen kokonaisarkkitehtuurissa.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään 1 ppp/30 k-m2.
- Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
- Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.
- Kulkuyhteydet pyöriteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

NIINIVAARAN (5) korttelin 511 tonttien 6, 7, 8 ja 11 sekä katu-, erityis- ja virkistysalueiden asemakaavan muutos.

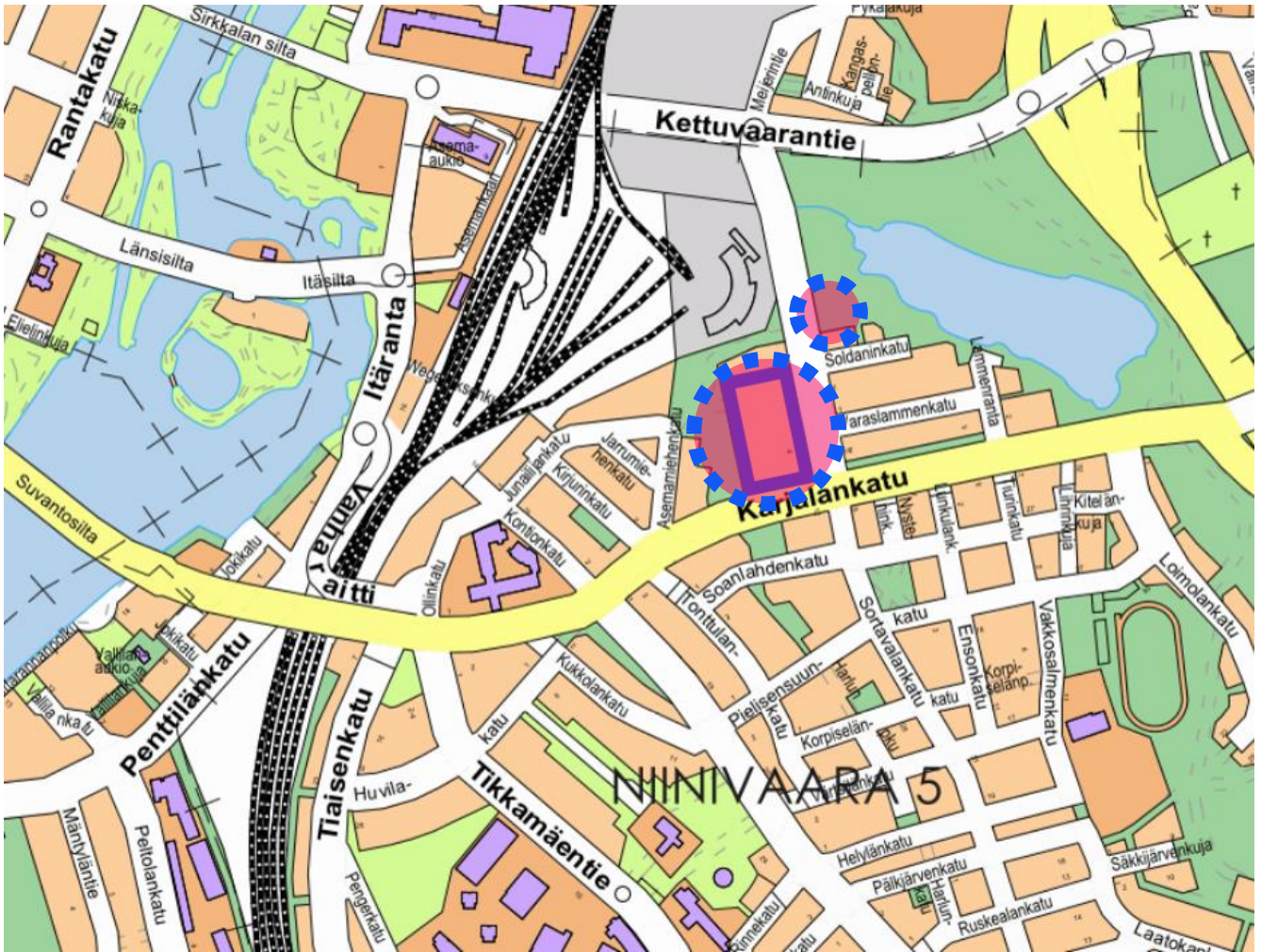
Asemakaavamuutoksella muodostuu uusi kortteli XXX.

SORTAVALANKADUN SOTE-KESKUS

LUONNOS, VERSIO 2

J•ENSUU			KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto	
	Laatimispäivä	5.3.2025	Voimaantulopäivä	
Kaupungingeodeetti	Kalle Sivén	Suunnittelija	Antti Rissanen	Diaarinumero 1324/10.02.03.00/2024
Kaavotuspaalikko	Pauli Sonninen	Piirtäjä	Roosa Westerman	Arkisto 5/1807

18.9.2024, täydennetty 5.3.2025



Kaava-alueen sijainti opaskartalla



Sortavalankadun sote-keskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue Siun sote on päättänyt rakentaa uuden sotekeskuksen Sortavalankadun vieressä olevan puretun kauppaopiston paikalle. Siun soten tavoitteena on noin 9000 k-m² laajuinen ja kerrosluvultaan 5-kerroksinen uudisrakennus. Rakennushankkeen toteutus edellyttää kaavamuutosta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,5 ha ja alue on kaupungin omistuksessa. Kaavamuutos käynnistetään kaupungin aloitteesta.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue kuuluu kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk). Lisäksi suunnittelualue on osa keskustatoimintojen aluetta (C) ja taajamatoimintojen aluetta (A). Karjalankatu on huomioitu pääkatuna.

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Yleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuu palvelujen ja hallinnon kohde (p). Muutoin suunnittelualue on osa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Sortavalankatu ja Karjalankatu on merkitty pääkaduiksi (pk, ppk). Varaslammenpuisto on merkitty virkistysalueeksi (V).

Alueella on voimassa vuosina 1974, 1983 ja 2016 hyväksytyt asemakaavat. Asemakaavassa pääosa suunnittelualueesta on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Alue pitää sisällään neljä rakentamistonttia, joiden kerrosluvut vaihtelevat välillä II-V. Kerrosalaa tonteilla on yhteensä 11 800 k-m². AK-alueen länsireunalla on pieni yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä Ratapihanpuisto (VP). Kaava-alue pitää sisällään myös katualueita tarvittavilta osiltaan Sortavalankadun ja Karjalankadun puolella. Sortavalankadun itäpuolella on Varaslammenpuisto (VP, P) ja Karjalankadun varressa pieni nimeämätön puistoalue (VP).

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun konsernistrategia ja kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma. Konsernistrategian tavoitteena on mm. säilyttää asukasluku ja rakentaminen kasvu-uralla sekä edistää symmetrisen kaupungin kasvua ja kehittymistä.

Suunnittelualueelle on tehty edellisen asemakaavamuutoksen yhteydessä meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2015). Varaslammen alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2018 (Ramboll Finland Oy, 2018).

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoja.

Suunnittelualue sijaitsee alle 0,5 kilometrin päässä turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvomasta kemikaalikohteesta (Valio Oy, toimintaperiaateasiakirjalaitos).

Kaupungin tavoitteena on luopua kaavamuutoksen myötä muodostettavasta sote-keskuksen tontista.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, kaupunkikuvaan ja ympäröiviin alueisiin sekä luontoon ja maisemaan. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. kaupungin strategian ja ohjelmien toteutumiseen sekä yritysten toimintaedellytyksiin.



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
- Joensuun Polkijat ry
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Niinivaara-yhdistys ry.
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Pohjois-Karjalan hyvinvointialue
- Kemikaali- ja turvallisuusvirasto Tukes
- VR-Yhtymä Oyj

Viranomaisneuvottelu järjestetään *luonnosvaiheen* jälkeen Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen kanssa.

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.

Kaava-asiakirjoihin pääsee tutustumaan varaamalla tapaamisajan kaavan laatijan kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **3.10.-28.10.2024**. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään **tiistaina 15.10.2024 kello 17.00** alkaen Pielisjoen koulun auditoriossa, osoitteessa Sirkkalantie 12A.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti kevätpuolella 2025. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus. Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtävillä alustavasti syksyllä 2025. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee loppuvuodesta 2025.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti osoitteeseen kirjaamo@joensuu.fi tai PL 59 80101 JOENSUU. Kaavan laatijaan voi olla tuki yhteydessä myös puhelimitse tai sähköpostilla.

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



Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu alla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Kaavoitus. PL 59, 80101 Joensuu

- Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-ti ja to-pe klo 10-16 ja ke klo 10-17 tai Kaupungin hallintotalo (Torikatu 19A) ajanvarauksella
- www.joensuu.fi/kaavoitus
- kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen
antti.rissanen@joensuu.fi, puh. 050 476 6382
- avustava suunnittelija Roosa Westerman
roosa.westerman@joensuu.fi, puh. 050 409 2124

Asemakaavaprosessi



Sortavalanakadun sote-keskus
Työ nro 1807
5.3.2025

**Sortavalankadun
sote-keskuksen
asemakaavan muutos**

**OAS-vaiheen
palautteet ja vastineet**



Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 3.10.-28.10.2024 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 8 lausuntoa sekä 5 mielipidettä. Tulleiden lausuntojen ja mielipiteiden lisäksi hankkeesta järjestettiin aloituskokous 11.9.2024, jonka muistio on kaavaselostuksen liitteenä 4.

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

1. Caruna Espoo Oy

Kaavamuutosalueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Kaavamuutoksen myötä sähkönkulutus alueella kasvaa. On mahdollista, että alueelle on rakennettava uusia pienjännitekaapeleita ja jakokaappeja.

Kaavan myötä sähkönkulutus alueella kasvaa. Vaikutukset sähkönjakeluun arvioidaan kaavaprosessiin seuraavissa vaiheissa.

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Pyydämme ilmoittamaan mahdollisista johdosiirtotarpeista hyvissä ajoin.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnon kaavaproessin seuraavissa vaiheissa.

Vastine: Kaavaluonnoksesta on nähtävänä kaksi erilaista vaihtoehtoa, Ve1 ja Ve2. Molemmissa vaihtoehtoissa sote-keskuksen rakennusala on tontin kaakkoiskulmassa, noin 2 metrin päässä tontin rajasta. Johdot sijoittuvat katualueen puolelle aivan tontin rajan tuntumaan. Ve2 on sellainen, jossa tontti laajenee länteen, jolloin saattaa tulla tarvetta siirtää nykyisiä johtoja uuteen sijaintiin. Kaavaluonnoksen Ve1:ssä korttelialue pysyy voimassa olevan asemakaavan laajuudessa, jolloin johtojen siirrolle ei ole tarvetta. Caruna Espoo



Oy:lle lähetetään lausuntopyyntö myös kaavahankkeen seuraavissa vaiheissa.

2. Joensuun Veden lausunto

Joensuun Vedellä on kiinteistöllä neljä tonttijohtovarausta käytössä olleiden tonttijohtojen lisäksi. Tonttijohtojen varausten koko ja materiaali on hulevesi 250M, jätevesi 160M ja vesi 63M. Kiinteistöllä on rasitteena Joensuun Veden käytöstä poistetut jätevesi-, hulevesi- ja vesijohdot. Johdot on poistettava tai täytettävä rakentamisen yhteydessä rakentajan toimesta. Rakentajan vastuulle jää myös rasitteen poistaminen.

Vastine: Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun, mutta kaupungin maaomaisuus, hyvinvointialue ja Joensuu Vesi käyvät tarvittaessa neuvotte-luja rasitteiden poistosta. Kiinteistörasite on tarkoitus poistaa ennen raken-nushanketta.

3. Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut

Ei lausuttavaa.

Vastine: Kaavamuutosalue on laajentunut luonnosvaiheessa. Kaavaluonnok-sen Ve2 on sellainen, jossa tontti on laajentunut länteen Ratapihanpuistoon ja Varaslammenpuistosta on osoitettu alue pysäköintiä varten (LPA).

4. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine: Kaavamuutosalue on luonnosvaiheessa laajentunut. Kaavaluonnok-sen Ve2 on sellainen, jossa tontti on laajentunut länteen Ratapihanpuistoon ja Varaslammenpuistosta on osoitettu alue pysäköintiä varten (LPA). Laajentu-neella suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristökohteita tai -aluerajauksia, mutta Karjalankadun eteläpuolinen, Niinivaaran koillis-itäranteen pientaloalue



on osoitettu Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 seudullisesti merkittäväksi rakennuskulttuurialueeksi.

5. Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Asemakaavamuutoksen tavoitetilä noudattaa sitä ohjaavaa Joensuun seudun yleiskaavaa 2020 sosiaali- ja terveydenhuoltoon liittyvien palvelujen sijoittamiseksi suunnittelualueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 54 §:n 2 momentin mukaa asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) tulevat erityisesti huomioitaviksi toimivia yhdyskuntia, kestävää liikkumista ja tehokasta liikennejärjestelmää koskevat tavoitteet. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on tunnistettu, että kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin. OAS:sta ei käy tarkemmin ilmi, millaisia toimintoja ja sote-palveluja alueelle tulaisiin sijoittamaan. Tältä osin kaavamuutoksen vaikutuksiin voidaan ottaa tarkemmin kantaa vasta kun kaava-suunnittelu tarkentuu.

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen aluevaltuusto on hyväksynyt 9.10.2024 (§ 59) hyvinvointialueen palvelustrategian. Päätöksen liitteen 6 (Siun sote palveluverkko vuoteen 2038) mukaan Joensuun palvelut kootaan yhteen alueelliseen sote-keskukseen. Kantakaupungin alueelle sijoittuisi tässä kaavamuutoksessa tarkoitettu sote-keskus ja Siilaisen sote-asema. Päätöksen perusteella on selvää, että kantakaupungin keskeisimmät sote-palvelut olisi tarkoitus tuottaa tässä kaavamuutoksessa tarkoitettussa sote-keskuksessa. Kaavahankkeessa on siksi erityisesti painotettava palveluiden alueellista saatavuutta ja liikenteen järjestämistä siten, että sote-keskus on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla ja kaikille väestöryhmille (MRL 54.2 §). Tässä sijaintipaikassa voi olla vaikeaa saada aikaan hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä. Sijaintipaikassa käytettävissä olevan alueen rajallisuuden vuoksi



Sortavalanakadun sote-keskus

Työ nro 1807

5.3.2025

pysäköinnin järjestämisessä saatetaan joutua rakenteellisiin pysäköintiratkaisuihin. Näin keskeisen palvelun ollessa kyseessä olisi hyvä, että voitaisiin vähintäänkin esittää tehdyt tarkastelut vaihtoehtoisista sijaintipaikoista ja tehdyn sijaintivalinnan perusteet.

Kaavahankkeesta pidettiin 11.9.2024 kaavoituksen aloituskokous. Tilaisuudessa tuli esille, että Sortavalankadulla on jo nykyisellään todettu melko vilkasta liikennettä. Sote-keskuksen toteuttamisen myötä liikenne katuosuudella tulisi todennäköisesti nykyisestään merkittävästi lisääntymään. Sote-palveluyksiköiden olisi syytä asiointipalvelujen saavutettavuutta koskien sijoittua hyvien joukkoliikenteen sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Kaavatyössä on siten tarpeen tarkastella erityisesti liikennejärjestelyjen toimivuutta kokonaisuudessaan.

Korttelialueen suunnittelussa on hyvä ottaa huomioon alueen lumien kasaustilat, hulevesien käsittely sekä hiilinielujen ja -varastojen edistäminen viherrakenteilla. Tontin nykyisen puuston säästämistä tulisi suosia.

Vastine: Asemakaavalla ei voida ratkaista sote-keskukseen tulevien tilojen tai palveluiden tarkempaa luonnetta ja laatua. Toimija, tässä tapauksessa hyvinvointialue, on se taho, joka päättää varsinaisista "talon sisuksista". Se, mitä toimintoja kyseiseen sijaintiin on tarkalleen ottaen tarkoitus tuoda ja mistä ne on tarkoitus siirtää, on siis hyvinvointialueen päätettäviä asioita. Asiasta on kyllä olemassa julkinen, Siun soten sivuilta löytyvä palvelustrategia ja palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2038, josta hahmottuu heidän tavoitteensa ([Palvelustrategia ja palveluverkko - siun.sote.fi](#)). Palvelustrategia ja palveluverkkosuunnitelma 2038 on hyväksytty aluevaltuustossa 9.10.2024. Palveluverkkosuunnitelman mukaan Joensuun kantakaupungin alueella on tosiaan jatkossa yksi sote-keskus (Sortavalankadulla, jos kaavamuutos etenee päätöksentekoon ja saa lainvoiman) ja yksi sote-asema (Siilaisen sairaala). Suunnitelman mukaan palveluverkko siis keskittyy merkittävästi.



Sortavalan kadun sote-keskus

Työ nro 1807

5.3.2025

Rakennushankkeen laajuus on lähtöisin hyvinvointialueen tavoitteista ja päätöksistä. Siun soten tavoitteena ja tahtotilana on rakentaa uusi sote-keskus Sortavalan kadun varteen. Hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Asemakaavaluonnoksessa sote-keskuksen tontti on osoitettu ”sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi” (YS). Tontin rakennusalueelle saa tehdä viisikerroksisen, 10 000 k-m² laajuisen rakennuksen. Lisäksi saa tehdä lisäkerroksen teknisiä tiloja varten.

Kaavahanke on elänyt vireilletulovaiheen jälkeen. Suunnittelun edetessä on käynyt ilmi, että keskeisin ratkaistava asia on oikeastaan pysäköinnin järjestäminen, eli tehdäänkö pysäköinti tontilla rakenteellisesti vai avopysäköintinä. Kaavaluonnoksen vaihtoehdot, Ve1 ja Ve2, eroavat toisistaan käytännössä vain pysäköinnin osalta. Molemmilla pysäköintitavoilla on etunsa ja haittansa.

Rakenteellisesta pysäköinnistä (Ve1) muodostuu suuret kustannukset, mutta toisaalta tilaa säästyy muuhun käyttöön. Avopysäköinti (Ve2) taas on toteuttajalleen edullista, mutta vie laajat maa-alat, joka on pois jostain muusta käytöstä, tässä tapauksessa lähialueen puistoista ja tontin mahdollisista lumitiloista ja hulevesien käsittelystä. Tunnistetun ”vaikeuden” vuoksi myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty vastaamaan paremmin luonnosvaihetta.

Laajentuneen aluerajauksen takia hanketta varten joudutaan teettämään uusi luontoselvitys, erityisesti siinä tilanteessa, jos avopysäköintimalli (Ve2) johtaa lopulta kaavaehdotukseksi saakka. Toinen selvitys, jonka on tarkoitus valmistua ehdotusvaiheeseen mennessä, on sote-keskuksen tonttiliittymän toimivuustarkastelu. Tarkastelun avulla selvitetään hankkeen vaikutukset kaupungin katuverkkoon ja sen toimivuuteen.

Kaupunki on selvittänyt hyvinvointialueelta saamiensa lähtötietojen perusteella tulevan sote-keskuksen pysäköintitarvetta. Sote-keskus on toiminnaltaan eräänlainen sosiaali- ja terveystalouden suuryksikkö, jossa toimiva pysäköinti on merkittävä osa keskuksen jouhevaa toimintaa. Koska sote-keskus



Sortavalan kadun sote-keskus

Työ nro 1807

5.3.2025

on henkilökuntavaltaista toimintaa, on myös henkilökunnan saapumisella ja pysäköimisellä merkitystä.

Kaupungin arvion mukaan sote-keskuksen autopaikkatarve vaihtelee noin 300 – 550 autopaikan välillä, riippuen henkilökunnan määrästä, asiakkaan viipymästä ja kulkutapaosuudesta. Kulkutapaosuuksissa korostuu henkilö-auto. Keskimääräinen autopaikkatarve on arviolta noin 400 autopaikan tietämissä. Asiaa on käyty tarkemmin läpi selostuksen kohdassa ”2.2. Tavoitteet”. Samassa luvussa on selostettu myös sote-keskuksen sijoittelun lähtökohtia ja tavoitteita, sekä niiden yhteensovittamista ja Sortavalan kadun sijainnin valikoitumista kohteeksi. Yksi Sortavalan kadun sijainnin heikoin puoli tällä hetkellä on joukkoliikenne, mutta mahdollisten linjamuutosten kautta asiaan on tehtävissä parannuksia. Edellytyksenä linjamuutoksille on toki uudet pysäkki-järjestelyt sote-keskuksen edustalle. Kustannuksia aiheutuu sekä mahdollisista linjamuutoksista että pysäkkirakenteista.

Asiakaskunnan kulkutapaosuuksiin voi olla vaikeata saada kovin suurta muutosta aikaan. Henkilöauto on kenties luontevin saapumismuoto sosiaali- ja terveyspalveluihin, erityisesti silloin, jos on kyse sairastapauksista. Henkilökunnan kulkutapaosuuteen kaupunki voinee vaikuttaa muun muassa laadukkailla, sujuvilla ja hoidetuilla pyöräteillä ja reiteillä. Työ on pitkäjänteistä ja muutos henkilöautosta pyörän selkään saattaa tapahtua pitkän ajan kuluessa. Tähän ei varsinaisesti sote-keskuksen yksittäisessä kaavahankkeessa voida vaikuttaa, toki siltä osin, että kaavassa on varmistettu laadukkaat reitit aina tontin rajalta suoraan sote-palvelurakennuksen ”sisälle”.

6. Pohjois-Karjalan hyvinvointialue, Siun sote

Ei lausuttavaa.

Ei tarvetta vastineelle.



7. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu keskustatointojen alueelle sekä kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle. Lisäksi joukkoliikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävät on linjattu etelän ja idän suunnasta kohti Joensuun keskustaa. Yhteydet ovat konkretisoituneet tällä hetkellä erityisesti Niinivaarantielle ja Kettuvaarantielle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavahankkeessa tulevat arvioitavaksi erityisesti vaikutukset ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin. Maakuntaliitto on arvioitavista vaikutuksista samaa mieltä ja korostaa erityisesti liikenteellisten ja pysäköinnin vaikutusten arviointia. Suunniteltu sote-keskus ei ole aivan nykyisten joukkoliikennereittien, eikä esim. pyöräilyn pääreittien varrella, joten on tärkeää tunnistaa sote-keskuksen asiakasprofiili ja sen aiheuttamat tarpeet kulkutavoille ja suunniteltava alueelle hyvin toimivat joukkoliikennedyteet ja esteettömät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Myös autoliikenteen ja pysäköinnin tarpeet on hyvä arvioida tarkasti ja pohtia niiden aiheuttamia vaikutuksia myös suunnittelualueella laajemmalla alueella.

Vastine: Asemakaavalla ei voida ratkaista sote-keskukseen tulevien tilojen tai palveluiden tarkempaa luonnetta ja laatua. Toimija, tässä tapauksessa hyvinvointialue, on se taho, joka päättää varsinaisista "talon sisuksista". Se, mitä toimintoja kyseiseen sijaintiin on tarkalleen ottaen tarkoitus tuoda ja mistä ne on tarkoitus siirtää, on siis hyvinvointialueen päätettäviä asioita. Asiasta on kyllä olemassa julkinen, Siun soten sivuilta löytyvä palvelustrategia ja palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2038, josta hahmottuu heidän tavoitteensa ([Palvelustrategia ja palveluverkko - siunsote.fi](#)). Palvelustrategia ja palveluverkkosuunnitelma 2038 on hyväksytty aluevaltuustossa 9.10.2024. Palveluverkkosuunnitelman mukaan Joensuun kantakaupungin alueella on jatkossa yksi sote-keskus (Sortavalankadulla, jos kaavamuutos etenee päätöksentekoon ja saa lainvoiman) ja yksi sote-asema (Siilaisen sairaala). Suunnitelman mukaan palveluverkko siis keskittyy merkittävästi.



Sortavalan kadun sote-keskus

Työ nro 1807

5.3.2025

Rakennushankkeen laajuus on lähtöisin hyvinvointialueen tavoitteista ja päätöksistä. Siun soten tavoitteena ja tahtotilana on rakentaa uusi sote-keskus Sortavalankadun varteen. Hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Asemakaavaluonnoksessa sote-keskuksen tontti on osoitettu ”sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi” (YS). Tontin rakennusalueelle saa tehdä viisikerroksisen, 10 000 k-m² laajuisen rakennuksen. Lisäksi saa tehdä lisäkerroksen teknisiä tiloja varten.

Kaavahanke on elänyt vireilletulovaiheen jälkeen. Suunnittelun edetessä on käynyt ilmi, että keskeisin ratkaistava asia on oikeastaan pysäköinnin järjestäminen, eli tehdäänkö pysäköinti tontilla rakenteellisesti vai avopysäköintinä. Kaavaluonnoksen vaihtoehdot, Ve1 ja Ve2, eroavat toisistaan käytännössä vain pysäköinnin osalta. Molemmilla pysäköintitavoilla on etunsa ja haittansa.

Rakenteellisesta pysäköinnistä (Ve1) muodostuu suuret kustannukset, mutta toisaalta tilaa säästyy muuhun käyttöön. Avopysäköinti (Ve2) taas on toteuttajalleen edullista, mutta vie laajat maa-alat, joka on pois jostain muusta käytöstä, tässä tapauksessa lähialueen puistoista ja tontin mahdollisista lumitiloista ja hulevesien käsittelystä. Tunnistetun ”vaikeuden” vuoksi myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty vastaamaan paremmin luonnosvaihetta.

Laajentuneen aluerajauksen takia hanketta varten joudutaan teettämään uusi luontoselvitys, erityisesti siinä tilanteessa, jos avopysäköintimalli (Ve2) johtaa lopulta kaavaehdotukseksi saakka. Toinen selvitys, jonka on tarkoitus valmistua ehdotusvaiheeseen mennessä, on sote-keskuksen tonttiliittymän toimivuustarkastelu. Tarkastelun avulla selvitetään hankkeen vaikutukset kaupungin katuverkkoon ja sen toimivuuteen.

Kaupunki on selvittänyt hyvinvointialueelta saamiensa lähtötietojen perusteella tulevan sote-keskuksen pysäköintitarvetta. Sote-keskus on toiminnaltaan eräänlainen sosiaali- ja terveyspalvelujen suuryksikkö, jossa toimiva pysäköinti on merkittävä osa keskuksen jouhevaa toimintaa. Koska sote-keskus



Sortavalan kadun sote-keskus

Työ nro 1807

5.3.2025

on henkilökuntavaltaista toimintaa, on myös henkilökunnan saapumisella ja pysäköimisellä merkitystä.

Kaupungin arvion mukaan sote-keskuksen autopaikkatarve vaihtelee noin 300 – 550 autopaikan välillä, riippuen henkilökunnan määrästä, asiakkaan viipymästä ja kulkutapaosuudesta. Kulkutapaosuuksissa korostuu henkilö-auto. Keskimääräinen autopaikkatarve on arviolta noin 400 autopaikan tietämissä. Asiaa on käyty tarkemmin läpi selostuksen kohdassa ”2.2. Tavoitteet”. Samassa luvussa on selostettu myös sote-keskuksen sijoittelun lähtökohtia ja tavoitteita, sekä niiden yhteensovittamista ja Sortavalan kadun sijainnin valikoitumista kohteeksi. Yksi Sortavalan kadun sijainnin heikoin puoli tällä hetkellä on joukkoliikenne, mutta mahdollisten linjamuutosten kautta asiaan on tehtävissä parannuksia. Edellytyksenä linjamuutoksille on toki uudet pysäkki-järjestelyt sote-keskuksen edustalle. Kustannuksia aiheutuu sekä mahdollisista linjamuutoksista että pysäkkirakenteista.

Asiakaskunnan kulkutapaosuuksiin voi olla vaikeata saada kovin suurta muutosta aikaan. Henkilöauto on kenties luontevin saapumismuoto sosiaali- ja terveyspalveluihin, erityisesti silloin, jos on kyse sairastapauksista. Henkilökunnan kulkutapaosuuteen kaupunki voinee vaikuttaa muun muassa laadukkailla, sujuvilla ja hoidetuilla pyöräteillä ja reiteillä. Työ on pitkäjänteistä ja muutos henkilöautosta pyörän selkään saattaa tapahtua pitkän ajan kuluessa. Tähän ei varsinaisesti sote-keskuksen yksittäisessä kaavahankkeessa voida vaikuttaa, toki siltä osin, että kaavassa on varmistettu laadukkaat reitit aina tontin rajalta suoraan sote-palvelurakennuksen ”sisälle”.

8. Pohjois-Savon ELY-keskus

Ei lausuttavaa.

Ei tarvetta vastineelle.



Mielipide 1

Rauhallisen tunnelman säilyttämiseksi pihapiirissämme toivon seuraavaa:

- Sote-keskuksen tulee toimia virka-aikana, ei 24/7
- kaavaa ei tule venyttää, eli tonttia ei tule laajentaa puistoalueelle päin parkkimahdollisuuksien tms. vuoksi
- puistoalueelle suunniteltu pyörä-/kävelyreitti tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle sotekeskusta, ei taloyhtiömme reunustalle

Vastine: Sote-keskuksen toiminta-aikaan ei voida asemakaavalla puuttua. Hyvinvointialueen lähtökohtaisena tavoitteena on kuitenkin ollut se, että sote-keskus toimii vain arkipäivisin ja virka-aikana.

Kaavahankkeen pääasialliseksi ratkaistavaksi ongelmaksi on koitunut sote-keskuksen toimintaan liittyvä huomattavan suuri pysäköintitarve ja se, miten tarve lopulta ratkaistaan, avopysäköintinä vai rakenteellisesti. Molemmilla pysäköintitavoilla on omat etunsa ja haittansa, joita voi arvioida kaavaluonnoksen kahden eri vaihtoehdon, Ve1 ja Ve2, avulla. Kaavaselostuksen liitteenä 5 on havainnekuvia luonnoksista. Ve1:ssä pysäköinti on ratkaistu rakenteellisesti ja Ve2:ssä avopysäköintinä siten, että tonttia on laajennettu länteen Ratapihanpuistoon noin 20 metrillä ja otettu lisäksi osa Varaslammenpuistosta autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), joka voi palvella sekä sote-keskusta että Varaslammenpuiston käyttöä. Pysäköintitarvetta on käyty läpi laajemmin kaavaselostuksen luvussa "2.2 Tavoitteet".

Rakenteellisesta pysäköinnistä (Ve1) muodostuu toteuttajalle suuret kustannukset, mutta toisaalta tilaa säästyy. Avopysäköinti (Ve2) taas on toteuttajalleen edullista, mutta vie laajat maa-alat, joka on pois jostain muusta käytöstä, tässä tapauksessa lähialueen puistoista.

Ve2:ssä Asemamiehenkadun pientalokorttelin ja laajenevan sote-keskuksen tontin väliin jää vaihteleva, noin 15-35 metrin levyinen Ratapihanpuiston puistovyöhyke, jonka läpi kaavaluonnoksessa kulkee ohjeellinen pyörätieyhteys. Yhteys on myös voimassa olevassa asemakaavassa, mutta sitä ei ole toistaiseksi toteutettu.



Mielipide 2

Toivomme, että sote-keskus toimisi vain ja ainoastaan virka-aikana. Kuten yleisökeskustelutilaisuudessa todettiin, kävijämäärä keskuksessa voi kohota jopa yli satoihin kävijöihin tunnissa. Tämä tuo ihmisvirtaa valtavasti pientaloasutuksen läheisyyteen. Jotta jokaisen asukkaan asuinrauha pystytäisiin myös sote-keskuksen tullen takaamaan esitämme, että sote-keskuksessa asioiminen tapahtuisi virka-aikana ja ainoastaan Sortavalan kadun puolella/puolelta.

Pientaloalueen ja sotekeskuksen väliseen Ratapihanpuistoon ei voida hyväksyä kuin satunnaista huoltoliikennettä! Emme myöskään näe hyvänä ratkaisuna sote-keskuksen tontin kasvattamista pientaloalueen suuntaan. Myöskin Ratapihanpuiston läpi suunnitellun kevyenliikenteen väylän sijainti tulisi olla sote-keskuksen tontissa kiinni. Esitämme, ettei kevyenliikenteenväylä lävistäisi puistoa keskeltä vaan kulkisi sote-keskuksen tontin puolella. Näin kevyenliikenteenväylä ei tulisi lähemmäs pientaloaluetta ja sen asukkaita, jolloin asumisrauha säilyisi ihmisvirran kasvaessakin.

Pientaloalueen ja sotekeskuksen väliin jäävä puistoalue on päivittäisessä käytössä; käyttäjinä ovat alueella asuvat lapset, ikäihmiset, ulkoilijat ja lemmikkieläinten kanssa touhuavat. Koemme, että puistoalue tuo virkeyttä ja lähimetsä tuntumaa - muutoin niin täyteen asutettuun kaupunkialueeseen. Se on tärkeä osa arkeamme ja elinpiiriämme! Pikemminkin toivomme puistoalueen kohennusta ja arvostusta, kuin sen muuttamista parkkialueeksi.

Ei myöskään tule pienentää kaupunkialueella elävien lintujen elintilaa. Tässä pienessä lehtometsäalueessa elelee ja lentelee valtaisa määrä tiaisia, tilhiä, mustarastaita ja tikkoja -noin muutamia mainitaksemme.

Toivomme, että otatte meidän asukkaiden esittämät kannat huomioon kaavamuutosta pohtiessanne.

Vastine: Sote-keskuksen toiminta-aikaan ei voida asemakaavalla puuttua. Hyvinvointialueen lähtökohtaisena tavoitteena on kuitenkin ollut se, että sote-keskus toimii vain arkipäivisin ja virka-aikana.



Kaavahankkeen pääasialliseksi ratkaistavaksi ongelmaksi on koitunut sote-keskuksen toimintaan liittyvä huomattavan suuri pysäköintitarve ja se, miten tarve lopulta ratkaistaan, avopysäköintinä vai rakenteellisesti. Molemmilla pysäköintitavoilla on omat etunsa ja haittansa, joita voi arvioida kaavaluonnoksen kahden eri vaihtoehdon, Ve1 ja Ve2, avulla. Kaavaselostuksen liitteenä 5 on havainnekuvia luonnoksista. Ve1:ssa pysäköinti on ratkaistu rakenteellisesti ja Ve2:ssa avopysäköintinä siten, että tonttia on laajennettu länteen Ratapihanpuistoon noin 20 metrillä ja otettu lisäksi osa Varaslammenpuistosta autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), joka voi palvella sekä sote-keskusta että Varaslammenpuiston käyttöä. Pysäköintitarvetta on käyty läpi laajemmin kaavaselostuksen luvussa "2.2 Tavoitteet".

Rakenteellisesta pysäköinnistä (Ve1) muodostuu toteuttajalle suuret kustannukset, mutta toisaalta tilaa säästyy. Avopysäköinti (Ve2) taas on toteuttajalleen edullista, mutta vie laajat maa-alat, joka on pois jostain muusta käytöstä, tässä tapauksessa lähialueen puistoista.

Ve2:ssa Asemamiehenkadun pientalokorttelin ja laajenevan sote-keskuksen tontin väliin jää vaihteleva, noin 15-35 metrin levyinen Ratapihanpuiston puistovyöhyke, jonka läpi kaavaluonnoksessa kulkee ohjeellinen pyörätieyhteys. Yhteys on myös voimassa olevassa asemakaavassa, mutta sitä ei ole toistaiseksi toteutettu.

Sote-keskuksen rakennusala, eli paikka, jonne rakennuksen saa kaavan mukaan rakentaa, sijoittuu molemmissa luonnosvaihtoehdoissa tontin kaakkoskulmaan lähelle Sortavalan- ja Karjalankadun välistä risteystä. Rakennuksen sisäänkäyntiä ei ole asemakaavalla määrätty. Tontille ajo on molemmissa luonnosvaihtoehdoissa Sortavalankadulta, ja vain huoltoliikenne on sallittu Karjalankadulta. Puiston läpi tai puiston suunnasta ei ole mahdollista tehdä liittymää tontille.

Hanketta varten on tarkoitus laatia tarvittaessa luontoselvitys, jos Ve2 valikoidaan päätöksentekoon eteneväksi kaavaratkaisuksi.



Mielipide 3 (Niinivaaran asukasyhdistys)

Viereisten rakennettujen kerrostalojen näkymiin vaikuttaa kerrostalotonttien muuttuminen julkiseksi palvelukeskukseksi. Asukasyhdistys toivoo, että kerrostalokorkeuksien sijoittelussa huomioidaan riittävä etäisyys olemassaoleviin taloihin.

Asiakkaiden sekä henkilökunnan pysäköintiin emme haluaisi ainakaan vaihtoehtoa vilkkaasti liikennöidyn Sortavalan kadun toiselle puolelle, jolloin liikenneturvallisuus vähenisi. Täällä myös maapohja vaatii raskasta rakentamista, mikä edelleen supistaa Varaslammien luontaista ympäristöä ulkoilureittinä. Lammen kuntoa on jo menneisyydessä haitanneet Kauppaoppilaitoksen rakentamiseen liittyneet maansiirtotyöt sekä Lappeenrannan tien rakentamisessa sulkeutunut luontainen vesiväylä.

- Varaslampia ympäröivä viheralue on tärkeää säilyttää koskemattomana ja luonnontilaisena. Alueella pesii satakieli, pikkutikka ja viitasammakko. Niistä viimeinen on suojeltu luontodirektiivillä IVa. Varaslammien vesistöalueen kuntoa ei saa entisestään heikentää. Yhtenäinen puustoalue Varaslammien ympärillä luo ekosysteemialueen, joka suo virkistyskäyttöä myös alueen kasvavalle asukasmäärälle. Mikäli SOTE-keskuksen paikoitusalueita suunnitellaan Varaslammien lähelle, se vaatii huolellisen luontoselvityksen tekemisen ennen kaavoituspäätöksiä.

- Pysäköinnin järjestämiseksi asiakkaidenkin kannalta sujuvin vaihtoehto on toteuttaa pysäköinti SOTE-keskukseen, esisijaisesti sen alle (tai rakennuksen katolle) tai suoraan viereen läntisen puistoalueen puolelle.

Vastine: Kaavaluonnosvaihetta varten on laadittu kaksi eri vaihtoehtoa, Ve1 ja Ve2. Ve1 on rakenteellisen pysäköinnin ja Ve2 avopysäköinnin vaihtoehto. Kaavahankkeessa keskeisin ratkaistava asia onkin juuri pysäköintitarve ja sen järjestämistapa. Sote-keskuksen toiminta edellyttää kaupungin laatiman selvityksen perusteella keskimäärin arviolta noin 400 autopaikkaa. Ve1:ssä nämä autopaikat on sijoitettu tontille rakenteellisesti pysäköintilaitokseen tontin länsireunaan. Tonttia ei ole laajennettu voimassa olevaan asemakaavaan



nähdessä. Ve2:ssa autopaikat on sijoitettu tontille avopysäköintinä, joten tonttia on jouduttu laajentamaan noin 20 metrillä länteen Ratapihanpuistoon. Lisäksi osa Varaslammenpuistosta on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), joka voi palvella sekä sote-keskusta että mahdollista Varaslammenpuiston käyttöä. LPA-alueelle mahtuu noin 80 autopaikkaa.

Molemmissa vaihtoehdoissa uudisrakennus sijoittuu tontin kaakkoiskulmaan Karjalankadun ja Sortavalankadun risteyksen tuntumaan. Sote-keskuksella ei ole vaikutusta pohjoispuoliseen kerrostalotonttiin. Sen sijaan Ve1:ssä pysäköintilaitoksen rakennusala ulottuu noin 20 metrin päähän viisikerroksisesta asuinrakennuksesta. Pysäköintilaitos on kaavaluonnoksessa Ve1 merkitty enintään viisitasoiseksi, jolloin laitoksen julkisivun korkeus voi nousta esimerkiksi 3,5 metrin kerroskorkeudella noin 18 metriin. 45 asteen valokulman mukainen vähimmäisetäisyys täyttyy. Ve2 pysäköinti on ratkaistu tontilla avopysäköintinä, joten vastaavaa vaikutusta ei ole.

Molemmilla pysäköintitavoilla on omat etunsa ja haittansa, joita voi arvioida kaavaluonnoksen kahden eri vaihtoehdon, Ve1 ja Ve2, avulla. Kaavaselostuksen liitteenä 5 on havainnekuvia luonnoksista. Rakenteellisesta pysäköinnistä (Ve1) muodostuu toteuttajalle suuret kustannukset, mutta toisaalta tilaa säästyy. Avopysäköinti (Ve2) taas on toteuttajalleen edullista, mutta vie laajat maa-alat, joka on pois jostain muusta käytöstä, tässä tapauksessa lähialueen puistoista.

Hanketta varten on tarkoitus laatia tarvittaessa luontoselvitys, jos Ve2 valikoidaan päätöksentekoon eteneväksi kaavaratkaisuksi. Kaavaselostuksen sivuilla 16-17 on myös käyty läpi Varaslammen ympäristöä koskeva, vuoden 2018 luontoselvitys (Ramboll Finland Oy, 2018), jonka perusteella LPA-alueen paikalle ei sijoittuisi suojeltavia luontokohteita.

Mielipide 4

Parempi paikka Sotekeskukselle on entisen Pielisjoen koulun (entinen Niinivaaran lukio) paikalle, mm. koska sinne on olemassa jo valmiiksi hyvät



kulkuyhteydet eli bussiliikenne ja taksipalvelut. Sortavalankadulle ei bussiliikenne kulje. Samalla erikoissairaanhoidon ja perusterveydenhuollon palvelut olisivat kätevästi lähekkäin, yhteistyö olisi todennäköisesti helpompaa ja sujuvampaa.

Se mitä Sortavalankadulle voisi kehitellä, on kaikenikäisten hyvinvointi/liikuntapuisto ja esim. uimala tai uimahalli.

Vastine: Kaavaselostuksen luvussa "2.2 Tavoitteet" on käyty tarkemmin läpi kaavahankkeen lähtökohtia ja sijoittelun vaihtoehtoja. Hyvinvointialueen ensisijaisena tavoitteena on ollut sote-keskuksen sijoittaminen mahdollisimman lähelle Tikkamäkeä, jossa he näkevät merkittäviä hyötyjä, kuten henkilöstöetuja ja tilojen yhteiskäyttöisyyttä, puhumattakaan noista mielipiteissä esiin nostetuista näkökulmista. Alueen ongelmana on se, ettei Tikkamäen tontilla ole sote-keskuksen kokoista vapaata maa-alaa ja entinen Juhanalan koulun tontti puolestaan on juuri ennätetty kaavoittaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaava on peräisin vuodelta 2023. Vajaan hehtaarin laajuisen korttelialue on kaupungin tontinluovutuksen kannalta tärkeä kokonaisuus ja toisaalta alue on silti ehkä hieman liian pieni sote-keskuksen kokonaisuutta varten. Sote-keskuksen toiminta on hyvin työvoimavaltaista ja asiakkaita käy yhtä aikaa paikalla paljon, joten pysäköinti on keskeisimpiä ratkaistavia kysymyksiä hankkeessa. Pysäköinti vie paljon maapinta-alaa, jos se tehdään avopysäköintinä yhteen tasoon. Rakenteellinen pysäköinti puolestaan on toisaalta hyvin tehokasta, kun pysäköintitasot ovat päällekkäin, mutta myös kustannukset ovat moninkertaiset maantasopysäköintiin nähden.

Lähimpänä Tikkamäkeä oleva, riittävän suuri, rakentamisesta tällä hetkellä vapaa, kaupungin omistama maa-alue on Sortavalan kadun toistaiseksi rakentamaton AK-korttelialue. Alueen laajuus on jonkin verran Juhanalan koulun tonttia suurempi, noin 1,6 ha. Tämäkään maa-ala ei näytä riittävän siihen, että sote-keskuksen edellyttämä pysäköinti on toteutettu avopysäköintinä, vaan kaavaluonnosta varten on tutkittu vaihtoehtoa (Ve2), jossa tonttia on laajennettu länteen Ratapihanpuistoon päin noin 20 metrillä ja otettu osa Varaslammenpuistosta autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Varaslammenpuiston pysäköintiä voisi hyödyntää myös Varaslammenpuiston käyttöön.



Sortavalan kadun sote-keskus

Työ nro 1807
5.3.2025

Kaavaluonnoksen Ve1:ssä pysäköinti on pakattu tiiviiseen pysäköintilaitokseen ja tonttia ei ole tarvinnut laajentaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelialueen ulkopuolelle.

Uimahallin sijoittaminen Sortavalankadulle kuulostaa ennakkoluulottomalta ja mielenkiintoiselta ajatukselta. Mutta samalla on sanottava, että Joensuussa on valtakunnallisestikin varsin hyvin keskitetty urheilu- ja vapaa-aikapalveluiden kokonaisuus Mehtimäellä, jolloin mahdollisen uuden uimahallin luonteva sijainti voisi tulevaisuudessakin olla jossain Mehtimäen ympäristössä.

Mielipide 5 (Keskustan Pielisensuun paikallisyhdistys ry)

Hyvinvointialueen tulee keskittyä rakentamisen sijasta palvelujen kehittämiseen; Keskuksen suuruusluokka (9.000 k-m²) tuntuu suurelta - tarvittavat tilat täytyy miettiä tarkkaan. Keskukseen on suunniteltu mm. laboratorion näytteenotto ja tarkoittaisiko tämä Torikadulle vastikään avatun näytteenottotoiminnan sulkemista? Tämän toteutuessa olisi Niinivaaralla kaksi näytteenottoa alle kilometrin sijainnilla ja muiden kaupunkilaisten kulku palveluun hankaloituisi.

Keskuksen asiakkaiden sekä henkilökunnan pysäköintiasia tulee ratkaista tarkoituksenmukaisella ja liikenneturvallisella tavalla (ei pysäköintiä vilkkaasti liikennöidyn Sortavalankadun toiselle puolelle, kuten suunnitelmissa on yhtenä vaihtoehtona todettu). Puistoalueiden käyttäminen pysäköintiin on kohutonta, kun huomioidaan että kyseessä kaavamuuotos.

Kaavamuutoksen vaihtaessa kerrostalotontit julkisen palvelun tontiksi, niin on kerroskorkeuksia päätettäessä huomioitava muuttuva maisemanäkymä viereisiin jo rakennettuihin taloihin.

Vastine: Asemakaavalla ei voida ratkaista sote-keskukseen tulevien tilojen tai palveluiden tarkempaa luonnetta ja laatua. Toimija, tässä tapauksessa hyvinvointialue, on se taho, joka päättää varsinaisista ”talon sisuksista”. Se, mitä toimintoja kyseiseen sijaintiin on tarkalleen ottaen tarkoitus tuoda ja mistä ne



on tarkoitus siirtää, on siis hyvinvointialueen päätettäviä asioita. Asiasta on kyllä olemassa julkinen, Siun soten sivuilta löytyvä palvelustrategia ja palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2038, josta hahmottuu heidän tavoitteensa ([Palvelustrategia ja palveluverkko - siunsote.fi](#)). Palvelustrategia ja palveluverkkosuunnitelma 2038 on hyväksytty aluevaltuustossa 9.10.2024. Palveluverkkosuunnitelman mukaan Joensuun kantakaupungin alueella on jatkossa yksi sote-keskus (Sortavalankadulla, jos kaavamuuks etenee päätöksentekoon ja saa lainvoiman) ja yksi sote-asema (Siilaisen sairaala). Suunnitelman mukaan palveluverkko siis keskittyy merkittävästi.

Rakennushankkeen laajuus on lähtöisin hyvinvointialueen tavoitteista ja päätöksistä. Siun soten tavoitteena ja tahtotilana on rakentaa uusi sote-keskus Sortavalankadun varteen. Hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Asemakaavaluonnoksessa sote-keskuksen tontti on osoitettu ”sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palveluvien rakennusten korttelialueeksi” (YS). Tontin rakennusalueelle saa tehdä viisikerroksisen, 10 000 k-m2 laajuisen rakennuksen. Lisäksi saa tehdä lisäkerroksen teknisiä tiloja varten.

Kaavaluonnoksen molemmissa vaihtoehdoissa uudisrakennus sijoittuu tontin kaakkoiskulmaan Karjalankadun ja Sortavalankadun risteyksen tuntumaan. Sote-keskuksella ei ole vaikutusta pohjoispuoliseen kerrostalotonttiin. Sortavalankadun ja Karjalankadun toisella puolella olevien pientalotonttien rakennusalueisiin on sote-keskuksen rakennusalueesta etäisyyttä lähimmillään noin 30 m. 45 asteen valosäännön mukaan etäisyys on riittävä, sillä enimmillään 6-kerroksisen (tekninen kerros huomioituna) sote-keskuksen korkeus kohoaa 20–25 metrin luokkaan. Ve1:ssä pysäköintilaitoksen rakennusala ulottuu noin 20 metrin päähän viisikerroksisesta asuinrakennuksesta. Pysäköintilaitos on kaavaluonnoksessa Ve1 merkitty enintään viisitasoiseksi, jolloin laitoksen julkisivun korkeus voi nousta esimerkiksi 3,5 metrin kerroskorkeudella noin 18 metriin. 45 asteen valokulman mukainen vähimmäisetäisyys täyttyy. Ve2 pysäköinti on ratkaistu tontilla avopysäköintinä, joten vastaavaa vaikutusta ei ole.



Kaavahankkeen keskeisin ratkaistava asia näyttäisi olevan pysäköinnin järjestämistapa, eli tehdäänkö pysäköinti tontilla rakenteellisesti vai avopysäköintinä. Kaavaluonnoksen vaihtoehdot, Ve1 ja Ve2, eroavat toisistaan käytännössä vain pysäköinnin osalta. Molemmilla pysäköintitavoilla on etunsa ja haittansa.

Rakenteellisesta pysäköinnistä (Ve1) muodostuu suuret kustannukset, mutta toisaalta tilaa säästyy muuhun käyttöön. Avopysäköinti (Ve2) taas on toteuttajalleen edullista, mutta vie laajat maa-alat, joka on pois jostain muusta käytöstä, tässä tapauksessa lähialueen puistoista ja tontin mahdollisista lumitiloista ja hulevesien käsittelystä.

Laajentuneen aluerajauksen takia hanketta varten joudutaan teettämään uusi luontoselvitys, erityisesti siinä tilanteessa, jos avopysäköintimalli (Ve2) johtaa lopulta kaavaehdotukseksi saakka. Toinen selvitys, jonka on tarkoitus valmistua ehdotusvaiheeseen mennessä, on sote-keskuksen tonttiliittymän toimivuustarkastelu. Tarkastelun avulla selvitetään hankkeen vaikutukset kaupungin katuverkkoon ja sen toimivuuteen.

Kaupunki on selvittänyt hyvinvointialueelta saamiensa lähtötietojen perusteella tulevan sote-keskuksen pysäköintitarvetta. Sote-keskus on toiminnaltaan eräänlainen sosiaali- ja terveystalouden suuryksikkö, jossa toimiva pysäköinti on merkittävä osa keskuksen jouhevaa toimintaa. Koska sote-keskus on henkilökuntavaltaista toimintaa, on myös henkilökunnan saapumisella ja pysäköimisellä merkitystä.

Kaupungin arvion mukaan sote-keskuksen autopaikkatarve vaihtelee noin 300 – 550 autopaikan välillä, riippuen henkilökunnan määrästä, asiakkaan viipymästä ja kulkutapaosuudesta. Kulkutapaosuuksissa korostuu henkilöauto. Keskimääräinen autopaikkatarve on arviolta noin 400 autopaikan tietämissä. Asiaa on käyty tarkemmin läpi selostuksen kohdassa ”2.2. Tavoitteet”. Samassa luvussa on selostettu myös sote-keskuksen sijoittelun lähtökohtia ja tavoitteita, sekä niiden yhteensovittamista ja Sortavalankadun sijainnin valitsemista kohteeksi. Yksi Sortavalankadun sijainnin heikoin puoli tällä



hetkellä on joukkoliikenne, mutta mahdollisten linjamuutosten kautta asiaan on tehtävissä parannuksia. Edellytyksenä linjamuutoksille on toki uudet pysäkkijärjestelyt sote-keskuksen edustalle. Kustannuksia aiheutuu sekä mahdollisista linjamuutoksista että pysäkkirakenteista.

Asiakaskunnan kulkutapaosuuksiin voi olla vaikeata saada kovin suurta muutosta aikaan. Henkilöauto on kenties luontevin saapumismuoto sosiaali- ja terveyspalveluihin, erityisesti silloin, kun kyse on sairastapauksista. Henkilökunnan kulkutapaosuuteen kaupunki voinee vaikuttaa muun muassa laadukkailla, sujuvilla ja hoidetuilla pyöräteillä sekä joukkoliikenteen ratkaisulla. Työntekijöiden asuinpaikka toki vaikuttaa myös asiaan. Muutos voi olla hidasta ja pitkäjänteistä ja siirtyminen henkilöautosta pyörän selkään tai joukkoliikenteen käyttäjäksi saattaa tapahtua hyvin pitkän ajan kuluessa. Tähän ei varsinaisesti sote-keskuksen yksittäisessä kaavahankkeessa voida vaikuttaa, mutta toki siltä osin, että kaavassa on varmistettu riittävän hyvät olosuhteet joukkoliikenteelle ja kävelyn ja pyöräilylle.



11.9.2024

Sortavalankadun sote-keskus

KAAVOITUKSEN ALOITUSKOKOUS

Muistio

Aika: Keskiviikko 11.9.2024 kello 09.30-10.34

Paikka: Teams

Läsnä:

Joensuun kaupunki kaavoitus, Rissanen Antti
Joensuun kaupunki kaavoitus, Westerman Roosa
Joensuun kaupunki maaomaisuus, Tiilikainen Pentti
Savon Voima, Muurikainen Pekka
Savon Voima, Pitkänen Aki
Siun sote, Turunen Marko
Arcadia Oy arkkitehtitoimisto, Puumalainen Jenni
Joensuun Vesi, Sorjonen Sanna
Siun sote, Heikkinen Otto
Arcadia Oy arkkitehtitoimisto, Sallinen Samuli
Joensuun kaupunki joukkoliikenne ja logistiikka, Nousiainen Rasmus
Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pirinen Tarja
Joensuun kaupunki kaavoitus, Sonninen Pauli

1. Kokouksen avaus / AR
2. Hankkeen lyhyt läpikäynti (OAS) / AR
 - a. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustavan luonnoksen läpi käyminen
3. Osapuolten näkemykset / kierros läpi
 - a. Maaomaisuus, Tiilikainen Pentti
 - Kannatetaan tontin kehittymistä.
 - Maankäytösopimuksia ei tule. Kaavan valmistuttua tontin luovutus.
 - b. Savon Voima, Muurikainen Pekka ja Pitkänen Aki
 - Vieressä kulkee kaukolämpölinja ja sitä mielellään tarjotaan käyttöön. Kaukolämpölinja kulkee tontilla Sortavalankadun puolella n. metrin päässä tontin rajasta. Linja toimii kaukolämmön pääsyöttölinjana, huomioitava kaavassa rasiitteena tontille.
 - c. Siun sote, Turunen Marko
 - Sortavalankadulla on jo nykyisellään melko vilkas liikenne ja sote-keskuksen myötä liikenne varmasti tulee lisääntymään. Mm. Joukkoliikenne, pysäköinti ja



11.9.2024

liikenteen merkittävä lisääntyminen on otettava huomioon hankkeen suunnittelussa.

- d. Arcadia Oy arkkitehtitoimisto, Sallinen Samuli
- Alustava tontinkäyttösuunnitelma on jo toteutettuna.
 - Kaava jo nykyisellään mahdollistaa paljon asioita ja se on toiminut lähtökohtana suunnittelulle. OAS:iin hyvä muuttaa kerrosluku 5 kerrosta. Tällä hetkellä OAS:n luonnoksessa on mainittu, että sote-keskuksen kerrosluku voisi olla 3-4 kerrosta.
 - Alueella kasvava liikenne on todella tärkeää huomioida. Kevytliikenne kuin myös pääliittymät tontille on myös tärkeää huomioida.
 - Alustava ajatus on sijoittaa korkeampi massa Karjalankadun varrelle, tontin koko leveydellään.
 - Pysäköintitarve ratkeaa jatkosuunnittelussa ja pysäköinnissä on valmistauduttava rakenteelliseen pysäköintiin. Alustavan tutkimuksen perusteella ei kuitenkaan nähdä tarvetta rakenteelliselle pysäköinnille.
 - Mahdolliset laajennukset on hyvä ottaa jo tässä kohtaa kerrosalassa huomioon.
- e. Siun sote, Heikkinen Otto
- Nykyinen kerrosalan määrä on hyvä kirjata OAS:iin. Tuleva laajennus on hyvä ottaa jo tässä kohtaa huomioon.
 - Tämän keskustelun pohjalta tarkastellaan toteutettua luonnosta (Siun sote + Arcadia). Alustavaa luonnosta voidaan käydä läpi Joensuun kaupungin kanssa erillisessä palaverissa.
 - Logistiset tarpeet ovat suuret ja ne on otettava huomioon.
- f. ELY-keskus, Pirinen Tarja
- Kaavamuutos noudattaa hyvin yleiskaavan määrittäystä. Kerroskorkeus 5 kerrosta on jo nykyisen asemakaavan myötä hyväksytty ja tehokas toteuttaminen olisi tässä paikallaan.
 - Luontoarvoissa ei ole mitään erityistä.
 - Liikenteen lisääntymistä on hyvä pohtia.
 - Puuston säilyttäminen, hulevesien imeyttäminen ja lumien kasaaminen tontille on tärkeää ottaa huomioon.
 - Vanhan rakennuksen paikka tuntuu luonnolliselta paikalta uudisrakentamiselle.
 - OAS:in palautteiden ja vastineiden jälkeen olisi sopiva kohta pitää viranomaisneuvottelu ELY-keskuksen kanssa
- g. Joensuun kaupunki joukkoliikenne, Nousiainen Rasmus
- Ensisijaisestihan tämän kaltaiset hankkeet olisi hyvä toteuttaa joukkoliikenteen runkoreittien varteen. Pistot ja kierrot vähentävät joukkoliikenteen houkuttelevuutta.
 - Otetaan linjastoasia puheeksi joukkoliikenneporukan kanssa.
- h. Joensuun kaupunki kaavoitus, Sonninen Pauli,
- Luonnosvaiheeseen olisi hyvä saada mukaan sähköverkon edustaja ja tutkia ympäristön ET-alueiden riittävyys sekä niiden mahdollinen lisääminen suunnittelualueelle
 - Luonnosvaiheessa hyvä järjestää lausuntokokous. Toivotaan luonnosvaiheessa mahdolliset lausunnot ja ehdotusvaiheessa enää mielipiteitä. Tavoitteena sujuva hankkeen edistyminen.
- i. Joensuun vesi, Sorjonen Sanna



- Alueella on olemassa oleva johtorasite ja se koskee käytöstä poistettuja runkolinjoja, jotka on tarkoitettu poistaa tai täyttää. Alueella on myös vanhat tonttijohdot, jotka ovat tulpattuna. Varmistettava, että ne ovat tulpattuna tontin rajaan. Myöskin vanhaa huleveden putkea kulkee tontilla. Uudet tonttijohto varaukset löytyvät jokaiselle kolmelle tontille ja ne ovat käytettävissä, kun uutta rakennetaan.

4. Muut asiat

- a. Pohdittavaksi rakenteellisen pysäköimisen hyödyntäminen useampaa toimijaa varten. Esimerkiksi pysäköiminen myös Wärtsilä-kampuksen käyttöön, joita tontilla sijaitsee tällä hetkellä.
- b. Tontinkäyttösuunnitelmassa hyvä ottaa huomioon tontilla lumien kasaustilat sekä ilmaston lämpenemisen ääriolosuhteet mm. hule-vesien imeytys, hiilinielujen ja -varastojen edistäminen viherrakenteilla. Tontin nykyisen puuston mahdollinen säästäminen.
- c. Liikenteen ja pysäköinnintarpeen mahdollinen selvitys
- d. 24.9.2024 OAS kaupunkirakennelautakuntaan
- e. Kaavahankkeesta ei toteuteta hankekorttia, suunnittelua tukevat ohjeet tiedoksi suunnittelupalaverien kautta

5. Kokouksen päätös / AR



Sortavalankadun
sote-keskus
LIITE 5

**KAUPUNKIMALLI-
LUONNOKSET**

JOENSUUN KAUPUNKI
2025

HUOM! Sote-keskuksen rakennus ja pysäköintilaitos ovat alustavia luonnoksia. Kaupunkimalli-istutus näyttää lähinnä rakennusmassojen vaikutusta lähiympäristöön.

Havainnekuvien puusto on viitteellinen.

Kaupunkimallihavainnekuvat: Joensuun kaupunki, 2025
sekä 2015

Tontinkäyttöluonnokset: Arcadia Oy arkkitehtitoimisto



Ve1

Yläviistokuva kaupunkimallista



Ve2

Yläviistokuva kaupunkimallista



Ve1

Yläviistokuva kaupunkimallista



Ve2

Yläviistokuva kaupunkimallista



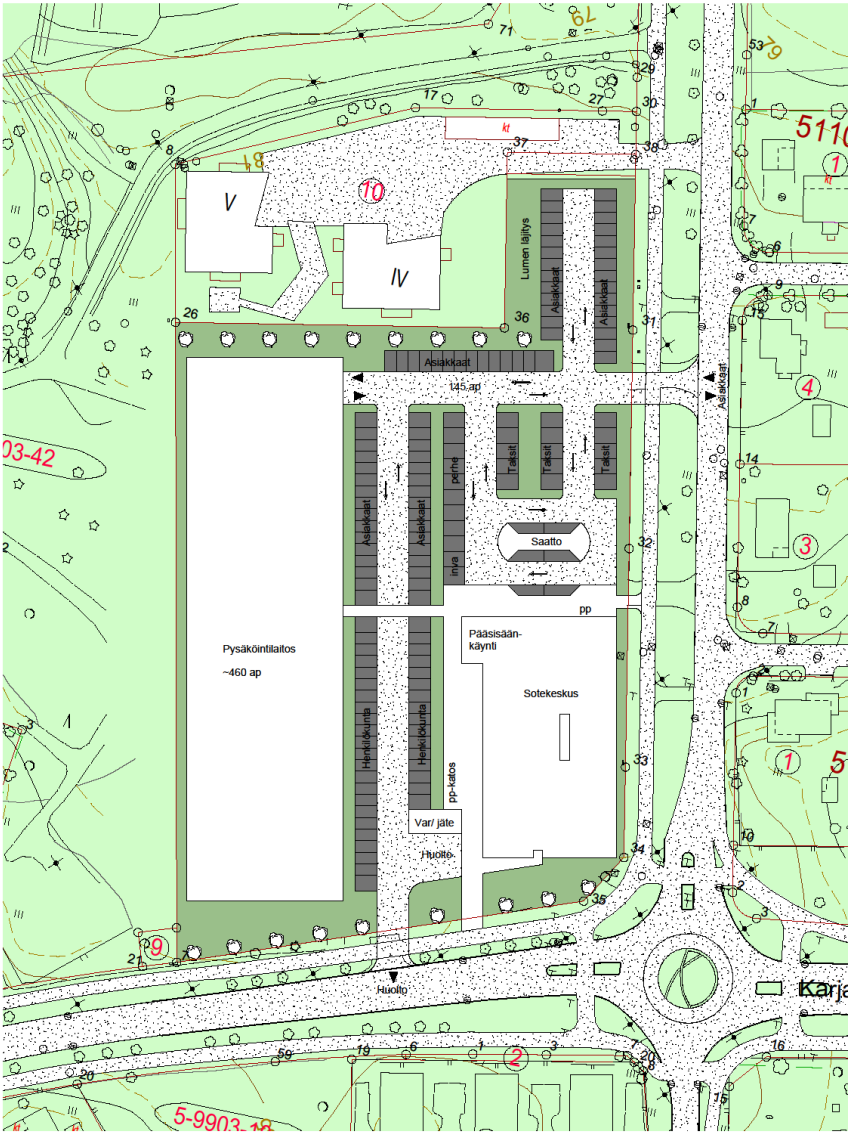
Ve1

Yläviistokuva kaupunkimallista



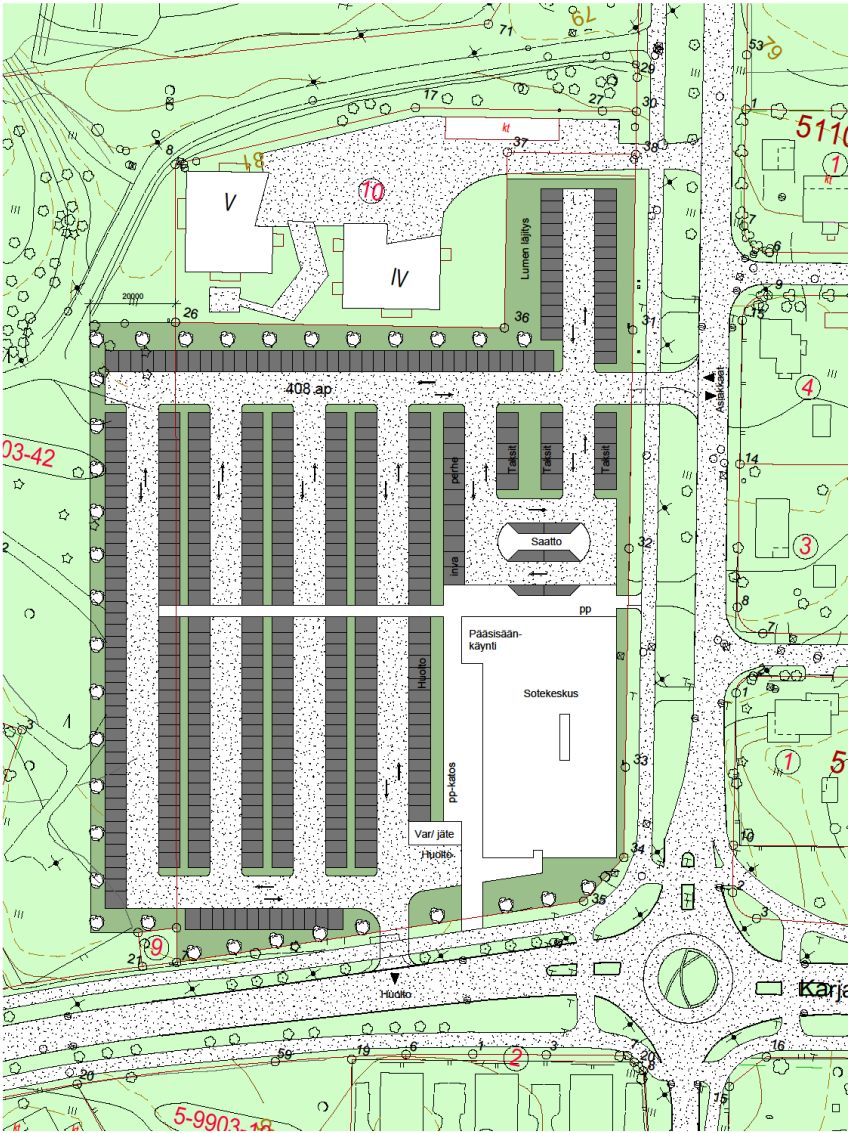
Ve2

Yläviistokuva kaupunkimallista

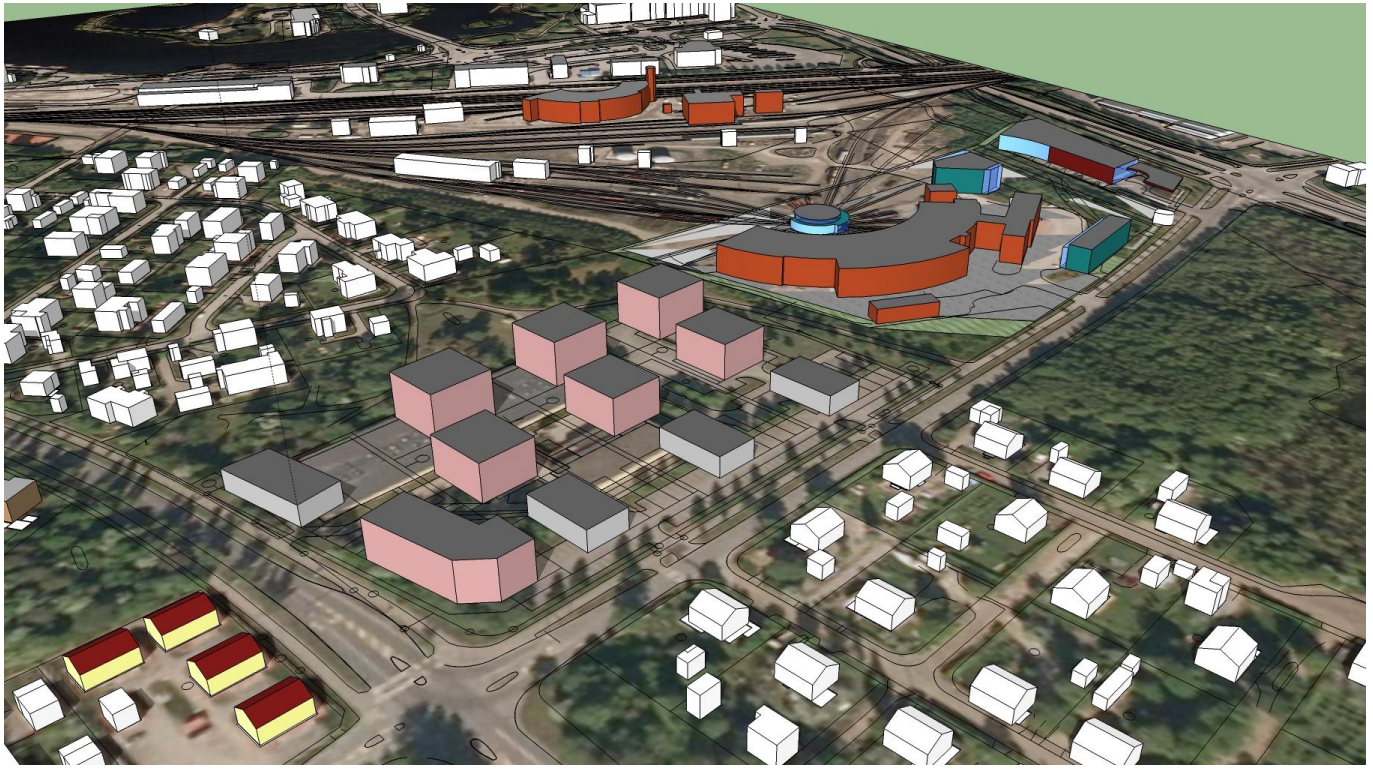


Ve1





Ve2



Yläviistokuva kaupunkimallista, 2015

Kaupunkimallihavainnekuvan rakennusten massoittelu kuvastaa tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaista vaihtoehtoa.