

2026



Joensuun kaupunki suunnittelee ja rakentaa

Sisältää kaavoituskatsauksen

J • ENSUU

Sisältö

Joensuun kaupunki suunnittelee ja rakentaa 2026	3
Kaupunkiympäristöjohtajan tervehdys	4
Ajankohtaista maankäytön suunnittelussa vuonna 2026	5
Joensuun seudun yleiskaava 2040 – rakennemallivaihe	6
Ekologinen kompensatio Joensuun seudun yleiskaavassa	7
Yleiskaavojen päästölaskentaa Planectin yleiskaavamoduulilla	8
Uusi rakentamislaki ja alueidenkäyttölain uudistus	9
Täydennysrakentamishjelman päivitys	9
Symmetrisen kaupungin vision päivitys	10
Kaavoituskatsaus 2026	13
Osallistu ja vaikuta	14
Kaavahankkeista tiedottaminen ja vuorovaikutus	14
Kaavoituksen vaiheet	15
Maakuntakaavoitus	17
Yleiskaavoitus	18
Joensuun seudun yleiskaava 2040.....	18
Osayleiskaavoitus	18
Arvio tonttien riittävydestä.....	20
Maankäyttökorvaus.....	21
Vuoden 2026 merkittävimmät asemakaavoitushankkeet.....	22
Vuoden 2026 asemakaavahankkeet.....	25
Ruutukaava-alue (I–IV kaupunginosat)	25
Niinivaara (5)	26
Kanervala (7)	28
Utra (12)	29
Sirkkala (13)	29
Penttilä (16).....	30
Linnunlahti (17)	30
Raatekangas (21)	31
Marjala (22)	31
Iiksenvaara (23)	32
Karhunmäki (24).....	32
Papinkangas (25).....	33
Reijola (44)	33
Niittylahti (45)	34
Ahveninen (56)	35
Odottavat työt.....	36
Valmistuneet kaavat 2025	38
Kunnallistekniset suunnittelu- ja rakennuskohteet 2026	40

Yhdyskuntatekniikan investointiohjelman rakennuskohteet vuodelle 2026	43
Ruutukaava-alue (I–IV kaupunginosat)	43
Niinivaara (5)	45
Käpykangas (8)	46
Mutala (10)	47
Rantakylä (11)	48
Utra (12)	48
Karsikko (14)	49
Hukanhauta (15)	49
Penttilä (16)	50
Linnunlahti (17)	51
Multimäki (19)	52
Pilkko (20)	52
Raatekangas (21)	52
Iiksenvaara (23)	53
Karhunmäki (24)	53
Kiihtelysvaara (28)	54
Eno, taajama (50)	55
Uimaharju, taajama (57)	55
Yhteystiedot	56

Joensuun kaupunki suunnittelee ja rakentaa 2026

Joensuun kaupunki suunnittelee ja rakentaa -julkaisussa tiedotetaan käynnissä olevista ja käynnistyvistä kaavahankkeista sekä puistojen ja katualueiden laadittavista suunnitelmista ja aloitettavista rakennustyömaista. Kaavoituskatsaus sisältyy julkaisuun.

Julkaisu laaditaan kerran vuodessa ja siitä tiedotetaan erikseen.

Joensuun kaupunki suunnittelee ja rakentaa julkaistaan kokonaisuudessaan verkossa pdf-muodossa. Katsaus on saatavissa Joensuun kaupungin internet-sivuilla osoitteessa www.joensuu.fi/kaavoituskatsaus.



Kaupunkiympäristöjohtajan tervehdys

Joensuun visiona on olla vuonna 2030 Suomen kymmenen suurimman kaupungin joukossa. Vision mukaan investoimme elinvoimaan ja asukkaiden hyvinvointiin, kehitämme yliopistokaupunkiamme kansainvälisesti houkuttelevaksi, luomme uutta työtä yhdessä yritysten kanssa sekä rakennamme toimillamme ilmaston ja luonnon kannalta kestävästä kaupunkia. Visiossa kuvattujen asioiden saavuttamiseksi Joensuu määrittä Hyvä kasvaa Joensuussa -konsernistrategiasaan vuosien 2025 – 2029 suunnan ja tavoitteet kaikelle kaupungin toiminnalle. Tässä Joensuun kaupunki suunnittelee ja rakentaa -julkaisussa on kerrottu ja kuvattu lähivuosien konkreettisia maankäytön- ja infran kehittämistoimia, jotka osaltaan toteuttavat Hyvä kasvaa Joensuussa strategiaa.

Kaupunkimme kehittämiseksi on Joensuussa valmisteltu useita keskeisiä kehityssuunnitelmia. Joensuun seudun yleiskaavatyö on käynnissä ja tässä työssä määritellään koko seutukunnan maankäytön kehittämisen päälinjat. Vuonna 2025 valmistui Symmetrisen kaupungin vision päivitys, jossa on määritelty kaupunkikeskustan osalta kehittämisen tahtotila vuoteen 2040 mennessä ja Mehtimäki master plan, joka luo näkymän Mehtimäen alueen kehitykseen. Näistä tuotoksista jalostamme konkreettiset kehittämistoimenpiteet,

jotka osaltaan vievät Joensuuta kohti kaupungin visiossa määriteltyä tahtotilaa. Erityisesti seudun yleiskaavatyön yhteydessä tulemme tekemään yhteistyössä eri tahojen kanssa tutkimus- ja kehitystyötä, jonka avulla pystymme tekemään Joensuusta kaupungin, missä eriytyminen vähenee, elinvoima paranee ja viihtyisyys lisääntyy.

Kokonaisuutena Joensuu tulee investoimaan vuosina 2025 - 2029 aiempaa enemmän elinvoimaisen ja kasvavan kaupungin tarpeiden toteuttamiseen. Katujen ja puistojen rakentamisen rahoitus tulee säilymään vuoden 2025 tasolla. Tällä pystymme pitämään katu- ja puisto-omaisuuden kohtuullisessa kunnossa ja toteuttamaan kasvun ja kehittämisen vaatimat investoinnit.



Ari Varonen
kaupunkiympäristöjohtaja

Ajankohtaista maankäytön suunnittelussa vuonna 2026

Joensuun kaupunginvaltuusto hyväksyi syksyllä uuden Joensuun strategian 2025–2029, *Hyvä kasvaa Joensuussa* (KV 29.09.2025, § 107). Strategia laaditaan valtuustokausittain ja sen tavoitteet ohjaavat kaikkea kaupungin toimintaa.

Strategian visio on, että Joensuu on vuonna 2030 Suomen kymmenen

suurimman kaupungin joukossa oleva elinvoimainen, hiilineutraali ja kansainvälisesti houkutteleva yliopistokaupunki. Strategian arvoja ovat yhteistyö, yhdenvertaisuus, rohkeus ja kestävyys.

Keskeisiä kaavoitukseen ja maankäyttöön vaikuttavia teemoja ja tavoitteita ovat seuraavat:

Teema	Tavoite
Tasapainoinen aluerakenne ja alueiden kehittäminen	Yhdenvertaiset, elinvoimaiset ja monipuoliset kaupunginosat, tasapainoinen kasvu keskusta–lähiö akselilla
Tonttivarannon hallinta	Riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta eri asumis- ja yritystarpeisiin
Hiilineutraali ja luontopositiivinen maankäyttö	Ilmastovaikutusten huomiointi, luonnon monimuotoisuuden ja viherrakenteen turvaaminen, CO ₂ -päästöjen ja -nielujen tasapaino vuoteen 2030 mennessä
Elinkeinoalueiden kaavoitus	Yritystonttien ja logistiikkayhteyksien kehittäminen, yritysten kasvu- ja investointiedellytysten turvaaminen
Joukkoliikenne ja kestävä liikkuminen	Keskusta–lähiö yhteydet, joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn edistäminen
Palveluverkko ja investoinnit	Kaavoitus tukee pitkäjänteisesti palveluiden sijoittumista
Sujuva lupakäsittely ja prosessit	Yritysten ja rakentamisen edellytysten varmistaminen
Investointien suunnitelmallisuus	Kaavoitus ja infrastruktuuri ajoitettu yhteen

Kaupunkirakennelautakunta on päättänyt vuoden 2026 talousarviossa strategiaa toteuttavista **toiminnallisista tavoitteistaan**. Niistä tärkeimpiä maankäytön suunnitteluun ja toteutukseen liittyviä ovat seuraavat:

- Joensuun seudun yleiskaava 2040 työ etenee määrätietoisesti.
- Mehtimäen alueen kehittäminen on aktiivista ja systemaattista.
- Laaditaan Symmetrinen kaupunki 2040 vision toimenpidesuunnitelma.



Joensuun seudun yleiskaava 2040 – rakennemallivaihe

Joensuun seudun yleiskaavan päivitys on edennyt rakennemallivaiheeseen. Rakennemallityöllä pyritään selkeyttämään kaavan isot linjat erityisesti merkittävimpien uudisrakennusalueiden osalta sekä uudisrakentamisen ja täydennysrakentamisen määrien voimasuhteista. Rakennemalli luo pohjan kaavaluonnokselle.

Syksyn aikana on ollut nähtävillä neljä erilaista rakennemalliskenaariota, joista jokainen ottaa erilaisen lähestymisen yhdyskuntarakenteen kehityksen isoihin linjoihin. Skenaarioissa esitetään ns. perusuran mukainen kehitys, vahvaan täydennysrakentamiseen painottuva skenaario, joukkoliikenteen laatukäytävien varaan rakentuva skenaario sekä laajojen uudisrakennusalueiden varaan rakentuva skenaario. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden

pohjalta sekä asiantuntijatyöstön pohjalta laaditaan rakennemallisynteesi, joka yhteensovittaa eri skenaarioiden parhaita ominaisuuksia.

Rakennemallityön yhteydessä on myös tehty elinkeinoalueita koskeva tyypittely, jonka kautta pyritään löytämään jo yhteinen näkemys eri elinkeinoalueille tulevista toiminnoista. Tyypittelyn myötä on eritelty esimerkiksi työpaikka- ja teollisuusalueet, puhtaan siirtymän toiminnot tai uusiutuvan energiantuotannon kohteet niille soveltuville alueille. Lisäksi rakennemalliaineistot sisältävät hahmotelmat keskeisistä uusista liikenteen yhteystarpeista ja tarkastelun eri skenaarioiden aluekeskusten kehittymiselle luomista edellytyksistä. Lopullisessa rakennemallisynteesissä tulee olemaan myös lausunnoissa esiin nostettuja täydennyksiä.

Lisätietoa kaavasta ja rakennemalliskenaarioista saa kaavan sivuilta: www.joensuu.fi/joensuun-seudun-yleiskaava-2040



Ekologinen kompensaatio Joensuun seudun yleiskaavassa

Joensuun seudun yleiskaavan laadintaan liittyen käynnistyi syksyllä 2025 hanke, jossa arvioidaan kokonaisvaltaisesti seudun yleiskaavasta aiheutuvat luonto- ja ilmastohaitat, sekä selvitetään ekologisen kompensaation käyttöönoton edellytyksiä. Kuntien maankäytöstä aiheutuu aina haittaa luonnolle, vaikka haittoja pyritäänkin kaavoituksessa välttämään ja minimoimaan. Ekologinen kompensaatio tarjoaakin viimesijaisen keinon luontohaittojen hyvittämiseen ennallistamalla tai suojelemalla luontoa toisaalla.

Suomessa luonnonsuojelulaki asettaa tarkat pelisäännöt kompensaatioiden toteuttamiseen. Keskeisiä periaatteita ovat lisäisyys, jonka mukaan hyvitystoimenpiteitä ei tehtäisi ilman kompensaatia, sekä pysyvyys, joka edellyttää, että hyvitysalueita ei myöhemmin heikennetä

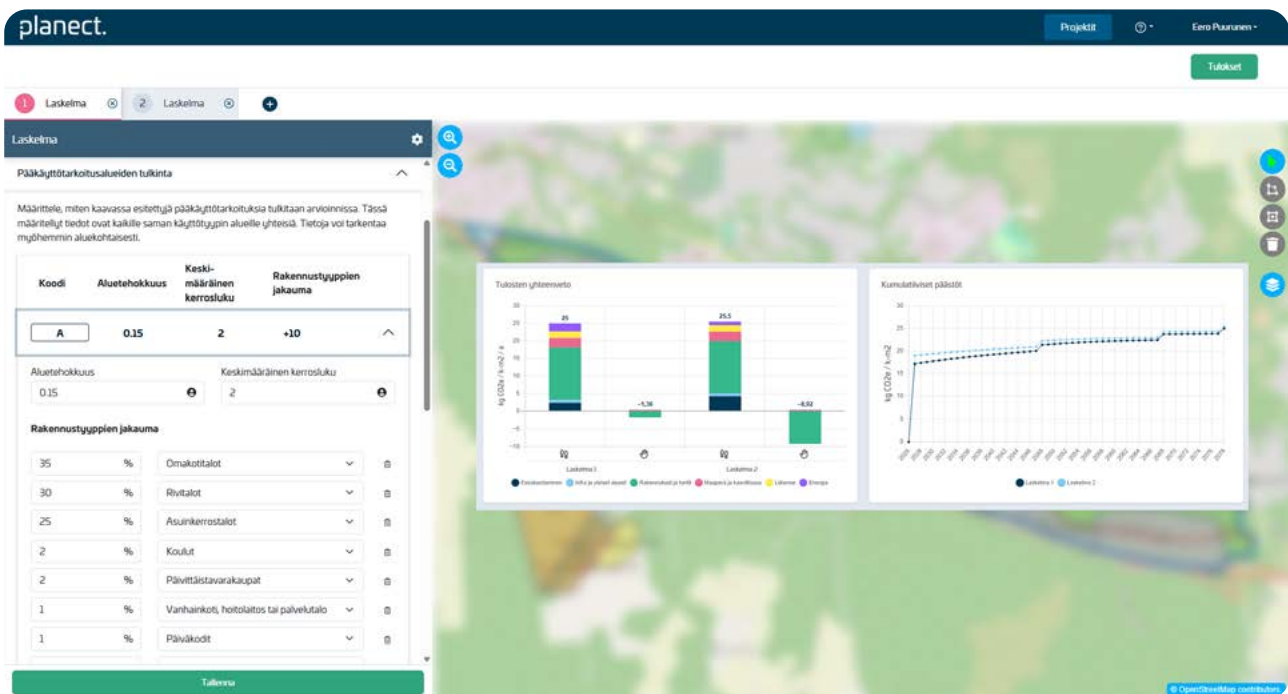
esimerkiksi rakentamalla. Lisäksi hyvitysten tulee kohdistua samankaltaiseen luontoon kuin heikennys. Tavoitteena on luonnon kokonaisheikentymättömyys.

Joensuun käynnissä olevassa hankkeessa selvitetään, millaisiin luontoarvoihin heikennystä kohdistuu, ja toisaalta, missä heikennykset voitaisiin hyvittää. Tämä edellyttää kattavaa luontotiedon keruuta seudun kuntien alueilla. Karttuneen luontotiedon pohjalta kaavoituksella pyritään ohjaamaan rakentamista pois kaikista arvokkaimmista luontoalueilta. Hankkeessa arvioidaan myös seudun yleiskaavan ilmastovaikutukset ja selvitetään ekologisen kompensaation hyvitysalueiden merkitys hiilensidonnalle.

Yleiskaavojen päästölaskentaa Planectin yleiskaavamoduulilla

Vuoden 2024 aikana valmistuneen asemakaavojen päästö- ja ilmastovaikutuksia laskevan Planect-työkalun kehittämistä on jatkettu vuoden 2025 aikana. Kuluneen vuoden aikana on kehitetty yleiskaavojen päästövaikutuksia arvioiva ”yleissuunnitelumoduuli”. Tämän lisäominaisuuden

myötä ilmastovaikutusten arviointia ja laskentaa voidaan tehdä jo yleissuunnittelun vaiheessa, jolloin mahdollisuudet vaikuttaa maankäytön päästöihin ovat suuremmat kuin yksittäisissä asemakaavoissa. Kehitetyillä ominaisuuksilla voidaan arvioida laadinnassa olevan Joensuun seudun yleiskaava 2040:n ilmastovaikutukset sekä pyrkiä myös työkalun käytön myötä niitä vähentämään. Alla olevassa esimerkkipikuvassa on havainnollistettu uusien ominaisuuksien toimintaa:



Kuva: Uudet ominaisuudet Planect-työkalussa

Uusi rakentamislaki ja alueidenkäyttölain uudistus

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Tämä on tuonut useita muutoksia maankäytön suunnitteluun ja rakentamisen luvitukseen. Yleinen lupakynnyksen nosto sekä lupatyyppejen muutokset näkyvät uusina kaavoituksen ja rakennusvalvonnan toimintakäytäntöinä. Esimerkiksi taajamien lievealueiden haja-asutusalueilla aiemmin tarvittut erilliset suunnittelutarveratkaisut ovat poistuneet, uudet sijoittamislupa ja puhtaan siirtymän sijoittamislupa on tuotu lakiin, eikä alle 30 k-m²:n suuruiselle muulle kuin asuinrakennukselle pääsääntöisesti vaadita enää rakentamislupaa. Lainmuutosten myötä kaupungin rakennusjärjestys on päivitetty.

Vuoden 2026 aikana on tarkoitus saattaa voimaan uusi alueidenkäyttölaki. Tämä tuo todennäköisesti useita erityisesti kaavoitukseen vaikuttavia muutoksia. Yksi suunniteltu muutos mahdollistaisi yksityisten tahojen laajemman oikeuden kaavoitusaloitteiden laatimiseen sekä ns. kumppanuuskaavoituksen vahvistumisen. Nämä osaltaan heikentäisivät kuntien perinteistä kaavoitusmonopolia ja oletettavasti lisääisivät kaavoitusaloitteiden käsittelyyn liittyvää byrokratiaa. Toisaalta lakiin olisi tulossa yleis- ja asemakaavojen yhteiskäsittelyn mahdollisuus, jonka lisäksi asemakaavojen muuttamista yleiskaavan vanhentuneisuudesta johtuen helpotetaan. Nämä puolestaan voivat sujuvoittaa kaavoitusta. Sujuvoittamista haetaan myös muutoksenhakuun valitusmahdollisuuteen ja asianosaisuuksiin tehtävillä kavennuksilla.

Lausunnoilla ollut lakiluonnos piti sisällään myös kaavahierarkiaan liittyviä uudistuksia.

Jatkossa maakuntakaavan rooli olisi entistä enemmän valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävissä asioissa. Kuntien yhteisen yleiskaavan oikeusvaikutusta puolestaan vahvistettaisiin niin, että se korvaisi omalta alueeltaan maakuntakaavan. Laissa vahvistuisi myös ilmastomuutoksen hillinnän, siihen sopeutumisen ja kansallisen turvallisuuden edistämisen tavoitteet.

Lakiin olisi tulossa myös uutena ominaisuutena mahdollisuus laatia ”aurinkovoimaosayleiskaavoja”, joka selkeyttäisi teollisen mittakaavan aurinkovoimaloiden kaavoituskäytäntöjä. Myös tuulivoimaloiden kaavoittamiseen esitetään uudistuksia, jotka pitävät sisällään mm. lakiin kirjattuja etäisyysvaatimuksia.

Täydennysrakentamisohjelman päivitys

Kaupungin tavoitteena on käynnistää vuoden 2026 aikana täydennysrakentamisohjelman päivitys. Edellinen ohjelma on laadittu vuosien 2016–2027 aikana, ja täydennysrakentamisen trendi on entisestään tällä välin vahvistunut. Toisaalta erityisesti viheralueille kohdistuva täydennysrakentaminen voi olla ongelmallista lähiluonnon monimuotoisuuden, virkistykseen tai ilmastomuutokseen sopeutumisen näkökulmista. Lähtökohtana on, että täydennysrakentaminen kohdistuu aiemmin rakennetuille alueille niiden maankäyttöä tehostaen. Täydennysrakentaminen näytetään myös tärkeänä osana päivitykseen tulevan asuntopoliittisen ohjelman työkalupakkia. Onkin tarpeen päivittää tulevien vuosien täydennysrakentamisen keinot uuden ohjelman myötä.



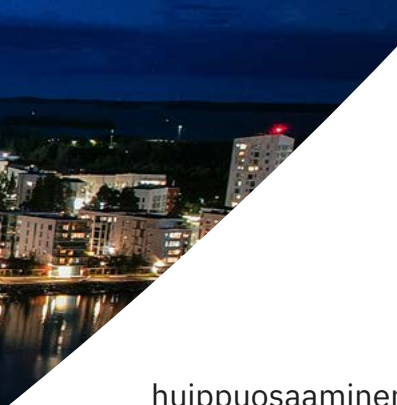
Symmetrisen kaupungin vision päivitys

Joensuun ydinkeskusta-aluetta koskeva Joensuun symmetrisen kaupungin visio laadittiin 2014 ja vision toimeenpano-ohjelma vuonna 2016. Vision tarkoituksena on ollut muun muassa yhdistää elinkeino-elämä ja yritystoiminta, asuminen, houkutteleva urbaani elinympäristö joen rannalla sekä T&K&I-toiminta, palvelut ja koulutus kestäväällä tavalla. Visiota ja toimeenpano-ohjelmaa on edistetty määrätietoisesti ja visio onkin merkittävässä määrin toteutunut erittäin hyvin. Alkuperäisen vision tavoitevuotena oli 2030 ja visioon oli numeerisina tavoitteina kirjattu vuodesta 2012 vuoteen 2030 mennessä 3500 työpaikan lisäys, 6000 asukkaan lisäys ja kehityshankkeita noin 1 miljardin euron

edestä. Vuoden 2024 loppuun mennessä työpaikkamäärän lisäys symmetrisen kaupungin vision alueella oli noin + 2000 työpaikkaa, asukasmäärän lisäys + 5279 asukasta ja kehityshankkeita oli toteutunut yli 1,5 miljardin euron edestä.

Toimintaympäristö on muuttunut hyvin paljon vision laatimisajankohdan näkymistä, ja kaupungin kehittymiseen on tullut uusia haasteita, jotka eivät alkuperäisen vision laatimisaikana olleet näkyvissä. Tämän takia visio on nyt päivitetty ja samalla tavoitevuodeksi on asetettu vuosi 2040. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Symmetrisen kaupungin vision päivityksen 10.11.2025 § 124.

Päivitetty visio koostuu kokoavasta yleistavoitteesta ja sitä tukevista teemakohtaisista tavoitteista. Yleistavoitteen mukaan Rohkea ja kansainvälinen Joensuun symmetrisen kaupunki luo kasvua. Teemoina painottuvat laadukas ja turvallinen elämä, sujuva liikkuminen, kansainvälinen



huippuosaaminen ja oppiminen, elämykset ja pohjoiskarjalainen vieraanvaraisuus. Visiossa on määritelty symmetrisen kaupungin käsittävän alueen kasvun tavoitteet vuodesta 2024 vuoteen 2040 mennessä ja tavoitteet ovat seuraavat:

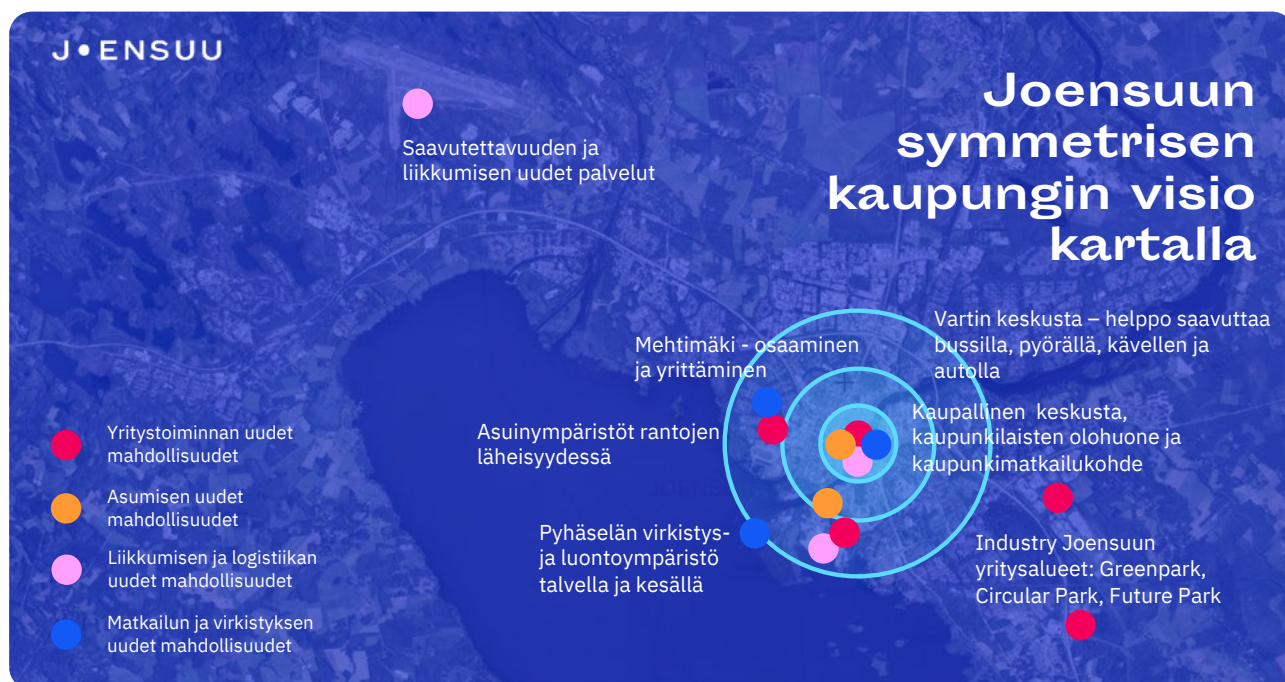
- Asukasmäärä + 6 000 asukasta
- Työpaikkojen määrä + 3 000 työpaikkaa
- Investoinnit yhteensä 1,1 miljardia euroa.

Joensuulla on selkeä kaupunkikeskusta, jonka läheltä löytyvät niin työpaikat kuin luontoelämykset. Periaatteena on, että sujuvassa arjessa kaiken pitää olla lähellä ja toimivaa, ja näin Joensuu onkin aidosti vartin kaupunki. Päivitettyyn Symmetrisen kaupungin visioon sisällytettiin ydinkeskustan, Penttilän ja Niinivaaran lisäksi Joensuun kolme kärkiteollisuusaluetta, Mehtimäen

kampus ja liikuntapuisto sekä Pyhäselän ranta-alueet. Lisää painoarvoa saivat myös satama ja sen logistiset mahdollisuudet. Kestävä liikkuminen on edelleen vahvasti mukana maakunnan saavutettavuudelle välttämättömiä autoilua ja lentoliikennettä unohtamatta.

Joensuun symmetrisen kaupungin visio 2040 ohjaa Joensuun ydinkeskusta-alueen kehittämistä jatkossakin rohkeana ja kasvavana kaupunkina, jossa halutaan tulla käymään, asumaan ja tekemään töitä. Visiolla tavoitellaan symmetrisyyttä myös ihmisten, luonnon ja teknologian kanssa, mikä mahdollistaa toimivimman kokonaisuuden aikaan saamisen.

Jatkotyönä on käynnistetty Joensuun symmetrisen kaupungin visio 2040 toimenpideohjelman laatiminen vastaamaan päivitettyä visiota. Toimenpideohjelmassa määritellään konkreettiset toimenpiteet, joilla vision toteutuminen voidaan varmistaa ja samalla ajoittaa toimenpiteet osaksi vuotuisia talousarviovaiheen toiminnallisia tavoitteita.



Kuva: Joensuun symmetrisen kaupungin visio kartalla





Kaavoituskatsaus 2026



Osallistu ja vaikuta

Kaavahankkeista tiedottaminen ja vuorovaikutus

Kaavoja valmistellaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajien ja -haltioiden sekä kaava-alueen rajoihin rajautuvien naapureiden lisäksi myös ne, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaava

saattaa vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallistumismenettelyt suunnitellaan kaavakohtaisesti ja menettelyt esitetään kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistua voi kaavahankkeen jokaisessa vaiheessa.

Kaavoituksen vaiheet

1. Aloitusvaihe

- Kaavan valmistelu käynnistetään kaupungin tai yksityisen tahon aloitteesta. Kaavaa käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa.
- Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan aina kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä. Kaavoista voidaan kuuluttaa myös kaavoituskatsauksessa.
- Lähialueen asukkaille jaetaan tiedote.
- Vireilletulon yhteydessä julkaistaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan kaavan laatimisvaiheet. OAS sisältää kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, arvioitavat vaikutukset ja tiedottamisen ja vuorovaikutuksen tavat. Osallisilla tarkoitetaan niitä, joiden oloihin kaavalla on vaikutusta.
- Osalliset voivat antaa suullisen tai kirjallisen mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

2. Luonnosvaihe

- Kaavaa varten tehdään selvityksiä ja vaikutusten arviointoja.
- Laaditaan kaavaluonnos, jonka vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella sekä jakamalla tiedote lähialueen asukkaille.
- Toisinaan selkeissä hankkeissa laaditaan suoraan kaavaehdotus.
- Osallisilla on mahdollisuus esittää suullinen tai kirjallinen mielipide, joka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaratkaisuja tehtäessä.

3. Ehdotusvaihe

- Laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen pohjalta.
- Kaavaehdotusta käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa.
- Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.
- Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuuluttamalla.
- Nähtävilläolon aikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

4. Hyväksymisvaihe

- Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotusta, muistutuksia ja vastineita.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavat.
- Osallisilla on hyväksymispäätöksen jälkeen valitusmahdollisuus: ensin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

5. Voimaantulo

- Kaava vahvistuu, jos siitä ei valiteta tai valitukset on käsitelty hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa.
- Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

Kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan keskiviikkoisin Karjalan Heilissä ja verkossa osoitteessa

www.joensuu.fi. Kuulutuksessa kerrotaan, milloin mielipide tai muistutus on viimeistään jätettävä ja keneltä saa lisätietoja hankkeeseen liittyen. Käytäntönä on lähettää kaavahankkeen käynnistyessä tiedotteet alueen asukkaille ja maanomistajille ilmaisjakeluiden yhteydessä. Kuulutuksessa kerrotaan, minkä ajan sisällä mielipide tai muistutus pitää jättää, mihin osoitteeseen se jätetään ja keneltä saa lisätietoja hankkeeseen liittyen.

Kaava-asiakirjat pidetään eri vaiheissa nähtävillä kaupungin osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat

Kaavahankkeiden suunnittelijat osaavat vastata hanketta koskeviin kysymyksiin. Suunnittelijoita voi tavata myös hanketta varten järjestetyssä yleisötilaisuudessa. Hankkeesta vastaavan suunnittelijan

nimen löytää jokaisen hankkeen yhteydestä. Yleisötilaisuudessa kaavahanketta esittelee ja kysymyksiin illan aikana vastaa hankkeesta vastaava suunnittelija. Yleisötilaisuuksia järjestetään kaavahankkeiden ollessa nähtävillä. Tilaisuuksista tiedotetaan kuulutuksissa ja jaettavissa tiedotteissa.

Kaavahankkeita koskevat mielipiteet tulee toimittaa kaavoitukseen sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@joensuu.fi tai perinteisenä postina osoitteeseen **Joensuun kaupunki, PL 59, 80100 Joensuu**. Myös suulliset, puhelimitse tai henkilökohtaisesti toimitetut mielipiteet otetaan vastaan. On suositeltavaa laatia mielipide kirjallisena. Kaavaehdotusta koskeva muistutus on aina tehtävä kirjallisena. Vastuu mielipiteen tai muistutuksen perillemenosta on lähettäjällä. Nimettömiä viestejä ei oteta huomioon mielipiteinä tai muistutuksina.



Maakuntakaavoitus

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteista sekä maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisten alueiden käytöstä.

Pohjois-Karjalassa on voimassa vuonna 2021 lainvoiman saanut *Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040*. Sitä on päivitetty *1. vaihemaakuntakaavalla* sisältäen turpeet, suot ja rakennetun kulttuuriympäristön (saanut lainvoiman 2024), *Heinäveden osa-aluemaakuntakaavalla* (saanut lainvoiman myös 2024) sekä *2. vaihemaakuntakaavalla energia ja maisemat* -teemaisesti (kuulutettu voimaan 1.10.2025). Pohjois-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavasta on valitettu ja valitukset ovat hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Syksyn 2025 aikana maakuntaliitto on koonnut maakuntakaavan ajantasaisuudesta tietoa, tehnyt kunta- ja

sidosryhmäkierroksen sekä laatinut verkkopohjaisen seurantasivuston maakuntakaavan pääteemojen mukaisesti. Seurannan analyysin pohjalta sekä erityisesti alueidenkäyttölain odotettavissa olevien muutosten pohjalta maakuntaliitto tulee (kevään 2026 aikana) tekemään päätöksiä mahdollisen uuden maakuntakaavan laatimisesta ja sen sisällöistä. Muutostarpeita on alustavasti todettu olevan erityisesti kehittämisperiaatteen kinnöissä, aluerakennekysymyksissä sekä liikennejärjestelmässä.

Lisätietoja:

www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto,
Siltakatu 2, 80100 Joensuu,
puhelin 013 337 4700, sähköposti
kirjaamo@pohjois-karjala.fi



Yleiskaavoitus

Yleiskaavalla suunnitellaan koko kaupungin maankäyttöä 10–20 vuoden aikajänteellä. Yleiskaavan tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Siinä esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen, muun suunnittelun, rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta.

Osayleiskaavoitus

Osayleiskaavoilla suunnitellaan esimerkiksi kokonaisten kaupunginosien maankäyttöä 10–20 vuoden aikajänteellä. Joensuussa on laadittu viime vuosina myös useampi haja-asutusalueiden rantarakentamista ohjaava rantaosayleiskaava. Tällä hetkellä Joensuussa on vireillä AKL 77a §:n mukainen Airakselankankaan tuulivoimaosayleiskaava.

Joensuun seudun yleiskaava 2040

Koko Joensuun alueella on voimassa *Joensuun seudun yleiskaava 2020*.

Se koskee Joensuun, Kontiolahden, Liperin, Outokummun ja Polvijärven aluetta. Kaava on saavuttanut tavoitevuotensa ja uuden seudun yleiskaavan laadinta on käynnissä.

Kaavan tavoitteet on hyväksytty kevään 2025 aikana. Syksyn aikana on ollut nähtävillä tavoitteiden pohjalta laaditut rakennemalliskenaariot. Vuoden 2026 alkupuolella on tarkoitus valmistua kaavan rakennemallisynteesi, kaavaluonnos olisi alustavasti käsittelyssä syyspuolella. Kyseessä on merkittävä kaavatyö, joka valmistuu alustavan aikataulun mukaan vuonna 2027.

Joensuun kaupungin yhteyshenkilö
Patrik Hämäläinen

Arvio tonttien riittävydestä

Vuosina 2020–2023 valmistui keskimäärin vajaat 500 asuntoa vuodessa. Tämän jälkeen rakentamisen määrät ovat maailmantilanteen takia pudonneet rajusti, mikä näkyy historiallisen alhaisina rakentamisen määrinä. Vuonna 2024 valmistui vajaat 200 asuntoa ja viime vuonna enää 130. Vuosien 2022–2023 energiakriisin aiheuttama inflaatiopiikki on taittunut ja oli viime vuonna poikkeuksellisen matala 0,3 %. Vuonna 2026 inflaation ennustetaan kiihtyvän noin 1–2 prosenttiin talouden toipuessa ja korkojen laskun vaikutuksen vähentyessä. Vuoden 2026 rakentamisen ja tontinluovutuksen lukujen odotetaan kuitenkin olevan vielä maltilliset.

Kerrostalorakentamisen painopiste tulee pitkällä tähtäimellä olemaan ruutukaavakeskustassa, Penttilässä, Niinivaaralla ja Otsolassa. Kaupungin asemakaavoitettujen kerrostalotonttien varanto kohdistuu Penttilän ja Niinivaaran alueille. Tonttien riittävyys em. alueilla on hyvä, mikä johtuu erityisesti Penttilänrannan alueen reservistä. Näillä näkymin Penttilänrannan tontit riittävät 2040-luvun alkupuolelle. Niinivaaran puolella kaupungilla on kerrostalotonttivarantoa entisen Juhanalan koulun tontilla. Näiden alueiden lisäksi myös Rantakylän alueella on kerrostalorakentamisen potentiaalia. Puretun Rantakylän koulun kohdalle on kaavoitettu kerrostalorakentamista.

Kaupungin omakotitalotonttien varanto on hyvä, mutta hieman yksipuolinen. Tarjonta painottuu pitkälti Karhunmäkeen ja Multimäkeen, näiden lisäksi enemmän tontteja löytyy Niittylahdenrannasta ja pitäjistä. Karhunmäki on ollut alueista kysytyin. Karhunmäen nykyiset asemakaavoitetut tontit riittävät arviolta vuoteen 2029 asti, joten alueen tonttivarantoa aiotaan kasvattaa Kotilahden ja Sulkulahden alueiden

kaavoittamisella. Multimäen nykyiset tontit riittävät 2030-luvun alkuun, eikä alueen kaavoittamisella ole akuuttia kiirettä. Myös Niittylahdenrannan ja pitäjien tonttivarannot riittävät reilusti 2030-luvulle asti, sillä tonttien kysyntä alueilla on ollut vähäistä.

Kaupungilla on tavoitteena monipuolistaa omakotitalotonttien varantoaan. Pielisjoen länsipuolella kaupungilla ei tontteja käytännössä ole, joten niitä asemakaavoitetaan Rantakylä-Utra osayleiskaavan aluevaraus-ten mukaisesti. Kirkkotarhantie ja ympäristö-asemakaava on ollut kyseisen alueen merkittävin tonttivarantoa lähivuosille lisäävä kaavatyö.

Tämän lisäksi Karhunmäen Kotilahteen suunnitellaan uudenlaista omakotitaloaluetta. Kyseessä tulee olemaan normaalia paljon pienemmät tontit ja talot, ja asuinalueen kehittämisessä painotetaan luonnonläheisyyttä, energiatehokkuutta, yhteisöllisyyttä ja edullisempaa toteuttamisen hintatasoa.

Rivitalotontteja on kaavoitettu erityisesti uusille pientaloalueille Karhunmäkeen ja Multimäkeen, joissa tarjontaa riittää reilusti 2030-luvulle asti. Rivitalojen kysyntä on Joensuussa vähäistä.

Uusien yritystonttien merkittävin alue on Papinkangas, jonka rakentaminen on aloitettu vuonna 2017. Papinkankaan alueen tonttivarantoa ollaan päivittämässä ja lisäämässä Papinkankaan asemakaavatyön myötä. Tämän lisäksi Törmän alueelle ollaan kaavoittamassa uutta teollisuusaluetta. Kantakaupungin alueella yritystontteja on tarjolla Pilkossa, Marjalassa, Reijolassa ja Raatekankaan länsiosassa. Tonttivaranto on hyvä ja riittää alueesta riippuen noin 5–10 vuoden tarpeisiin.

Maankäyttökorvaus

Maanomistajalla on lainsäädännön mukaan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Joensuun kaupunki edellyttää maanomistajan osallistumista kustannuksiin sekä uudisalueita asemakaavoitettaessa että silloin, kun jo rakennetulla alueella lisätään rakennusoikeutta merkittävästi.

Maankäyttösopimuksella määritettävä korvaus perustuu laadittavan asemakaavamuutoksen maanomistajalle tuomaan kiinteistön arvonnouluun ja asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin välittömiin kustannuksiin. Periaatteet on kirjattu maapoliittiseen ohjelmaan, joka on luettavissa kaupungin verkkosivuilla: www.joensuu.fi/joensuun-konsernin-strategiat.





Kuva: Mallinne Kotilahdesta

Vuoden 2026 merkittävimmät asemakaavoitushankkeet

Vuoden 2026 merkittävimpiä asemakaavahankkeita valmistellaan Joensuun elinkeinoalueilla, keskustassa ja Karhunmäellä.

Kaupungissa on vireillä kolme kaavatyötä, joiden tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia ja luoda sitä kautta elinvoimaa kaupunkiin, Joensuun seudulle ja Pohjois-Karjalaan. **Kontiosuon, Papinkankaan ja Törmän alueen asemakaavatyöt** edistävät myös vihreän siirtymän toteutumismahdollisuuksia Joensuussa.

Kontiosuolla selvitetään uusiutuvan energian yritysten sijoittumismahdollisuuksia. Alueen sijainti sähköverkon, muuntoaseman ja tieverkon välittömässä läheisyydessä tarjoaa teknistaloudellisesti erinomaiset edellytykset uusiutuvan energian hyödyntämiselle. Alueella on jo asemakaava, joka mahdollistaa vetylaitoksen sijoittamisen voimalaitoksen viereen. Kokonaisuutta täydennetään parhaimmalla laadittavalla Kontiosuon energia- ja

teollisuusalueiden kaavalla, jonka tavoitteena on mahdollistaa myös aurinkovoimalan rakentaminen. Kontiosuon eteläpuolelle

Papinkankaalle tavoitellaan suuria, yhtenäisiä teollisuustontteja ja selvitetään, soveltuuko alue tai osa siitä teollisuus- ja varastoalueeksi, jolle saa sijoittaa merkittäviä, vaarallisia kemikaaleja valmistavia tai varastoivia laitoksia (T/kem). T/kem-merkintä voisi edesauttaa esimerkiksi vedyn jatkojalostustoiminnan sijoittumista alueelle.

Papinkankaan lisäksi myös Törmän alueelle tavoitellaan suurta yhtenäistä teollisuuskorttelia. Alue sijoittuu keskeiseen sijaintiin suhteessa valtakunnan sähköverkkoon, joka on uusiutumassa 2030-luvulla. Alue voisi olla Papinkankaan ohella kiinnostava sijainti vaikkapa datakeskuksille tai muille vastaaville vihreän siirtymän hankkeille, jotka edellyttävät suurta sähkökapasiteettia.



Elinkeinoalueiden kaavojen lisäksi valmisteluun on tulossa mahdollisesti tulevien vuosien merkittävimpien investointien hankkeet: **uuden musiikkitalon ja uuden uimahallin kaavat.**

Joensuun kaupunki ja Pohjois-Karjalan Osuuskauppa neuvottelevat musiikki- ja kulttuuritalon toteuttamisesta. Rakennuksen paikaksi on hahmoteltu hotelli Kimmelin takana olevaa rakentamatonta tontin osaa Sirkkapuiston ja Pielisjoen maisemissa. Jos neuvottelujen lopputuloksena hankkeesta päästään osapuolten välillä sopimukseen, voidaan kaavatyo käynnistää alkuvuodesta 2026.

Mehtimäen alueelle valmistui vuoden 2025 aikana Mehtimäen kokonaissuunnitelma 2040 (Mehtimäki Master Plan 2040). Kaupunginhallitus hyväksyi suunnitelman ohjeellisena noudatettavaksi (KH 10.11.2025 § 408) ja työ toimii alueen maankäytön suunnittelua ja toteutusta ohjaavana suunnitelmana alueen yksittäisissä kaavatöissä ja muissa suunnitelmissa. Mehtimäki on valtakunnan tasolla ainutlaatuisen monipuolinen alue, jossa eri toiminnot sijoittuvat keskitetysti aivan keskustan kupeeseen. Kokonaissuunnitelman 2040 ensimmäisenä konkreettisena hankkeena alueelle on toteutumassa Mehtimäen uusi uimahalli, jonka hankesuunnitelman ja kustannusarvion kaupunginvaltuusto hyväksyi syksyllä 2025 (29.09.2025 § 110). Uimahallin paikaksi on osoitettu jäähallin eteläpuolinen rakentamaton Lähtelän tontti. Mehtimäen uusi uimahalli korvaa aikanaan nykyisen Virkistysuimala Vesikon, joka toimii käytössä siihen saakka, kunnes uusi halli on

valmistunut. Alustava arvio on, että uusi halli on käytössä vuonna 2031.

Asuinalueiden osalta kysyntä on ollut viime vuosina vähäistä. Asuinrakentamisen kannalta merkittävin hanke on Karhunmäen pohjoisosassa käynnissä oleva **Kotilahden** kaavahanke, jonka myötä alueelle voisi muodostua Joensuun mittakaavassa ainutlaatuinen pientaloalue. Kaavalla tutkitaan pienten ja kytkettyjen erillispientalojen rakentamista, painopisteenä ekologisen, yhteisöllisen ja energiatehokkaan kokonaisuuden muodostaminen.

Lisätietoa kohteista saat tämän julkaisun kaavoituskohteista kertovasta kappaleesta ja kaavoituksen nettisivuilta:

www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat. Kaavojen nettisivuilta löytyy aina ajankohtaisin tieto sekä kaavojen aluerajaukset. Jokaisen kohteen kohdalla kerrotaan alueen vastuukaavoittaja, jolta voi kysyä lisätietoja.

Seuraavassa kappaleessa ovat tällä hetkellä käynnissä olevat ja käynnistettäviksi suunnitellut kaavahankkeet kaupunginosittain. Kohteiden numerointi viittaa liitekarttaan. Kunkin kohteen tekstin lopussa on suluissa hankkeen yhteyshenkilön nimi.

Myös muita kaavahankkeita, jotka eivät vielä ole tiedossa, käynnistyy tulevan vuoden aikana. Näistä hankkeista ilmoitetaan aina vähintään kuulutuksella Karjalan Heilissä ja verkkosivuilla www.joensuu.fi.

Kuva: Mallinne Kotilahdesta



Vuoden 2026 asemakaavahankkeet

Asemakaava-alueiden reunaviivojen väristä ilmenee kaavoitusprosessin vaihe:

Käynnissä oleva kaava

Vuonna 2026 käynnistettävä kaava

Kaavan aihepiiri on esitetty kaavan yhteydessä:

Elinkeino

Käsittelee elinkeino- tai yritystoiminnan sijoittumista ja kehittämistä.

Asuminen

Käsittelee asuinrakentamista, siihen liittyviä palveluita sekä ohjaa asuinym-
päristöjen kehittämistä.

Julkiset palvelut

Käsittelee julkisten palveluiden toimintojen sijoittumista.

Muu kaava

Ei mikään selvästi edellä mainittuihin kategorioihin kuuluva kaava. Voi olla myös voimassa olevan kaavan tekninen muutos tai tarkistus, joka on vaikutuksiltaan vähäinen.

Ruutukaava-alue (I–IV kaupunginosat)



1. Rantapuistot

Tutkitaan yritystoiminnan sijoittumisen edellytyksiä puistoalueille, sekä jalan- kulku- ja pyöräily-yhteyksiä. Samalla selvitetään puistojen eri toimijoiden tarpeita ja alueella sijaitsevien olevien arvorakennusten nykyistä monipuol- semman käyttötarkoituksen vaihtoehtoja ja niihin liittyvää pysäköintitarvetta.

Yhteyshenkilö Natalia Musikka



2. Rantakatu 31

Asemakaavan muutoksella tavoitellaan symmetrisen kaavan tavoitteen mukaisesti kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista lapsiperheille keskusta- (valtion tukema asuntorakentaminen). Kaavan tavoit- teena on mahdollistaa entisen konser- vatorion purkaminen, joka on nykyisessä asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi.

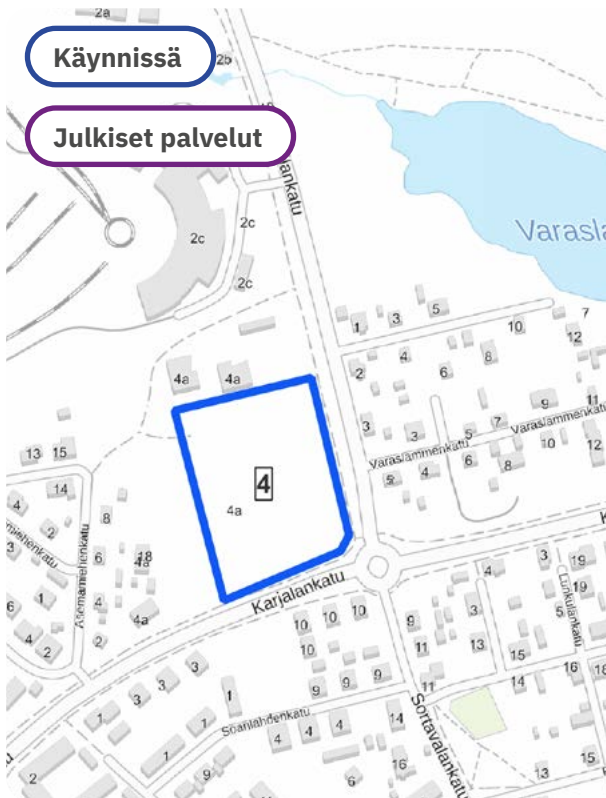
Yhteyshenkilö Natalia Musikka

Niinivaara (5)



3. Tiaisenkatu 7

Hakijan tavoitteena on purkaa tontilla nykyisin sijaitseva vanha VR:n tiilinen konttorirakennus, nostaa tontin rakennus-oikeutta ja muuttaa sen käyttötarkoitus asumiseen. Kiinteistö on VR-Yhtymä Oyj:n omistuksessa. Kaavamuutos on tällä hetkellä pysähdyksissä. Hanketta on tarkoitettu edistää vuoden 2026 lopulla tai 2027 puolella. **Yhteyshenkilö Antti Rissanen**



4. Sortavalankadun sote-keskus

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen tavoitteena on rakentaa Joensuuhun uusi sote-keskus. Yhtenä sijaintivaihtoehtona on ollut entisen kauppaopiston paikka Sortavalankadulla. Kaavamuutos on kaupungin käynnistämä. Jos sote-keskus sijoittuu hyvinvointialueen uusimpien suunnitelmien mukaisesti Tikkamäen sairaalan alueelle, ei Sortavalankadun kaavahanketta ole tarvetta jatkaa, ellei kaupungilla ilmaannu muita tarpeita muuttaa asemakaavaa. **Yhteyshenkilö Antti Rissanen**



5. Riverian pysäköinti ja rautatiealueet

Ammattiopisto Riveria on ilmoittanut tarpeensa muuttaa entiselle puutavaran käsittelyalueelle kaavoitettu pysäköintialue omalla tontilla sijaitsevaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavan yhteydessä ajantasaistetaan asemakaavat rata-
pihan ja Ollinkadun rautatieläistal-
ojen osalta sekä tutkitaan kaupungin
ylijäämämassojen sijoittamisen
edellytyksiä. **Yhteyshenkilö Leevi Koponen**



6. Suvikuja 5

Asemakaavam muutoksella tutkitaan mahdollisuuksia kehittää nykyistä asemakaavaa uusien tarpeiden ja kysyntää paremmin vastaavaksi.

Yhteyshenkilö Leevi Koponen



7. Käkisalmenkadun liikekerrostalo

Kaavassa tutkitaan Käkisalmenkatu 33 sijaitsevan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamista asumiseen, palveluasumiseen tai liiketoimintaan. **Yhteyshenkilö Van Nguyen**

Kanervala (7)



8. Kanervala

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on turvata Kanervalan yhtenäiset 1950–1960-lukujen rintamamiestyyppiset pientaloalueet siten, että niiden arvokkaat ominaispiirteet säilyvät hallitun rakennuskannan uudistumisen yhteydessä sitovien kaavamääräysten avulla. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tarkennetaan. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan entisen koulun tontin tuleva käyttö sekä polkupyörä- ja jalankulkuyhteyksiä Otsolan ja keskustan suuntaan. **Yhteyshenkilö Van Nguyen**

Utra (12)



9. Jynkänranta

Kaavatyö koskee Jynkätien ja Pielisjoen välistä ranta-aluetta Uittomiehentiestä Kontiolahden kunnanrajalle asti. Kaavatyöllä osoitetaan Pielisjoen vesijättö osaksi virkistysaluetta ja samalla tutkitaan mahdollisuutta muodostaa Jynkätien varrelle muutama pien-talotontti siten, että alueen luontoarvot eivät heikkene. **Yhteyshenkilö Natalia Musikka**

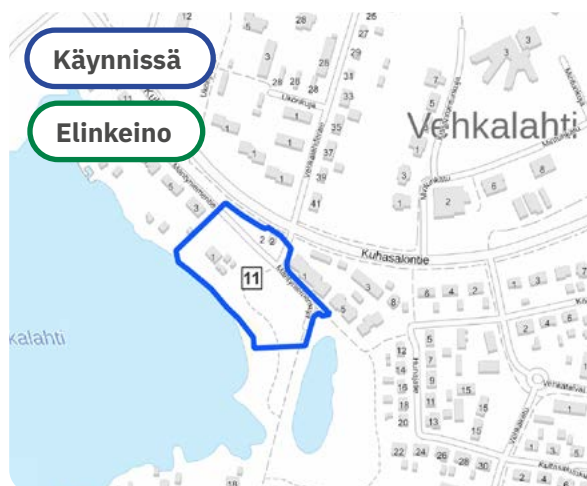
Sirkkala (13)



10. Musiikki- ja kulttuuritalo

Kaavatyön tavoitteena on musiikki- ja kulttuuritalon rakentamisen mahdollistaminen Sirkkapuiston ympäristöön Hotellin Kimmelin viereen. **Yhteyshenkilö Antti Rissanen**

Penttilä (16)



11. Mäntyniementie 1 ja ympäristö

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa avantouintikeskukseen uuden saunan rakentaminen ja pukutilojen laajentaminen. Samalla parannetaan alueen liikenneturvallisuutta ja lisätään autopaikkoja. Tavoitteena on lisäksi osoittaa uusi omakotitalotontti. Kaavatyö jatkuu alkuvuodesta. **Yhteyshenkilö Lumi Kortelainen**

Linnunlahti (17)



12. Heinäpurontie 30

Asemakaavamuutoksella tutkitaan entisen yleisten rakennusten käyttöön tarkoitetun tontin muuttamista asuinrakentamiseen. **Yhteyshenkilö Van Nguyen**



13. Mehtimäen uimahalli

Kaavamuutoksen tavoitteena on uuden uimahallin rakentaminen Mehtimäen alueelle niin sanotulle Lähtelän tontille. **Yhteyshenkilö Antti Rissanen**



14. Vainoniemi

Joensuun kaupunki on päättänyt luopua Vainoniemen kiinteistöjen omistuksesta. Asemakaavan muutoksella tutkitaan tontin ja sitä ympäröivän alueen käyttötarkoituksen muuttamismahdollisuuksia. **Yhteyshenkilö Van Nguyen**

Raatekangas (21)



15. Salpakadun entisen varikon alue

Tavoitteena on korttelin 2108 muuttaminen Yhdistetty liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueesta (KTT) Liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). **Yhteyshenkilö Leevi Koponen**

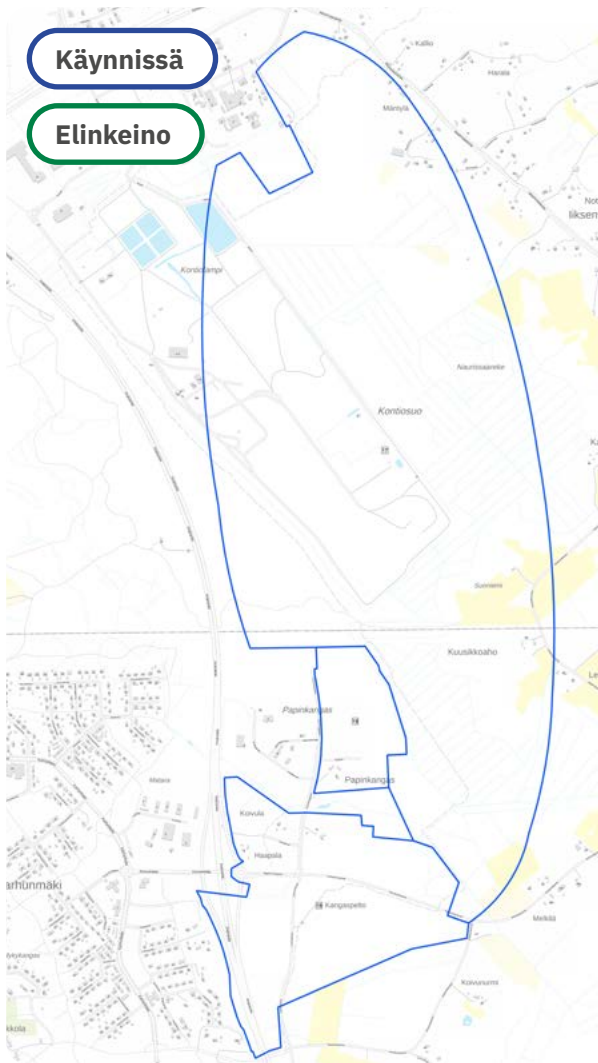
Marjala (22)



16. Törmän alue

Kaupungin omistamia maa-alueita kaavoitetaan teollisuuskäyttöön. **Yhteyshenkilö Antti Rissanen**

Iiksenvaara (23)



17. Kontiosuon energia- ja teollisuusalueet

Asemakaavalla osoitetaan aurinkovoima-alueita ja teollisuusalueita Kontiosuon jätekeskuksen ja Iiksenvaaran ympäristöön yhteistyössä osallisten ja alueelle pyrkivän yrityksen kanssa. **Yhteyshenkilö Natalia Musikka**

Karhunmäki (24)



18. Kotilahti

Kaupunki kehittää Kotilahden aluetta vähähiiliseksi ja yhteisölliseksi pientaloalueeksi, jossa kokeillaan uudenlaisia asumisratkaisuja ja pienikokoisia pientaloja. Alueelle laaditaan asemakaava, jossa sovitetaan yhteen luontoarvot, olemassa oleva infrastruktuuri sekä arvokkaat Koppolan rakennukset. **Yhteyshenkilö Lumi Kortelainen**

Papinkangas (25)



19. Papinkangas

Papinkankaan teollisuus- ja työpaikka-aluetta on tarkoitus laajentaa etelään kaupungin omistamalle maa-alueelle. Samalla tutkitaan Papinkankaan jo asemakaavoitetun teollisuus- ja työpaikka-alueen muutostarpeet. Kaavatyön yhteydessä selvitetään, soveltuuko alue, tai osa siitä teollisuus- ja varastoalueeksi, jolle saa sijoittaa merkittäviä, vaarallisia kemikaaleja valmistavia tai varastoivia laitoksia (T/kem), eli niin sanottuja suuronnettomuusvaarallisiksi luokiteltuja tuotantolaitoksia ja varastoja. Kaavatyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Yhteyshenkilö Antti Rissanen

Reijola (44)



20. Reijolan päiväkoti

Kaavamuutoksessa tutkitaan uuden päiväkodin sijoittumista nykyisen Yhteisötalon korttelin takaosaan. Tavoitteena on tämentää korttelin käyttötarkoitusta siten, että urheilutoimintoihin liittyvät varaukset poistuvat ja kortteli osoitetaan vastaamaan nykyistä ja suunniteltua palvelukäyttöä.

Yhteyshenkilö Lumi Kortelainen

Niittylahti (45)



21. Reijolan Kaupparaitti ja Puutarhakatu

Kaupparaitilla päivitetään asemakaavaa mahdollistamaan asuinpienalojen rakentaminen. Puutarhakadun asuintonttien käyttötarkoituksia päivitetään paremmin vastaamaan alueen kysyntää. **Yhteyshenkilö Leevi Koponen**



22. Niittyalahden koulu ja päiväkot

Alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa koulun ja päiväkodin sijoittamisen nykyisen Niittyalahden koulun paikalle. **Yhteyshenkilö Lumi Kortelainen**



23. Rehtorinpolku

Rakentuvan asuinalueen asemakaavaan tehdään toteutusta palvelevia tarkistuksia. **Yhteyshenkilö Natalia Musikka**

Ahveninen (56)



24. Ahvenisen toimintakeskus

Alueen kehittämisen mahdollisuuksia rantarakentamiseen tutkitaan. **Yhteyshenkilö Patrik Hämäläinen**

Odottavat työt

Seuraavia edistetään, mikäli edellä luetellut vuoden 2026 asemakaavatyöt antavat siihen mahdollisuuden. Näitä ovat erityisesti kasvun kannalta tärkeät elinkeinokaavat ja kaupungin omat tärkeät kaavatarpeet kuten koulut ja päiväkodit. Kaupunki tutkii kumppanuuskaavoituksen mahdollisuutta jouduttaakseen odottavia asemakaavoja.

1. Taapelikuja

Elinkeino

2. Utran puukoulu

Elinkeino

3. Mutala-Rantakylä-Utra -alueen palveluverkkotarpeet

Julkiset palvelut

4. Utrantie 48

Asuminen

5. Peltolan puutavararatapihan jalostaminen

Elinkeino

6. Patotie 6

Asuminen

7. Multimäki, Kesannontien muutos

Asuminen

8. Multimäki III

Asuminen

9. Rantakylän terveysasema

Asuminen

10. Puronsuu ja Pataluodonpuisto

Asuminen

11. Kirkkokadun Teboil

Muu kaava

12. Sivakantie 11

Asuminen

13. Kahilan talo

Asuminen

14. Törmänkatu 5 (Huvitörmä)

Asuminen

Elinkeino

15. Mustolankatu

Asuminen

16. Enon terveyskeskuksen tontti

Asuminen

17. Ylijäämämaiden hyödyntäminen maavalleissa

Muu kaava

Valmistuneet kaavat 2025

Edellisen kaavoituskatsauksen 2025 julkaisun jälkeen lainvoiman on saanut yhteensä seitsemän asemakaavaa tai asemakaavan muutosta. Lainvoiman saaneiden kaava-alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 204 hehtaaria, josta noin

149 hehtaaria on uutta asemakaavaa. Asemakaavan laatimisen keskimääräinen kesto on ollut noin 42 kuukautta (ensimmäisestä kuulutuksesta hyväksymispäätökseen). Aikaa ovat pidentäneet pitkään pysähdyksissä olleet kaavatyöt.

Alla olevassa luettelossa ovat vuoden 2025 aikana valmistuneet kaavat:

1. Repokallio

Repokallion vakiintunut virkistyskäyttö huomioitiin alueelle laaditulla ensimmäisellä asemakaavalla.

2. Latolankatu 23

Asuinkerrostalotontin rakennusoikeutta lisättiin ja kerroslukua korotettiin.

3. Ahjotien pääty

Kaavamuutoksen myötä hyödynnettiin osa Ahjopuistosta teollisuuden tontiksi ja samalla säilytettiin loput alueesta suojaviheralueena.

4. Käkisalmenkatu 33

Kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue muutettiin urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi.

5. Kontiosuon vetylaitos

Asemakaavan muutoksella kaavoitettiin vetylaitoksen tontti Kontiosuon teollisuusalueelle yhteistyössä osallisten ja alueelle pyrkivän yrityksen kanssa.

6. Kirkkotarhantie ja ympäristö *

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena oli mahdollistaa uuden pientaloalueen rakentaminen Utran pohjoisosaan Rantakylä-Utra-osayleiskaavan linjauksen mukaisesti.

7. Noljakan päiväkoti *

Asemakaavamuutoksella tutkittiin Noljakan uuden päiväkodin sijoittumista Kokkomäenpuiston urheilukentän läheisyyteen.

*lainvoima 2026 alussa

Alla olevassa luettelossa ovat päätöskäsittelyssä olevat kaavat:

1. Helatien ympäristö

Asemakaavamuutoksella tutkittiin teollisuustonttien laajentamismahdollisuuksia yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa.

Kunnallistekniset suunnittelu- ja rakennuskohteet 2026

Yhdyskuntatekniikan investointeihin sisältyvät liikennealueiden, viheralueiden ja muiden yleisten alueiden rakentaminen. Toteutusjärjestyksenä noudatetaan seuraavaa kaupungin strategiassa määriteltyä tärkeysjärjestystä:

1. Uudisrakentaminen turvataan ja kaa-voitetut alueet tehdään valmiiksi
2. Elinkeinoelämää edistävät kohteet
3. Vastuiden toteuttaminen kumppanuushankkeissa (valtio, yritykset)
4. Omaisuuden arvo säilytetään ja korjausvelkaa pienennetään

Vuodelle 2026 esitettyjen hankkeiden nettokehys on yhteensä 13,2 milj. euroa. Hankkeisiin pyritään etsimään myös ulkopuolista rahoitusta, mutta mahdolliset rahoituspäätökset tulevat myöhemmässä vaiheessa. Uudisrakentamisen volyymi on edelleen melko maltillista. Tämä antaa mahdollisuuden kiinnittää huomiota investointikohteissa keskimääräistä enemmän peruskorjauskohteisiin ja samalla pienentää infraverkostojen korjausvelkaa. Peruskorjauskohteiden priorisointia on tehty yhdessä Joensuun Veden kanssa. Uudisrakentamisen osuus on 2,325 milj. euroa, peruskorjauksen 9,765 milj. euroa sekä satama- ja ulkoliikuntapaikkarakentamisen 1,110 milj. euroa.

Uudisrakentamisen investoinnit

Vuonna 2026 katuverkon uudisrakentamisen pääpaino on Utran uudella Kirkkotarhantien alueella. Haapajoen ja Multimäen alueilla tehdään aikaisemmin rakennettujen alueiden viimeistelyä. Haapajoen yli rakennetaan jalankulku- ja pyörätiesilta, jolla parannetaan turvallista yhteyttä Reijolan suuntaan. Lisäksi Reijolan alueella varaudutaan liikennejärjestelyjen muutoksiin kouluverkon tarpeiden mukaisesti.

Papinkaan alueella varaudutaan uusien katujen rakentamiseen yritystonttien kysynnän mukaan.

Peruskorjaus

Asuntokatujen peruskorjausta tehdään mm. Mutalassa, Hukanhaudalla ja Karsikossa. Myös Enossa ja Uimaharjussa jatkuvat aikaisemmin aloitetut mittavat katuverkon peruskorjaukset.

Ulkovalaistuksen muuttaminen energiatehokkaammaksi led-valaistukseksi jatkuu edelleen. Valaistuksen uusimisen yhteydessä korvataan myös vanhoja puupylväitä teräspylväiksi.

Pieniä liikenneturvallisuuskohteita toteutetaan laaditun riskipisteytyksen perusteella ja joukkoliikenteen olosuhteita parannetaan joukkoliikennestrategian mukaisesti.

Siltojen ylläpitokorjauksia tehdään mm. Ylisoutajan sillalla ja Suvantosillalla.

Hulevesiverkoston saneerausta tehdään mm. Rantakylässä ja Mutalassa.

Viheralueista kunnostetaan Laaripuiston leikkipaikka ja viimeistellään Tiaisenpuisto ja Vesitorninpuisto. Myös Laulurinteen alueella tehdään peruskorjaustoimenpiteitä ja parannetaan ympäristön viihtyisyyttä ja käytettävyyttä

Satama- ja ulkoliikunta- paikkahankkeet

Joensuun rahtisatamassa lisätään maa-alueen hyötypinta-alaa täyttämällä vanhaa satama-allasta, mikäli toimenpiteisiin saadaan AVI:n vesilupa.

Lisäksi tehdään pienempiä pienvenesatamien kunnostustoimenpiteitä.

Liikuntapaikoista kunnostetaan mm. Rantakylän ulkokuntoilualueutta ja Lykynlammen latuverkkoa.

Vuoden 2026 investointikohteisiin sisältyvät mm. seuraavat kaupungin strategian kannalta merkittävimmät kehittämishankkeet:

- Kirkkotarhantien alue, Utra
0,440 milj. euroa
- Papinkadun liikennejärjestelyt
1,100 milj. euroa

Alla on esitelty yhdyskuntatekniikan investointiohjelman rakennuskohteet vuodelle 2026.





Yhdyskuntatekniikan investointiohjelman rakennuskohteet vuodelle 2026

Ruutukaava-alue (I–IV kaupunginosat)



1. Niskakatu

Kadun kunnostaminen



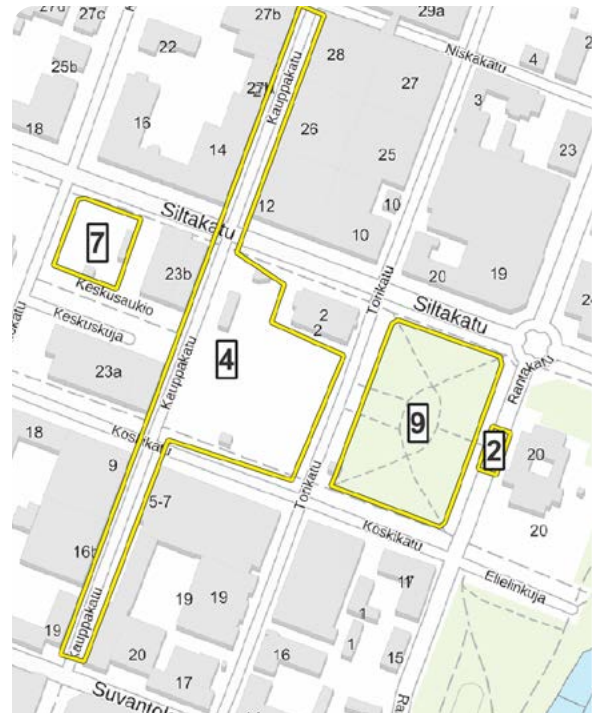
2. Rantakatu kaupungintalon edusta

Kadun kunnostaminen



3. Ylisoutajan sillan huolto ja valaistus

Sillan huoltokorjaus



4. Kauppakadun ja – torin peruskorjaus

Kadun ja torialueen peruskorjaus



5. Suvantosillan välitukipilarien korjaus

Sillan kunnostaminen



6. Papinkadun liikennejärjestelyt

Kadun peruskorjaus



7. Keskuspuiston kunnostaminen

Puiston kunnostus



8. Ystävyyden puiston kunnostaminen

Puiston kunnostus



9. Vapaudenpuiston kunnostaminen

Puiston kunnostus

Niinivaara (5)



10. Hillerikatu

Kadun peruskorjaus



11. Suvantosilta – Karjalankatu - Tikkamäentie kiertoliittymä.

Kiertoliittymän viimeistely



12. Tiaisenuisto

Viimeistelytyöt



13. Niinivaaran hiekkatekonurmi- kentän uusinta

Puiston kunnostus



14. Vesitorninpuisto

Perusparannus



15. Vesitorninkadut

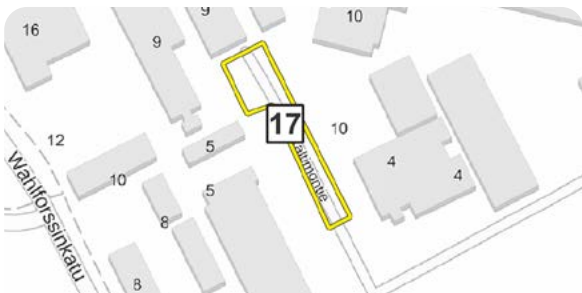
Kadun viimeistely



16. Niinivaaran kaukalon valot

Valaistuksen uusiminen

Käpykangas (8)



17. Kaltimontien peruskorjaus

Kadun perusparannus

Mutala (10)



18. Nuohoojankatu

Kadun perusparannus



19. Tyllinkatu ja Kurpankatu

Kadun perusparannus



20. Maamiehenkatu

Kadun viimeistely

Rantakylä (11)



21. Jukolankadun hulevesilinja

Hulevesilinjan uusiminen



22. Ruuhitien alueen hulevesilinja

Hulevesilinjan peruskorjaus



23. Ulkokuntoilualue

Kuntoilualueen rakentaminen

Utra (12)



24. Kirkkotarhantien jatke

Katujen rakentaminen

Karsikko (14)



25. Väinämöisenkadun alue

Katujen peruskorjaus



26. Kaskitie jk+pp

Pyörätien kunnostus

Hukanhauta (15)



27. Käkisalmenkatu – Ilomantsintien risteys

Risteysalueen kunnostus

Penttilä (16)



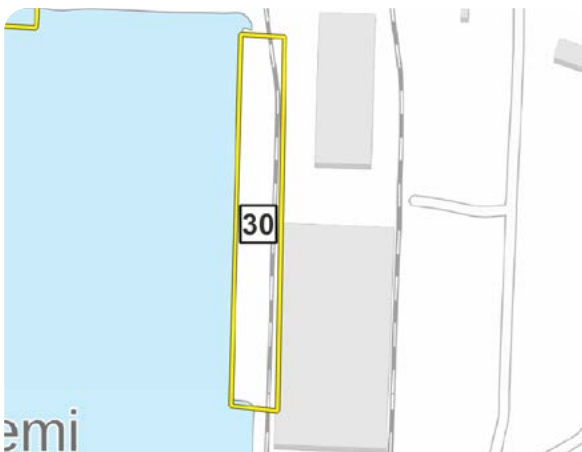
28. Penttilän pysäköintialue

Parkkialueen päällystäminen



29. Suvantosillan sadevesiputket

Sillan hulevesijärjestelmän kunnostaminen



30. Ukonniemen sataman laituri 1

Laiturin 1 peruskorjaus



31. Ukonniemen sataman laguunin täyttö

Satama-alueen perusparannus

Linnunlahti (17)



32. Arboretum alue

Alueen kehittäminen



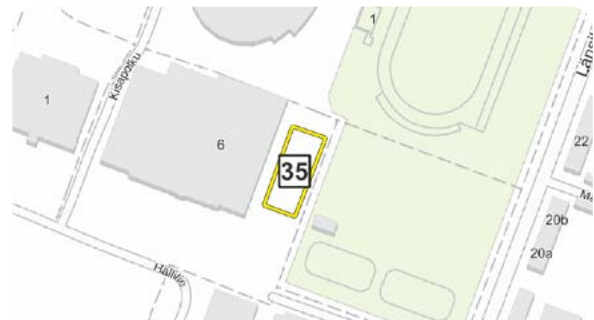
33. Pesäpallstadionin pyöräpysäköinti

Pysäköintialueen rakentaminen



34. Laulurinteen alue

Alueen pyöräteiden
kunnostaminen



35. Jäähallin urheilutorin koripallokenttä

Kentän rakentaminen

Multimäki (19)



36. Heinämiehentien alue

Katujen viimeistelyä



37. Multimäenväylän ja Kettuvaarantien jk+pp

Pyörätien viimeistelyä

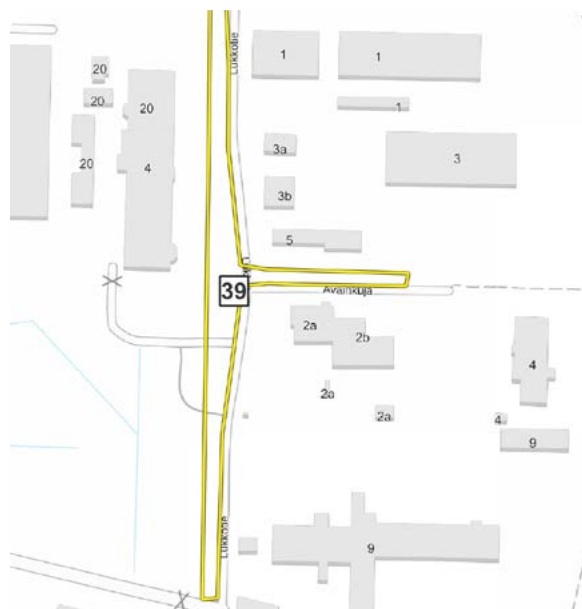
Pilkko (20)



38. Laaripuistikon leikkipaikka

Leikkipaikan peruskorjaus

Raatekangas (21)



39. Lunkkotien ja Avainkujan jk+pp

Pyörätien viimeistely

Iiksenvaara (23)



40. Biotie

Kadun peruskorjaus

Karhunmäki (24)



41. Puhdekadun alue

Kadun viimeistely



42. Haapajoen pyörätiesilta

Sillan rakentaminen

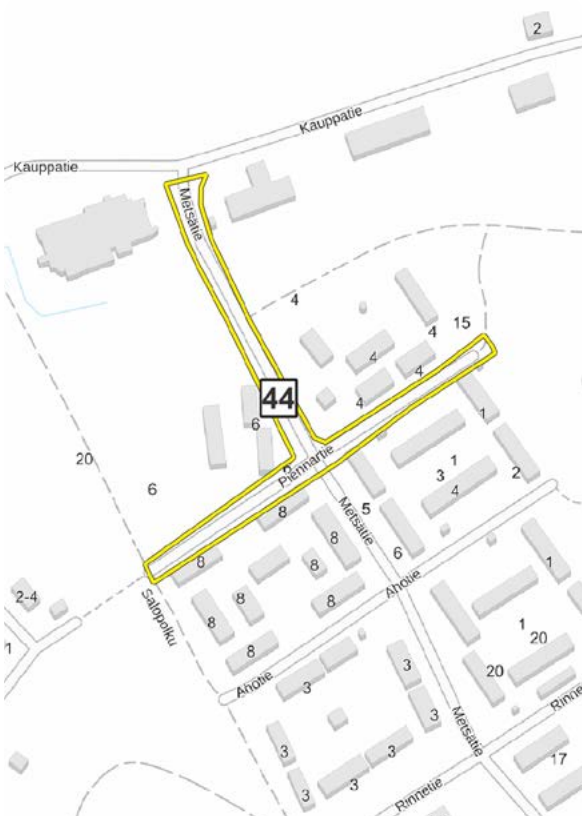
Kiihtelysvaara (28)



43. Oravantaipaleen kunnostaminen

Retkeilyreitin kunnostaminen

Eno, taajama (50)



44. Metsätien alue

Katujen peruskorjaus



45. Enon laivalaituri

Laiturin kunnostus



46. Louhiojan laituri

Laiturin rakentaminen

Uimaharju, taajama (57)



47. Marintien alue

Katujen peruskorjaus



48. Metsämiehentien leikkipuisto

Leikkipaikan aitaaminen

Yhteystiedot

Joensuun kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
Yhdyskuntasuunnittelu, kaavoitus

Torikatu 19, PL 59, 80101 Joensuu
www.joensuu.fi/kaavoitus
kirjaamo@joensuu.fi

Kaavoitus

kaavoituspäällikkö
Pauli Sonninen
puh. 050 538 0708
pauli.sonninen@joensuu.fi

maankäytön suunnittelija
Lumi Kortelainen
puh. 050 435 3541
lumi.kortelainen@joensuu.fi

Suunnittelijat

kaavoitusarkkitehti
Natalia Musikka
puh. 050 471 5701
natalia.musikka@joensuu.fi

maankäytön suunnittelija
Van Nguyen
puh. 050 471 9674
van.nguen@joensuu.fi

kaavoitusarkkitehti
Antti Rissanen
puh. 050 476 6382
antti.rissanen@joensuu.fi

maankäytön suunnittelija
Leevi Koponen
puh. 050 564 3804
leevi.koponen@joensuu.fi

maankäytön suunnittelija
Patrik Hämäläinen
puh 050 349 4920
patrik.hamalainen@joensuu.fi

Kunnallistekniset suunnittelu- ja rakennuskohteet

kaupungininsinööri
Tero Toivanen
puh. 050 310 9779
tero.toivanen@joensuu.fi

suunnitteluinsinööri
Antti Rytkönen
puh. 050 434 0144
antti.rytkonen@joensuu.fi