

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Aika 23.09.2025 klo 16:30 - 18:56

Paikka Kokoushuone Holvi, Torikatu 19 A, 3. krs, Joensuu

Käsitellyt asiat

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 108	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 109	Pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 110	Merkintöjä	6
§ 111	Liikuntapaikkasuunnitelman päivitys	7
§ 112	Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon hyväksyminen	9
§ 113	Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-401-27-62	15
§ 114	Viranhaltijapäätökset	17

Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Läsnä	Puustinen Pekka Savolainen Terhi Kääriäinen Minna Karhapää Henna Rauma Simo Pesonen Matti Lasaroff Johannes Laasonen Jenni Saarelainen Antti Bogdanoff Eero Minkkinen Jaana Repo Kunto	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen nuorisovaltuuston edustaja	
Muu läsnäolo	Varonen Ari Matilainen Emmi Siven Kalle Heinonen Timo	esittelijä, kaupunkiympäristöjohtaja pöytäkirjanpitäjä kaupungingeodeetti liikuntajohtaja	Paikalla klo 16:30- 18:07 Paikalla klo 18:08- 18:46
Poissa	Kolehmainen Katja Honkanen Anu	jäsen kaupunginhallituksen edustaja	

Allekirjoitukset

Pekka Puustinen
puheenjohtaja

Emmi Matilainen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu 23.9.2025

Antti Saarelainen
pöytäkirjantarkastaja

Jenni Laasonen
pöytäkirjantarkastaja

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 23.9.2025 yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirjanpitäjä

Emmi Matilainen

Kaupunkirakennelautakunta

§ 108

23.09.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

KRAKLK 23.09.2025 § 108

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Totesi.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 109

23.09.2025

Pöytäkirjantarkastajien valinta

KRAKLIK 23.09.2025 § 109

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Antti Saarelaisen ja Jenni Laasosen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 110

23.09.2025

Merkintöjä

KRAKLIK 23.09.2025 § 110

Kaupungeingeodeetti Kalle Sivén esitteli maaomaisuus -tulosalueen toimintaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: Törmän alue

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä asiat tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Jäsen Terhi Savolainen oli poissa kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 17:35-17:38.

Liitteet

1 Työ 1811, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkirakennelautakunta

§ 111

23.09.2025

Liikuntapaikkasuunnitelman päivitys

KRAKLK 23.09.2025 § 111

1382/00.01.02.05/2025

Tämä urheilu- ja liikkumisolosuhteiden kehittämissuunnitelma korvaa vuonna 2019 hyväksytyn (KV 25.02.2019 § 22) liikuntapaikkasuunnitelman. Päivitetyssä suunnitelmassa liikkumisen olosuhteiden kehittäminen ymmärretään entistä laajemmin osaksi kuntalaisten arjen elinympäristön ja hyvinvoinnin sekä kunnan vetovoimaisuuden edistämistyötä. Suunnitelmassa olosuhteita kuvataan liikunnan ja liikkumisen mahdollistajana sekä urheilumenestyksen edistäjänä.

Joensuun urheilu- ja liikkumisolosuhteiden kehittämissuunnitelman tehtävänä on ohjata pitkäjänteisesti ja laaja-alaisesti Joensuun liikunta- ja urheiluolosuhteiden kehittämistä. Kehittämissuunnitelman tavoitteena on kuntalaisten liikunta-aktiivisuuden lisääminen ja joensuulaisen kilpa- ja huippu-urheilun menestysedellytysten parantaminen. Suunnitelma on osa Liikkuva Joensuu -verkoston (Itä-Suomen Liikuntaopisto Oy, Pohjois-Karjalan Liikunta Ry, Joensuun seudun kansalaisopisto ja liikuntapalvelut) toimijoiden laajempaa liikkumishjelmaa.

Joensuun urheilu- ja liikkumisolosuhteiden kehittämissuunnitelma on laadittu vuosille 2026-2035. Olosuhdesuunnitelmaa laatiessa on huomioitu myös muut kuntalaisten hyvinvointia ja terveyttä edistävät Joensuun kaupungin tavoiteasiakirjat, jotka sisältävät liikkumisolosuhteiden kehittämiseen liittyviä toimenpiteitä.

Laadittua olosuhdesuunnitelmaa tarkastellaan vuosittain ja tarvittaessa päivitetään vastaamaan nykytilannetta ja tulevaisuuden tarpeita. Nyt tarkasteltavana olevaa suunnitelmaa on työstetty rinnakkain kaupungin strategian kanssa. Olosuhdesuunnitelman työstämiseen ovat osallistuneet kaupungin eri toimialojen lisäksi liikunta- ja urheiluseurat. Evästystä on saatu ja tullaan kysymään myös vaikuttamistoimielimiltä (nuorisovaltuusto, vanhus- ja vammaisneuvosto) sekä lautakunnilta (kulttuuri- ja liikuntalautakunta, kaupunkirakennelautakunta sekä hyvinvoinnin ja osallisuuden edistämisen lautakunta). Kuntalaisten ääni kuuluu suunnitelmassa lukuisten kyselyjen ja osallistavien tapaamisten kautta.

Liikuntapaikkasuunnitelman korvaavan Urheilu- ja liikkumisolosuhteiden kehittämissuunnitelman, jossa on huomioitu lautakunnilta ja vaikuttamistoimielimiltä saadut kommentit sekä kaupungin päivitetty strategia, hyväksyy kaupunginvaltuusto. Urheilu- ja liikkumisolosuhteiden kehittämissuunnitelma on oheismateriaalina sähköisessä kokouksessa.

Valmistelija: liikuntasuunnittelija, liikuntajohtaja

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä omalta osaltaan Urheilu- ja liikkumisolosuhteiden kehittämissuunnitelman.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 111

23.09.2025

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liikuntajohtaja Timo Heinonen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Terhi Savolainen oli poissa kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 18:17-18:19.

Liitteet

2 Liikuntapaikkasuunnitelma luonnos 10.9.2025

Kaupunkirakennelautakunta	§ 80	03.06.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 112	23.09.2025

Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon hyväksyminen

KRAKLK 03.06.2025 § 80

Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan ja asemakaavan muutos laaditaan Utran kaupunginosaan aivan kuntarajan tuntumaan. Kaavatyö on lähtenyt liikkeelle keväällä 2022 Joensuun kaupungin tarpeista ja se perustuu Joensuun kaupunginvaltuuston 27.1.2020 hyväksymän Rantakylä-Utra-osayleiskaavan linjauksiin.

Suurin osa kaava-alueesta on kaupungin omistamaa kaavoittamatonta ja talouskäytössä olevaa metsäaluetta. Kaava-alueen länsi- ja eteläreunat ovat kuitenkin osittain kaavoitettuja. Kaavoittamattomalla alueella sijaitsee Utran evankelisluterilainen hautausmaa ja yksi yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö, jolla on asuinrakennus talousrakennuksineen. Kaavoitetun alueen osalta tontteja on vain yksi ja siinä sijaitsee teollisuusrakennus. Loput ovat virkistys- ja katualueita.

Asemakaavoituksella mahdollistetaan erillispientalo- ja rivitaloalueiden rakentaminen kaavoittamattomalle alueelle sekä Utran hautausmaan laajentaminen. Tarkoituksena on laajentaa Utran kaupunginosalle tyypillistä, viihtyisää pientaloasutusta ja säilyttää alueen virkistysarvot jo asuvien ja sinne tulevaisuudessa muuttavien kaupunkilaisten hyväksi. Lisäksi tavoitellaan sujuvia kävelyreittejä, pyöräilyn tukemista ja viheryhteyksien säilymistä.

Asemakaavaratkaisun kuvaus

Kaavarajausta on muutettu prosessin aikana siten, että kaavaluonnosvaiheessa kaava-alueeseen lisätty Jynkätien ja Pielisjoen välinen alue on erotettu kokonaan pois kaavasta omaksi kaava-alueekseen. Kaavaehdotuksen rajaus on näin lähes sama kuin kaavatyön käynnistämismuutoksessa.

Suunnittelualue on varattu enimmäkseen asuinpienalojen rakentamiseen. Sallittu rakennustyyppi on kaavassa yksilöity käyttämällä AP- ja AO-merkintöjä. Kaavaan on osoitettu 60 uutta omakotitonttia (AO). Merkinnällä osoitetut korttelit on jaettu kahteen ryhmään sen mukaan, onko niihin mahdollista rakentaa paritaloja vai ei. Yhtiömuotoisten pienalojen (AP) rakentamisen tontit sijoittuvat asemakaavalla muodostuvan Tukki-sumantien varteen. AP-korttelit ovat jaettavissa tonteiksi tarpeen mukaan.

Asuinrakennusten korttelialueille on annettu määräyksiä, joilla pyritään säilyttämään alueen vehreyttä, sekä edistämään luonnon monimuotoisuutta, rakentuvien pihojen viihtyisyyttä ja hulevesien luonnonmukaista hallintaa. Määräyksillä otetaan kantaa pihajärteiden päällystemateriaaleihin sekä tonttien säilytettävien tai istutettavien puiden määrään.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 80	03.06.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 112	23.09.2025

Osa asuinpientalokortteleista sijoittuu Utranharjun vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Kaavassa on annettu määräyksiä koskien pohjavesialueella rakentamista.

Tarhakuja 1:n sijaitseva teollisuustontti on osoitettu asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kaavamerkintä mahdollistaa nykyistä monipuolisemman toiminnan kiinteistöllä. Tontin rakennusoikeus ja enimmäiskerrosluku säilyvät nykyisen asemakaavan mukaisina.

Hautausmaa-alueeksi osoitettu korttelialue koskee olemassa olevan hautausmaan lisäksi sen länsipuolella olevaa aluetta, jonne hautausmaata voidaan laajentaa tulevaisuudessa. Olemassa oleva hautausmaa-alue on osoitettu lisämerkinnällä /s, jonka mukaisesti alueen ympäristö tulee säilyttää. Alueen eteläosaan on osoitettu pysäköimispaikka sekä huoltorakennuksen rakennusala 500 k-m² rakennusoikeudella.

Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jota on yli puolet kaava-alueen pinta-alasta. Kaavaan on merkitty useita ulkoilureittejä, hiihtolatu sekä jalankululle ja pyöräilylle varattuja alueen osia. Lisäksi virkistysalueella on varattu alueen osa leikkialuetta varten, jonka yhteyteen on varattu alue pysäköinnille.

Eri kaavavaiheiden nähtävilläolot ja palautteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 24.3.-25.4.2022.

Vireilletulovaiheessa kaavasta annettiin 9 lausuntoa, joista kuudessa lausunnossa oli kommentoitavaa. Mielipiteitä jätettiin 6. Niiden mukaan eniten huolta on aiheuttanut aktiivisessa käytössä olevan metsän ja virkistyspaikkojen väheneminen ja lisärakentamisen vuoksi alueen luonto- ja virkistysarvojen heikentyminen. Vireilletulovaiheen palaute vastineineen on liitteessä 3.

Luonnosvaiheessa kaavarajausta laajennettiin siten, että kaava-alueeseen lisättiin kaavoittamaton Pielisjoen ranta-alue, sekä sen eteläpuolella oleva asemakaavoitettu ranta-alue Pyrästien venevalkamaa varten varatulle alueelle asti. Tarkoituksena oli päivittää vesi- ja virkistysalueet ajan myötä siirtyneen vesirajan mukaisiksi. Kaavaluonnoksesta esitettiin kaksi eri vaihtoehtoa, jotka erosivat toisistaan siten, että vaihtoehdossa 1 (VE1) oli mukana Jynkätien ja jokirannan väliset ei-omarantaiset erillispientalotontit (5 kpl) ja vaihtoehdossa 2 (VE2) niitä ei ollut mukana.

Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 27.2.2024 asettaa asemakaavaluonnoksen kaksi vaihtoehtoa julkisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Kaavaluonnos oli nähtävänä 14.3.-15.4.2024 ja siitä annettiin 11 lausuntoa. Mielipiteitä jätettiin 18 kappaletta.

Kaavaluonnoksessa esitetty ulkoilureitti Jynkätien asuinkorttelin ja vesirajan välillä olevan ranta-alueen kautta, sekä toisessa kaavaluonnoksen vaihtoehdossa esitetyt tontit Jynkärannan varrelle herättivät paljon vastustusta, etenkin Jynkätien varrella asuvien kesken. Alueella on lisäksi Rantakylä-Utra-osayleiskaavan yhteydessä tehdyn luontoselvityksen mukaan erilaisia luontoarvoja.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 80	03.06.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 112	23.09.2025

Syksyllä 2024 käytiin Jynkänrannalla erikseen ELY:n asiantuntijan sekä kaupungin metsätalousinsinöörin kanssa. Maastokäyntien lopputuloksena on, että tarkempi luontoselvitys ranta-alueesta tulee vielä tehdä. Selvityksen avulla voitaisiin joko perustella uusien omakotitonttien luomista ja jopa luo-alueen supistamista osayleiskaavan vastaisesti, tai todeta, että alue pitää jättää virkistysalueeksi. Selvitettävää alueella olisi ainakin luo-alueen laajuus, juurtokaislan esiintymisalueet ja linnusto. Tehtävien luontoselvitysten ja tarkemman vaikutusten arvioinnin vuoksi mahdollisesti jouduttaisiin venyttämään kaavatyön aikataulua. Tämän vuoksi Jynkänrannan alue on erotettu omaksi kaava-alueeseen Kirkkotarhantie ja ympäristö - asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Ranta-alueeseen liittyviin mielipiteisiin ja lausuntoihin ei ole tarpeen laatia tarkempia vastineita tämän kaavan yhteydessä, vaan aihetta käsitellään uusien palautteiden saataessa ranta-aluetta varten myöhemmin käynnistyvän kaavatyön yhteydessä.

Luonnoksesta jätetyissä mielipiteissä esitettiin edelleen huolta alueen asukkaiden virkistys- ja marjastuksen käytössä olevan metsän vähenemisestä. Lisäksi huolta aiheuttaa asemakaavan toteuttamisesta johtuva lisääliikenne Väisälänkadulla ja sen ympäristössä.

Vastineissa todetaan, että kaavan suunnittelualue ei ole nykyiselläänkään virallisesti virkistysaluetta, vaan se on kaavoittamatonta metsäaluetta, jota käytetään virkistykseen ja ulkoiluun. Vuonna 2020 hyväksytyssä Rantakylä-Utra-osayleiskaavassa alue on uutta ja olennaisesti muuttuvaa aluetta, koska nykyinen metsäalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Kirkkotarhantien ja ympäristö -kaavaratkaisu toteuttaa osayleiskaavan tavoitteita. Reilu puolet kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta, josta on välitön yhteys Rantakylän ja Utran laajoihin viher- ja virkistysverkostoihin sekä naapurikunnassa sijaitsevan Utranharjun suuntaan.

Liikenteen osalta vastineissa todetaan, että Väisälänkatu on olosuhteitaan tavanomainen kokoojakatu, joskin hieman kapeampi, eikä se poikkea merkittävästi muista kaupungin saman luokan kaduista. Arvioidaan, että katu sietää varsin hyvin tulevan liikenteen kasvun. Runsaslumisina talvina katu mahdollisesti kaventuu, mutta siihen pystytään vaikuttamaan riittävällä kadunpidolla. Pahimmassa tapauksessa voidaan turvautua kadunvarsipysäköinnin väliaikaiseen kieltoon. Mikäli ajoneuvoliikenneliikenne näillä Kirkkotarhantien sivukaduilla sen edellyttää, on myös mahdollista tehdä liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä. Väisälänkadun laajennusta tai uuden vaihtoehdot rakentamista ei toistaiseksi ole tarpeen tehdä.

Lausunnoissa eniten noussut aihe oli myös Jynkänrannan tontit ja ranta-alueen luontoarvot. Vastineissa todetaan, että alue poistuu Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavasta.

Joensuun seudun luonnonystävät ry:n lausunnossa todetaan, että vaikka kaavoitettava metsäalue on luonnonarvoiltaan tavanomainen, josta monimuotoisin osa on Törönpuron varsi, asemakaavan mahdollistava asuinrakentaminen heikentää alueen virkistysarvoja. Kannatetaan lähimetsien säästämistä ja Törönpuron luontoarvojen turvaamista. Vastineissa todetaan, että kaavalla on pyritty säilyttämään alueen virkistysmahdollisuudet, joskin marjastukseen sopivimmat metsäalueet vähenevät.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 80	03.06.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 112	23.09.2025

Reilu puolet kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta, lisäksi alueelta on välitön yhteys Rantakylän ja Utran laajoihin viher- ja virkistysverkostoihin sekä naapurikunnassa sijaitsevan Utranharjun suuntaan. Törönpuron arvot on mahdollista huomioida hulevesiratkaisujen suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa.

Asemakaavaehdotuskartta, -selostus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkennettu Carunan, Joensuun kaupungin ympäristönsuojelun sekä maaomaisuuden, Pohjois-karjalan maakuntaliiton ja ELY-keskuksen lausunnoissa esitetyn mukaisesti. Joensuun ladun ja Joensuun Veden lausunnot eivät edellyttäneet muutoksia asemakaavaan. Hyvinvointipalveluiden, Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon, ja rakennusvalvonnan lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Luonnosvaiheen palaute vastineineen on liitteessä 4.

Asemakaavoitettavan alueen yksityisten maanomistajien kanssa tehdään sopimus alueidenkäyttölain (AKL) 12a luvun mukaisesta, yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta. Maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimus allekirjoitetaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Asemakaavan ehdotusta ei viedä hyväksymisvaiheeseen ennen kuin kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt maankäyttösopimuksen.

Asemakaavamuutos koskee kaavoittamattomia entisen Pielisensuun kylän alueita.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ numero 1791.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavamuutoksen ja asemakaavamuutoksen alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Caruna Espoo Oy:lta, Joensuun seudun luonnonystävät ry:ltä, sekä muilta tarvittavilta tahoilta,

sekä jos asemakaavasta ja asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia, ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon.

Päätös:

Kaupunkiympäristöjohtajan muutetusta päätösehdotuksesta poiketen kaupunkirakennelautakunta päätti palauttaa asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 80	03.06.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 112	23.09.2025

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKLIK 23.09.2025 § 112
3278/10.02.03.00/2022

Jatkokäsittely:

Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotusta ja tonttijakoa käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 03.06.2025 (§ 80) nähtäville asettamista varten. Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessa palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia lautakunnan kokouksessa käydyssä keskustelun perusteella. Muutokset kohdistuvat Utran hautausmaan laajennusalueelle ja kaava-alueen koillisosassa sijaitseville kortteleille, jotka ovat suunnitellun 110 kV voimalinjan läheisyydessä.

Utran hautausmaan laajennusalueen länsipuolen raja on siirretty noin 10 metriä ja kapeammasta kohdasta noin 18 metriä itään päin kauemmas pientalokortteleista, jolloin alueiden väliin jäävä virkistysvyöhyke on leveämpi. Muutoksella on pyritty säilyttämään kaavaratkaisun katujen linjaus, kortteleiden sijainti ja tonttimäärä ennallaan. Näiden muuttaminen tai tonttien vähentäminen voisi johtaa siihen, ettei kaavamuutos ja sen toteuttaminen olisi enää taloudellisesti kannattavaa. Tällöin infran rakentamiskustannusten ja tonttien luovutuksesta saatavien tulojen välinen suhde olisi kaupungin kannalta epäedullinen. Siirron seurauksena poistuva noin 1600 m²:n alue on korvattu lisäämällä vastaava alue tontin pohjoispuolelle.

Kaava-alueen koillisosan asuinkortteleihin ei ole tehty muutoksia. Ehdotuksessa esitetty suojaetäisyys 110 kV voimalinjaan on riittävä, eikä linja rajoita tonttien käyttöä, lisäksi puusto alueiden välillä lieventää maisemallisia vaikutuksia. Tonttien luovutusvaiheessa voimalinjalla voi kuitenkin olla vaikutuksia tonttien houkuttelevuuteen. Mikäli voimalinja heikentää tonttien luovutusta, tontit voidaan muuttaa tai ottaa muuhun käyttötarkoitukseen myöhemmin kaavamuutoksella.

Edellä selostettujen muutosten lisäksi Kirkkotarhantien ja Tarhakujan kulmauksessa oleva virkistysalueen osa on muutettu pientalojen korttelialueeksi (AP) katu- ja teknisen huollon verkostojen hyödyntämiseksi ja niiden käytön tehostamiseksi. Muita muutoksia kaavaan ei ole tehty.

Kaavaselostusta, luonnosvaiheen palauteraporttia ja hankekorttia on päivitetty vastaamaan muutetun kaavaehdotuksen sisältöä. Aineisto on liitteenä. Aikaisemmin kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä ollut kaavamateriaali on myös oheisaineistona vertailua varten.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

Kaupunkirakennelautakunta	§ 80	03.06.2025
Kaupunkirakennelautakunta	§ 112	23.09.2025

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Caruna Espoo Oy:lta, Joensuun seudun luonnonystävät ry:ltä, sekä muilta tarvittavilta tahoilta,

sekä jos asemakaavaa ja asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia, ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Kirkkotarhantie ja ympäristö -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 3 Kaavakartta, Kirkkotarhantie ja ympäristö 17.9.2025
- 4 Kaavaselostus, Kirkkotarhantie ja ympäristö 17.9.2025

Kaupunkirakennelautakunta

§ 113

23.09.2025

Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-401-27-62

KRAKLK 23.09.2025 § 113

1488/10.00.00.05/2025

Kiinteistön 167-401-27-62 Maanomistajan kanssa on neuvoteltu kiinteistöä koskeva alueidenkäyttölain 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Sopimusalue käy ilmi liitteenä olevan maankäyttösopimuksen liitekartasta.

Sopimusalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 27.1.2020 hyväksymä Rantakylä-Utra Osayleiskaava. Kiinteistön alue on kaavassa osoitettu merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue (AP). Kiinteistön pinta-ala on 4770 m². Rakennusoikeutta kiinteistöllä on käytetty noin 163 k-m².

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Kirkkotarhantie ja ympäristö- nimisen asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen (työ nro 1791), joka on ollut nähtävillä 14.3.-15.4.2024. Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tontti 167-12-163-2 ja pinta-ala on 4770 m². Tontin käyttötarkoituksmerkintä on asuinpientalojen korttelialue (AP) ja kokonaisrakennusoikeus 1431 k-m², tehokkuusluvun ollessa 0,3. Tontille voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia erillispien-, pari- tai rivitaloja, sekä tarpeellisia talousrakennuksia. Tontin autopaikat sijoittuvat tontille normaaleille autopaikoille tai katoksiin.

Kaavamuuotos mahdollistaa merkittävästi tehokkaamman rakentamisen ja tontin käyttötarkoituksen. Asemakaavan mukaisesti muodostettavan sopimusalueen pinta-ala pysyy samana kuin Maanomistajan omistama nykyinen sopimusalue.

Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaisesti Sopimusalueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kaavamuuotosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimus on neuvoteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittiseen ohjelman (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1791 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena kolmekymmentäyhdeksäntuhattaviisisataakuusitoista (39 516) euroa.

Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisen perusteena on ollut Maanomistajan tontille kohdistuvan rakennusoikeuden lisäyksen mukanaan tuoma tontin arvonnousu huomioiden kaavaratkaisun sisältö ja maankäyttöratkaisun edellyttämät muutokset tontin käytössä.

Maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi kaupunki edellyttää Maanomistajalta vakuuden.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 113

23.09.2025

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöä 167-401-27-62 koskevan maankäyttösopimuksen.

- Sopimukseen saadaan tehdä teknisluontoisia tarkistuksia ja korjauksia ennen päätöksen toimeenpanoa.
- Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

5 Maankäyttösopimusluonnos 167-401-27-62

Kaupunkirakennelautakunta

§ 114

23.09.2025

Viranhaltijapäätökset

KRAKLK 23.09.2025 § 114

47/00.02.01.01/2025

Kaavoituspäällikkö	19.09.2025 § 33
Kaupungeingeodeetti	11.09.2025 § 117 12.09.2025 § 118, 119 22.09.2025 § 120-137
Kaupunkiympäristöjohtaja	19.09.2025 § 34, 35
Tilakeskuksen johtaja	12.09.2025 § 40-43 19.09.2025 § 44, 45

Viranhaltijapäätökset liitteineen ovat luettavissa Cloud Meetingissä
Kaupunkirakennelautakunnan Tiedostot kohdassa Viranhaltijapäätökset
kansiossa.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä tiedokseen, eikä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kaupunkirakennelautakunnan
käsiteltäväksi.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 108, § 109, § 110, § 111, § 112, § 114

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Muutoksenhakukielto ja peruste:

Päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, jolloin kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 113

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

JOENSUUN KAUPUNGIN KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Käyntiosoite: Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-to klo 10-16, pe klo 10-15

Postiosoite: PL 59, 80101 JOENSUU

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon vaaditaan oikaisua (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen vaaditaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin oikaisuvaatimusoikeus perustuu, jos oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei kohdistu oikaisuvaatimuksen tekijään.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää oikaisuvaatimuksen tekijän laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on oikaisuvaatimuksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä oikaisuvaatimusviranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi lähettää omalla vastuullaan myös sähköpostiviestinä. Tällöin oikaisuvaatimuksen on oltava perillä viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä.