



Muutosalueen sijainti



Kanervala

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Luonnos

Kanervalan Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee Kanervalan kaupunginosan kortteleita 701, 703-709 (lu-
kuun ottamatta 703-11), 711-726, 727-5, sekä virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kanervalan kaupunginosan yllä mainitut korttelit
sekä virkistysaluetta.

Kaavoitusohjelman työ nro 1784



Kuva 1. Viistoilmakuva suunnittelualueesta (© Röni-kuvat Oy). Likimääräinen suunnittelualue on merkitty ku-
vaan punaisella katkoviivalla.



Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet.....	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
2.1.2	Luonnonympäristö.....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
2.1.4	Maanomistus	12
2.2	Suunnittelutilanne.....	12
2.3	Tavoitteet	31
2.3.1	Yleiset tavoitteet.....	31
2.3.2	Maisema ja kulttuuriympäristö.....	32
2.3.3	Luonnonympäristö ja kasvillisuus	32
2.3.4	Viharkerroin, ilmastotavoitteet ja tonttien hulevesihallinta.....	32
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	33
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	33
3.1.1	Korttelialueet.....	38
3.2	Kaavan vaikutukset.....	45
3.2.1	Suhde kaupungin strategioihin.....	45
3.2.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin.....	45
3.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	46
3.2.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin	48
3.2.5	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen	48
3.2.6	Lapsivaikutukset.....	49
3.2.7	Vaikutukset energiatalouteen sekä teknisen huollon verkkoihin	50
3.2.8	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	50
3.2.9	Vaikutukset alueen viherverkostoon.....	51
3.2.10	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	52
4	Suunnitteluvaiheet.....	54

TILASTOLOMAKE (lisätään lopulliseen selostukseen)

ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ

LIITTEET

1. Asemakaavaluonnokset
2. Rakentamis- ja korjaustapaohje, *LUONNOS*
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, *päivitetty 12.5.2026*
4. Vireilletulo (oas) vaiheen palauteet ja vastineet

OHEISMATERIAALI

5. Kulttuuriympäristöselvitys (Ark-Byroo Oy, 2025)
6. Selvitys maiseman, kaupunkiympäristön ja luonnon ominaispiirteistä (Elli Arvola, 2022)



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kanervalala on järjestyksessä toinen Joensuun asemakaavoitettu pientaloalue Otsolan jälkeen ja yhdessä Otsolan kanssa Kanervalala muodostaa Pohjois-Karjalan laajimman rintamamiestalo vyöhykkeen. Asemakaavan alueella on voimassa vuosina 1958, 1991 ja 1992 hyväksytyjä asemakaavoja ja sen takia asemakaavat ovat teknisesti vanhoja, joten on uudistettava. Länsiosan ja jonkin verran itäosasta on yhtenäisesti rakennettu ja säilytetty mikä ilmentää erittäin hyvin 1950–1960-lukujen rakentamistyyliä. Tältä osin kaavamuutoksen lähtökohtana on alueen luonteen säilyttäminen. Kaavamuutoksessa tutkitaan myös täydennysrakentamisen ja hillityn korvaavan uudisrakentamisen mahdollisuutta alueen ilmeeseen sopivalla tavalla. Lisäksi julkisten rakennusten vyöhyke tulevaisuutta erityisesti puretun entisen alakoulun osalta sekä polkupyörä- ja jalankulkuyhteyksiä Otsolan ja keskustan suuntaan on suunniteltu.

Kaavaprosessi

Alueidenkäyttölain (entisen maankäyttö- ja rakennuslain) 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilehdessä 21.6. 2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 22.6. - 7.8. 2023. Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 4.6. – 31.7.2026. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä keväällä 2027.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakentamislupa. Kaavan laadinnan aikana on osalla alueesta voimassa AKL § 53 mukainen rakennuskielto.





Kuva 2. Rakennuskiellon alue (taustakartta: Joensuun kaupunki).

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kanervalan alue on 1950- ja 1960-lukujen jälleenrakennuskauden pientaloalue, joka sijaitsee aivan ruutukaavakeskustan pohjoispuolella. Se on Otsolan jälkeen toinen asemakaavoitettu pientaloalue Joensuussa, joka tarjosi tuolloin asuintiloja Joensuun väestönmäärän kasvamiseksi. Arkkitehdit Meurman ja Olli Kivinen vastasivat alkuperäisestä Kanervalan asemakaavasta, joka perustui heidän suunnittelemaansa yleiskaavaan käsittäen Kanervalan länsiosan. Sen jälkeen 1950-luvun aikana arkkitehti Unto Tupala muutti Kanervalan länsiosan asemakaavaa ja laajensi kaavoitusta itäpuolelle. Vaikka Kanervalassa on tapahtunut asemakaavamuutoksia vuosien varrella, alueen arvokas kulttuuriympäristö ja puutarhakaupungin suunnitteluperiaatteet katutilan avoimuksineen ja hierarkkisine katuverkkoineen katsotaan alueen yhä keskeiseksi identiteetiksi, jonka säilyttäminen ja huomioon ottaminen toimivat lähtökohtina alueen tuleville kaavoituksille.

Asemakaavan muutos, joka on laajuudeltaan n. 64 ha, sijaitsee Kuopiontien, Koulukadun, Siltakadun ja Otsolan kaupunginosan rajaamalla alueella.

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 1,5 km:n päässä kaupungin keskustasta



pohjoiseen. Pääosin alue rakennettiin 1950–60-lukujen aikana. Vuodesta 2000 alkaen alueelle on rakennettu uusia yhteensä noin 24 asuinrakennusta, joista 9 on paritaloja. Kanervalan alueella on nykytilanteessa yhteensä noin 25 paritaloa. Alueen rakennuskanta on säilynyt lähes kokonaan alkuperäisenä: länsiosassa rakennukset ovat pääosin puolitoistakerroksisia asuinrakennuksia ja itäosassa suurin osa rakennuksista on yksikerroksisia.



Kuva 3. Suunnittelualue opaskartalla.

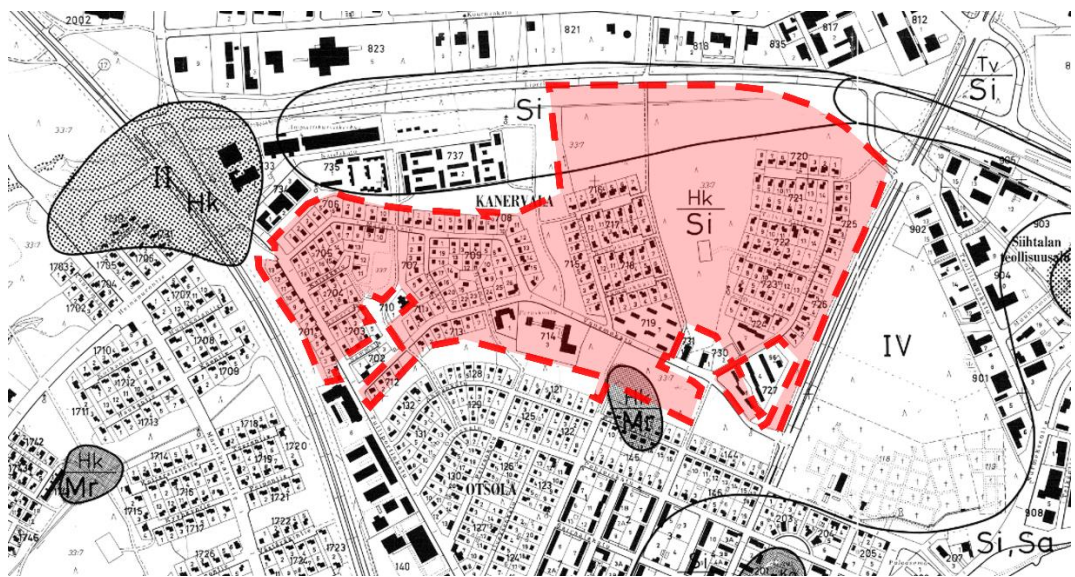
2.1.2 Luonnonympäristö

Alueen maasto on pinnanmuodostukseltaan tasaista. Maaston korkeusasema on noin +81,0-82,0 mmpy. Maaperä on Joensuun keskustalle tyypillistä hienojakoista hiekka- ja silttimaata, jossa saattaa olla paikoin turve- ja savikerrostumia (rakennettavuusluokka IV: maaperä ja rakennettavuusalueet 1984 Havetec Oy). Maaperä on löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia. Maaperä soveltuu parhaiten pientalovaltaiseen rakentamiseen, jolloin perustukset ja lattiat voidaan yleensä toteuttaa maanvaraisina. Kerrostalojen rakentaminen edellyttää useimmiten tukipaaluperustuksia. Routasuojaus on tarpeen.





Kuva 4. Suunnittelualue maastokartalla (© MML, 2025).



Kuva 5. Ote Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvityksestä (Havetec Oy, 1984).

Kanervala on puustoinen ja vihreä asuinalue, jonka ympärillä on Kanervalan-, Vuokon- ja Vanamopuistot sekä suojaviherialue. Vuonna 2022 tehdystä selvityksestä suurin osa valtapuista puistoissa on mäntymetsää ja paikoitellen lehtomaista metsää. Virkistysalueita hoidetaan pääasiassa puistometsinä ulkoilureitteineen lukuun ottamatta vähälaisia muita alueita kuten leikkipuistot ja -kentät. Kaavamuuotosalueella ei ole suojeltavia luontoarvoja.



Tonteilla sekä katualueilla on maisemallisesti merkittäviä puita tai puuryhmiä, jotka selkeästi erottuvat ympäristöstään kooltaan, poikkeavalta muodoltaan tai kohteeseen kiinnittyvältä huomioltaan. Jo niiden osittainenkin hävittäminen muuttaisi ympäristöä merkittävästi. Suurin osa tonttien rakentamattomista pinta-aloista on istutettua nurmikkoa, pensasaitoja ja monimuotoista kasvillisuutta. Asemakaavan muutos ei koske luonnonympäristöä, koska virkistysalueet tulee säilyä. Sen sijaan urheilu- ja virkistyspalvelujen (VU- tai VU-3) alueiden muuttaminen mahdollistaa esim. urheilu- tai leikkitilojen sijoittamisen tarvittaessa myöhemmin. Lisäksi rakentamis- ja korjaustapaohjeissa pyritään siihen, ettei viherpinta-ala tonteilla pääse merkittävästi vähentymään.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kanervalan länsialueella tai olemassa olevalla rakennuskiellon alueella suurin osa on puolitoistakerroksisten rintamamiestalojen asuntotyyppisiä, jotka edustavat Kanervalan varhaisinta rakentamisvaihetta, joista suurin osa on säilynyt alkuperäisenä. Suunnittelualueen länsiosassa on yhteensä 117 AO-tonttia. Tonttien pinta-ala vaihtelee 681–1466 m²:n välillä. Alueella on 20 paritaloa ja 20 tonttia, joiden pinta-ala on alle 850 m². Rakennusoikeus on ylittynyt vain kahdella tontilla.

Vanamokadun ja Matarakadun risteyksessä sijaitsee partiotalo, joka on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty AL-maankäyttötarkoituksella. Länsi- ja itäpuolisten alueiden välissä sijaitsevat Kanervalan päiväkotikoti sekä aiemmin puretun koulun tontti, joka on tällä hetkellä tyhjillään.

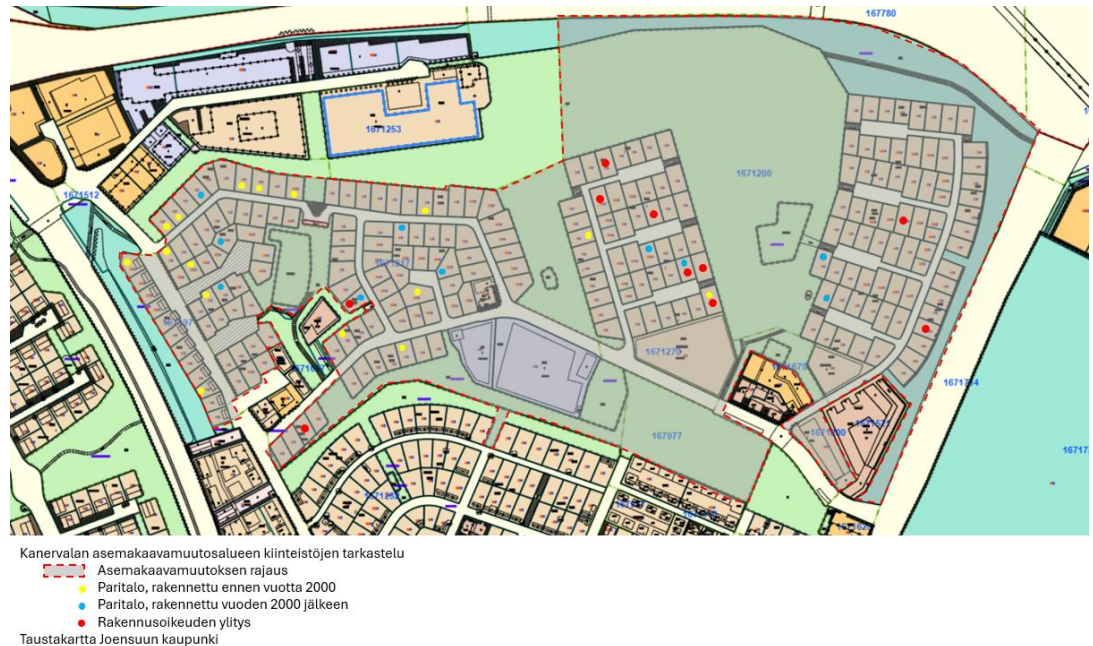
Itäosasta muodostuu yksikerroksisten tyyppitalojen alue ja jonkin verran puolitoistakerroksisten asuinrakennusten esiintyvä alue, jotka rakennettiin länsialuetta myöhemmin ja edustavat rintamamiestalo-tyyppejä sekä aikakauden tavanomaisinta rakentamistapaa. Alueen itäosassa sijaitsee yhteensä 120 AO-tonttia. Valtaosa tonteista on pinta-alaltaan 926–1426 m². Lisäksi alueella on 10 tonttia, joiden pinta-ala vaihtelee 500–800 m²:n välillä. Alueelle on rakennettu 5 paritaloa. Rakennusoikeus on ylittynyt kahdeksalla tontilla. Itäosassa on maakunnallisesti arvokas suojeltu Selvaag-talojen kokonaisuus ja yksi



rivitaloyhtiö, jotka sijaitsevat Vanamokadulla ja Leinikkitiellä. Ne ovat Kanervalan merkittävimpiä porttirakennusryhmiä ja säilynyt arkkitehtonisesti yhtenäisenä. Alueen historiallisen luonteen ja laajuuden vuoksi on sen rakennetun ympäristön kehittymistä ja olosuhteita kuvattu erillisessä laajassa selvityksessä. Alueen kiinnostavuus asuinalueena ei ole vähentynyt, koska alue koetaan viihtyisänä ja sijainniltaan edullisena. Osalle pientaloista on tehty säilyttäviä remontteja. Osalla on ollut painetta uudistua paritalotyypisiin tehokkaisiin rakennusliikkeiden tuottamiin ratkaisuihin. Tämä on synnyttänyt painetta kiinteistöjen arvonnousun lisäksi ja luonut epätietoisuutta asuinalueen tulevaisuudesta. Alueella on jonkin verran varaa tiivistämiseen.



Kuva 6. Koisonkandan rakennuskantaa, jossa on hyvin säilynyt katutila, korttelirakenne ja viherympäristö (Ark-byroo, 2025)



Kuva 7. Kanervalan asemakaavamuutosalueen kiinteistöjen tarkastelu (Lähde: Joensuun kaupungin Trimblestä ja Oskarista)



Liikenne ja reitit

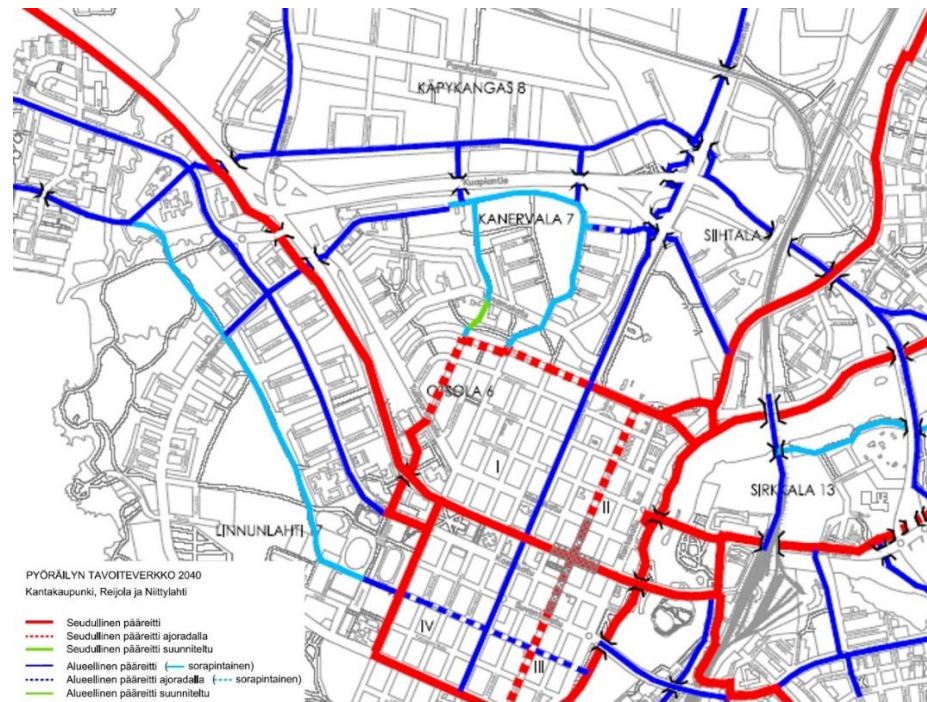
Alueen katuverkko perustuu alkuperäisten asemakaavojen mukaiseen rakentamiseen, johon kuuluvat nykyään paikalliset kokoojakadut Vanamokatu ja Tulliportinkatu (entinen Kuopion maantie), tonttikadut sekä pyörätiet. Tonttikadut tukeutuvat toisiinsa tonttikatuihin, Vanamokatuun tai Tulliportinkatuun. Vanamokatuun tukeutuu tonttikatujen välityksellä tai suoraan suurin osa suunnittelualueen maankäytöstä. Vanamokatu myös yhdistää Tulliportinkadun seudullisena pääkatuna toimivaan Koulukatuun. Katutilan avoimuutta tukee pysäköintipaikkojen sijoittaminen tonteille. Pää- ja kokoojakaduilta siirrytään tonttikaduille ja edelleen pensaitojen rajaamille yksityispihoille tai pyöräilyreiteille. Katujen nopeusrajoitus on 30 km/h. Tulliportinkadulla kulkee koulupäivisin keskustaan ja edelleen Iiksenvaaraan linja 9 sekä arkipäivisin Hammaslahteen linja 104. Linja-autopysäkit sijaitsevat Tulliportinkadun varrella. Myös Koulukadulla Teollisuuskadun risteyksen eteläpuolella on pysäkit kaukoliikenteen linja-autoille.

Virkistysalueiden reitistö on osittain suunniteltu ja osittain käytön myötä muodostunut. Laaja virkistysreittien ja -polkujen verkosto on kattava sekä Kanervalanpuistossa että kaupungin suuntaan Vanamopuistossa. Koko Kanervalaa yhdistävä, talvisin latuna toimiva pururata, on alueelta helposti saavutettavissa.

Alueen kautta kulkee alueellisia pyöräilyn pääreittejä. Joensuun pyöräilyverkon kehittämiseksi on asetettu tavoitteita vuoteen 2040 saakka. Tavoitteena on kehittää Vanamopuiston kautta kulkevaa pyöräilyreittiä Petrankadun kautta yliopiston suuntaan.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan liikenteellisten tarpeiden huomioon ottaminen ja mahdolliset parantamistoimenpiteet Otsolan ja ruutukaavakeskustan suuntiin johtavilla koulu- ja pyöräilyreiteillä. Hyvä pyöräily- ja kävelyverkosto nähdään asuinalueen vetovoimaa lisäävänä tekijänä.





Kuva 8. Joensuun pyöräilyn tavoiteverkko 2040

Väestö ja palvelut

Alueen väestörakenne on ollut osittain murroksessa. Alkuperäiset asukkaat 1950- ja 70-lukujen aikajänteeltä ovat pääosin vaihtuneet nuorempiin.

Kanervalan alueella on noin 1309 asukasta, joista noin 69 % on 18–64-vuotiaita. Alaikäisiä on alueella 223 ja yli 65-vuotiaita 168.

Kanervalan alueella sijaitsee kaksi kunnallista päiväkotia: Kaislan päiväkoti sekä kaavamuutosalueella sijaitseva Kanervalan päiväkoti. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa noin 10-ryhmäisen päiväkodin rakentaminen julkisten palvelujen korttelialueelle. Uusi päiväkoti korvaisi nykyiset Kaislan ja Kanervalan päiväkodit.

Lisäksi alueella sijaitsee pallokenttä ja Ringin keräyspiste puretun koulun tontin vieressä. Vuokonpuistossa sijaitsevat luistelukenttä ja leikkikenttä.

Kaavarajauksen sisällä ei tällä hetkellä ole koulua, sillä Vanamokadulla sijainnut koulu on purettu. Lähin koulu sijaitsee Kanervalan pohjoisosassa entisellä teollisuusalueella Kaislakadulla vain muutaman sadan metrin etäisyydellä.

Liikuntasali sijaitsee kaavamuutosalueen ulkopuolella, joka on kuitenkin hyvin saavutettavissa.



Sekä ruutukeskustan että Käpykankaan ja Voimatien alueiden laajat kaupalliset ja erikoispalvelut ovat saavutettavissa pyöräliikenteen yhteyksillä.

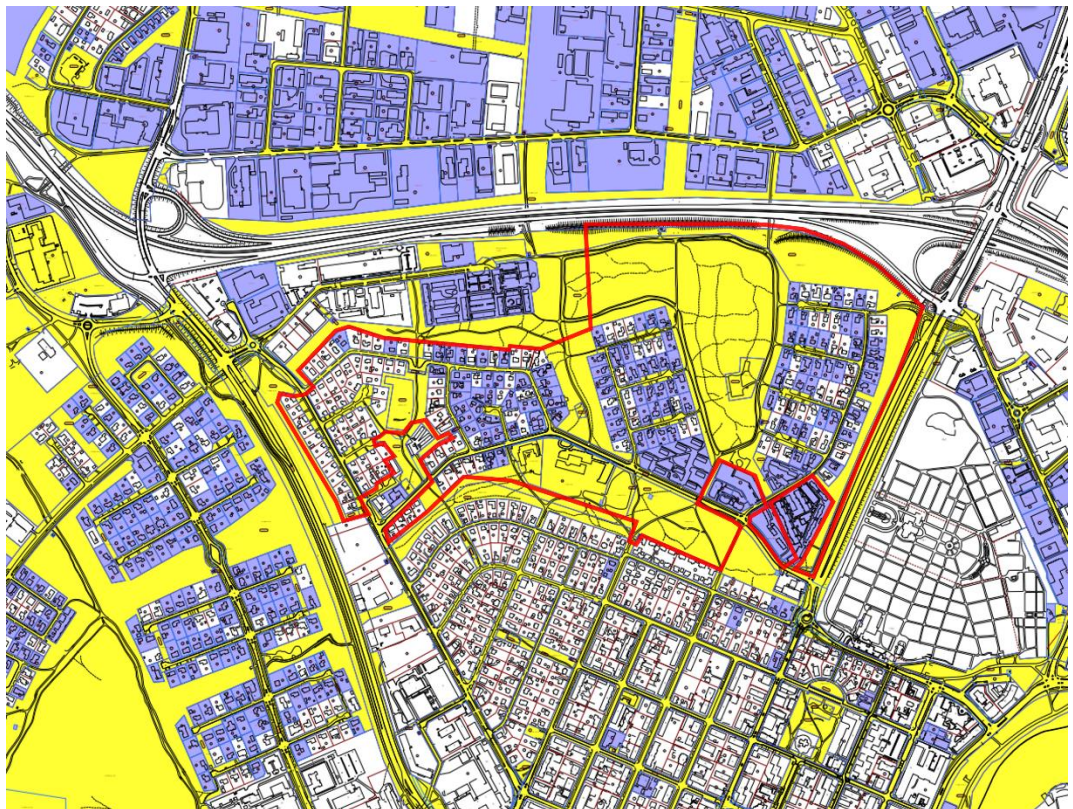
Tekninen huolto

Alueen kiinteistöt ovat liittyneet yhdyskuntateknisiin verkostoihin, ja uusi rakentaminen on mahdollista liittää tähän olemassa olevaan teknisen huollon järjestelmään. Muuntamorakennuksia, mastoja ja laitetarakennuksia sijaitsee Kuopiontien varren suojaviheralueella, Vanamopuistossa, koulun tontin kakkoisreunalla, Orvokkitien päässä sekä Kielokadulla.

Alueella on erillisviemäröinti.

2.1.4 Maanomistus

Alueella on sekä julkista että yksityistä maanomistusta. Kaupungin omistuksessa on erityisesti puisto-, virkistys-, julkisten palveluiden aluetta, rivitalotontteja sekä osa pientalotonteista.



Kuva 9. Kaupungin maanomistus keltaisella ja violetilla vuokratut. Suunnittelualue näkyy punaisella.

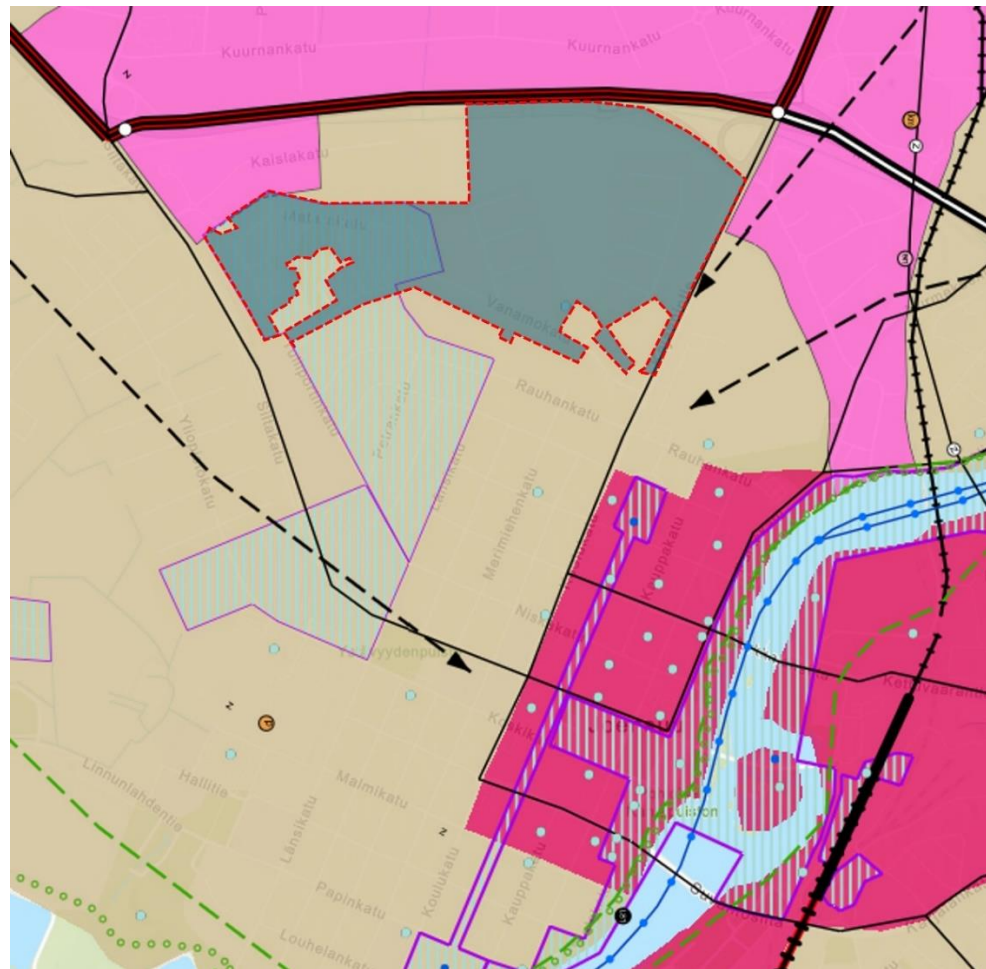
2.2 Suunnittelutilanne



Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe (turve, suot ja rakennettu kulttuuriympäristö), sekä Heinäveden osa-aluemaakuntakaava Heinäveden kunnan osalta. Energiaa ja maisemia käsittelevän 2. vaihe-maakuntakaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu. Valitukset kohdentuvat erityisesti kuuteen tuulivoima-alueeseen, jotka sijaitsevat Joensuun ulkopuolella. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus on 29.9. päättänyt kuuluttaa maakuntakaavan 2. vaiheen tulemaan voimaan valituksista huolimatta alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) sekä kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk). Lisäksi Otsola-Kanervalan (osa-aluemerkintä) ja Selvaag-talot (kohdemerkintä) on merkitty maakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi.



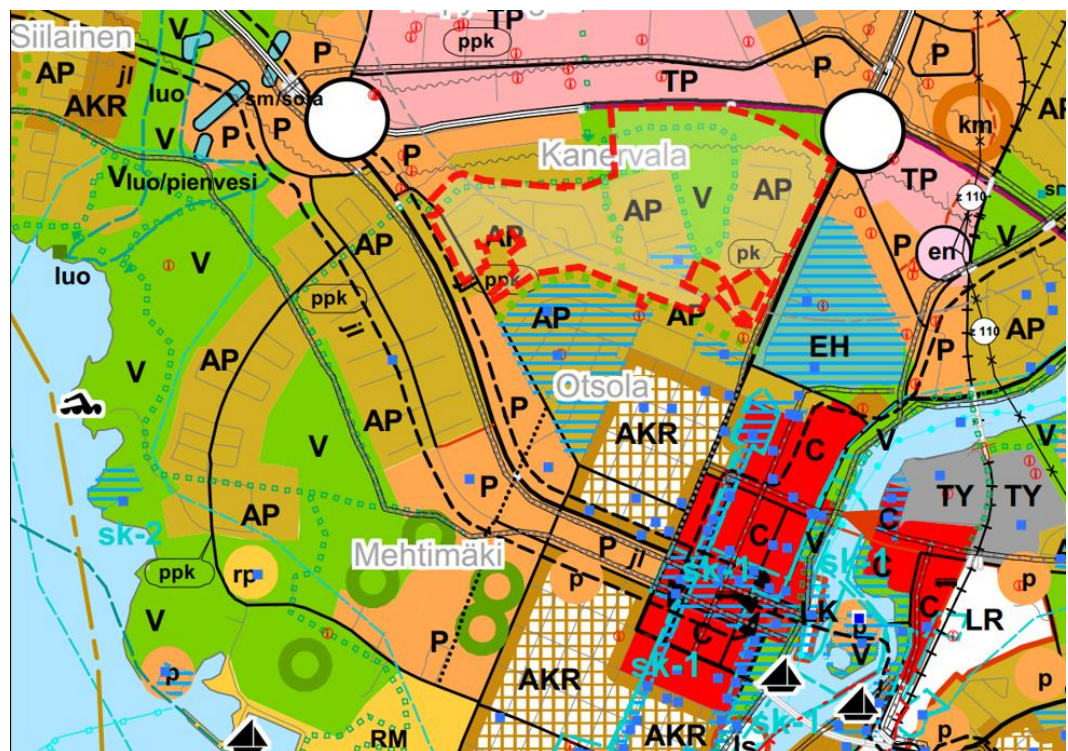
Kuva 10. Ote maakuntakaavayhdistelmästä (P-K:n maakuntaliiton karttapalvelu).



Joensuun seudun yleiskaava 2020

Asemakaavan muutosta ohjaa yleispiirteisesti Joensuun seudun yleiskaava 2020 (2008). Suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi ja virkistysalueiksi. Alueen läpi kulkee virkistysreittejä, ja Vanamokadun Selvaag-taloilla on suojelumerkintä. Yleiskaavassa Koulukadun pääty on merkitty pääkaduksi ja Tulliportinkatu paikalliseksi pääkaduksi kaupungin katuluokituksesta hieman poiketen.

Käytännössä mittakaavasta johtuen yleiskaavan ohjausvaikutus on vähäinen. Uusi Joensuun seudun yleiskaava 2040 on parhaillaan laadinnassa.



Kuva 11. Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Joensuun viherkaava 2015

Kaavamuutosalueella on kolme erilaista viheraluetyyppiä Joensuun viherkaavan 2015 mukaan. Aluetta ympäröi monin paikoin suojaviheralue (EV), jonka tarkoitus on estää Koulukadulta, Kuopiontieltä ja Siltakadulta kulkeutuvan melun ja pölyn leviämistä ympäristöön, pitää liikenne poissa näkyviltä sekä muutenkin suojella alueen visuaalista ilmettä. Suurin osa asuinkeskittymien välisestä metsäisestä



virkestysalueesta on viherkaavassa osoitettu ulkoilumetsäksi (V-4). Alueen länsiosassa sijaitseva Vuokonpuisto on osoitettu lähipuistoksi (V-3).

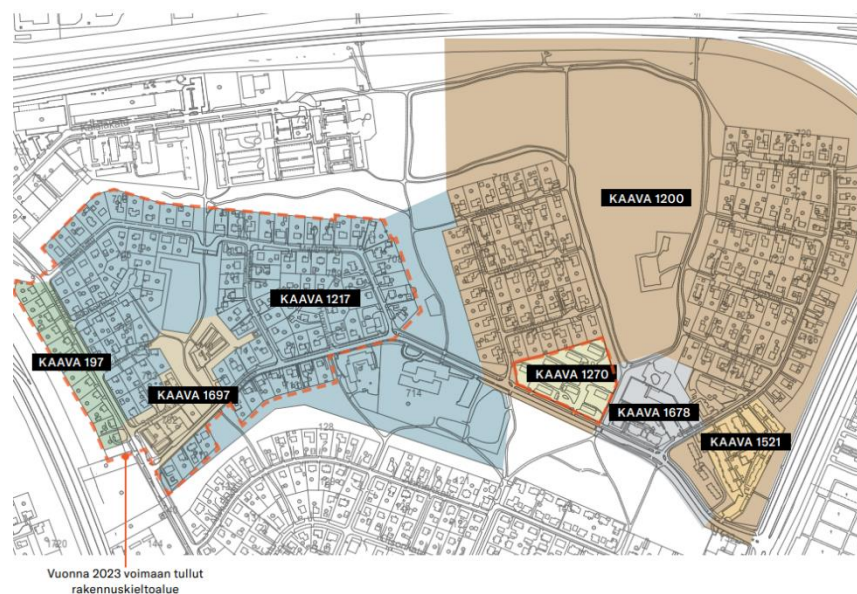
Voimassa olevissa asemakaavoissa edellä mainitut alueet on kuitenkin osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL), urheil- ja virkistyspalvelujen alueiksi (VU-3/VU) sekä leikkipuistoksi (VK). Lisäksi Vanamopuiston kaakkoisosaan on osoitettu puistoalue (P).

Suojaviheralue on merkitty sekä viherkaavassa että asemakaavoissa samalla tavalla EV-merkinnällä.



Kuva 12. Ote Joensuun viherkaavasta 2015.

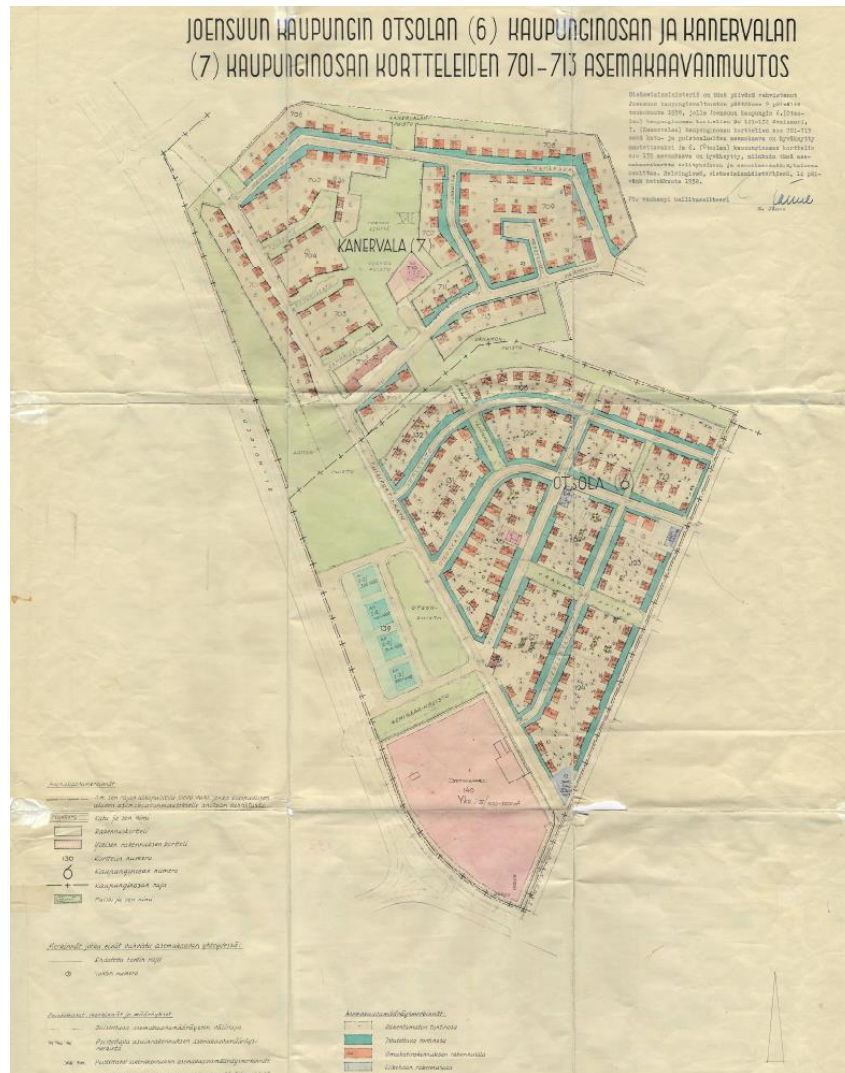
Asemakaavat



Kuva 13. Asemakaava-alueet (Ark-byroo, 2025; taustakartta: Joensuun kaupunki)



Asemakaava 197: 701-kortteli



Kuva 14. Kortteliä 701 koskee vuonna 1958 hyväksytyt, edelleen voimassa oleva asemakaava

Kanervalan alueen 701-korttelin tonteilla on voimassa vuonna 1958 hyväksytyt asemakaava. Kaavassa tontit on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Rakennusten tulee olla yksikerroksisia ja niiden korkeus saa olla enintään 5 metriä. Ullakkokerroksesta saa enintään 3/5 sisustaa huoneiksi, käytäviksi tai varastotiloiksi.

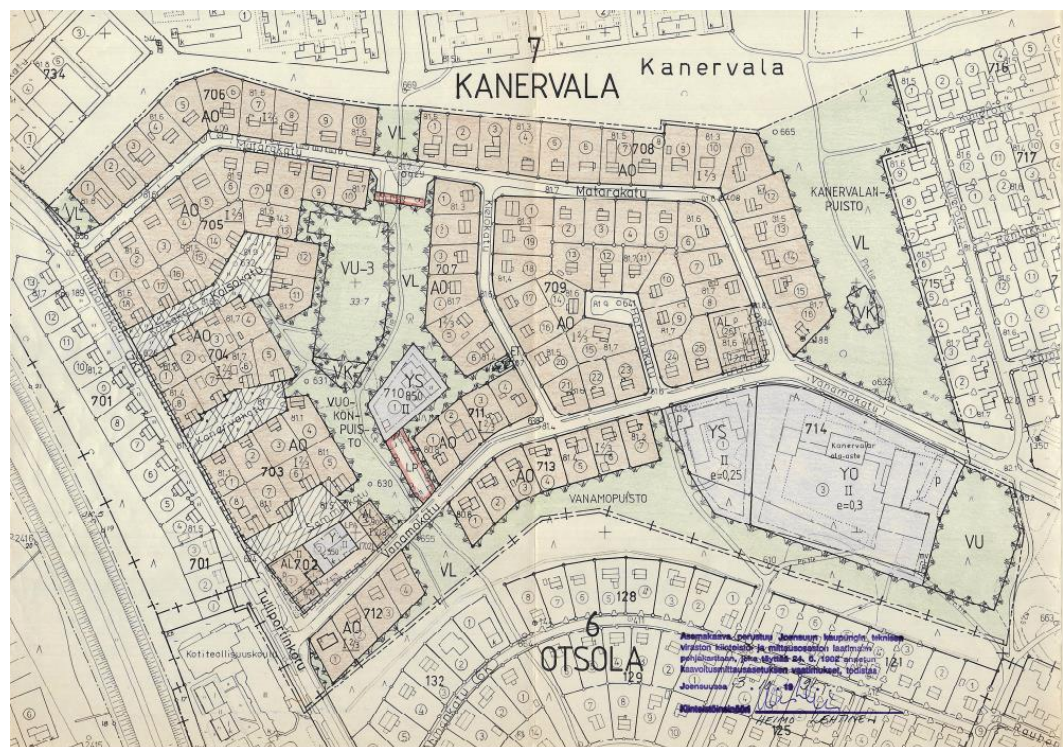
Asuinrakennuksen enimmäispinta-ala on 170 m² ja enimmäiskerrosala 272 k-m². Rakennus tulee sijoittaa rakennusalan rajaan kiinni, ja sen harjan tulee olla rakennusalan halki piirretyn viivan suuntainen. Saman rakennusrivin asuinrakennusten kattokaltevuuden ja rakennusten korkeuden tulee olla yhtenevät.



Tontille saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa enintään 50 m² suuruisen talousrakennuksen, joka voi sisältää asuinhuoneistoihin liittyviä tiloja sekä autosuojan enintään kahdelle henkilöautolle. Talousrakennuksen korkeus saa olla enintään 3 metriä. Talousrakennuksen etäisyyden tontin rajoista tulee olla vähintään 4 metriä ja asuinrakennuksesta vähintään 8 metriä.

Kaavan nro 1217 selostuksen mukaan tonteille on voitu vähäisenä poikkeuksena rakentaa lisäksi enintään 35 k-m² suuruisen talousrakennus tai katos.

Asemakaava 1217: 703-709- ja 711-714 korttelit



Kuva 15. Ote vuonna 1992 hyväksytystä asemakaavasta

Kaavarajaukseen kuuluu vuonna 1992 hyväksytty asemakaava, jossa suurin osa tonteista on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Näiden lisäksi alueella on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).

AO-tonteilla asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja katoksen yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 200 m². Asuinrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 150 m² ja kerrosala enintään 200 k-m². Talousrakennuksen ja katoksen



yhteenlaskettu pinta-ala saa olla yhteensä enintään 50 m². Tonteilla 703, 704, 705, 706, 711, 712 ja 713 asuinrakennukset tulee rakentaa I 2/3-kerroksisina. Muilla erillispientalotonteilla I 2/3-kerroslukua suositellaan. Mikäli asuinrakennus rakennetaan I 2/3-kerroksiseksi, tontin rakennusoikeus on 250 k-m². Mikäli asuinrakennus rakennetaan yksikerroksisena (I), tontin rakennusoikeus on 200 k-m².

AL-tontin rakennusoikeus on osoitettu 600 k-m²:ksi ja suositeltava kerrosluku I 2/3. Liiketiloja saa rakentaa ensimmäiseen kerrokseen ja enintään 2 asuntoa ylempään kerrokseen. Ensimmäisen kerroksen kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloihin enintään 1/3.

YS-tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$. Tontin sallittu kerrosluku on II.

YO-tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,3$. Tontin sallittu kerrosluku on II. Tontilla aiemmin sijainnut Kanervalan ala-asteen koulurakennus on purettu, ja tontti on tällä hetkellä tyhjillään.

Asemakaava 1200: 715–726 korttelit ja 727–5 tontti

Kaavamuutoksen rajaukseen kuuluu vuonna 1991 hyväksytty asemakaava, joka käsittää Kanervalan itäpuolella sijaitsevat erillispientalojen korttelialueet (AO) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR). Kortteleissa 715–719 sijaitsevat erillispientalot tulee toteuttaa yksikerroksisina. Kortteleissa 720–726 erillispientalot voidaan rakentaa puolitoistakerroksisina. Vuonna 1991 hyväksytyin asemakaavan mukaan kullekin tontille saa rakentaa asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja katoksen, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on enintään 200 m². Asuinrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 170 m² ja kerrosala enintään 200 k-m². Talousrakennuksen ja katoksen yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 50 m².

Kaavan 1200 selostuksen mukaan tonttien enimmäisrakennusoikeus on 200 k-m² silloin, kun asuinrakennus on yksikerroksinen, ja 250 k-m² (vain kortteleissa 720–726), kun asuinrakennus on I 2/3-kerroksinen.

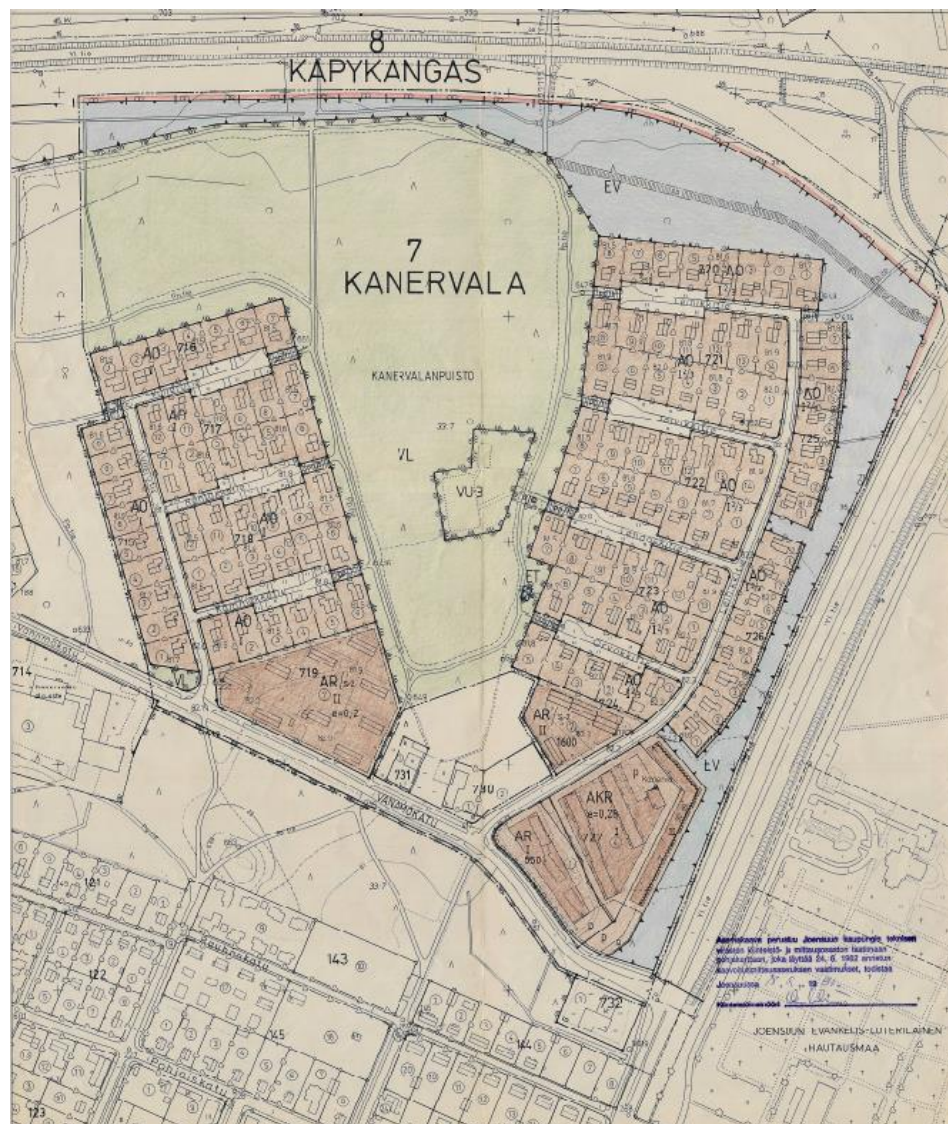


Asuinrakennusten, talousrakennusten sekä katosten tulee olla avoräystäisiä harjakattoisia rakennuksia, ja niiden harjakaltevuuden tulee olla sama. Kaltevuus ei kuitenkaan saa olla loivempi kuin 1:4 eikä jyrkempi kuin 1:2.

Leinikkien varrella sijaitsevat Selvaag-talot on merkitty suojeltavaksi alueeksi (s-2), jolla olevia rakennuksia ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa. Uudisrakennus- ja korjaustoimenpiteillä ei saa turmella rakennusten ja ympäristön muodostamaa kulttuurihistoriallista kokonaisuutta.

Leinikkien varrella sijaitsevan AR-tontin rakennusoikeus on osoitettu 1600 k-m²:ksi ja sallittu kerrosluku on II.

Vanamokadun päässä sijaitsevan AR-tontin rakennusoikeus on osoitettu 850 k-m²:ksi, ja rakennukset tulee toteuttaa yksikerroksisina.

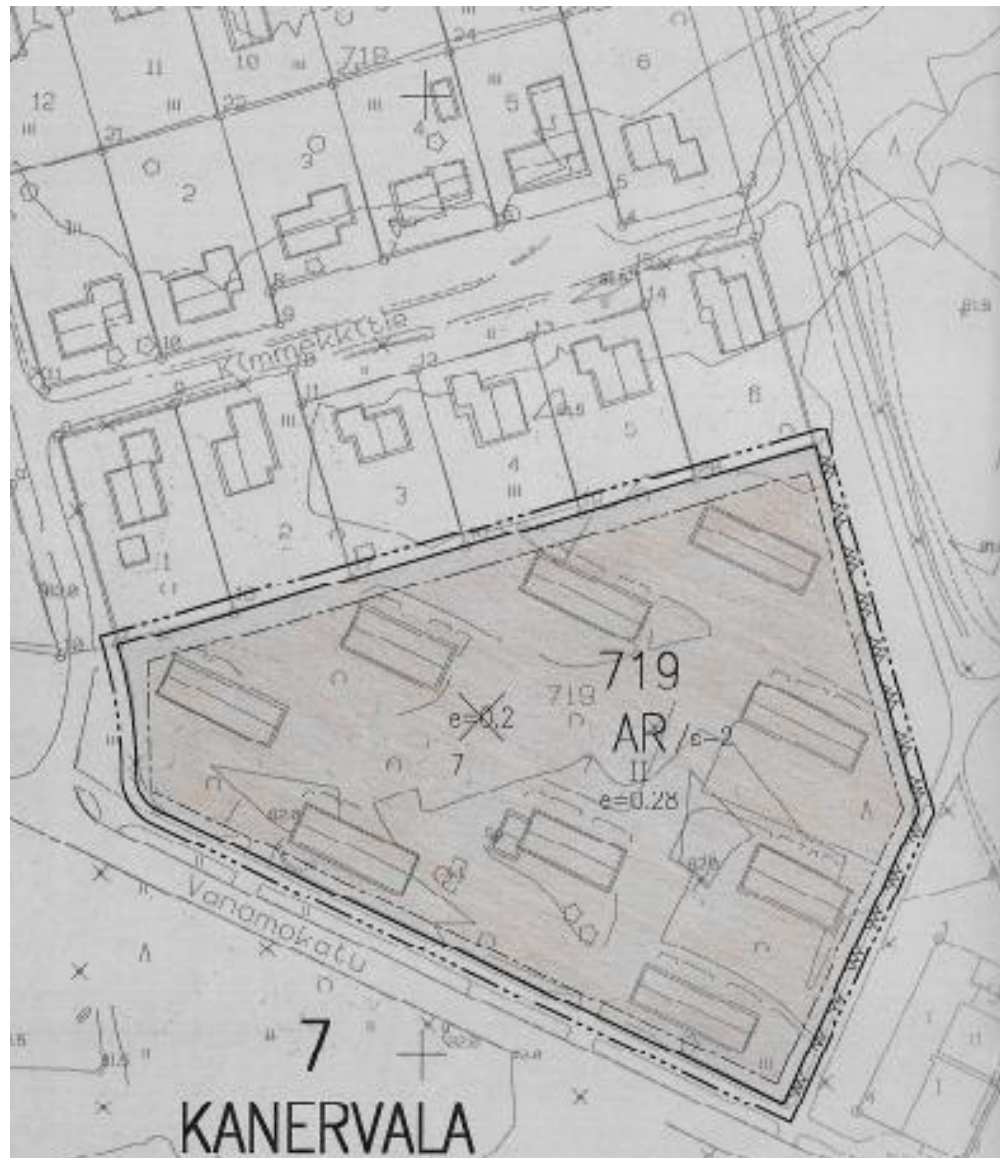


Kuva 16. Ote vuonna 1991 hyväksytystä asemakaavasta



Asemakaava 1270: Vanamokadulla sijaitsevat Selvaag-talot sisältyivät vuonna 1991 hyväksytyyn asemakaavaan. Tonttia koskevia kaavamääräyksiä on muutettu vuonna 1995 hyväksytyllä asemakaavalla.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan Vanamokadulla sijaitsevan AR-tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,28$ ja tontin sallittu kerrosluku on II. Tontti on lisäksi merkitty suojelumerkinnällä s-2.



Kuva 17. Ote vuonna 1995 hyväksytystä asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Joensuussa on voimassa kaupunginvaltuuston 29.9.2025 (§ 108) hyväksymä rakennusjärjestys.

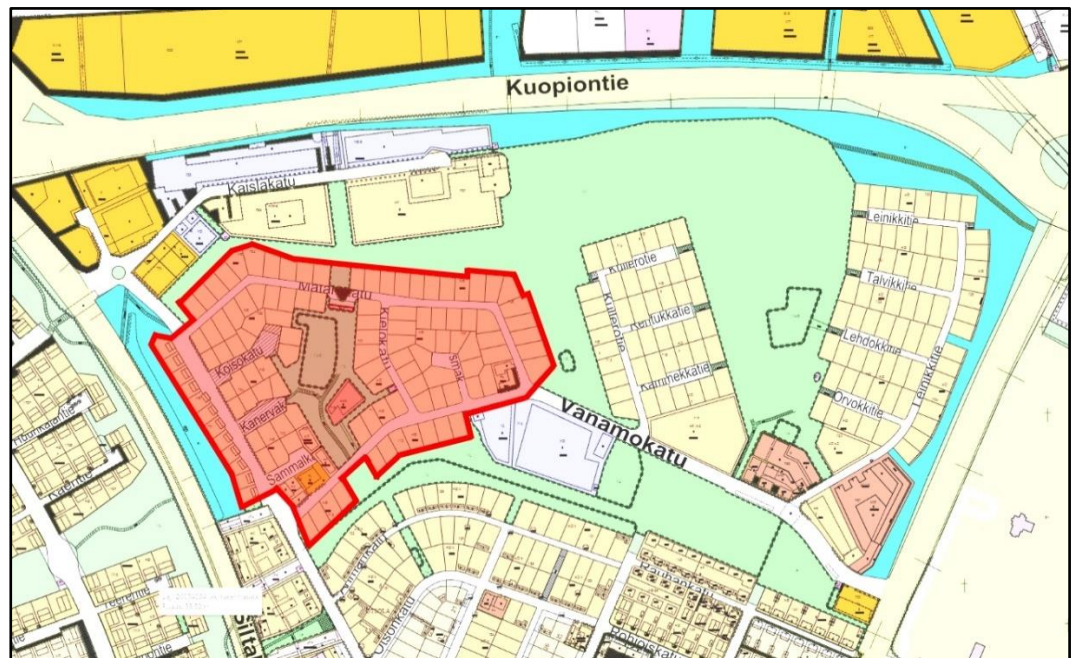


Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:2000.

Rakennuskiellot

Alueen länsiosalla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto. Rakennuskielto koskee kortteleita 701-713. Kaupunginhallitus on päättänyt rakennuskiellon jatkamisesta Kanervalan asemakaavan laadintaa varten 19.6.2027 saakka.



Kuva 18. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta ja rakennuskieltoalueen raja-
aus.

Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

Joensuun strategia 2025–2029 on nimeltään ”Hyvä kasvaa Joensuussa” (KV 29.09.2025 § 107). Joensuun strategia on luonteeltaan konsernistrategia, joka osoittaa suunnan ja tavoitteet kaikelle kaupungin toiminnalle. Joensuun strateginen tavoite on nousta Suomen kymmenen suurimman kaupungin joukkoon. Kaupunki investoi elinvoimaan ja asukkaiden hyvinvointiin, yliopistokaupunkimme on kansainvälisesti houkutteleva, luomme uutta työtä yhdessä yritysten kanssa sekä rakennamme toimillamme ilmaston ja luonnon kannalta kestävää kaupunkia. Kaupungin arvot ovat yhdessä, yhdenvertaisesti, rohkeasti ja kestävästi.



Strategian vaikuttavuustavoitteet ovat:

1. Hyvän arjen, hyvinvoinnin ja osallisuuden Joensuu
2. Opiskelun, tasa-arvoisen oppimisen ja sivistyksen Joensuu
3. Kasvavan elinkeinoelämän ja työllisyyden Joensuu
4. Kestävän talouden Joensuu
5. Osaavan henkilöstön ja hyvän johtamisen Joensuu

Strategiasta poimittuja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- Kehitämme asuinalueita yhdenvertaisesti alueiden erityisyys, uudistuminen ja palvelutarpeet huomioiden. Luomme monipuolisen ja houkuttelevan tonttivarannon turvaamaan erilaisia asumis- ja yritystarpeita. Sujuva ja turvallinen arki on kaiken perustana.
- Olemme hiilineutraali kaupunki ja otamme ilmastonmuutoksen vaikutukset ennakoivasti huomioon. Monimuotoinen lähiluonto, puhdas ilma ja maailman paras juomavesi ovat hyvinvointimme lähteitä. Laadukas joukkoliikenne kytkee elävän kaupunkikeskustan kaupunginosiin ja pitäjiin. Panostamme pyöräilyyn ja kävelyyn.
- Edistämme joensuulaisten osallisuutta lisäämällä asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksia. Teemme vaikuttavaa yhteistyötä järjestöjen ja hyvinvointialueen kanssa hyvinvointisuunnitelmaamme perustuen. Olemme ikäystävällinen kaupunki.
- Teemme ulkomailta muuttaneiden asettumisen Joensuuhun helpoksi. Kouttamistyö on kulttuuritaustat huomioivaa ja tähtää kouluttautumiseen, työllistymiseen ja kaupunkiin kiinnittymiseen. Vaalimme hyviä väestösuhteita.
- Joensuu on paras kaupunki lapsiperheille. Lapset, nuoret ja perheet saavat tukea oikeaan aikaan. Turvallinen kasvun ja oppimisen polku turvataan ja harrastusmahdollisuuksia vahvistetaan.
- Mahdollistamme yritysten kestävän kasvun, kansainvälistymisen ja investoinnit koko kaupungin alueella. Teemme Joensuun vahvuudet näkyviksi maailmalla ja houkuttelemme osaajia. Kaavoitus ja lupakäsittely on sujuvaa. Symmetrisen kaupungin kehittämällä varmistamme vetovoimaisten



elinkeinoalueiden ja yritystonttien tarjonnan sekä elävän kaupunkikeskustan.

- Vauhditamme uusien työpaikkojen syntyä painopisteinä energiamurroksen hyödyntäminen, kiertotalous ja teknologiateollisuuden edistäminen. Jatkamme fotoniiikan ja metsäbiotalouden kehitystyötä. Kasvatamme vahvasti Joensuuhun ja Pohjois-Karjalaan suuntautuvaa kansainvälistä matkailua yhteistyössä yritysten kanssa. Lisäämme lähellä tuotetun ruoan käyttöä tukien huoltovarmuutta ja omavaraisuutta.

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat:

- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54)
- Euroopan metsäpääkaupunki Joensuu
- Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma
- Täydennysrakentamisohjelma
- Symmetrinen kaupunki -visio
- Maankäytön toteutusohjelma 2035 (KV 27.5.2024 § 39)
- Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022–2025 (KH 10.1.2022 § 6)
- Joensuun kaupungin sopeutumissuunnitelma ilmastonmuutokseen 2023 (KH 4.12.2023 § 465)

Muut selvitykset

Kulttuuriympäristöselvitys (Ark-Byroo Oy, 2025)

Kanervalan asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu kulttuuriympäristöselvitys lähtöraporttina täydentäväksi ja suunniteltavaksi aluetta. Selvityksen tuloksena tuodaan esiin Kanervalan arvokkaita ja hyvin säilyneitä osia alla olevan kuvan mukaisesti.

Historiallisesti Kanervalala toteutui ensimmäisenä laajana pientaloalueena, joka levittäytyi keskustan ruutukaava-alueen ulkopuolelle ja se muodostaa Pohjois-Karjalan laajimman jälleenrakennuskauden pientaloalueen. Asemakaava perustuu ideaan, joka yhdistää puutarhankaupungin ihanteet ja modernin kaupunkisuunnittelun periaatteet.








Länsiosan rakennuskanta, erityisesti korttelit 701 sekä 703-705, tunnustetaan poikkeuksellinen hyvin säilynyt Suomen arkkitehtiiton Standardoimiskomitean Arava-tyyppien jälleenrakennuskauden pientalojen kokonaisuus, mikä loi rakentamiseen yhtenäisen mittakaavan ja materiaalivalikoiman. Länsiosassa talot ovat pääosin on puolitoistakerroksisia omakotitaloja. Rakenteena on soiorunko, betonisokkeli ja lautaverhous. Julkisivujen värit on murrettu ja pehmeä. Harjakatto ja pystyjaolliset puikkunat sekä pihan puolelle sijoittuva sisääntulokuisti ovat tyypillisiä piirteitä. Rakennukset avautuvat kadulle vaihtelevasti pääty- ja pitkäjulkisivuin, mikä luo katutilaan ryhmiä.

Kanervala, arvokkaat ja hyvin säilyneet osat



SELITTEET

- | | | | | | |
|---|--|---|--|---|-----------------------|
|  | Hyvin säilyneet ja edustavat korttelikokonaisuudet |  | Tärkeä visuaalinen raja korttelin, puistometsän tai muun puiston välillä |  | Tarkastelualueen raja |
|  | Hyvin säilyneet ja edustavat katutilat |  | Harventunut tärkeä visuaalinen raja kortteli ja puistometsän välillä | | |
|  | Hyvin säilyneet ja edustavat näkymälinjat |  | Kaupunkikuvallinen kiintopiste | | |

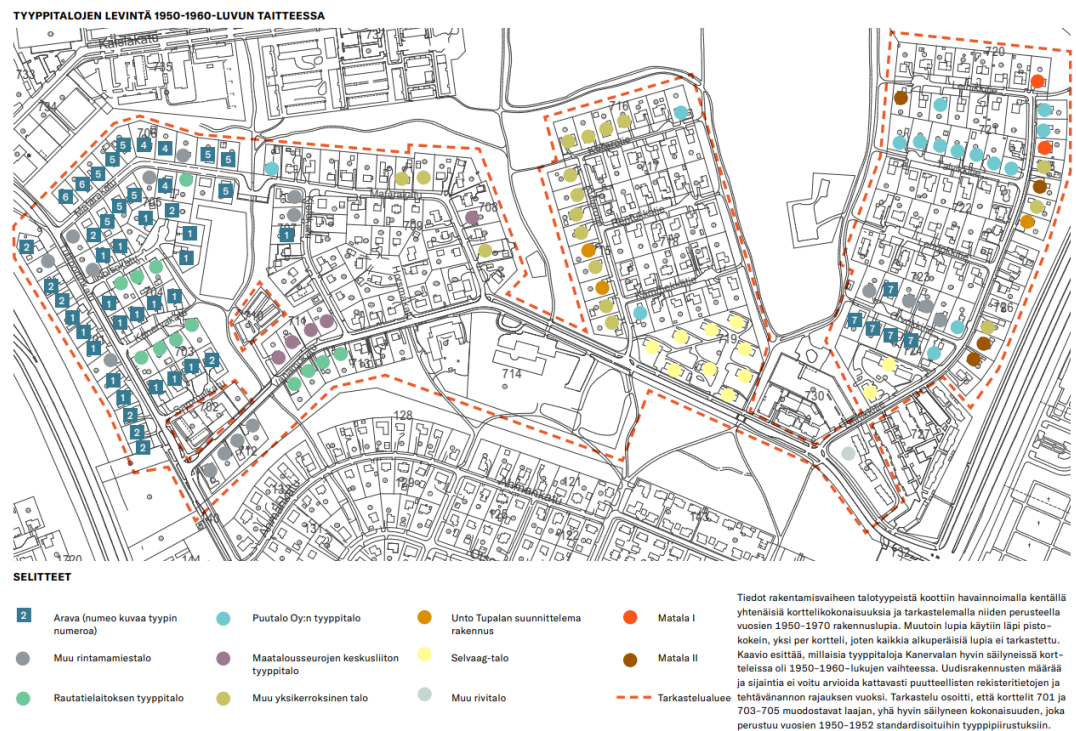
Kuva 19. Kanervala, arvokkaat ja hyvin säilyneet osat (Ark-Byroo Oy, 2025)

Itäosan rakennuskanta pohjautuu pääosin Joensuun kaupungin arkkitehtiosaston kehittämiin yksikerroksisiin mallitaloihin, joissa on Unto Tupalan tekemät Matala 1 ja Matala 2-mallitalot. Rakentaminen itäosassa edustaa länsiosaa modernimpaa 1950-luvun pientaloratkaisua. Rakennukset sijoittuvat tonttinsa keskelle



siten, että kadun puolelle jää puolijulkinen nurmialue ja korttelin puolelle pensasaidan rajaama yksityinen piha. Soiorunko, betonisokkeli, lautaverhous ja loiva harjakatto ja sivusiipi, jossa on autotalli ja myös sauna, ovat rakennusten ominaispiirteitä. Joissakin taloissa on kellarikerros. Tunnistettavia julkisivujen yksityiskohtia ovat keraamiset ilmanvaihtoputket, vinotangoilla kannatetut sisäänkäyntikatokset ja pystyjaolliset puuikkunat. Yli puolet itäosan rakennuskannasta rakennettiin yksikerroksisina tyyppitaloina. Ne ja niitä täydentävä puistovyöhyke muodostavat omaleimaisen, alueen topografiaan ja viherrakenteeseen hyvin sulautuvan kokonaisuuden.

Itäosassa sijaitsee lisäksi kolme rivitaloyhtiötä, joilla on alueen merkittävä rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen rooli. Kaksi yhtiötä edustaa Selvaag-tyyppiä ja jäljellä oleva rivitalo onkin alueellinen merkittävänä elementtinä.



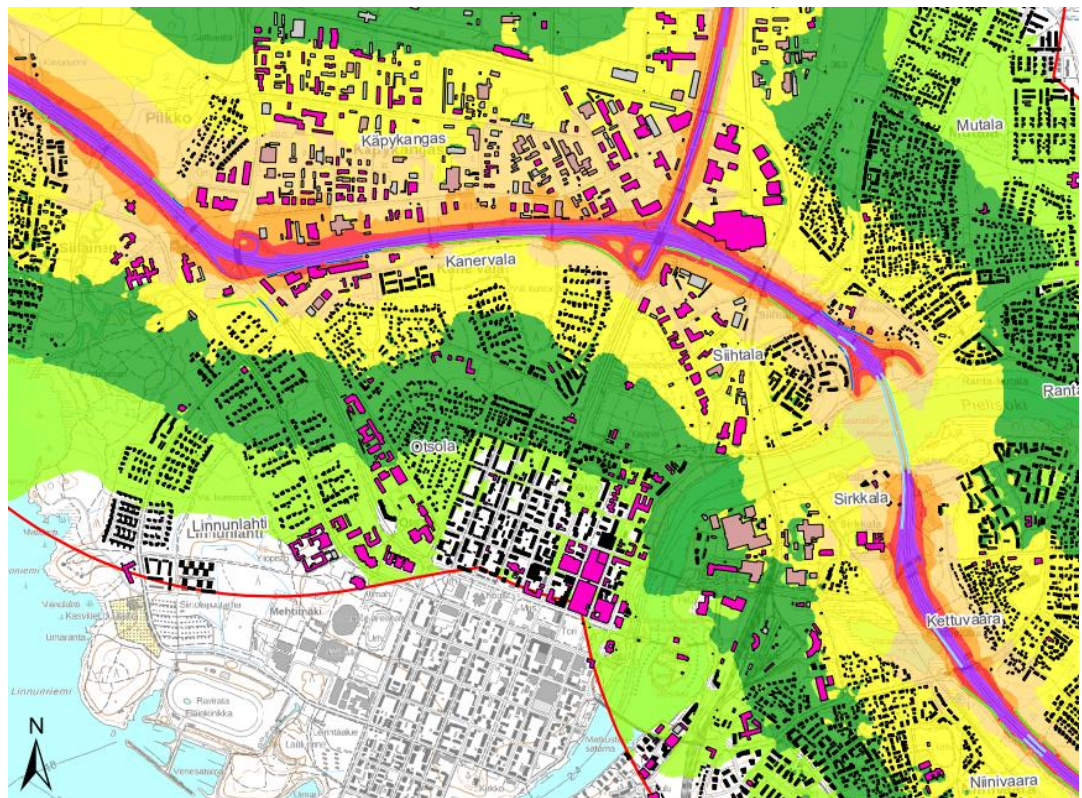
Kuva 20. Tyyppitalojen levintä 1950–1960-luvun taitteessa (Ark-byroo, 2025)

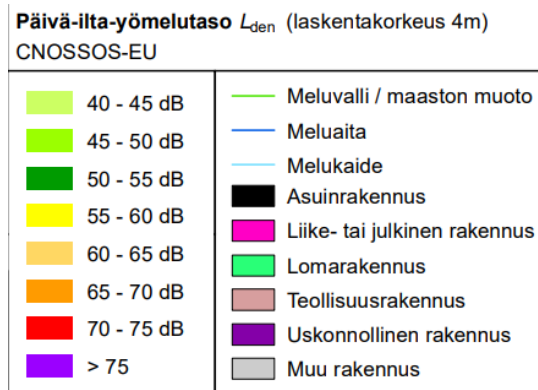
Ennen kaikkea Kanervalan arvo perustuu eheään asemakaavalliseen kokonaisuuteen, johdonmukaiseen toteutukseen, rakennuskannan ja viherrakenteen korkeaan säilyneisyyteen sekä selkeästi hierarkkiseen katuverkkoon kokoojakatuineen, pistokatuineen ja niitä täydentävine kevyen liikenteen yhteyksineen. Katutila on säilynyt avoimena ja vihreänä. Matalan rakennusmassan ja korkeiden



puidenmuodostama kontrasti luo alueelle tunnistettavan siluetin. Metsäinen puistovyöhyke ja 1950-luvun puurakenteinen tyyppitalokanta muodostavat edelleen selvästi tunnistettavan kokonaisuuden. Viherrakenne on keskeinen laatutekijä. Autopaikat on sijoitettu tonteille, mikä säilyttää katutilan avoimuuden vihreyden. Analyysien pohjalta selvityksessä esitetään seuraavat suositukset: Kaupunkikuvan eheyden kannalta säilyttämiseksi alueen viherrakenne, katuhierarkkinen verkko ja katutila tulee säilyttää ennallaan, autot pysyvät poissa katukuvasta sekä metsäreunus kortteleiden ympärillä säilyy. Yksityiskohtia, jotka heikentävät kaupunkikuvaa, pyritään välttämään. Uudisrakentamisessa tulee noudattaa alkupe- räistä tonttijäsentelyä, mittakaavaa ja hillittyä arkkitehtonista ilmettä. Yksittäisten rakennusten korostaminen ei ole olennaista. Merkittävää on rakennusryhmien ja aluekokonaisuuden yhtenäisyys.

Väyläviraston maanteiden EU-meluselvitys 2022 – EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (Sitowise Oy, 2022)





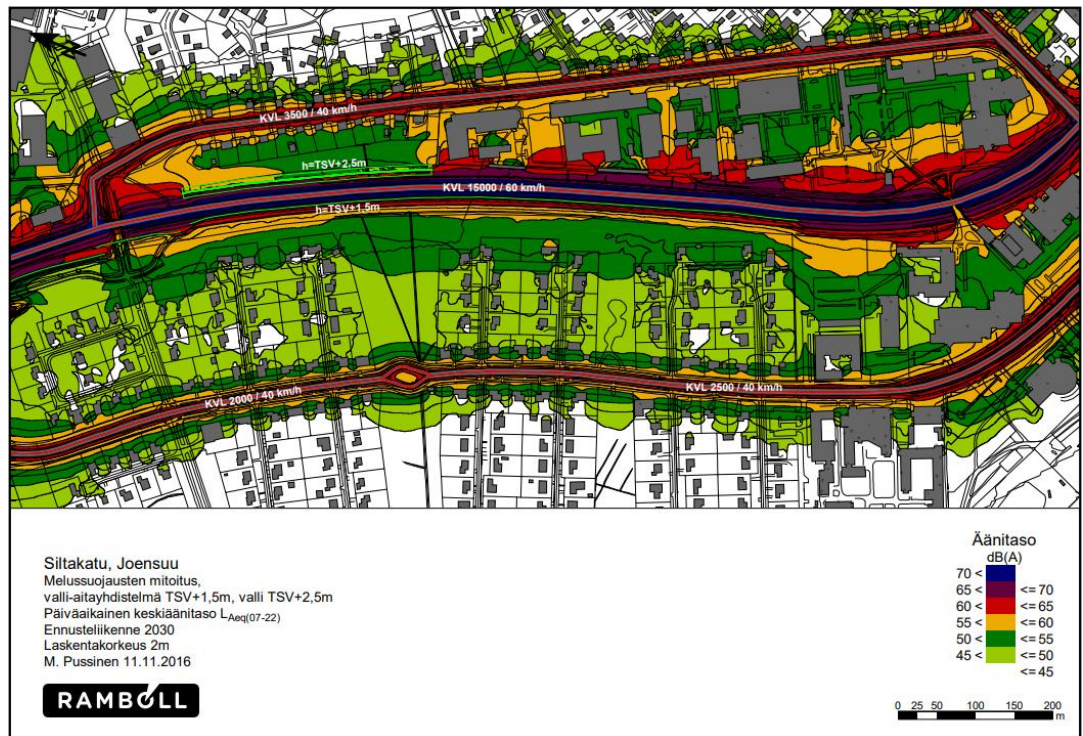
Kuva 21. Maanteiden EU-meluselvitys Vt6 ja Vt17 Joensuu – Liite 33.1.3 (Sitowise, 2022)

Meluselvitys on laadittu maanteille ja se kattaa noin 1700 kilometriä maantieverkkoa. Selvitykseen sisältyvät valtatie 6 ja valtatie 17, jotka kulkevat Kanervalan pohjoisosan kautta. Selvityksen mukaan valtateiden 6 ja 17 yhtymäkohtaa lähellä olevalla Leinikkien pohjoispuolella ja osittain Matarakadun länsipuolella sijaitsevilla tonteilla L_{den} -melutaso on 60–65 dB. Muilla tonteilla L_{den} -melutaso on 50-60 dB.

Siltakadun liikenneselvitys (Ramboll, 2017)

Tulliportinkadun kampushanketta varten Joensuun Siltakadulle on laadittu liikenneselvitys ennustevuoden 2030 liikennemäärien perusteella. Selvityksen aikaan Tulliportinkadulla ajonopeus oli 40 km/h, ja kadun varrella sijaitsevien asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuva päivääikainen keskiäänitaso L_{Aeq} (klo 7–22) 55–65 dB.





Kuva 22. Ote Tulliportinkadun kampushanketta varten liikenneselvityksestä- päiväaikainen keskiäänitaso vuoden 2030 ennusteliikenteellä (Ramboll, 2017)

Selvitys Kanervalan maiseman, kaupunkiympäristön ja luonnon ominaispiirteistä (Elli Arvola, syyskuu 2022)

Selvitys laadittiin asemakaavamuutoksen lähtöaineistoksi. Siinä analysoitiin yleiskuva Kanervalan ympäristöstä, luonnosta ja kasvillisuudesta. Lisäksi tarkasteltiin Kanervalan pihapiiriä viherkerrointyökalua hyödyntäen, mikä osaltaan vahvistaa alueen viheryleisilmettä ja puutarhamaista luonnetta.

Selvityksessä Kanervalan viheralueet jaetaan kasvillisuuden runsauden ja lajiston perusteella neljään päätyyppiin. Päätyypit ovat mäntyvaltainen M1, tiheä mäntyvaltainen M2, nuori lehtipuuvaltainen puistometsä L sekä suojaviheralue S.

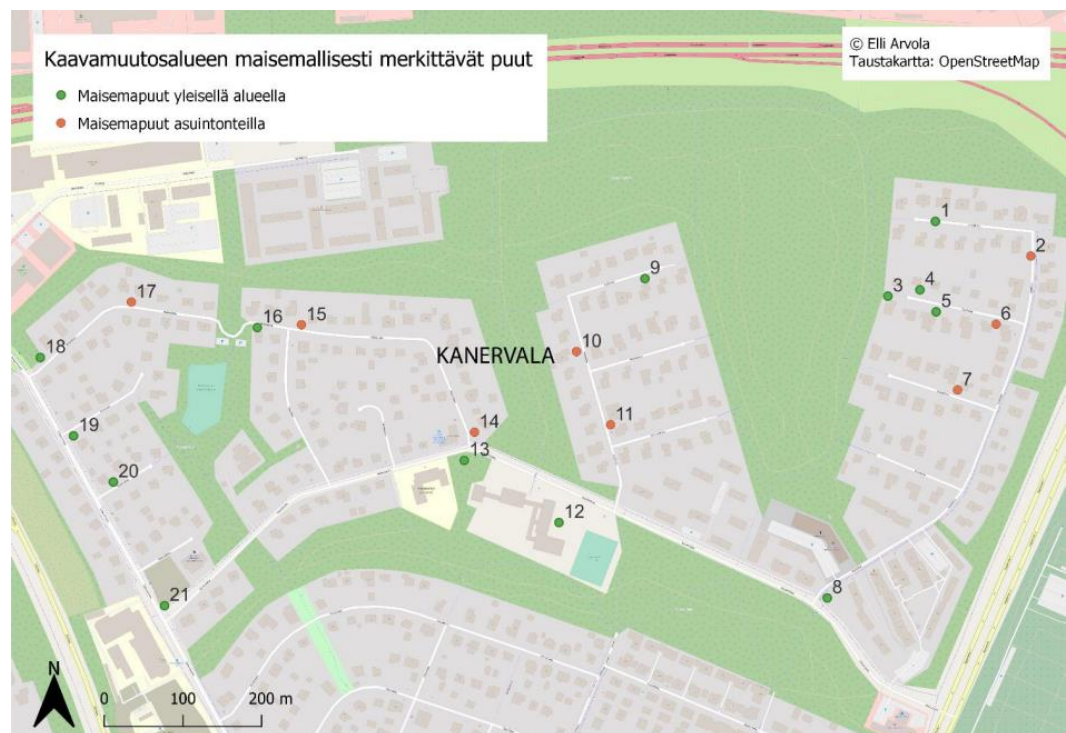
Lisäksi kaavamuutosalueen maisemallisesti merkittävät puut tai puuryhmät (yhteensä 21 kohdetta) on kartoitettu selvityksessä. Niistä 10 on yksittäisiä puita ja 11 on useasta puusta muodostuvia kokonaisuuksia. 8 puuta tai puuryhmää kohdista sijaitsee asuintonteilla. Määrittely perustuu puiden ja puuryhmien selkeään erottumiseen ympäristöstään. Maisemallisen merkittävyyden arvioinnissa



kriteereinä käytettiin kohteen kokoa ja muotoa sekä sen visuaalista hallitsevuutta ja vaikutusta ympäristöön, mikäli kohde poistettaisiin kokonaan tai osittain.



Kuva 23. Viheralueiden päätyypit kasvillisuuden runsauden ja lajiston perusteella (Elli Arvola, 2022)



Kuva 24. Maisemallisesti merkittäviksi luokitellut kohteet sijoitettuna kartalle.



Maisemapuu-termi käsittää sekä yksittäiset puut että puista muodostuvat kokonaisuudet (Elli Arvola, 2022).

1. Vaahterat kadun molemmin puolin. Kadun eteläpuolen vaahterat jokseenkin huonokuntoisia, mutta pohjoispuolen yksilöt näyttäviä. Huomioitava kokonaisuutena. Maisematyötarve.
2. Männyt tontin 14 kadun puoleisessa reunassa. Huomioitava kokonaisuutena.
3. Männyt. Huomioitava kokonaisuutena.
4. Mänty.
5. Mänty.
6. Mänty tontin 13 kadun puoleisessa reunassa.
7. Tammi tontin 2 kadun puoleisessa reunassa.
8. Vaahterat. Huomioitava kokonaisuutena.
9. Kaksi mäntyä yhdessä.
10. Pihtakuusi tontin 7 kadun puoleisessa reunassa.
11. Mänty tontin 13 lounaiskulmassa kadun puoleisella reunalla.
12. Kaksi lehtikuusta.
13. Männyt vanhan koulun tontin luoteiskulmassa. Huomioitava kokonaisuutena.
14. Lehtikuusi tontin 16 lounaiskulmassa kadun puoleisella reunalla.
15. Vaahtera tontin 4 lounaiskulmassa kadun puoleisella reunalla.
16. Männyt. Huomioitava kokonaisuutena.
17. Vaahtera tontin 7 lounaiskulmassa kadun puoleisella reunalla.
18. Kaksi koivua.
19. Kaksi mäntyä.
20. Vaahtera.
21. Männyt. Huomioitava kokonaisuutena.

Samassa selvityksessä pientalotonttien pihat on luokiteltu kolmeen pihatyyppiin kasvillisuuden runsauden ja pihan toteutuksen perusteella. Ne on kutsuttu nimityksellä runsas, puutarhamainen ja niukka. Runsailla pihoiden on monimuotoista ja osin luonnontilaista kasvillisuutta, jossa korostuvat perinteiset kasvilajit sekä 5–10 merkittävää, usein korkeaa puuta. Tällaisia pihvoja esiintyy erityisesti



vanhimpien asuinrakennusten yhteydessä, ja ne muodostavat noin 19 % Kanervalan pihoista. Puutarhamaisilla pihoilla on runsaasti istutuksia, usein kasvimaata ja kukkakasveja, ja kasvillisuus on hoidettua ja hallittua, mutta melko runsasta. Tällaisia pihoja esiintyy kaikenikäisten rakennusten yhteydessä, ja ne muodostavat noin 17 % Kanervalan pientalopihoista. Niukoilla pihoilla kasvillisuus on vähäistä ja pihan ilmettä hallitsevat nurmi- tai päällystetyt kulkuväylät, vaikka yksittäisiä istutuksia ja puita voi esiintyä. Tällaisia pihoja on erityisesti uudisrakennusten yhteydessä, ja ne muodostavat noin 20 % Kanervalan pihoista. Vaikka monet Kanervalan pientalotonttien pihat voidaan luokitella edellä kuvattuihin pihatyyppihin, yli 40 % pihoista edustaa niiden välimuotoja tai ei täytä minkään yksittäisen pihatyyppin kriteerejä.

Erillistä luontoselvitystä ei ole laadittu, sillä asemakaavalla ei puututa nykyisten virkistysalueiden aluevarauksiin, vaan pyöräilyväylän toteuttaminen voi kuitenkin edellyttää yksittäisten puiden poistamista.

2.3 Tavoitteet

2.3.1 Yleiset tavoitteet

Joensuun strateginen tavoite on nousta Suomen kymmenen suurimman kaupungin joukkoon. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi Kanervalan alueen asemakaavan muuttaminen tukee Joensuun kehittämistä viihtyisänä asuinalueena lähikulttuurihistoriallista arvoa säilyttäen sekä edistää kaupungin hiilineutraaliustavoitteita. Kaavamuutoksen avulla pyritään luomaan Kanervalan alueelle uutta elinvoimaa, vetovoimaa ja kehitysdynamiikkaa. Alueen sijainti lähellä kaupungin keskustaa mahdollistaa myös olemassa olevien palvelujen tehokkaan hyödyntämisen ja tukee kestävästä kaupunkikehitystä.

Kanervalan vanhimmat voimassa olevat asemakaavat ovat vuodelta 1958. Alueidenkäyttölain 51§ ja 60 § edellyttävät kuntaa pitämään asemakaavat ajantasaisina ja uudistamaan vanhentuneet kaavat. Kaavamuutosalueelle on haettu yli kymmenen poikkeamislupaa. Lisäksi alueelle kohdistuu useita tiedusteluja, jotka koskevat muun muassa paritalojen rakentamista sekä rakentamisen poikkeamista tontin pinta-alasta ja rakennusoikeudesta. Nykyiset



kaavamerkinnät ja kaavamääräykset ovat osin vanhentuneita eivätkä vastaa nykyisiä rakentamistarpeita. Lisäksi ne ovat paikoin epäselviä, mikä on johtanut erilaisiin tulkintoihin käytännössä. Osa alueen rakennuskannasta on käyttöikänsä loppuvaiheessa, mikä korostaa uudisrakentamisen tarvetta sekä sen sovittamista ympäröivään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Edellä mainitut tekijät osoittavat asemakaavan muutostarpeen. Tavoitteena on tarkastella Kanervalan kehittämistä kokonaisuutena yksittäisten tonttien ratkaisujen sijaan.

Kaavaratkaisun tavoitteena on turvata Kanervalan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen tulevaisuudessa ja samaan aikaan hallita alueen uudisrakentamista. Kaavatyön yhteydessä ve2:ssa tutkitaan myös täydennysrakentamisen mahdollisuutta alueille, joita ei ole maakuntakaavassa merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Kaavan toteuttamista varten on laadittu sitovat rakentamis- ja korjaustapaohjeet, jotka ohjaavat rakentamista ja edistävät alueen muodostumista yhtenäiseksi ja harmoniseksi kokonaisuudeksi.

Kaavatyön yhteydessä tutkitaan entisen koulun tontin tulevaa käyttötarkoitusta sekä polkupyörä- ja jalankulkuyhteyksien kehittämistä Otsolan ja keskustan suuntaan.

2.3.2 Maisema ja kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutoksella pyritään säilyttämään Kanervalan pientaloalueiden keskeiset arvot, Pohjois- Karjalan maakunnallisesti arvokas Selvaag-talojen kokonaisuus sekä alueen puutarhamainen kaupunkikuva.

2.3.3 Luonnonympäristö ja kasvillisuus

Tavoitteena on alueen vehreän luonteen säilyttäminen, erityisesti erillispientalojen piholla. Virkistysalueiden rajauksiin ei pääsääntöisesti puututa, eikä luonnonympäristöltään herkille alueille osoiteta uusia toimintoja.

2.3.4 Viherkerroin, ilmastotavoitteet ja tonttien hulevesihallinta

Viherkerrointyökalulla tutkitaan tarpeellista kasvillisuuden ja läpäisevien pintojen tuomaa etua pihojen suunnittelun ja rakentamisen välistä suhdetta arvioimalla. Hiiltä sitovan kasvillisuuden määrä edistää kaupungin ilmastotavoitteiden



toteutumista. Lisäksi erillispientalojen tonteilla hulevesihallintaa ohjataan pihojen pintamateriaaleja koskevilla määräyksillä. Tavoitteena on, että hulevesien käsittely tapahtuu ensisijaisesti tontilla siten, ettei siitä aiheudu lisäkuormitusta alueen yhteiselle hulevesijärjestelmälle.

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavamuutosratkaisu (Ve1 ja Ve2) perustuu luvussa 2 esitettyihin alueen ominaisuuksiin sekä tavoitteisiin.

Molemmissa vaihtoehdoissa länsialue säilytetään eheänä kokonaisuutena ja on muutettu AO-33 merkinnäksi. Länsialueelle ei saa enää rakentaa paritaloja.

Vaikka kulttuuriympäristöselvityksessä hyvin säilyneet alueiksi on osoitettu vain osa länsialueesta, kuitenkin tavoitteena on säilyttää länsiosa yhtenäisenä kokonaisuutena sen sijaan, että aluetta kehitettäisiin hajanaisesti eri kohdissa.

Länsialueen lisäksi, itäpuolen 2 taloriviä on merkitty /s-merkinnällä, eli alueen ympäristö ja rakennusten ulkoasu säilytetään. Näillä alueilla rakentamista ohjataan tarkemmin rakentamis- ja korjaustapaohjeilla.

Vaihtoehdot Ve1 ja Ve2 koskevat vain Kanervalan itäaluetta. Ne eroavat toisistaan seuraavasti:

- Vaihtoehdossa 1 sekä Kanervalan länsi- että itäalue säilyvät pääosin ennallaan. Kaikille erillispientalotonteille kaavan rajauksessa on osoitettu AO-33 merkintä, mikä tarkoittaa että kullekin tontille saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Keskiosassa tonttien rakennusten enimmäispinta-alaa kasvatetaan maltillisesti 20 neliömetrillä ja rakennusoikeutta korotetaan 10 kerrosneliömetrillä.





Kuva 25: Kaavan 1. vaihtoehto



Kuva 26: Havainne kuva itäisimmässä osassa Ve1:n mukainen

- Vaihtoehto 2 laaditaan markkinaehtoisen paineen ja alueen kehityksen näkökulmasta. Itäalueella erillispientalotontit säilyvät ennallaan AO-käyttötarkoituksena. Se tarkoittaa sitä, että nykyinen kaavaratkaisu jatkuu



itäpuolella AO-merkinnällä, vain länsipuoli muuttuu AO-33-merkinnäksi. AO-merkintä ei koske Kullerotien ja Leinikkien varrella sijaitsevia tavallista pienempiä tontteja. Tässä vaihtoehdossa Kanervalan itäpuolen kehittäminen mahdollistetaan ja alueelle sallitaan paritalojen rakentaminen. Maakuntakaavan mukaan itäpuolta ei ole merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Paritaloratkaisut ovat alueella perusteltuja tonttien yhtenäisen kokoluokan vuoksi. Ne jäsentävät katutilaa selkeästi ja rytmikkäästi sekä voivat muodostaa alueelle oman, vanhan Kanervalan kaltaisen tunnistettavan identiteetin. Kanervalan itäpuolen kahdella /s-merkityllä talorivillä paritalojen rakentaminen on mahdollista siten, että uusi asuinrakennus sijoitetaan tontin takaosaan. Kaikilla tonteilla rakentamisessa tulee noudattaa harjansuuntaa ja rakentaa kiinni rakennusalan reunaan, jolloin katutila säilyy ennallaan. Itäpuolen tonttien rakennusten enimmäispinta-alaa kasvatetaan 250 kerrosneliometriin ja keskiosassa rakennusoikeutta lisätään 210 kerrosneliometriin.



Kuva 27: Kaavan 2. vaihtoehto



Kanervalan itäalueella	Ve1	Ve2	Voimassa oleva asemakaava
Rakennusten enimmäispinta-ala	220 m ² * (koskee vain keskiosaa); 200 m ² (itäisimmässä osassa)	250 m ² * (koskee koko itäaluetta)	200 m ²
Rakennusoikeus	210 k-m ² * (koskee vain keskiosaa); 250 k-m ² (I u2/3) tai 200 k-m ² (I) (itäisimmässä osassa)	210 k-m ² * (koskee vain keskiosaa); 250 k-m ² (I u2/3) tai 200 k-m ² (I) (itäisimmässä osassa)	200 k-m ² (keskiosaa); 250 k-m ² (I u2/3) tai 200 k-m ² (I) (itäisimmässä osassa)
Käyttötarkoitus	AO-33 (paritaloja ei saa rakentaa)	AO (paritaloja saa rakentaa)	AO

(*) Enimmäispinta-alan ja rakennusoikeuden lisäys eivät koske tontteja, joiden pinta-ala on pienempi kuin 800 m².



Kuva 28: Havainne kuva itäisimmässä osassa Ve2:n mukainen Rakennusten enimmäispinta-alan ja tonttien rakennusoikeuden lisäyksellä tarjotaan tiloja asumistarpeita varten. Rakennusoikeutta kasvatetaan maltillisesti,



millä pyritään välttämään maankäyttösopimusmenettelyn käynnistyminen. Pintalan korottamisessa otetaan huomioon hulevesien hallinta sekä turvataan riittävät istutettavat piha-alueet ja vehreän ilmeen säilyttäminen, mitä tuetaan tontin pintamateriaalien ja pihasuunnittelun määräyksillä. Kullekin tontille tulee istuttaa vähintään 2 isoa puuta tai 4 pientä puuta huomioiden etäisyydet rakennuksiin, rajaan ja ajoväyliin. Merkittävät puut tai puuryhmät on merkitty mp- tai mp-1-merkinnällä kaavakarttaan.

Rakennusoikeudet osoitetaan kaavakartassa tonttikohtaisesti selkeyden ja yhdenmukaisen tulkinnan varmistamiseksi.

Velvoittava rakennusten kerrosluku esitetään Kanervalan länsialueelle, Orvokkitien molemmille puolille ja Talvikkitien pohjoisosalle yhtenäisen korkeusaseman varmistamiseksi. Määräys perustuu alueiden nykyiseen rakennuskantaan, joka koostuu pääosin puolitoistakerroksisista asuinrakennuksista (I u2/3).

Rakennetun ympäristön yhtenäisyyttä tuetaan sitovissa rakentamis- ja korjaustapaohjeissa olevilla yleisillä ja rakennusryhmäkohtaisilla määräyksillä, jotka koskevat muun muassa rakennusten sijoittelua, massoittelua sekä lukumäärää tonteilla, kattomuotoja ja harjansuuntaa, kattokaltevuuksia sekä sisäänkäyntien rakenteita. Tonttien etupihat istutetaan nurmipinnoiksi kaavan mukaisesti.

Kanervalan itäpuolella osalla tonteista, joilla takapihat suuntautuvat pohjoiseen, siirretään rakennusala lähemmäs kadunpuoleista rajaa, jotta tonttien takaosiin muodostuu riittävän laaja piha-alue ja yksityinen pihapiiri. Muilla tonteilla rakennusalat tarkennetaan voimassa olevien asemakaavojen ja nykyisen rakennuskannan perusteella.

Rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueet on osoitettu /s-merkinnällä. Selvaag-talojen rakennukset on suojeltu sr-1-merkinnällä. Se varmistaa muutosten soveltuvuutta rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävään luonteeseen.

Asemakaavan muutos ratkaisee myös aiemmin puretun koulutontin tulevan käytön. Kanervalan päiväkotia laajennetaan 10-ryhmäiseksi päiväkodiksi, joka korvaa Kanervalan ja Kaislan päiväkodit. Nykyinen Kanervalan päiväkotia (YS)



toimii siihen saakka, kunnes uusi päiväkotiki (Y-merkintä), jonka sijainti on nykyisen päiväkodin tontti ja sen laajennettu osa, valmistuu. Koulun tontti (YO) on pienenetty ja muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P-merkinnällä). Kaavamuutoksella nykyiset YO- ja YS-korttelit muutetaan Y- ja P-korttelialueiksi, mikä mahdollistaa joustavamman maankäytön tulevaisuudessa. Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) raja tarkistetaan päiväkodin koon ja pyörätieyhteyden linjauksen perusteella. Kaavan yhteydessä parannetaan polkupyörä- ja jalankulkuyhteys Otsolan ja keskustan suuntaan. Pyörätien sijainti on ohjeellinen, ja sen tarkempi linjaus suunnitellaan oleva puusto huomioiden. Kaavamuutoksessa määritetään myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten, kuten muuntamoiden ja tietoliikennemastojen, alueet. Virkistysalueen keskellä kortteleiden 708 ja 715 välissä olevan VK-leikkipuisto on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL), koska alueella ei ole sille enää käyttöä. Lisäksi Matarakadun yhteydessä ja Lehdokkitien päässä sijaitsevat, aiemmin VU-3-merkinnällä osoitetut urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialueet sekä puretun koulun tontin vieressä sijaitseva urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL), joille on mahdollista sijoittaa leikki- ja oleskelualue (le) ja urheilukenttä (uk).

3.1.1 Korttelialueet

AO-33 Erillispienalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, ellei erillisellä kaavamääräyksellä muuta määrätä.

*/S-*merkinnällä osoitetulla alueella tulee säilyttää ympäristöä. Toimenpiteissä on otettava huomioon rakennuksen ulkoasun sopiminen ympäröivään rakennuskantaan sekä Kanervalan kulttuuriympäristöön.

Lisäksi tonttien, joilla on merkitty mp- (maisemallisesti merkittävä puu) tai mp-1- (maisemallisesti merkittäviä puita) merkinnällä, tulee säilyttää rakennus- ym. hankkeessa.

Tonttien rajat säilyvät entisellään. Talousrakennukseen saa sijoittaa autosuoja, työkalujen, polttopuiden yms. säilytystiloja, sauna, kodinhoito- sekä harrastustiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja ja asuintiloja (enintään 30%



talousrakennusten pinta-alasta). Katokseen voidaan sijoittaa autosuoja, varasto-, pyörien säilytys- sekä oleskelutiloja.

Asuinrakennusten harjansuunta tulee toteuttaa kaavakartalla osoitetun mukaisesti. Asuinrakennuksen harjankaltevuuden, avoräystäiden, korkeusasemien, julkisivujen materiaalin ja värityksen, sekä ikkunoiden ja ovien aukotusten tulee edistää katutilan yhtenäistä ilmettä. Julkisivun pitää olla vaalean tai murretun sävyistä peittomaalattua rappausta tai puuverhousta, ja verhouksen suunta tulee toteuttaa yhtenäisenä joko vaaka- tai pystysuuntaisena.

Talousrakennuksen ja katoksen etäisyyden samalla tontilla sijaitsevaan asuinrakennukseen tulee olla vähintään 4 m ja naapureiden asuinrakennukseen vähintään 8 m. Talousrakennusten ja katoksen etäisyyden naapureiden rajoihin on oltava vähintään 4 metriä. Niiden sijoittaminen alle 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta edellyttää naapurin kirjallista suostumusta sekä palomääräysten huomioon ottamista. Kadulle päin avautuva autosuoja on rakennettava vähintään 6 m kadunpuoleisesta tontinrajasta. Jotta katunäkymä ei tulisi liian tiiviiksi, AO-33-tontteilla olevien asuinrakennusten suurin yhtenäinen pituus on sallittu 15 m, ja runkosyvyys on 10 m. Talousrakennuksen ja autokatoksen suurin sallittu runkosyvyys on 6,5 m. Tontilla on säilytettävä tai sille on istutettava vähintään kaksi yli 10 metriä korkeaksi kasvavaa puuta tai vähintään neljä alle 10 metriä korkeaksi kasvavaa puuta. Tonttien sisäisten väylien pintamateriaalien tulee olla vettä läpäiseviä ja näiden pinta-alat eivät saa ylittää 20% tontin pinta-alasta.

Korttelissa 701 asuinrakennukset on rakennettava kiinni tontin kadunpuoleisiin rajoihin (nuolimerkintä). Rakennusalojen etäisyys tonttien muihin rajoihin on 4 m. Jokaisella tontilla rakennusoikeus on määriteltä 307 k- m², rakennusten enimmäispinta-ala on 205 m² ja kerrosluku on oltava I u2/3. Jokaiselle tontille yhden asuinrakennuksen lisäksi saa sijoittaa enintään yhden talousrakennuksen, yhden katoksen, yhden sisääntulokatoksen tai kuistin, ja yhden terassin. Talousrakennus ja katos sijoitetaan tontin takapihalle joko yhteen kytkettyinä tai erillisinä rakennuksina. Kunkin talousrakennuksen, katoksen tai kytketyn rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 65 m², kuitenkin näiden rakennusten ja rakennelmien kokonaispinta-ala ei saa ylittää 100 m². Terassin pinta-ala ei saa ylittää 30 m², josta



enintään 15 m² saa katettua ja lasitettua. Terassi, talousrakennus ja katos sijoitetaan tontin takapihalle. Kuisti suuntautuu takapihalle.

Korttelissa 703 (ei koske tonttia 703-11), kortteleissa 704-709, kortteleissa 711-713 asuinrakennukset on rakennettava kiinni tontin kadunpuoleisiin rajoihin tai rakennusalan reunaan (nuolimerkintä). Mikäli kartassa ei määrätä asuinrakennusten sijoittamista, niiden sijainnit suositellaan rakennusalan sisäpuolella mahdollisimman lähelle nykyistä sijaintia. Rakennusalojen etäisyys tonttien muihin rajoihin on 4 m. Jokaisella tontilla rakennusoikeus on määritelty 250 k- m², rakennusten enimmäispinta-ala on 200 m² ja kerrosluku on oltava I u2/3. Tontin rakennusten lukumäärä ja niiden pinta-alat määräytyvät samoin kuin korttelissa 701. Uudisrakentamisten asuinrakennusten Tulliportinkadulle suuntautuvien ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Terassi, talousrakennus ja katos tulee sijoittaa tontin takapihalle. Kapeilla tonteilla talousrakennus ja/tai katos voidaan sijoittaa asuinrakennukseen kytkettynä, mikäli sijoittaminen tontin takaosaan ei ole mahdollista. Kuistin tai sisääntulokatoksen muodon ja sijainnin suhteessa asuinrakennukseen tulee sopeutua alueen olemassa olevaan rakennuskantaan.

Kortteleissa 715-718 ja korttelissa 719 (tontit 1-6) (ei koske tontteja 717-13, 717-14, 718-13, 718-14) asuinrakennukset on rakennettava kiinni kadunpuoleisen rakennusalan reunaan (nuolimerkintä). Rakennusalojen etäisyys tonttien muihin rajoihin on 4 m. Kunkin tontin rakennusoikeudeksi on määritelty 210 k- m², rakennusten enimmäispinta-ala on 220 m² ja kerrosluku on I. Tontin rakennusten lukumäärä ja niiden pinta-alat määräytyvät samoin kuin korttelissa 701. Terassi, talousrakennus ja katos tulee sijoittaa tontin takapihalle. **Korttelissa 715** asuinrakennus tulee toteuttaa kahdesta toisiinsa liitetystä, selkeästi hahmottuvasta rakennusmassasta ja sisääntulokatosis on sijoitettava asuinrakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun.

Tonteilla 717-13, 717-14, 718-13 ja 718-14 kunkin tontin rakennusoikeudeksi on määritelty 200 k- m², rakennusten enimmäispinta-ala on 200 m² ja kerrosluku



on I. Kullekin tontille yhden asuinrakennuksen lisäksi saa sijoittaa yhden enintään 65 m²:n suuruinen talousrakennuksen tai katoksen tai niiden välillä kytketyn rakennuksen, yhden sisääntulokatoksen tai kuistin, ja yhden terassin. Terassin pinta-ala ei saa ylittää 15 m². Talousrakennus ja/tai katos voidaan sijoittaa asuinrakennukseen kytkettynä palomääräykset, kadunpuoleisesta rajasta etäisyysvaatimukset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat huomioon ottaen. Terassi tulee sijoittaa tontin takapihalle.

Kortteleissa 720-723, 724 (tontit 1-5), 725 ja 726 asuinrakennukset on rakennettava kiinni kadunpuoleisen rakennusalan reunaan (nuolimerkintä). Rakennusalojen etäisyys tonttien muihin rajoihin on 4 m. Kunkin tontin rakennusten enimmäispinta-ala on 200 m². Mikäli asuinrakennukset rakennetaan I u2/3 kerroksiksi, tontin rakennusoikeus on 250 k- m²; mikäli asuinrakennukset rakennetaan I kerroksiksi, tontin rakennusoikeus on 200 k- m². Korttelissa 721 (tontit 2-7 ja 16), korttelissa 723 (tontit 1-6) sekä korttelissa 724 (tontit 1-5) asuinrakennusten kerrosluvun tulee olla I u2/3 ja tontin rakennusoikeus on 250 k- m². Uudisrakentamisten asuinrakennusten Koulukadulle ja Kuopiontielle suuntautuvien ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Tontin rakennusten lukumäärä ja niiden pinta-alat määräytyvät samoin kuin korttelissa 701, lukuun ottamatta tontteja 721-15, 721-16, 722-15, 722-16, 722-17 ja 722-18. Terassi, talousrakennus ja katos tulee sijoittaa tontin takapihalle.

Korttelin 721 tonttien 2-7 ja 16 sisääntulokatosten muodon ja sijainnin tulee sopeutua talorivin yhtenäiseen rakennuskantaan.

Tonteilla 721-15, 721-16, 722-15, 722-16, 722-17 ja 722-18 rakennusten lukumäärä, niiden pinta-alat ja sijoitukset määräytyvät samoin kuin tontti 717-13.

AO

Erillispientalojen korttelialue (Ve2:ssa)

AO-merkintä ei koske tontteja 717-13, 717-14, 718-13, 718-14, 721-15, 721-16, 722-15, 722-16, 722-17 ja 722-18 sekä Kanervalan länsialuetta.



Kullekin tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennusten on rakennettava kiinni tontin kadunpuoleisiin rajoihin (nuolimerkintä) ja niiden harjansuunnan tulee olla kaavakartassa osoitetun suuntainen. Kadun puoleisen yhtenäisen julkisivun pituus on enintään 15 m. Yksiasuntoisen asuinrakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 10 m. Kaksiasuntoisten talousrakennuksella tai katoksella toisiinsa kytkettyjen asuinrakennusten suurin sallittu runkosyvyys on 10 m. Kaksiasuntoisten yhtenäisellä seinällä toisiinsa kytkettyjen asuinrakennusten suurin sallittu runkosyvyys on 12 m. Tontilla on säilytettävä tai sille on istutettava vähintään kaksi yli 10 metriä korkeaksi kasvavaa puuta tai vähintään neljä alle 10 metriä korkeaksi kasvavaa puuta. Tonttien sisäisten väylien pintamateriaalien tulee olla vettä läpäiseviä. Mikäli tontille rakennetaan yksiasuntoinen asuinrakennus, tontin sisäisten väylien pinta-alat eivät saa ylittää 20% tontin pinta-alasta; mikäli tontille rakennetaan kaksiasuntoinen asuinrakennus, väylien pinta-alat on suunniteltava siten, että ne ovat riittävät ajoneuvoliikenteen järjestämiseksi autosuojaan tontilla ja näiden pinta-alan tulee olla mahdollisimman pieni.

Kortteleissa 715-718 ja kortteleissa 719 (tontit 1-6) kunkin tontin rakennusoikeudeksi on määritetty 210 k- m², rakennusten enimmäispinta-ala on 250 m² ja kerrosluku on I.

Kortteleissa 720-723, korttelissa 724 (tontit 1-5) sekä kortteleissa 725 ja 726 rakennusten enimmäispinta-ala on 250 m², ja rakennusoikeus sekä kerrosluku määräytyvät Ve1:n mukaisesti.

AO/s-merkinnällä osoitetuilla tonteilla voidaan toteuttaa kaksiasuntoinen asuinrakennus siten, että toinen asunto rakennetaan tontin takaosaan.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Rakennukset on sijoitettava kiinni rakennusalan rajaan. Rakentamisessa otetaan huomioon ympäröivään rakennuskantaan sopeutuminen. Kadun julkisivut on jäsennettävä porrastuksilla, mikäli pituus on yli 15 metriä. Tontin käyttötarkoitus säilyy ennallaan. Kerrosluku ja rakennusoikeus selvitetään ehdotusvaiheessa. Tontille saa sijoittaa enintään 2 asuntoa yläkerrokseen. Liike- ja toimistotiloja saadaan sijoittaa vain rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Ensimmäisen kerroksen



kerrosalasta saadaan enintään 1/3 käyttää liiketiloina. Tontille on varattava riittävästi auto- ja pyöräpaikkoja sekä lumitila. Asfaltointia ei saa käyttää sisäisten väylien sekä auto- ja pyöräpaikkojen pintamateriaalina. Naapuritonttien vastaiset rajat tulee aidata enintään 150 cm korkealla pensasaidalla, joka vähentää melua ja maisemallisia häiriöitä.

AR/s

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Entisellään olevat AR-tontit on merkitty /s-merkinnällä. AR/s-tonttien rajat, rakennusoikeudet tai tehokkuusluvut, kerrosluvut säilyvät entisellään. Tonttien rakennusala on muutettu kartan mukaisesti. Asfaltointia ei saa käyttää sisäisten väylien pintamateriaalina.

Vanamokadun päässä sijaitsevalla AR-tontilla mahdollisen uudisrakentamisen tulee sopeutua mahdollisimman hyvin nykyisten rakennusten ominaispiirteisiin.

Naapuritonttien vastaiset rajat on aidattava enintään 150 cm korkealla pensasaidalla ja katualueeseen rajoittuvat rajat on toteutettava avoimina.

Asuntojen ja tontin julkisen alueen välinen raja voidaan jäsentää enintään 90 cm korkealla pensasaidalla. Aita tulee suunnitella rakennusten kokonaisuuteen sopivaksi ja muodostaa yhtenäinen ratkaisu.

Jokaiselle Selvaag-talojen rakennukselle on osoitettu sr-1-merkinnällä:

”suojeltavaa rakennusta, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen”. Sr-1-merkinnällä osoitettujen rakennusten osalta korjaus- sekä muutostöitä tai teknisiä ratkaisuja koskevista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakentamislupapäätöksen antamista tai toimenpiteisiin ryhtymistä. Ympäröivien rakennusten korjaus-, täydennys- ja uudisrakentamistoimenpiteiden tulee kunnioittaa eikä saa heikentää Selvaag-talojen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue

Uusi Y-tontti sijaitsee Vanamokadun eteläpuolella ja uuden pyörätien linjan länsipuolella korttelissa 714. Se on muodostettu olemassa olevasta päiväkodin (YS) tontista ja sen laajennetusta osasta entisen koulun puolelle. Alueelle on tarkoitus



sijoittaa 10-ryhmäinen päiväkotia. Tontin alustava koko on noin 14.600 m² kuitenkin tontin rajat voidaan muuttaa pyörätieyhteyden linjauksen toteuttamisessa.

Tontin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku (e) 0,5.

P Palvelurakennusten korttelialue

Uusi P-tontti on muodostettu osasta entisen puretun koulun tontista (YO). Palvelurakennusten korttelialue on tarkoitettu aluetta palvelevia toimintoja kuten sosiaali- ja terveystoimintoja, elintarvikemyymälä, kampaamo, parturia jne. varten.

Merkintä sijoittuu kortteliin 714 uuden pyörätien sekä lähivirkistysalueella (VL) sijaitsevan leikki- ja oleskelualueeksi (le) varatun alueen osan keskivaiheille. Tontin etuosaan saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Tontin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku (e) 0,5.

VL Lähivirkistysalue

Merkinnällä osoitetaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettut, lähinnä taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi. Tällä merkinnällä on suurin osan kaava-alueen viheralueista. Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeellinen urheilukenttä (uk) sekä ohjeellinen leikki- ja oleskelualue (le).

Palvelurakennusten korttelialueen (P) vieressä sijaitseva leikki- ja oleskelualueeksi varattua alueen osaa käytetään päiväkodin yhteistä toimintaa varten.

EV Suojaviheralue

Merkinnällä osoitetaan sellaiset lähinnä liikenneväylien varrella olevat viheralueina säilytettävät alueet, joiden tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita liikenteen melu ym. haitoilta ja joita ei sijaintinsa takia voida käyttää virkistysalueina. Merkinnällä on osoitettu Kuopiontiehen ja Koulukatuun rajoittuva viheralue, joka säilyy entisellään.

LP Yleinen pysäköintialue

Pysäköintialue on tarkoitettu yleisten alueiden, kuten lähivirkistysalueiden, leikki- ja oleskelualueiden käyttäjille.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Kielokadulla ja Orvokkitien päässä sekä entisen puretun koulun tontin kaakkoisosassa osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja



laitosten alue muuntamoiden sijoittamista varten (ET). Nämä alueet ovat säilyneet entisellään.

et Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita

Lähivirkistysalueelle Vanamopuistoon sekä suojaviheralueelle on varattu ohjeelliset sijainnit tukiasemamastoille, laitetilarakennuksille sekä putkimastoille.

Muut alueet

Alueen rakennettua katuverkostoa ei muuteta. Uusi ohjeellinen polkupyöräliikenteen väylä (pp) kulkee uusien Y- ja P-tonttien välissä, mikä vähentää puiden kaatamista ja mahdollistaa sujuvamman yhteyden pohjoispuolella olevaan pyöräliikenteen reittiverkostoon. Vanamokadun kohdalle on rakennettava hidaste liikenneturvallisuuden varmistamiseksi alueella.

Maisemallisesti merkittävät puut on merkitty kaavakarttaan. Puut on kartoitettu maastokatselmuksessa ja sijaitsevat asuintonteilla sekä yleisellä alueella.

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Kaavahanke noudattaa kaupungin ”Hyvä kasvaa Joensuussa”- strategiaa. Kaavamuutos edistää kaupunkistrategian toteutumista. Kaavalla hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti sekä tavoitellaan houkuttelevaa, turvallista ja viihtyisää asuinympäristöä alueen arvokasta kulttuuriympäristöä säilyttäen. Suunnittelussa on huomioitu palvelujen saavutettavuus ja tasapainoisen kaupunkirakenteen vahvistaminen sekä parannetaan olemassa olevaa pyöräliikenneverkostoa.

3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Alueet, jotka on Joensuun seudun yleiskaavassa (hyv.2008) osoitettu AP-alueiksi (pientalovaltainen asuntoalue), tarkentuvat asemakaavamuutoksessa AO-33-, AO-, AR- sekä osittain asumiseen painottuviksi AL-korttelialueiksi. Tämä ratkaisu on yleiskaavan mukainen säilyttäen alueen pientalovaltaisen luonteen ja asumisen pääkäyttötarkoituksen, samalla kun se mahdollistaa monipuolisen asuntorakenteen ja alueen tarvitsemat palvelut.



Osa yleiskaavassa AP-merkinnällä osoitetuista alueista on jo aiemmissa asemakaavoissa (mm. vuosilta 1958 ja 1992) osoitettu virkistysalueiksi (VL, VU, VK), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Näitä käyttötarkoituksia ei ole aikaisemmin päivitetty Joensuun seudun yleiskaavaan 2008 ja nykyinen kaavaratkaisu ei muuta näiden alueiden pääkäyttötarkoituksia. Sen sijaan lähivirkistysalueeksi (VL), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) sekä palvelurakennusten korttelialueeksi (P) muuttaminen mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön ja tarvittaessa toimitilojen joustavan muuttamisen uuteen toimintaan. Tämän vuoksi asemakaava poikkeaa osittain yleiskaavan ohjauksesta. Kyse ei kuitenkaan ole uudesta maankäytöllisestä ratkaisusta, vaan olemassa olevan asemakaavatilanteen ja toteutuneen maankäytön huomioon ottamisesta. Joensuun seudun yleiskaava 2040:n laadinta on käynnistynyt ja tilanne otetaan huomioon uutta yleiskaavaa laadittaessa.

3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Asemakaavassa maakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi osoitetut Selvaag-talot suojellaan sr-1-merkinnällä. Myös Kanervalan länsiosa ja itäpuolen 2 taloriviä on merkitty /s-merkinnällä, joka osoittaa alueet, jolla ympäristö säilytetään. /S-merkinnällä osoitetuilla tonteilla tapahtuvassa uudisrakentamisessa otetaan huomioon sopeutuminen ympäröivään rakennuskantaan, jotta kaupunkikuva säilyy. Katutila ja katuverkosto säilyvät ennallaan.

Vaihtoehdossa 1 Kanervalan sekä länsi- että itäpuoli säilyvät yhtenäisenä yksiasuntoisen asuinrakennuksen alueena, eikä alueelle saa sijoittaa paritaloja. Tonttien rakennusten enimmäispinta-alaa ja rakennusoikeutta kasvatetaan maltillisesti. Koska paritalorakentaminen ei ole sallittua, uudisrakennukset eivät poikkea merkittävästi kooltaan, muodoltaan tai mittasuhteiltaan olemassa olevasta rakennuskannasta. Muutokset kohdistuvat pääosin pihajulkisivuille. Rakennusten leveys ja syvyys voivat kasvaa nykyisestä hieman suuremmiksi, jotta ne vastaavat nykyaikaisia asumis- ja rakentamistapoja. Kuitenkin rakentamis- ja korjaustapa-ohjeilla rakentamista ohjataan siten, että se pysyy sallituissa rajoissa. Tässä vaihtoehdossa rakennettu ympäristö säilyy, eikä toteutuksella arvioida olevan haitallisia vaikutuksia kaupunkikuvaan.



Vaihtoehdossa 2 mahdollistetaan kehittäminen Kanervalan itäpuolella. Alueelle sallitaan paritalorakentaminen, koska sitä ei ole osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Paritalot ovat tonttien yhtenäisen koon vuoksi perusteltu ratkaisu, ja ne jäsentävät katutilaa selkeästi sekä rytmittävät ympäristöä. Ratkaisu voi muodostaa alueelle oman, vanhaa Kanervalaa muistuttavan tunnistettavan identiteetin. Tässä vaihtoehdossa itäpuolella säilyy nykyinen AO-merkintä, kun taas länsipuoli muuttuu AO-33-merkinnäksi. Rakennusoi-keutta lisätään maltillisesti, mutta rakennusten enimmäispinta-alaa kasvatetaan merkittävästi. Vaihtoehdolla on kuitenkin vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan Kanervalan itäpuolella. Paritalojen muoto, mittakaava, korkeus ja massoittelu poikkeavat erillispientaloista, ja paritalotyypin luonne muuttaa alueen rakennustyyppien ilmettä. Katunäkymä voi paikoin tiivistyä, kun tonteille sijoittuu useampia asuinrakennuksia ja tilaa puiden istuttamiselle sekä nurmikoille jää vähemmän. Rakentaminen toteutuu käytännössä vaiheittain ja tonttikohtaisesti, eikä koko aluetta rakenneta samanaikaisesti paritaloiksi. Tämän seurauksena alueen ilme voi muuttua ajan myötä ja muodostua paikoin epäyhtenäiseksi suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan.

Muutoksia kaupunkikuvaan tapahtuu myös silloin, kun AL-, YS- ja YO-tonttien rakennuksia puretaan ja niiden tilalle rakennetaan uusia rakennuksia. Muutos kaupunkikuvassa näillä alueilla on kuitenkin vähäistä. Asemakaavan sitovilla rakentamis- ja korjaustapaohjeilla uutta rakentamista ohjataan kaupunkikuvan sopeutuvaksi.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Vaihtoehdossa 2 asukasmäärä kasvaa jonkin verran, mikä lisää alueen liikennettä maltillisesti.

Päiväkodin laajentaminen sekä palvelurakennusten sijoittaminen lisäävät jonkin verran liikennettä erityisesti Vanamokadulla. Alueella on kuitenkin aiemmin sijainnut koulurakennus, joten kokonaisuutena liikenteelliset vaikutukset arvioidaan vähäisiksi.

Pyörätien sijoittaminen päiväkodin tontin viereen ei heikennä päiväkodin toiminnan turvallisuutta, koska tontit on asianmukaisesti aidattu ja pyöräliikenne jakautuu lisäksi kattavan pyörätieverkoston ansiosta. Jalankulun ja pyöräliikenteen



yhteyksiä parannetaan Joensuun kaupungin pyöräilyn tavoiteverkon 2040 mukaisesti, mikä vahvistaa yhteyksiä Joensuun keskustan ja yliopiston suuntiin ja tukee kestävän liikkumisen tavoitteita.

Kanervalan alueella ei osoiteta katuvarsipysäköintiä. Pysäköinti ohjataan ensisijaisesti tonteille, jotta vältetään pysäköinnin aiheuttamat haitalliset vaikutukset katuympäristöön, katutilan toimivuuteen sekä alueen kaupunkikuvaan. Y-, AR- ja P-korttelialueilla pysäköinti tulee järjestää tonteilla erillisinä pysäköintialueina. Ratkaisulla pyritään säilyttämään katutilan selkeys ja vahvistamaan alueen yhtenäistä ja viihtyisää yleisilmettä.

3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luontoon, luonnonympäristöön maisemaan ja luonnonvaroihin. Olemassa oleva virkistysalue säilyy ennallaan. Osa VL- ja EV-alueista osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden sijoittamiseen, mutta näiden varausten pinta-alat ovat vähäisiä. Pyöräilyn väylän toteuttaminen voi edellyttää yksittäisten puiden kaatamista, mutta toteutuksessa pyritään minimoimaan puuston poistaminen.

Lähivirkistysalue (VL) lisääntyy hieman, kun käyttötärpeettömäksi jäänyt leikkikenttä (VK) muutetaan lähivirkistysalueeksi. Urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialueet (VU-3) muutetaan lähivirkistysalueiksi (VL), koska alueille ei ole ilmennyt käyttötärvetta. Muutos lisää alueen maankäytön joustavuutta. Suunnittelussa varaudutaan edelleen ohjeellisten urheilukenttien ja leikkipaikan sijoittamiseen näille alueille. Käytännössä näiden alueiden käyttötärkoitus ja luonne eivät muutu.

3.2.5 Vaikutukset sosiaaliin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaava-alue on luonteeltaan pääosin vakiintunutta ja ikärakenteeltaan suhteellisen iäkstä asuinalueetta. Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakentamisen sekä olemassa olevien rakennusten korjaamisen ja laajentamisen rakentamis- ja korjaustapaohjeiden puitteissa.

Vaihtoehdossa 2 sallitaan paritalorakentaminen Kanervalan itäpuolen tonteilla. Ratkaisu mahdollistaa alueen hallitun kehittämisen Kanervalassa. Se lisää asuntotyyppien monipuolisuutta, vastaa paremmin asuntomarkkinoiden kysyntään ja



tukee kohtuuhintaisen asumisen tarjontaa keskustan läheisyydessä. Väestömäärän arvioidaan kasvavan, mikä lisää alueen houkuttelevuutta asuinpaikkana.

Vaihtoehdossa 1 tontit, joilla on toteutettu paritaloja, voidaan säilyttää ennallaan olemassa olevan tilanteen mukaisesti, eikä kaavaratkaisulla arvioida olevan merkittäviä kielteisiä vaikutuksia asukkaiden elinoloihin tai alueen sosiaalisiin oloihin. Kuitenkin taloudellisesta näkökulmasta vaihtoehto voi hidastaa alueen kehitystä: rakennuskannan ikääntyessä korjaaminen ja investointien houkutteleminen vaikeutuvat, mikä voi heikentää alueen vetovoimaa.

Päiväkodin laajentaminen 10-ryhmäiseksi päiväkodiksi, joka korvaa Kanervalan ja Kaislan päiväkodit, lisää alueen vetovoimaa erityisesti lapsiperheelle, mikä voi pitkällä aikavälillä tasapainottaa väestörakennetta ja edistää eri sukupolvien asumismahdollisuuksia alueella. Tämä kehitys arvioidaan tukeva alueen sosiaalista elinvoimaisuutta ja monipuolistaa asukasrakennetta.

Palveluiden saatavuus perustuu pääosin lähipalveluihin, kuten laajennettuun päiväkotiin, lähikauppaan sekä Käpykankaan palvelukeskukseen. Lisäksi alue tukeutuu myös Joensuun keskustan monipuolisiin palveluihin. Kanervalan koulun purkaminen on heikentänyt alueen omaa kouluverkkoa, mutta perusopetuksen palvelut ovat edelleen saavutettavissa lähialueen kouluissa, kuten Steinerkoulussa ja Joensuun normaalikoulussa, joihin koulumatkat ovat kohtuullisia ja järjestettävissä turvallisesti. Kaavaratkaisussa palvelurakennusten korttelialueelle ei ole vielä määritetty tarkkaa käyttötarkoitusta, mutta tulevaisuudessa sen kehittäminen tarjoaa potentiaalin täydentää palveluverkkoa ja parantaa palveluiden saavutettavuutta entisestään. Kokonaisuutena kaavamuutos tukee palveluiden saavutettavuutta ja alueen kehittämistä sosiaalisesti tasapainoiseksi asuinalueeksi.

3.2.6 Lapsivaikutukset

Kanervalan asemakaavamuutoksella arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia lapsiin. Alueen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota kulttuuriympäristön säilyttämiseen sekä alueelle ominaisen viherrakenteen turvaamiseen. Vaihtoehdossa 2 puiden istuttamiselle jää vähemmän tilaa kuin vaihtoehdossa 1, kuitenkin kokonaisuutena metsäalueet ja lähivirkistysalueet luovat viihtyisän ja terveellisen elinympäristön sekä tarjoavat asukkaille laadukkaita maisemanäkymiä.



Alueen liikenneturvallisuutta parannetaan hillitsemällä ajonopeudet 30 km/h -tasolle sekä kehittämällä pyöräilyn verkostoa. Tullinportinkadulla on pyörätiet molemmin puolin katua ja Vanamokadulla toispuoleinen pyörätie. Lisäksi Otsolan suunnasta pohjoiseen suuntautuvan pyöräyhteyden täydentäminen vahvistaa alueen pyöräilyverkoston jatkuvuutta, lyhentää etäisyyksiä ja sujuvoittaa liikkumista. Suojateiden ja hidasteiden järjestelyt lisäävät osaltaan liikkumisen turvallisuutta, sujuvuutta ja käyttömukavuutta.

Lähivirkistysalueet urheilukenttineen, leikkipaikkoineen sekä kattavine ulkoilureitteineen tukevat lasten turvallista liikkumista, leikkiä ja oleskelua. Jalankulku- ja pyöräilyreittien kehittäminen parantaa koulumatkojen turvallisuutta ja sujuvuutta sekä edistää arjen liikkumista alueella. Turvallinen ja kattava pyöräilyverkko tukee lasten ja nuorten itsenäistä liikkumista esimerkiksi kouluun ja harrastuksiin.

3.2.7 Vaikutukset energiatalouteen sekä teknisen huollon verkkoihin

Vaihtoehdossa 1 tonttien rakennusten enimmäispinta-alaa kasvatetaan maltillisesti 220 neliömetriin, jolloin hulevesijärjestelmän kuormitus pysyy kohtuullisella tasolla. Hulevedet on suunniteltava ja imeytettävä tontilla ensisijaisesti. Tässä vaihtoehdossa yhdyskuntarakenteen tiivistyessä alueen olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä voidaan tehostaa. Kunnallistekniikan nykyinen verkosto on riittävä.

Vaihtoehdossa 2 mahdollistetaan lisärakentaminen ja rakennusten enimmäispinta-alaa korotetaan merkittävästi 250 neliömetriin, mikä lisää painetta alueen hulevesijärjestelmälle. Olemassa olevaa infrastruktuuria voidaan tehostaa, mutta alueen hulevesijärjestelmän kehittämiseltä ei kokonaan vältytä.

Päiväkodin laajentaminen ja P-tontin mahdollinen uudisrakentaminen voivat edellyttää näillä alueilla kunnallistekniikan verkostossa siirtoja tai kapasiteetin tarkistamista, mutta merkittäviä uusia investointitarpeita ei arvioida syntyvän.

3.2.8 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaava-alueen toteuttaminen edellyttää pyörätien rakentamista. Tällä hetkellä pyöräilyverkon toteuttamisen kustannuksiksi arvioidaan n. 30 000 euroa sorapintaisena toteutettuna ja n. 60.000 euroa asfaltoituna. Pyöräily-yhteyden tarkka linjaus sekä investointikustannukset tarkentuvat ehdotusvaiheessa ja



toteutussuunnittelun yhteydessä. Sen lisäksi, uusi pyöräliikenneyhteys lisää kunnossapitovelvoitteita, kuten talvikunnossapitoa ja ylläpitoa. Käyttötaloudelliset vaikutukset kuitenkin arvioidaan vähäisiksi.

10-ryhmäinen päiväkotikiinteistö on tarkoitus rakentaa Y-tontille. Rakentaminen toteutetaan vaiheittain, koska olemassa oleva päiväkotikiinteistö on toiminnassa rakentamisen aikana. Toimenpiteiden kustannukset ovat arvioilta suunnilleen 10 miljoonaa euroa. Tonttien vuokrahinnat pysyvät pääosin ennallaan, koska molemmissa vaihtoehdossa maankäyttö säilyy eikä rakennusoikeuteen esitetä merkittäviä muutoksia, joten kaavamuutos ei tuo kaupungille lisävuokratuloja nykyiseen nähden.

P-tontin vuokraaminen sen sijaan tuo kaupungille vuokratuloja. Toteutuminen riippuu kuitenkin lopulta yleisestä markkinatilanteesta, Joensuun alueellisesta palvelutarpeesta sekä toimijoiden investointihalukkuudesta.

3.2.9 Vaikutukset alueen viherverkostoon

Kaavamuutoksen yhtenä tarkoituksena on turvata ja paikoin lisätä vihreyttä tonteilla, millä tavoitellaan hulevesien parempaa alueellista hallintaa. Mikäli puut ovat elinkaarensa loppuvaiheessa tai niiden kunto heikentynyt siten, että ne aiheuttavat turvallisuusriskejä, ne voidaan poistaa yleisen turvallisuuden perusteella. Tällöin tulee sijalle istuttaa korvaava puu. Puun kaataminen edellyttää lupamenettelyä. Lisäksi asemakaavassa annetaan määräyksiä tonttien istuttavien tai säilyttävien puiden määrästä, sisäisten väylien enimmäispinta-alasta tontin kokoon suhteessa, pensasaitojen ja nurmikkoalueiden toteuttamisesta alueen vihreän ilmeen säilyttämiseksi.

Vaihtoehdossa 1 puiden istuttaminen ja säilyttäminen on tonteilla helpommin toteutettavissa, mikä tukee viheryhteyksien säilymistä ja vahvistaa alueen ekologista verkostoa, vaikka joillakin tonteilla istuttaminen voidaan toteuttaa vain osittain.

Vaihtoehdossa 2 vaikka tonttien koot ovat isoja, puiden istuttaminen on haastavampaa, koska rakennusten pinta-alat kasvavat merkittävästi. Tällöin tontille jää vähemmän tilaa istutuksille. Pihan käyttöä rajoittavat lisäksi tontille sijoitettavat tekniset järjestelmät. Näin ollen vihreyden säilyttäminen ja uusien istutusten toteuttaminen on tässä vaihtoehdossa vaikeampaa.



3.2.10 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisä- ja uudisrakentaminen erityisesti vaihtoehdossa 2 työllistää rakennusalan yrityksiä rakennushankkeiden aikana. Uuden päiväkodin rakentaminen sekä mahdollinen asukasmäärän maltillinen kasvu voivat pitkällä aikavälillä lisätä lähipalveluiden kysyntää ja siten tukea paikallista yritystoimintaa. P-tontin käyttötarkoitus on vielä avoin, eikä sillä nykytilanteessa ole vaikutusta yritysten toimintaedellytyksiin, mutta tulevaisuudessa se voi mahdollistaa palveluiden sijoittumisen alueelle. AL-tontin kehittäminen mahdollistaa myös pienimuotoisen liike- ja toimistorakentamisen. Kokonaisuutena vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin ovat vähäiset ja pääosin neutraalit ve1:ssa ja myönteiset ve2:ssa.

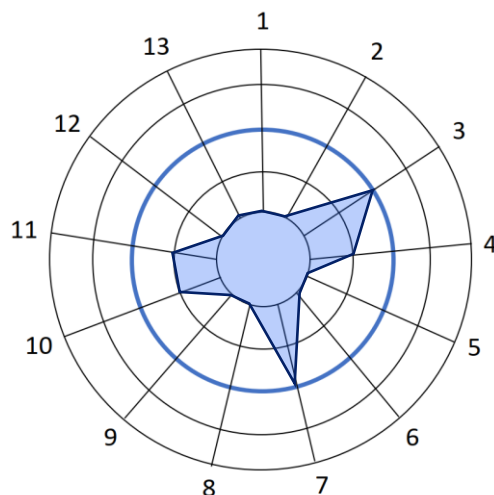
Yritysvaikutusten arviointi

Joensuun kaupunki on ottanut käyttöön yritysvaikutusten arvioinnin päätöksenteossa. Yritysvaikutusten arviointi tulisi tehdä ainakin silloin, kun tunnistetaan, että päätös saattaa vaikuttaa esim. yrityksen tai yritysten kustannuksiin, investointeihin, liikennejärjestelyihin, saavutettavuuteen tai muuhun päivittäiseen toimintaan. Asemakaava tulee mahdollistamaan yritysten ja palveluiden sijoittumisen alueelle.

	Positiivinen vaikutus selitys	Positiivinen		Neutraali	Negatiivinen		Kielteinen vaikutus selitys
		1	2	3	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



Kuva 29: Yritysvaikutusten arviointi. Mitä pienempi kuviosta muodostuu, sitä paremmat yritysvaikutukset kaavamuutoksella on. Mitä suurempi kuvio on, sitä huonommat yritysvaikutukset kaavamuutoksella on.



4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on säilyttää jälleenrakennuskauden pientalojen kulttuurihistorian arvoja, ohjata uudis- sekä täydennysrakentamista alueen ilmeeseen sopivalla tavalla, tutkia julkisten rakennusten vyöhykkeen tulevaisuutta toimintaa erityisesti puretun entisen alakoulun osalta sekä polkupyörä- ja jalankulkuyhteyksiä Otsolan ja keskustan suuntaan.

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 21.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävillä 22.6.-7.8.2023 kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5) ja kaupungin verkkosivuilla. Kaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.6.2023. OAS:sta jätettiin kahdeksan lausuntoa ja neljä mielipidettä. Tiivistelmä palautteesta ja kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteessä 4.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään nähtävillä kaupunkirakennepalveluissa (Torikatu 19) ja kaupungin verkkosivuilla 4.6.-31.7.2026, mikäli kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kaavan valmisteluaineiston ja päättää asettaa sen nähtäville.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saatujen palautteiden, valmistuvien selvitysten ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, alustavasti 2026 loppupuolella. Tavoite on, että lopullinen kaavaehdotus tulee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2027 keväällä.

Kaavan nähtävilläpito

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

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Van Nguyen

Avustaja: Kaija Kinnunen





Kohteen sijainti

Hankkeen tarkoitus

Ohjata uudis- sekä täydennysrakentamista Kanervalan alueella, tutkia puretun koulun tontin tuleva käyttö sekä kehittää pyörätieyhteyksiä Otsolan ja keskustan suuntaan. Sitovia rakentamis- ja korjaustapaohjeita päivitetään kaavatyön yhteydessä.

Väylät

Uusi pyörätie kulkee ohjeellisesti uuden laajennetun päiväkodin (Y-tontin) ja palvelujen korttelialueen (P-tontin) välissä Petrankadun kautta.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on olemassa oleva vesihuolto- ja tekninen verkosto. Ve2:ssa on mahdollisesti tarpeen kehittää alueen hulevesijärjestelmää.

Hankkeen lähtökohdat

Kaavamuutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Hanke toteuttaa kaupungin strategisia linjauksia. Hankkeen tavoitteena on Kanervalan arvokkaan kulttuuriympäristön säilyttäminen. Lisäksi tutkitaan mahdollisuuksia tiivistää olemassa olevia asuinalueita.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Olemassa olevat virkistysalueet säilyvät ennallaan.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Alueella on sekä julkista että yksityistä maanomistusta. Asemakaavan myötä alueelle muodostetaan uusi Y- ja P-tontti kortteliin 714.

Aikataulu

Kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista kaavahankkeen saatua lainvoiman.

Eriyistä huomioitavaa

Alueen länsiosalla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto, joka koskee kortteileita 701-713. Rakennuskielto on voimassa 19.6.2027 saakka.

Vaikutukset

Hankkeella sekä rakentamis- ja korjaustapaohjeilla suojellaan Kanervalan arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä sekä vahvistetaan pyörätieyhteyksiä Joensuun keskustan suuntaan. Päiväkodin ja palvelutontin sijoittaminen lisää alueen vetovoimaa sekä palveluiden saavutettavuutta.

Ve2:n suurimmat vaikutukset liittyvät kaupunkikuvan epäyhtenäisyyteen, vihreän ilmeen vähenemiseen sekä hulevesijärjestelmän mahdollisiin parantamistarpeisiin, kun mahdollistetaan myös kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen. Näitä vaikutuksia ei synny Ve1:ssä, mutta sen toteuttaminen voi kuitenkin heikentää alueen houkuttelevuutta.

Suunnitelmapartta

Yhteistyötarpeet

Kaupunki (erityisesti kaupunkirakenteen palvelualueen sekä teknisen puolen, tilakeskuksen, yhdyskuntatekniikan, maanomaisuuden sekä lupa- ja viranomaispalvelun kanssa), Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo.

Kaavatalous

Uusi pyörätieyhteys: n. 30.000 € sorapintaisena toteutettuna, n. 60.000 € asfaltoituna. Päiväkodin toteuttaminen arvioidaan n. 10 milj. €. Investointikustannukset yhteensä: n. 10,03-10,06 milj. €.



Ve1



Ve2



Laatija: Van Nguyen
van.nguyen@joensuu.fi



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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


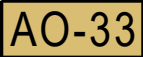


8


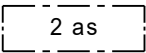

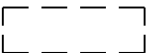
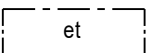
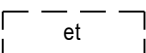
KÄPYKANGAS

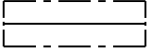
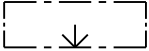
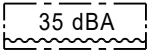
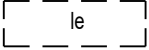




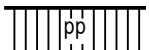
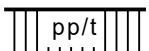

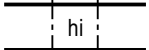
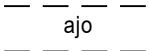
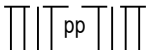

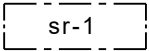


0 20 50 100

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0040000 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	0050033 Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, ellei erillisellä kaavamääräyksellä muuta määrätä.
	0060000 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	0090000 Palvelurakennusten korttelialue.
	0120000 Yleisten rakennusten korttelialue.
	0340000 Lähivirkistysalue.
	0350000 Leikkipuisto.
	0460000 Maantien alue.
	0520000 Yleinen pysäköintialue.
	0590000 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	0680000 Suojaviheralue.
/s	0730000 Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0830000 Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.

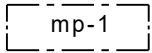
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
7	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KAN	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
701	0930000 Korttelin numero.
LEINIKKITI	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
250	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	0980001 Suurin sallittu asuntojen lukumäärä.
II	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u2/3	1020000 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
I/200	1020400 Merkintä, jossa roomalainen numero ilmoittaa suurimman sallitun kerrosluvun ja jälkimmäinen luku tätä vastaavan rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
e=0.5	1050000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
I u2/3	1120000 Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	1130000 Rakennusala.
	1130001 Ohjeellinen rakennusala.
	1130100 Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
	1130110 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

	1260000 Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	1290000 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	1320000 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
	1330010 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1330110 Ohjeellinen urheilukenttä.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1340100 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
	1360000 Katu.
	1400000 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	1420000 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
	1450000 Pihakatu.
	1460100 Katualueen osa, jolla ajoradalle on rakennettava hidaste.
	1470100 Ohjeellinen ajoyhteys.
	1500200 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	1710001 Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymistä.



1730001

Maisemallisesti merkittävä puu, joka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon.



1730002

Maisemallisesti merkittäviä puita, jotka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Suunnittelussa Kanervalassa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot.
2. Alueella on noudatettava Kanervalan rakentamis- ja korjaustapaohjeita.
3. Uudisrakentamisen tulee sopeutua kooltaan, korkeusasemiltaan, muodoltaan, julkisivujen mittasuhteiltaan, katon kaltevuudeltaan, materiaaleiltaan, väritykseltään, aukotukseltaan ja yksityiskohdiltaan ympäröivään rakennuskantaan sekä kaupunkikuvaan.
4. Uudisrakentamisessa tulee noudattaa kaavakartassa määrättyä harjansuuntaa. Mikäli kaavakartassa ei ole määrätty harjansuuntaa, se voidaan säilyttää nykyisenä tai sovittaa ympäröivien rakennusten harjansuuntaan.
5. /s-merkinnällä osoitettujen tonttien asuinrakennukselle ei saa myöntää purkamislupaa muuten kuin korvaavan uudisrakennuksen rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Perustavista syistä rakennusvalvonta voi myöntää purkamisluvan.
6. Uudis- sekä täydennysrakentamisessa /s-merkinnällä osoitetuilla tonteilla on pyydetty lausuntoja museoviranomaiselta.
7. /s-merkinnällä osoitettujen tonttien uudisrakentamiseen liittyvien asemakaavan määräysten lisäksi kuistin, sisääntulokatoksen muodon ja sijainnin suhteessa asuinrakennukseen tulee sopeutua alueen olemassa olevaan rakennuskantaan.
8. Laajennettaessa olemassa olevaa rakennusta tulee noudattaa olemassa olevan rakennuksen kattomuotoa, kattokaltevuutta, pintaverhousmateriaalia, ikkunajakoa sekä säilyttää alkuperäisen rakennuksen luonne ja alueelle tyypillinen väritys. Laajennusosien sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja kulttuurihistorialliseen arvoon on kiinnitettävä erityistä huomiota.
9. Korjausrakentamisessa säilytetään jälleenrakennuskauden pientaloalueen ominaispiirteet, ennallistetaan sekä poistetaan häiritsevät rakennelmat ja rakennusosat.
10. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma rakentamis- ja korjaustapaohjeiden mukaisesti. Puiden säilyttämistä pidetään ensisijaisena lähtökohtana tonttien suunnitteluissa ja toimenpiteissä. Puun kaataminen edellyttää lupamenettelyä. Tonttien sisäisten väylien pintamateriaalien tulee olla vettä läpäiseviä. Niitä ei saa päällystää asfaltilla.
11. Julkisivun materiaalin ja värityksen on oltava yhtenäinen räystäältä sokkeliin. Julkisivujen väritysten pitää olla vaaleaa tai murrettua sävyä. Tummanharmaata, mustaa, valkoista, räikeitä tai ympäristöstä poikkeavia värisävyjä ei saa käyttää.
12. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttää hulevesien hallintaa koskevien voimassa olevien säännösten mukaisesti.

AO-33-tontteja koskevat yleiset määräykset:

1. Rakennusten pinta-alat:

Rakennusten yhteenlasketut pinta-alat saavat olla tonteilla enintään:

- kortteli 701:
205 m²
- korttelit 703-709 ja 711-713:
200 m²
- korttelit 715-719 (lukuun ottamatta tontteja 717-13, 717-14, 718-13, 718-14 ja 719-7):
220 m²
- tontit 717-13, 717-14, 718-13 ja 718-14:
200 m²
- korttelit 720-726 (lukuun ottamatta tonttia 724-7):
200 m²

Rakennusten yhteenlaskettuun kokonaispinta-alaan tontilla lasketaan asuinrakennuksen, talousrakennuksen, katosten, kuistin ja terassin pinta-alat.

2. Talousrakennukseen voidaan sijoittaa autosuoja, työkalujen, polttopuiden yms. säilytystiloja, sauna, kodinhoito- tai harrastustiloja, jne. Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja ja asuintiloja voidaan sijoittaa enintään 30 % talousrakennuksien pinta-alasta.

3. Katokseen voidaan sijoittaa autosuoja sekä varasto-, pyörien säilytys- ja oleskelutiloja, jne.

4. Tontin rakennusten ja rakennelmien määrä, pinta-alat sekä sijoitukset määrätään rakentamis- ja korjaustapaohjeissa.

5. Kadun puoleisen yhtenäisen asuinrakennuksen julkisivun pituus on enintään 15 m ja sen suurin sallittu runkosyvyys on 10 m. Talousrakennuksen ja katoksen suurin sallittu runkosyvyys on 6,5 m ja harjan korkeus lattiasta enintään 4,5 m.

6. Asuinrakennusten ja talousrakennusten kattojen tulee olla avoräystäisiä harjakattoja.

Asuinrakennusten katon kaltevuuden ja räystäskorkeuden sokkelista räystäälle (julkisivupinnan ja vesikaton leikkaukseen) tulee olla yhteneväisiä samalla katulinjalla sijaitsevien ympäröivien asuinrakennusten katon kaltevuuden ja räystäskorkeuden kanssa.

- Länsiosassa asuinrakennusten kattokulman tulee olla 1:1,5-1:1,75 (30-35 astetta)
- Keski- sekä itäosissa asuinrakennusten kattokulman tulee olla 1:1,75-1:2 (25-30 astetta)
- Talousrakennusten ja katosten kattokulman tulee olla 1:2-1:4

7. Asuinrakennuksen sekä kadun varteen sijoittuvan talousrakennuksen ja/tai katoksen katemateriaalina tulee käyttää kone- tai lukkosaumattua peltiä. Tiilikattoja jäljitteleviä profiilipeltejä ei saa käyttää.

8. Julkisivun pitää olla rappausta tai peittomaalattua puuverhousta joko vaaka- tai pystysuuntaisena.

9. Sokkelin yläreunan on oltava yhtenevä talorivin tai rakennusryhmän kanssa ja vähintään 40 cm maanpinnan yläpuolella.

10. Talousrakennuksen ja katoksen kattoväri on oltava yhtenevä asuinrakennuksen katon värin kanssa.

11. Tontit on aidattava enintään 150 cm korkuisilla pensasaidoilla.

12. Tontilla on säilytettävä tai sille on istutettava vähintään kaksi yli 10 metriä korkeaksi kasvavaa puuta tai vähintään neljä alle 10 metriä korkeaksi kasvavaa puuta.
13. Tontin sisäisten väylien pinta-alat eivät saa ylittää 20% tontin pinta-alasta.
14. Tontin rakentamattoman alueen tulee olla nurmikkoa ja kasvillisuutta.

AL-tonttia koskevat yleiset määräykset:

1. Liike- ja toimistotiloja saadaan sijoittaa vain rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Ensimmäisen kerroksen kerrosalasta saadaan enintään 1/3 käyttää liiketiloina.
2. 15 metriä pidemmät kadun julkisivut on jäsennettävä porrastuksilla.

AR/s- tonttia koskevat yleiset määräykset:

1. Uudisrakentamisen tulee olla mahdollisimman lähellä olemassa olevien rakennusten ilmettä.
2. Julkisivumateriaalina voidaan käyttää maalattua vaaka- tai pystylaudoitusta, tiiltä tai rappausta.
3. sr-1-merkinnällä osoitetut Selvaag-talot ovat maakunnallisesti merkittäviä suojeltuja rakennuksia, joita ei saa purkaa. Korjaus-, teknisten ratkaisujen asentamis- ja täydennystöissä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Y- ja P-tontteja koskevat yleiset määräykset:

1. Uudisrakentamisen arkkitehtuurin tulee edustaa oman aikakautensa arkkitehtuuria, sointua Kanervalan alueen kokonaisuuteen ja oltava luonteva osa sen kontekstia.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Kullekin tontille on sijoitettava riittävä määrä auto- ja pyöräpaikkoja sekä varaukset lumitilalle, oleskelualueille ja leikkialueille tontin käyttötarkoituksen mukaan.

1. Autopaikkoja (ap) on varattava tontille:
 - Liiketilat: 1 ap/ 50 k-m²
 - Toimisto- ja kokoontumistilat: 1 ap/ 70 k-m²
 - Asuminen: 1 ap / 85 k-m²
 - Ympärivuorokautinen palveluasuminen: 1 ap / 190 k-m²
 - Asumisen vieraspaikat: 1 ap / alkava 1500 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap / tontti
 - AO-33-tonteilla on varattava 2 autopaikkaa asuntoa kohden
2. Autopaikkoja ei saa sijoittaa kadun varrelle.
3. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäksi katualuetta.
4. Ajoneuvoliittymä saa olla enintään 5 m leveä.
5. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään:
 - Asuminen: 1 ppp/40 k-m², kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto
 - Liiketila-, toimisto- ja kokoontumistilat: 1 ppp/50 k-m².

KANERVALAN (7) kaupunginosan kortteleiden 701, 703 osan, 704-709, 711-726, 727 osan sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueiden sekä KÄPYKANKAAN (8) kaupunginosan liikennealueen asemakaavan muutos.

KANERVALA, LUONNOS, Ve1

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU			
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto		
	Laatimispäivä	12.5.2026	Voimaantulopäivä		
Kaupungeingeodeetti	Kalle Sivén	Suunnittelija	Van Nguyen	Diaarinumero	913/10.02.03.00/2023
Kaavoituspäällikkö	Pauli Sonninen	Piirtäjä	Kaija Kinnunen	Arkisto	7/1784

8







KÄPYKANGAS


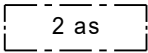
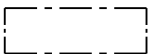
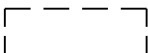
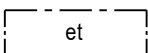
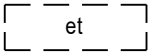


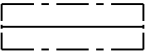

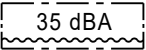
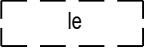




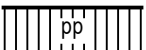
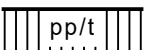
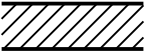
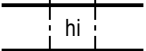
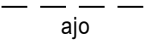
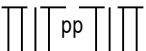

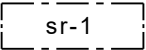
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

LIITE 1, VE2, 2/9

	0040000 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	0050000 Erillispientalojen korttelialue.
	0050033 Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, ellei erillisellä kaavamääräyksellä muuta määrätä.
	0060000 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	0090000 Palvelurakennusten korttelialue.
	0120000 Yleisten rakennusten korttelialue.
	0340000 Lähivirkistysalue.
	0350000 Leikkipuisto.
	0460000 Maantien alue.
	0520000 Yleinen pysäköintialue.
	0590000 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	0680000 Suojaviheralue.
/s	0730000 Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0830000 Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.

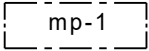
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
7	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KAN	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
701	0930000 Korttelin numero.
LEINIKKITI	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
250	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	0980001 Suurin sallittu asuntojen lukumäärä.
I	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u2/3	1020000 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
I/200	1020400 Merkintä, jossa roomalainen numero ilmoittaa suurimman sallitun kerrosluvun ja jälkimmäinen luku tätä vastaavan rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
e=0.5	1050000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
<u>I u2/3</u>	1120000 Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	1130000 Rakennusala.
	1130001 Ohjeellinen rakennusala.
	1130100 Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
	1130110 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

	1260000 Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	1290000 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	1320000 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
	1330010 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1330110 Ohjeellinen urheilukenttä.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1340100 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
	1360000 Katu.
	1400000 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	1420000 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
	1450000 Pihakatu.
	1460100 Katualueen osa, jolla ajoradalle on rakennettava hidaste.
	1470100 Ohjeellinen ajoyhteys.
	1500200 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	1710001 Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.



1730001

Maisemallisesti merkittävä puu, joka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon.



1730002

Maisemallisesti merkittäviä puita, jotka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Suunnittelussa Kanervalassa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot.
2. Alueella on noudatettava Kanervalan rakentamis- ja korjaustapaohjeita.
3. Uudisrakentamisen tulee sopeutua kooltaan, korkeusasemiltaan, muodoltaan, julkisivujen mittasuhteiltaan, katon kaltevuudeltaan, materiaaleiltaan, väritykseltään, aukotukseltaan ja yksityiskohdiltaan ympäröivään rakennuskantaan sekä kaupunkikuvaan.
4. Uudisrakentamisessa tulee noudattaa kaavakartassa määrättyä harjansuuntaa. Mikäli kaavakartassa ei ole määrätty harjansuuntaa, se voidaan säilyttää nykyisenä tai sovittaa ympäröivien rakennusten harjansuuntaan.
5. /s-merkinnällä osoitettujen tonttien asuinrakennukselle ei saa myöntää purkamislupaa muuten kuin korvaavan uudisrakennuksen rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Perustavista syistä rakennusvalvonta voi myöntää purkamisluvan.
6. Uudis- sekä täydennysrakentamisessa /s-merkinnällä osoitetuilla tonteilla on pyydettävä lausuntoja museoviranomaiselta.
7. /s-merkinnällä osoitettujen tonttien uudisrakentamiseen liittyvien asemakaavan määräysten lisäksi kuistin, sisääntulokatoksen muodon ja sijainnin suhteessa asuinrakennukseen tulee sopeutua alueen olemassa olevaan rakennuskantaan.
8. Laajennettaessa olemassa olevaa rakennusta tulee noudattaa olemassa olevan rakennuksen kattomuotoa, kattokaltevuutta, pintaverhousmateriaalia, ikkunajakoa sekä säilyttää alkuperäisen rakennuksen luonne ja alueelle tyypillinen väritys. Laajennusosien sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja kulttuurihistorialliseen arvoon on kiinnitettävä erityistä huomiota.
9. Korjausrakentamisessa säilytetään jälleenrakennuskauden pientaloalueen ominaispiirteet, ennallistetaan sekä poistetaan häiritsevät rakennelmat ja rakennusosat.
10. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma rakentamis- ja korjaustapaohjeiden mukaisesti. Puiden säilyttämistä pidetään ensisijaisena lähtökohtana tonttien suunnitteluissa ja toimenpiteissä. Puun kaataminen edellyttää lupamenettelyä. Tonttien sisäisten väylien pintamateriaalien tulee olla vettä läpäiseviä. Niitä ei saa päällystää asfaltilla.
11. Julkisivun materiaalin ja värityksen on oltava yhtenäinen räystäältä sokkeliin. Julkisivujen väritysten pitää olla vaaleaa tai murrettua sävyä. Tummanharmaata, mustaa, valkoista, räikeitä tai ympäristöstä poikkeavia värisävyjä ei saa käyttää.
12. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttää hulevesien hallintaa koskevien voimassa olevien säännösten mukaisesti.

AO- ja AO-33-tontteja koskevat yleiset määräykset:

1. Rakennusten pinta-alat:

Rakennusten yhteenlasketut pinta-alat saavat olla tonteilla enintään:

- kortteli 701:
205 m²
 - korttelit 703-709 ja 711-713:
200 m²
 - korttelit 715-719 (lukuun ottamatta tontteja 717-13, 717-14, 718-13, 718-14 ja 719-7):
250 m²
 - tontit 717-13, 717-14, 718-13 ja 718-14:
200 m²
 - korttelit 720-726 (lukuun ottamatta tonttia 721-15, 721-16, 722-15, 722-16, 722-17, 722-18 sekä 724-7):
250 m²
 - tontit 721-15, 721-16, 722-15, 722-16, 722-17 ja 722-18:
200 m²
- Rakennusten yhteenlaskettuun kokonaispinta-alaan tontilla lasketaan asuinrakennuksen, talousrakennuksen, katosten, kuistin ja terassin pinta-alat.

2. AO-korttelialueilla kullekin tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

3. Talousrakennukseen voidaan sijoittaa autosuoja, työkalujen, polttopuiden yms. säilytystiloja, sauna, kodinhoito- tai harrastustiloja, jne. Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja ja asuintiloja voidaan sijoittaa enintään 30 % talousrakennuksien pinta-alasta.

4. Katokseen voidaan sijoittaa autosuoja sekä varasto-, pyörien säilytys- ja oleskelutiloja, jne.

5. Tontin rakennusten ja rakennelmien määrä, pinta-alat sekä sijoitukset määrätään rakentamis- ja korjaustapaohjeissa.

6. Kadun puoleisen yhtenäisen asuinrakennuksen julkisivun pituus on enintään 15 m ja sen suurin sallittu runkosyvyys on 10 m. Talousrakennuksen ja katoksen suurin sallittu runkosyvyys on 6,5 m ja harjan korkeus lattiasta enintään 4,5 m.

7. Kaksiasuntoisten talousrakennuksella tai katoksella toisiinsa kytkettyjen asuinrakennusten suurin sallittu runkosyvyys on 10 m. Kaksiasuntoisten yhtenäisellä seinällä toisiinsa kytkettyjen asuinrakennusten suurin sallittu runkosyvyys on 12 m.

8. Asuinrakennusten ja talousrakennusten kattojen tulee olla avoräystäisiä harjakattoja.

Asuinrakennusten katon kaltevuuden ja räystäskorkeuden sokkelista räystäälle (julkisivupinnan ja vesikaton leikkaukseen) tulee olla yhteneväisiä samalla katulinjalla sijaitsevien ympäröivien asuinrakennusten katon kaltevuuden ja räystäskorkeuden kanssa.

- Länsiosassa asuinrakennusten kattokulman tulee olla 1:1,5-1:1,75 (30-35 astetta)
- Keski- sekä itäosissa asuinrakennusten kattokulman tulee olla 1:1,75-1:2 (25-30 astetta)
- Talousrakennusten ja katosten kattokulman tulee olla 1:2-1:4

9. Asuinrakennuksen sekä kadun varteen sijoittuvan talousrakennuksen ja/tai katoksen katemateriaalina tulee käyttää kone- tai lukkosaumattua peltiä. Tiilikattoa jäljitteleviä profiilipeltejä ei saa käyttää.

10. Julkisivun pitää olla rappausta tai peittomaalattua puuverhousta joko vaaka- tai pystysuuntaisena.
11. Sokkelin yläreunan on oltava yhtenevä talorivin tai rakennusryhmän kanssa ja vähintään 40 cm maanpinnan yläpuolella.
12. Talousrakennuksen ja katoksen kattoväri on oltava yhtenevä asuinrakennuksen katon väriin kanssa.
13. Tontit on aidattava enintään 150 cm korkuisilla pensasaidoilla.
14. Tontilla on säilytettävä tai sille on istutettava vähintään kaksi yli 10 metriä korkeaksi kasvavaa puuta tai vähintään neljä alle 10 metriä korkeaksi kasvavaa puuta.
15. Mikäli tontille rakennetaan yksiasuntoinen asuinrakennus, tontin sisäisten väylien pinta-alat eivät saa ylittää 20% tontin pinta-alasta; mikäli tontille rakennetaan kaksiasuntoinen asuinrakennus, väylien pinta-alat on suunniteltava siten, että ne ovat riittävät ajoneuvoliikenteen järjestämiseksi autosuojaan tontilla ja näiden pinta-alan tulee olla mahdollisimman pieni.
16. Tontin rakentamattoman alueen tulee olla nurmikkoa ja kasvillisuutta.

AL-tonttia koskevat yleiset määräykset:

1. Liike- ja toimistotiloja saadaan sijoittaa vain rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Ensimmäisen kerroksen kerrosalasta saadaan enintään 1/3 käyttää liiketiloina.
2. 15 metriä pidemmät kadun julkisivut on jäsennettävä porrastuksilla.

AR/s- tonttia koskevat yleiset määräykset:

1. Uudisrakentamisen tulee olla mahdollisimman lähellä olemassa olevien rakennusten ilmettä.
2. Julkisivumateriaalina voidaan käyttää maalattua vaaka- tai pystylaudoitusta, tiiltä tai rappausta.
3. sr-1-merkinnällä osoitetut Selvaag-talot ovat maakunnallisesti merkittäviä suojeltuja rakennuksia, joita ei saa purkaa. Korjaus-, teknisten ratkaisujen asentamis- ja täydennystöissä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Y- ja P-tontteja koskevat yleiset määräykset:

1. Uudisrakentamisen arkkitehtuurin tulee edustaa oman aikakautensa arkkitehtuuria, sointua Kanervalan alueen kokonaisuuteen ja oltava luonteva osa sen kontekstia.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Kullekin tontille on sijoitettava riittävä määrä auto- ja pyöräpaikkoja sekä varaukset lumitilalle, oleskelualueille ja leikkialueille tontin käyttötarkoituksen mukaan.

1. Autopaikkoja (ap) on varattava tontille:

- Liiketilat: 1 ap/ 50 k-m²
- Toimisto- ja kokoontumistilat: 1 ap/ 70 k-m²
- Asuminen: 1 ap / 85 k-m²
- Ympäri vuorokautinen palveluasuminen: 1 ap / 190 k-m²
- Asumisen vieraspaikat: 1 ap / alkava 1500 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap / tontti
- AO-33- ja AO-tonteilla on varattava 2 autopaikkaa asuntoa kohden

2. Autopaikkoja ei saa sijoittaa kadun varrelle.

3. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäksi katualuetta.

4. Ajoneuvoliittymä saa olla enintään 5 m leveä.

5. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään:

- Asuminen: 1 ppp/40 k-m², kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto
- Liiketilä-, toimisto- ja kokoontumistilat: 1 ppp/50 k-m².

KANERVALAN (7) kaupunginosan kortteleiden 701, 703 osan, 704-709, 711-726, 727 osan sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueiden sekä KÄPYKANKAAN (8) kaupunginosan liikennealueen asemakaavan muutos.

KANERVALA, LUONNOS Ve2

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava 1:2000	Kaupunginvaltuusto	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä 12.5.2026	Voimaantulopäivä	
Kaupungeingeodeetti Kalle Sivén	Suunnittelija Van Nguyen	Diaarinumero	913/10.02.03.00/2023
Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen	Piirtäjä Kaija Kinnunen	Arkisto	7/1784

Kanervalala

J • ENSUU



Rakentamis- ja korjaustapaohje

Luonnos 12.5.2026

Sisältö

Johdanto

1. Ohjeen tavoitteet ja soveltaminen

- 1.1 Ohjeen rooli ja tavoitteet
- 1.2 Rakentamislupavaiheessa huomioitavaa

2. Alueen lähtökohdat ja arvot

- 2.1 Historiallinen konteksti
- 2.2 Kadut, kaupunkikuva, maisemallinen ja kasvillisuus
- 2.3 Olemassa oleva rakennuskanta
- 2.4 Monimuotoisuus, yhteisöllisyys ja yksityisyys
- 2.5 Kestävyys

3. Kaavan ratkaisu ja ohjeet

3.1 Yleiset ohjeet

- 3.1.1 Periaatteet
 - Uudisrakentaminen
 - Täydennysrakentaminen
 - Korjausrakentaminen
- 3.1.2 Ajoliittymä ja autosuoja
- 3.1.3 Pihan suunnittelu
- 3.1.4 Tekniset toiminnot

3.2 Maakunnallisesti arvokas Selvaag-talojen kokonaisuus

- 3.2.1 Selvaag-talojen arkkitehtuurin yleispiirteet ja pohjaratkaisut
- 3.2.2 Rakennussuojelu ja sallitut toimenpiteet
- 3.2.3 Rakennusten välinen vuorovaikutus

3.3 Erillispientalojen korttelialue

- 3.3.1 Rakennusmäärä, pinta-alan ja rakennusoikeuden laskeminen
- 3.3.2 Sijoittelu
- 3.3.3 Mittasuhteet ja massoittelu
- 3.3.4 Räystäät ja katot
- 3.3.5 Kuisti, sisääntulokatos, terassi ja parveke
- 3.3.6 Julkisivut
- 3.3.7 Väritys
- 3.3.8 Ikkunat ja ovet
- 3.3.9 Yksityiskohdat
- 3.3.10 Piha
- 3.3.11 Osa-alueet

3.4 AL-tontti

3.5 AR/s-tontti

3.6 Y- ja P-tontit

4. Korjaus- ja täydennysrakentamista koskevat määräykset

- 4.1 Perustukset
- 4.2 Kellari
- 4.3 Ulkoseinät
- 4.4 Kuistit ja sisäänkäynnit
- 4.5 Katot ja kattoikkunat
- 4.6 Parvekkeet
- 4.7 Ikkunat ja ulko-ovet
- 4.8 Ulkoväritys
- 4.9 Sisätilojen muuttaminen
- 4.10 Rakennusten hoito ja korjaus
- 4.11 Piha-alue

Johdanto

Tämä rakentamis- ja korjaustapaohje on laadittu Joensuun kaupungin **Kanervalan asemakaavamuutos-alueelle**, jonka asuinkannasta suurin osa on rintamamiestaloja ja suojeltuja Selvaag-taloja.

Tämä ohje koskee kortteleita 701, 703-709, 711-726 ja 727-5.

Rakentamistapaohje toimii käytännön työkaluna erityisesti **rakennusluvan haussa**, ja sen ohjeita noudattamalla varmistetaan, että rakentaminen tukee kaavan tavoitteita ja edistää Kanervalan alueen eheää ilmettä.

Tämä rakentamis- ja korjaustapaohje on sitova.

1. Ohjeen tavoitteet ja soveltaminen

1.1 Ohjeen rooli ja tavoitteet

Ohje täydentää asemakaavaa ja toimii apuvälineenä niin rakennuttajille, tontin omistajille, suunnittelijoille kuin rakennusvalvonnalle. Ohjetta sovelletaan kaikkiin uudisrakennushankkeisiin, laajempiin peruskorjaus- ja laajennushankkeisiin, jotka vaikuttavat rakentamistyyliin ja alueen luonteen säilymiseen.

Tämä rakentamistapaohje on hyväksytty Kanervalan asemakaavamuutoksen osana ja on siten määräyksiltään oikeusvaikutteinen.

Ohjeen **tavoitteena** on ohjata rakentamista siten, että:

- Säilyttää ja jatkaa Kanervalan pientaloalueiden rakentamisperinteet ja arvot, joiden pääperiaatteet ovat luonnonläheisiä, viihtyisiä asumisia ja pienimittakaavaisia rakentamisia. Samalla tulee mahdollistaa uudis-, täydennys- tai korjausrakentaminen, joka vastaa kehitystarpeisiin, tukee alueen elinvoimaa ja hyödyntää maata tehokkaasti.
- muodostaa viihtyisiä, yhteisöllinen, monimuotoinen ja sopusuhtainen kokonaisuus kulttuuriympäristöään ja kaupunkikuvaansa säilyttäen.
- Antaa suunnitteluohjeita kaikkiin niihin yksityiskohtiin, joilla on olennaista vaikutusta rakentamistyyliin ja alueen miljööön säilymiseen.
- Vähentää rakentamisvirheitä, säästää kustannuksia ja lisätä edelleen rakennusten ja ympäristön arvoa.

1.2 Rakennuslupavaiheessa huomioitavaa

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee jo suunnittelun alkuvaiheessa:

- Tutustua aluetta koskeviin kaavamääräyksiin ja tähän rakentamistapaohjeeseen huolellisesti.
- Keskustella tarvittaessa rakennusvalvonnan kanssa luonnosvaiheen ratkaisuisista. Rakentamistapaohjeista poikkeaminen edellyttää, että rakennusvalvonnalle toimitetaan selvitys suunnitelluista poikkeavista toimenpiteistä. Toimenpiteisiin ei saa ryhtyä ennen kuin selvityksen sisältö on käsitelty yhdessä rakennusvalvonnan kanssa ja toimenpiteet on hyväksytty. Rakennusvalvonta harkitsee lisäksi rakentamisluvan tarpeen esitetyille toimenpiteille.
- Mikäli rakennusoikeudesta toteutetaan vain osa, tulee käyttösuunnitelmassa osoittaa, miten koko rakennusoikeuden määrä voidaan tai aiotaan toteuttaa myöhemmin.
- Alueidenkäyttö- ja rakentamislain ja –asetuksen, rakentamismääräyskokoelman, rakentamistapaohjeen ja asemakaavan lisäksi rakentamisessa on noudatettava kaupungin rakennusjärjestystä, ellei asiasta ole toisin määrätty alueen asemakaavassa tai rakentamistapaohjeessa. Rakennusjärjestys löytyy rakennusvalvonnan internetsivuilta.

Rakentamislupahakemuksessa tulee esittää:

- 1. Rakennusten sijoitus tontilla**
- 2. Julkisivupiirustukset, väritykset ja materiaalit**
- 3. Piha-alueen, istutusten ja aitojen suunnitelma**
- 4. Mahdolliset yhteisjärjestelyt ja tekniset ratkaisut**

2. Alueen lähtökohdat ja arvot

2.1 Historiallinen konteksti

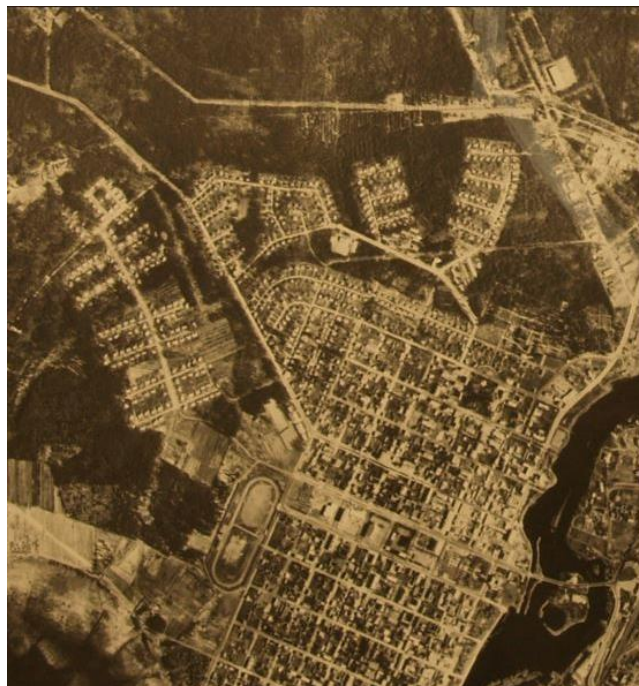
Kanervalan alue kaavoitettiin sen jälkeen, kun Joensuun keskustan alueella ei ollut sodanjälkeisen asuntorakentamisen tarpeisiin enää riittävästi tilaa ja kaupungin väestömäärä alkoi kasvaa. Vuonna 1952 kaupungin VII osaa ryhdyttiin virallisesti kutsumaan nimellä Kanervalala. Alue asemakaavoitettiin samanaikaisesti Joensuun yleiskaavan valmistelun kanssa. Meurmanin ja Olli Kivisen suunnittelema Kanervalan ensimmäinen asemakaava käsitti pelkästään nykyisen Kanervalan länsiosan, mutta kaavaa muutettiin ja laajennettiin itäosaan jo 1950-luvun aikana ja arkkitehti Unto Tupala laati tällaisia kaavoituksia. Kanervalan alueelle on suunniteltu asumasolu noin 1 200 asukkaalle. Suunnitelmaan sisältyivät myös turvalliset jalankulkuyhteydet, myymälät, yleiset saunat ja pesulat, lastentarhat ja päiväkodit sekä leikki- ja pallokentät.

Kanervalala on Otsolan jälkeen ensimmäisiä ruutukaavakeskustan läheisyyteen toteutettuja sotienjälkeisiä asuinalueita, rintamamiestaloalueita, joita luovutettiin etupäässä sotaveteraaneille ja siirtoväelle omatoimiseen pientalorakentamiseen. Vanhimmat 1950-korttelit ovat osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Lisäksi alueeseen sisältyy erillisiä rivi- ja kerrostalotyypikohteita. Erillisenä suojelukohteena on maakunnallisesti mainittu ns. Selvaag-talot, joiden yhtenäinen miljöö on erityisen hyvin säilynyt ja rakennushistoriallisesti arvokas.

Alueen identiteetti perustuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, jota luonnehtivat rintamamiestalo- ja Selvaag-talotyypinen rakennuskanta, yhtenäinen miljöö sekä vihreä ympäristö modernin puutarhakaupungin suunnittelun periaatteiden mukaisesti. Nämä tekijät luovat taustan rakentamiselle ja ankkuroivat alueen identiteettiä. Niiden säilyminen ja kunnioittaminen muodostavat keskeisen lähtökohdan uudisrakentamiselle sekä laajennus- ja korjaustoimenpiteille.



1953 ilmakuvaraus (Paikkatietoikkuna)



60-luvun ilmakuvaraus (Paikkatietoikkuna)

2.2 Kadut, kaupunkikuva, maisemallinen ja kasvillisuus

Kanervalan hierarkkinen ja hyvin säilynyt katuverkko ja katujen miljööt muodostavat olennaisen osan alueen identiteettiä. Kadun varteen ei voida sijoittaa pysäköintiä. Sen sijaan katujen varsille jää avara vihervyöhyke, joka säilyttää alueen puutarhamaisen kaupunkikuvan ja katujen avoimuuden. Alueen suunniteltu katuverkko koostuu Tulliportinkadusta ja Vanamokadusta kokoojakatuina ja näitä täydentävien tonttikatujen muodostamasta selkeästä rakenteesta. Tonttikaduilla ei ole Leinikkitietä lukuun ottamatta jalkakäytäviä eikä pyöriteitä, ja ne päättyvät puolikorkeilla pensasaidoilla pientalotontteihin rajautuviin puolijulkisiin aukioihin, joilta on yhteys puistoon, virkistysalueeseen ja pyöriteihin. Niiden roolina on pehmentää siirtymistä katujen ja tonttien pihojen välillä.

Rakennusten sijoittelu vaihtelee rakennusten ryhmien tai -rivien mukaisesti. Useimpien talojen pitkä sivu rajautuu tiehen ja joidenkin talojen pääty on käännetty kadun suuntaan. Tonttikadun alkuosassa rakennukset sijoitetaan yleensä lähemmäksi katua, mikä saa aikaan alueelle porttimaisen vaikutelman. Rakennusten vaihteleva suuntaus ja etäisyys kadusta tuovat katutilaan rytmiä ja elävyyttä. Kanervalan rivitaloryhmät, joihin sisältyy Leinikkitie 2, Leinikkitie 3 ja Vanamokatu 27 ovat alueen porttimaisina rakenteina kaupunkikuvan kannalta keskeisiä ja alueen identiteettiä vahvistavia. Itäosassa visuaalinen kontrasti yksikerroksisten talojen ja korkeiden puiden välillä on merkittävä.

Kasvillisuus on olennainen osa Kanervalan katutilaa ja piharakennetta sekä Kanervalan ympäristöä. Tasakorkea ja matala pensasaita katu- ja tonttialueen rajalla muodostaa yhtenäisen ilmeen, rajaa yksityistä tilaa puolijulkisesta ja säilyttää näkymien avoimuuden. Tonttien ja rakennusten väleissä on pensasaitoja. Pihat ovat avoimia ja nurmipintaisia. Länsiosassa pihojen takaosissa kasvaa korkeampia puita ja keskialueilla keskimittaisia, toisaalta itäosassa tunnistetaan mataline orapihlaja-aitoineen, katutilalla ryhmittävine koristepihlajineen ja vaahteroineen. Asuinkortteleiden reunustoilla korttelit rajautuvat korkeaan puistometsään, joka muodostaa alueen luonnetta ja pehmeästi kaupunkirakenteesta erottuvan yhtenäisen vihreän reunan. Rakennusten ja kerroksellisen kasvillisuuden vuorottelu luo vaihtelevan ja vehreän katutilan, pehmentää rakennusten massoitteita sekä määrittää Kanervalan maisemallista identiteettiä.

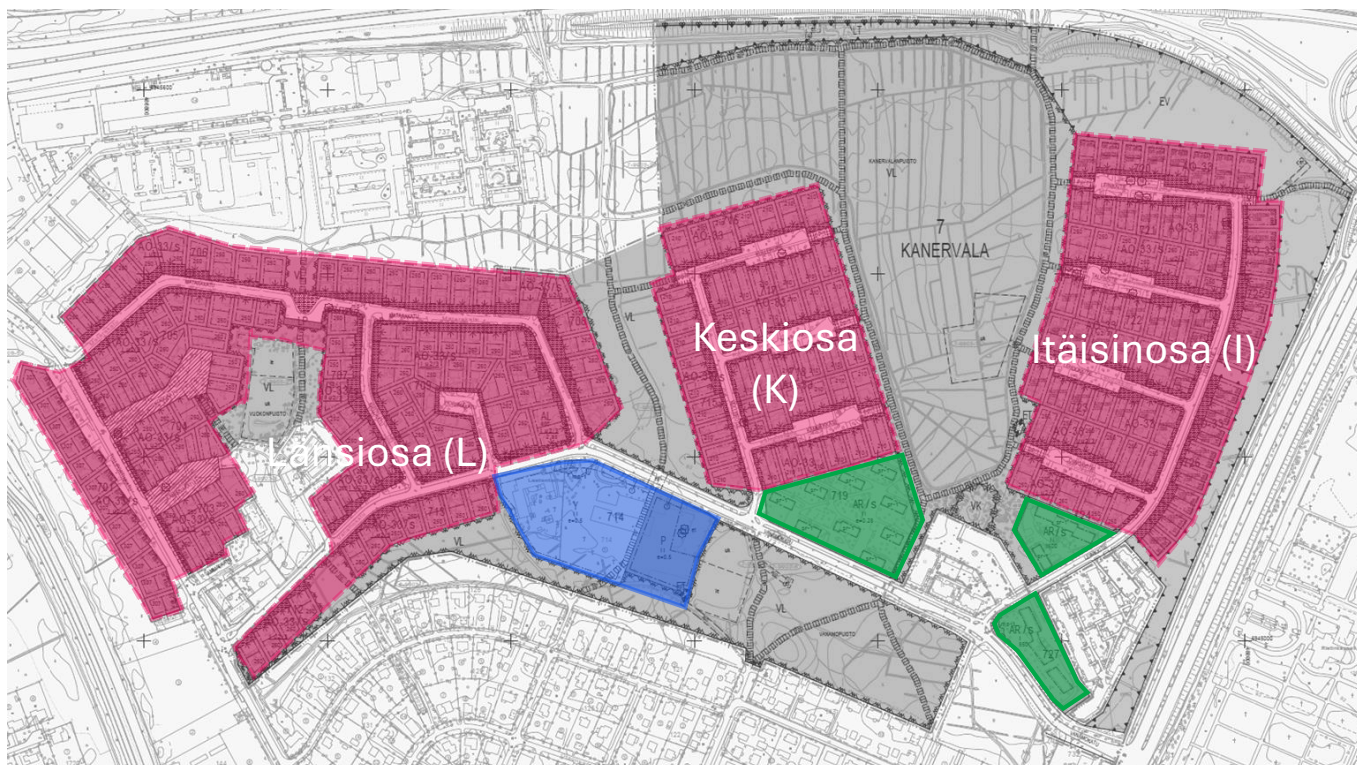


Koisokadun varrella Kanervalan länsiosassa (Byroo, 2025)



Alueen itäosassa metsän seinämäisyys korostuu merkittävästi matalan rakennuskannan rinnalla (Byroo, 2025)

2.3 Olemassa oleva rakennuskanta



Kanervalan erillispientalojen korttelit voidaan jakaa kolmeen osaan. Läntinen L-osa, jolla on tällä hetkellä voimassa oleva rakennuskielto, on rakentunut pääosin 1½-kerroksisilla asuinrakennuksilla. Alue edustaa Kanervalan varhaisinta rakentamistapaa ja on luonteeltaan yhtenäinen, säilyttäen sodanjälkeiselle rintamamiestaloalueelle tyypilliset piirteet. Itäalueella sijaitsevat keskiossa (K) ja itäisiossa (I). Keskiosan rakennuskannasta muodostuu yksikerroksisia tyyppitaloita, ja itäisimmässä osassa esiintyy jonkin verran sekä puolitoista- että yksikerroksisia asuinrakennuksia. Itäalueen rakennuskanta on muodostunut myöhemmin ja edustaa sekä rintamamiestalo-tyyppejä että aikakauden tavanomaisinta rakentamistapaa. Itäalueella sijaitsee Selvaag-tyyppisiä rakennuksia.



Tulliportinkatua kaakkoon Koisoskadun kohdalta (Petri Enqvist)

L-osan asuinrakennukset on toteutettu lähes kokonaan SAFA-arkkitehtien suunnittelemien ja Standardisoimisliiton julkaisemien Avara-tyyppien mukaisesti.

Alueelle tyypillinen, noppamainen rakennus sijoittuu tonttinsa keskelle siten, että kadun puolelle jää puolijulkinen nurmialue ja korttelin puolelle pensasaidan rajaama yksityinen piha. Osaan on rakennettu ullakolle pienasunto tai kellaritiloja. Rakennukset avautuvat kadulle vaihtelevasti pääty- ja pitkäjulkisivuun, mikä luo katutilaan ryhmiä. Sisätilojen jäsentely perustuu keskelle sijoitettuun piippuun.

Rakenteena on soiorunko ja maalattu ja pinnoitettu betonisokkeli. Julkisivumateriaaleina on käytetty rappausta, sekä maalattua pysty- että vaakalaudoitusta. Julkisivujen värit on murrettu ja pehmeä.

Katemateriaaleina esiintyy tiilikattoja, peltikattoja sekä uudempia tiilikatteita.

Harjakatto ja pystyjaolliset puuikkunat sekä pihan puolelle sijoittuva sisääntulokuisti ovat tyypillisiä piirteitä.



Edustajia rakennustyypeistä ja erittäin hyvin säilynyt katutila (Tulliportinkatu ja Koisokatu), korttelirakenne, rakennuskanta ja viherympäristö Kanervalan länsi-alueella, mikä on vahvistanut alkuperäisen asemakaavan ideaa ja periaatteetta (Ark-Byroo, 2025).

K- ja I-osien rakennustyytit ovat vaihtelevampia kuin länsiosan rakennuskanta.

Asuinrakennuksen sijoittaminen tonttiin sekä yksityispihan ja julkisen tilojen jakaminen noudattaa samoja periaatteita länsi-alueella. Itä-alueella Avara-kelpoisissa taloissa on matala rakennusmassa ja selkeä pohjaratkaisu, jota jäsentää keskelle sijoitettu piippu.

Sokkeli on maalattua betonia. Joissakin taloissa on myös kellarikerros.

Itäalueen rakennukset ovat pääasiassa pystysuuntaisella puuverhouksella toteutettuja tai kevytsoraharkosta muurattuja ja maalattuja taloja. Julkisivujen värit on pääosin vaalea ja maanläheinen.

Harjakattojen kaltevuus on länsi-aluetta loivempi ja katemateriaalina on käytetty puna- ja ruskeasävyistä peltiä.

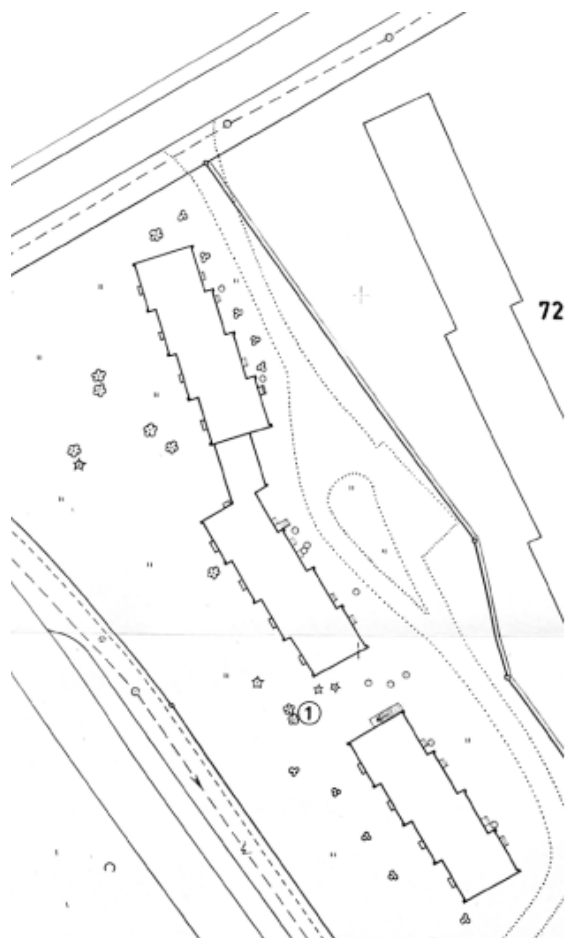
Näiden lisäksi rakennuksille ovat tyypillisiä soiro-runko sekä sivusiipi, jossa on autotalli ja toisinaan myös sauna.

Tunnistettavia julkisivujen yksityiskohtia ovat keraamiset ilmanvaihtoputket, kevyillä teräsrakenteilla vinotangoilla kannatetut sisäänkäyntikatokset ja pystyjaolliset puuikkunat.



Itäalueella olevia yksi- ja puolitoistakerroksisia rakennustyyppijä ja erittäin hyvin säilyneitä kokonaisuuksia (Kullerotien länsipuolella ja Talvikkitien pohjoispuolella). Kanervalan itäosan kaupunkirakenne ja katuverkko vastaavat länsiosaa. Itäosan visuaalinen korostuminen mataline rakennuskantoiheen ja sitä ympäröivine metsineen on länsiosaa voimakkaampaa (Ark-Byroo, 2025).

Leinikkitie 2 Rivitalot



Arkkitehtuuri

Leinikkitie 2:n yhtenäinen arkkitehtuuri tukee alueen 1950-luvun ilmettä. Kohteen arkkitehtuuri on pelkistettyä ja arkista. Kohde koostuu kolmesta yksikerroksisesta rivitalosta, joissa jokainen rakennus sisältää neljä porrastettua asuntoa. Rakennuksen on suunnitellut Yrjö Kuosmanen. Rakennukset on rakennettu vuonna 1959 ja ne on toteutettu vuoden 1955 asemakaavan mukaisesti ja sijoittuvat tasaiselle tontille porttimaisesti. Loivat harjakatot ja porrastukset tuovat elävyyttä matalaan mittakaavaan. Julkisivut ovat pääosin keltaiseksi maalattua kevytsoraharkkoa, päätyjulkisivut umpinaisia. Katemateriaalina on punainen pelti, ja sokkelit ovat maalattua raakavalubetonia. Vanamotien varteen jää hyvin avoin, aitaamaton ja julkisenoloinen piha.

Sijainti

Tämä rakennusryhmä toimii porttirakennuksena, kun Vanamotielle saavutaan idästä.



(Ark-Byroo, 2025)





Uudisrakentaminen

Vaikka Kanervalan rakennuskanta on säilynyt pääosin yhtenäisenä, alueella on yhä paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta, mikä on lisännyt uudisrakentamisen painetta. Ajan myötä rakennuksiin on lisätty uusia elementtejä, kuten aurinkopaneeleja, ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköitä, laajennuksia ja muita julkisivumuutoksia. Joillakin tonteilla tonttijako on muutettu kahtia, mikä ei tue alueen alkuperäistä katukuvaa. Kaduilla näkyy myös uudisrakennuksia, jotka poikkeavat tyyliltään Kanervalan perinteestä, kuten yksittäisiä uusklassisia, kartanotyyllisiä, maatalotyyllisiä tai kirkkaanvalkoisia omakotitaloja ja heikentävät katutilan yhtenäisyyttä.

Alueelle on kuitenkin toteutettu myös onnistuneita uudisrakennuksia, jotka noudattavat rintamamiestalojen mittasuhteita, kattomuotoja, materiaaleja ja väriä.

2.4 Monimuotoisuus, yhteisöllisyys ja yksityisyys

Kanervalalla käsittää pääosin erillispientalotontteja, mutta siihen sisältyy kerrostaloja, rivitaloja, liike- ja toimistotiloja sekä yleisten rakennusten korttelialueita.

Pientalorakennukset on toteutettu useiden eri rakennuttajien ja arkkitehtien suunnitelmien pohjalta, pääosin 1950-luvulta alkaen. Tämä on luonut arkkitehtonisesti monimuotoisia ja kaupunkikuvallisesti vaihtelevia pientaloalueita, jossa eri rakennustyylit muodostavat kuitenkin kokonaisuudessaan harmonisen ja yhtenäisen ympäristön.

Alkuperäisiin asemakaavoihin perustuvat pientalojen sijoittelu kadun varrelle ja rakennusten etäisyys katualueeseen luovat vaihtelevia vihervyöhykkeitä ja avoimempia, elävämpiä katutiloja. Nämä viheralueet lisäävät katutilan avoimuutta sekä vahvistavat kaupunkitilan yhteisöllisyyttä. Lisäksi, rakennusten ja katualueen väliset aidat ja rajaukset ovat matalia ja läpinäkyviä, mikä pehmentää yksityisen ja julkisen tilan välistä rajaa ja lisää yhteisöllistä vuorovaikutusta alueella.

Kanervalan alueen alkuperäinen suunnitteluidea perustuu puutarhakaupunkiperiaatteeseen, jossa sekä katutila että pientalojen pihasuunnittelu ovat osa yhtenäistä vihreää kokonaisuutta. Rakennusten pihat sijoittuvat pääosin tonttien takaosaan, ja rakennusten sijoittelussa on pyritty mahdollisimman avariin ja suojaisiin piha-alueisiin, jotka tarjoavat asukkaille yksityisiä ulkotiloja.

Tavoitteena on monimuotoinen, yhteisöllinen, turvallinen ja arkkitehtonisesti yhtenäinen asuinalue, jossa jokaisella korttelilla ja tontilla on oma luonteensa, mutta ne sopeutuvat osaksi kokonaisuutta.

2.5 Kestävyys

Asemakaavan muutoksella edistetään ja korostetaan vihreää elinympäristöä, jossa sekä tonttien pihat että katujen varsien kasvillisuus ovat laadukkaita ja monikerroksellisia. Ne muodostavat verkostoja ja ekologisia käytäviä, tukevat alueen mikroilmastoa, sitovat tehokkaasti hiilidioksidia ja osallistua alueen hulevesien hallintaan.

Kanervalan alueen kehittämisen tulee edistää luonnon ja maiseman säilymistä sekä alueen kulttuuriympäristöperinnön vaalimista. Rakentamisen tulee tasapainottaa nämä arvot nykyajan asumistarpeiden kanssa ja luoda asukkaille viihtyisiä ja laadukas asuin ympäristö Joensuun keskustan läheisyydessä.

3. Kaavan ratkaisu ja ohjeet

Kaavan 1. vaihtoehto



Kaavan 2. vaihtoehto



3.1 Yleiset ohjeet

Yleiset ohjeet koskevat Kanervalan asemakaavamuutoksen aluetta.

3.1.1 Periaatteet

Suunnittelussa Kanervalassa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Kanervalan alueella sekä katutilassa että tonteilla pidetään puiden säilyttämistä ensisijaisena lähtökohdana tonttien suunnitteluissa ja toimenpiteissä.

Mikäli puu on elinkaarensa loppuvaiheessa tai sen kunto heikentynyt siten, että se aiheuttaa turvallisuusriskin, se voidaan poistaa ja paikalle tulee istuttaa korvaava puu.

Puun kaataminen edellyttää lupamenettelyä.

Uudisrakentaminen

Uudisrakennusten ja niiden piha-alueiden suunnittelun tulee sopeutua kaupunkikuvaan ja kunnioittaa alueen kulttuuriympäristön arvoa.

Uudisrakentamisen tulee sopeutua kooltaan, korkeusasemiltaan, muodoltaan, julkisivujen mittasuhteiltaan, katon kaltevuudeltaan, materiaaleiltaan, väritykseltään, aukotukseltaan ja yksityiskohdiltaan ympäröivään rakennuskantaan sekä kaupunkikuvaan.

Uudisrakennuksen tulee olla aikakauden arkkitehtuuria edustava rakennus. Uudisrakennukset eivät saa olla uusvanhoja.

Uudisrakentamisen yhteydessä, mikäli rakennusoikeutta ei käytetä kokonaisuudessaan, on suunnitelmissa osoitettava, mihin myöhempi täydennysrakentaminen on tarkoitus sijoittaa.

/s-merkinnällä osoitettujen tonttien asuinrakennukselle ei saa myöntää purkamislupaa muuten kuin korvaavan uudisrakennuksen rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Näille tonteille suunniteltavista uudisrakentamishankkeista tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.

Täydennysrakentaminen

- Täydennysrakentaminen tulee toteuttaa laajentamalla päärakennusta siten, että kokonaisrakennus sopeutuu kaupunkikuvaan ja ympäristöön.
- Laajennettaessa olemassa olevaa rakennusta tulee noudattaa olemassa olevan rakennuksen kattomuotoa, kattokaltevuutta, pintaverhousmateriaalia, ikkunajakoa sekä säilyttää alkuperäisen rakennuksen luonne ja alueelle tyypillinen väritys.
- /s-merkinnällä osoitetulla tontilla tapahtuva täydennysrakentaminen on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Korjausrakentaminen

- Korjausrakentamisessa ja kunnossapidossa säilytetään jälleenrakennuskauden pientaloalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Korjaus- ja muutostoimenpiteitä suunniteltaessa on käytettävä restaurointiin perehtynyttä asiantuntijaa ja on tärkeää ottaa huomioon rakennuksen arkkitehtuuria sekä tekniset ominaisuudet.
- Korjausrakentaminen tulisi tehdä rakennuksen omia ominaisuuksia hyödyntäen, välttäen tarpeetonta korjaamista tai uusimista.
- Aiemmat ristiriitaiset ratkaisut tulee mahdollisuuksien mukaan ennallistaa ja häiritsevät rakennelmat ja rakennusosat poistaa.
- Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä materiaaleja, väriä, muotoja, kokoja, pintakäsittelyjä ja asennustapoja, ja korjauskelpoiset osat säilytetään. Uusiminen sallitaan vain kadonneiden tai teknisesti käyttökelvottomien osien osalta alkuperäistä vastaavin ratkaisuin.
- Ennen rakentamisluvan myöntämistä tai toimenpiteisiin ryhtymistä on [Selvaag-talojen](#) tontilla tehtävistä korjaus- ja muutostöistä sekä teknisistä ratkaisuista pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

3.1.2 Ajoliittymä ja autosuoja

Ajoneuvoliittymät tonteille on järjestettävä niin, ettei maanpinnan muodoilla, kasvillisuudella tai rakennuksilla estetä näkyvyyttä.

Jokaiselle tontille voi rakentaa yhden enintään 5 metriä leveän ajoneuvoliittymän.

Autopaikkoja ei saa sijoittaa kadun varrelle.

Erillispientalojen korttelialueilla

Erillispientalojen tontilla autot sijoitetaan autosuojaan, joka tarkoittaa autotallia (talousrakennuksessa) tai autokatosta. Pientalojen asuinalueelle ei suositella avoimia paikoitusratkaisuja. Mikäli autosuoja sijoitetaan tontin ajoliittymän lähelle, se ei saa hallita katunäkymää tai rikkoa pihan visuaalista tasapainoa.

Mikäli autosuoja sijoitetaan kadun varrelle ja sen avoin sivu avautuu kadun suuntaan, autosuoja on rakennettava vähintään 6 metrin etäisyydelle kadunpuoleisesta tontinrajasta.

Y-, P-, AL- ja AR-korttelialueilla

Pysäköintialueen sijoittelussa on toteutettava asianmukaiset viherrakentamisen ratkaisut pysäköinnin maisemavaikutusten vähentämiseksi.

Suunnittelussa on otettava huomioon riittävä määrä auto- ja pyöräpaikkoja sekä varattava tilaa lumen varastoinnille, oleskelualueille ja leikkialueille tontin käyttötarkoituksen mukaan.

Autopaikkoja on toteutettava tontille vähintään:

- Liiketilat: 1 ap/ 50 k-m²
- Toimisto- ja kokoontumistilat: 1 ap/ 70 k-m²
- Asuminen: 1 ap / 85 k-m²
- Ympärivuorokautinen palveluasuminen: 1 ap / 190 k-m²
- Asumisen vieraspaikat: 1 ap / alkava 1500 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap / tontti.
- AO-33 ja AO-tonteilla on varattava 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava tontille vähintään:

- Asuminen: 1 ppp/40 k-m², kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto.
- Liiketila-, toimisto- ja kokoontumistilat: 1 ppp/50 k-m².

3.1.3 Pihan suunnittelu

Tonteilla olevat puut, jotka on osoitettu karttaan merkittäviksi puiksi, tulee säilyttää.

Pihojen tulee olla puistomaisia ja puutarhamaisesti hoidettuja. Pihan kasvillisuutta ei tule uudistaa kokonaisuudessaan yhdellä kertaa, vaan tavoitteena on, että pihoilla säilyy eri-ikäisistä ja eri lajeista koostuva puusto ja pensasto. Näin varmistetaan sekä ekologinen jatkuvuus että maisemallinen monimuotoisuus.

Istutuksissa ja kasvillisuudessa tulee istuttaa perinteisiä lajeja, kasvimaita, pensaita ja hedelmäpuita, eikä saa käyttää vieraita lajeja. Suosituttuja lajeja aidoille ovat orapihlaja kadun puoleisille, sen lisäksi tuomipihlaja ja hernepensas muille rajoille.

Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä rakennusvalvontaan tulee esittää selkeä ja kattava pihasuunnitelma, johon sisältyvät muun muassa: säilytettävien ja uusien istutettavien puiden ja pensaiden määrä, pensasaidan pinta-ala, nurmialueiden ja vettä läpäisevien pintojen laajuus, tontin sisäisten väylien pinnat sekä rakentamisesta aiheutuvien vettä läpäisemättömien pintojen määrä.

Tonttien sisäisten väylien pintamateriaalien tulee olla vettä läpäiseviä (sora, kivituhka, nurmikivi, jne.). Niitä ei saa päällystää asfaltilla.

3.1.4 Tekniset toiminnot

Hulevesien hallinta

- Rakentamislupavaiheessa on laadittava suunnitelma tontilla syntyvien hulevesien hallinnan toteutustavasta voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.
- Vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee imeyttää tontilla ensisijaisesti. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttää hulevesien hallintaa koskevien voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Jätehuolto

Jätekeräys on sijoitettava siten, ettei se hallitse katukuvaa ja että jätehuollon liikenne voidaan järjestää sujuvaksi ja ympäristöään häiritsemättömäksi.

Jätekatoksen tulee olla tontin rakennusten arkkitehtuuriin sopiva.

Pientalotonteilla rakennusalan ulkopuolelle kadun varteen tontille saa sijoittaa lape- tai harjakattoisen jätekatoksen, jonka pinta-ala saa olla enintään 4 m². Tämä ala ei lasketa tontin pinta-alaan. Jätekatokset tulee maisemoida pensaskasvillisuudella.

Aurinkoenergian hyödyntäminen

- Auringon lämmittävää vaikutusta voidaan optimoida huomioimalla ilmansuunnat, rakenteet ja arkkitehtuuri jo rakennusvaiheessa.
- Aurinkopaneelit ja -keräimet on asennettava rakennuksen katolle, ensisijaisesti läntisille, lounaisille tai kaakkoisille kattolappeille siten, että ne suuntautuvat tehokkaasti auringonvalon saannin kannalta optimaalisesti.
- Asennusta ei kuitenkaan sallita kadun puoleisille kattolappeille katunäkymää heikentävien vaikutusten vuoksi. Aurinkopaneelien asentamisen tulee myös soveltua rakennuksen arkkitehtuuriin.
- Aurinkoenergiajärjestelmien asentamisen takia ei saa kaataa puita.

Julkisivun valaistus

- Kanervalan valaistus perustuu energiatehokkuuteen, luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen, viihtyisään pimeään yöympäristöön sekä kaupunkikuvan yhtenäisyyteen.
- Valaisimet tulee suunnata niin, etteivät häikäise asukkaita, naapureita sekä luontoa. Mikäli valaistusta yksityispihoille tarvitaan (esim. sisäänkäynti, autopaikka), sen tulee olla alaspäin suunnattua sekä häikäisemätöntä ja mahdollistaa turvallinen liikkuminen pimeässä.
- Julkisivujen liiallinen valaiseminen ei sovi alueen luonteeseen. Ainoastaan julkisten rakennusten julkisivujen valaisu on sallittu (esim. päiväkotit).

3.2 Maakunnallisesti arvokas Selvaag-talojen kokonaisuus

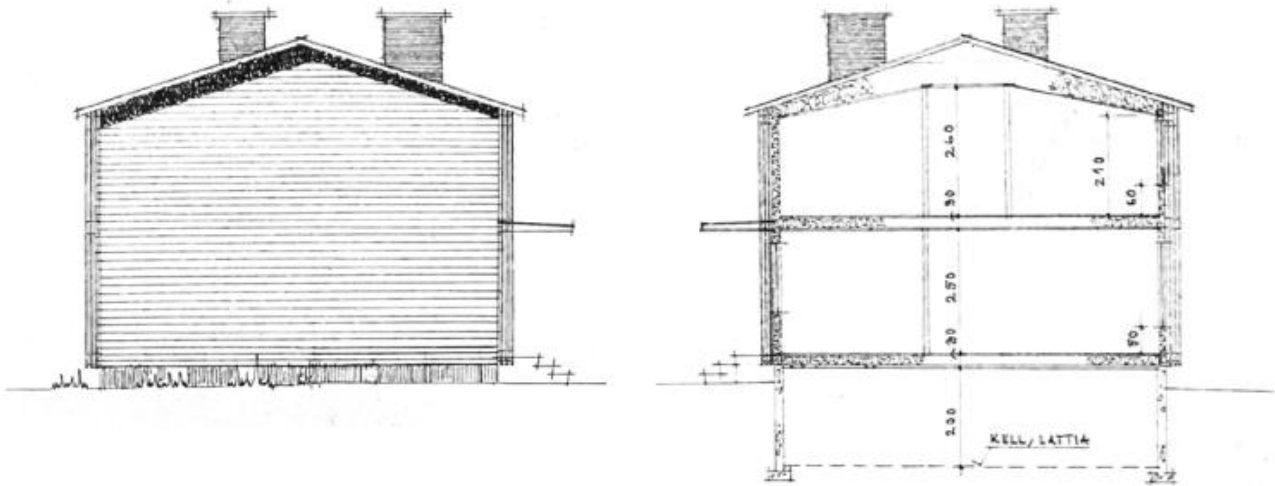
Kanervalan alueelle sijoittuu Selvaag-talojen kokonaisuus, jonka merkitys on tunnistettu Pohjois- Karjalan maakunnallisen rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi sekä rakennushistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaaksi.

Kaavaratkaisun yhteydessä Leinikkiellä 3 ja Vanamokadulla 27 sijaitsevat Selvaag-talot on suojeltuja rakennuksia (sr-1-merkinnällä) sekä näille tonteille on merkitty /s-merkinnällä, joka tarkoittaa ympäristöä säilyttämistä.

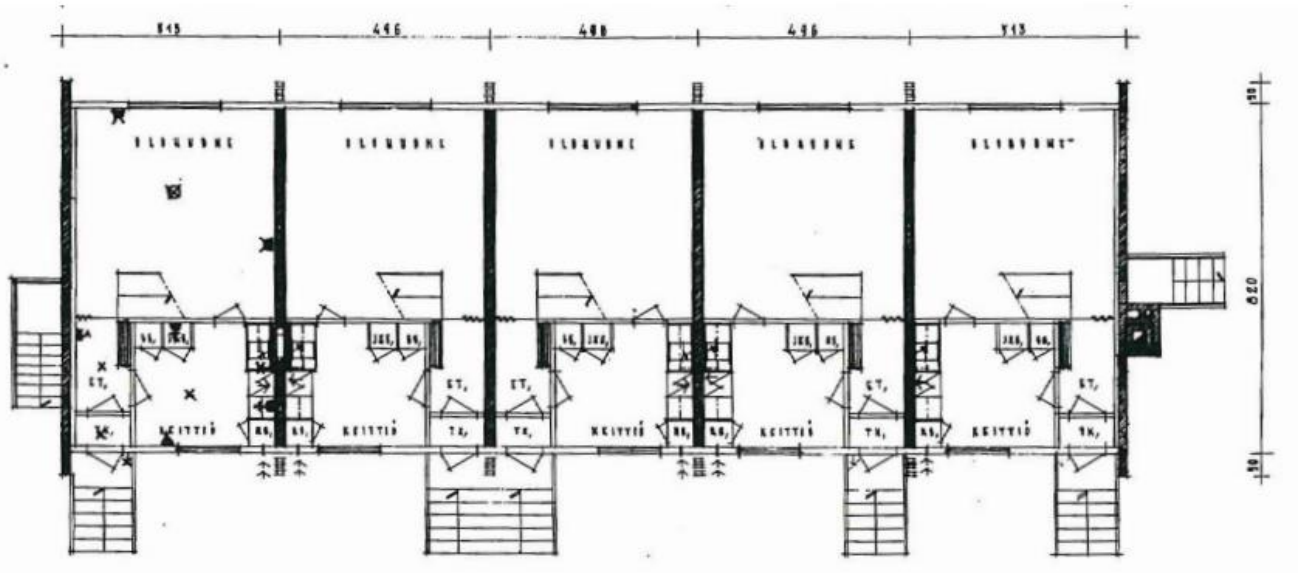
3.2.1 Selvaag-talojen arkkitehtuurin yleispiirteet ja pohjaratkaisut

Rivitalot ovat Kanervalassa pääasiassa viiden asunnon muodostavia kaksikerroksisia rakennuksia. Rakennusten julkisivut ovat pelkistettyjä, mutta jokaisella asumisyksiköllä on selkeä oma tila, jota rajaavat pystysuuntaiset puuritulät. Kaksi asuntoa ovat peilikuvia muista rakennuksen asunnoista. Yhteen asuntoon kuuluu keittiö, olohuone, kaksi makuuhuonetta ja kylpyhuone. Selvaag talot rajaavat tonteilleen sisäpihan, joka on kaikkien asukkaiden yhteiskäytössä. Asunnoissa ei ole omia pihvoja. Rakennukset on suunnitellut Anna-Liisa Mertoja-Nylund ja ne ovat valmistuneet vuonna 1957.

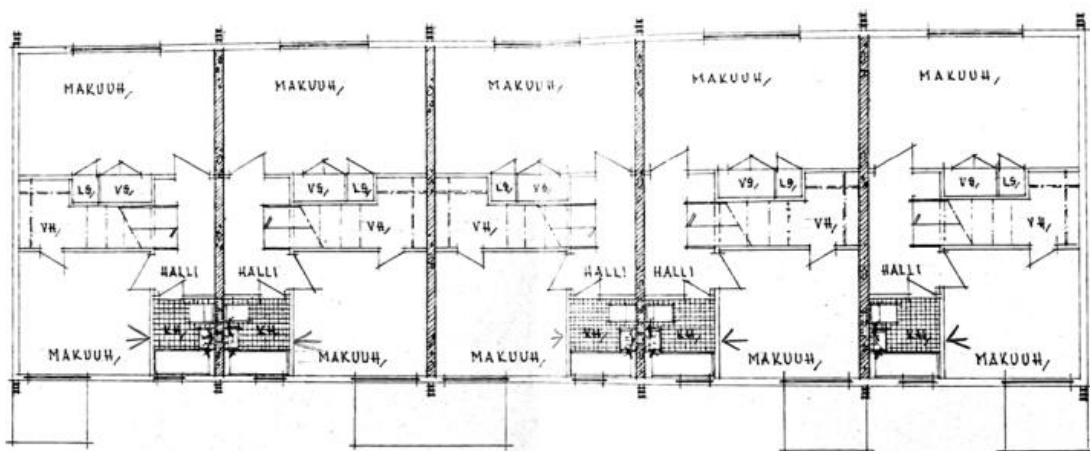




Huoneistotyyppi: 3 huonetta ja keittiö
 Suunnittelija: Anna-Liisa Mertoja-Nylund
 Pinta-ala, asunto: 78,5 m²



↑ 1. kerros



↑ 2. kerros

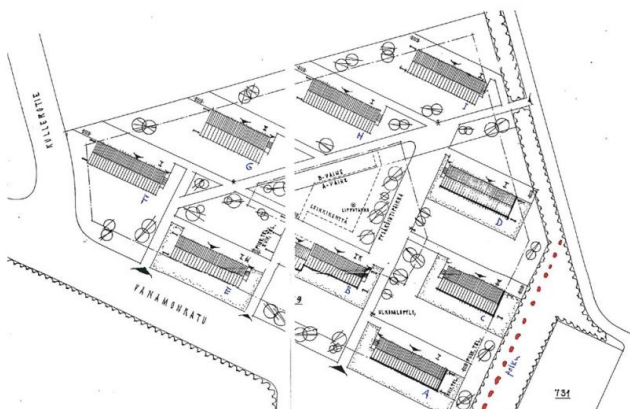
Vanamokadulla 27 Selvaag-talot



(Ark-Byroo, 2025)

Sijainti

Kanervalan Selvaag-talojen suurin kokonaisuus sijaitsee osoitteessa Vanamokatu 27. Rakennusta voidaan pitää Joensuun keskustaajamasta Koulukadun suuntaan saavuttaessa alueen merkittävänä sisääntulokohtana rakennusryhmänä, joka liittyy Kanervalan rintamamiestalojen kokonaisuuteen. Rakennusta vastapäätä sijaitsevat Vanamopuisto ja Kanervalan urheilukenttä, ja rakennusten takana ovat Kanervalan puisto sekä Kämmekkätien varrella sijaitseva erillispientalojen rivistö.



Arkkitehtuuri

Vanamokatu 27 on laaja yhdeksän rivitalon kokonaisuus, joka noudattaa Selvaag-tyyppistä rakennusmallia.

Rakennukset on sijoitettu tontille vaihtelevasti muodostaen selkeitä puolijulkisia pihoja ja keskelle lasten leikkikentän.

Julkisivut ovat vaakalaudoitettua puuta ja päätyseinät ovat leveämpiä kuin puurakenteiset pitkät julkisivut, mikä korostaa rakennusmassan rytmiä. Katemateriaalina on ruskea pelti, ja metalliset porraskanteet ovat suurelta osin alkuperäisiä.

Tontilla kasvaa korkeita mäntyjä ja muita puita, jotka luovat vahvan viherympäristön.

Vanamokatu 27 on säilynyt arkkitehtonisesti yhtenäisenä.

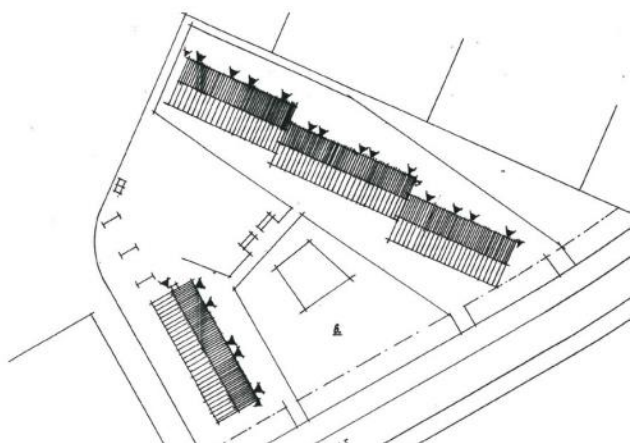
Leinikkitiellä 3 Selvaag-talot



(Ark-Byroo, 2025)

Sijainti

Kanervalan alueella toinen Selvaag-tyyppinen rakennusryhmä sijaitsee Leinikkitien alkupäässä, osoitteessa Leinikkitie 3. Rakennus toimii sisääntulokohdan rakennuksena ja liittyy Kanervalan itäpuolen erillispientaloalueeseen. Rakennusten ympärillä sijaitsevat Orvokkitien varrella olevat erillispientalot, vastapuolella olevat uudemmat kerrostalot, palvelurakennus (seurakunta) sekä rakennuksen takana sijaitseva Kanervalanpuiston leikkipaikka.



Arkkitehtuuri

Leinikkitie 3 muodostuu kahdesta rivitalosta, joista toinen on neljän asunnon yksikkö lämpökeskuksineen ja toinen kolmesta porrastetusta neljän asunnon yksiköstä koostuva pitkä massa.

Kaksikerroksiset rakennukset sijoittuvat vinoon kulmaan muodostaen avoimen pihan Leinikkitien suuntaan. Julkisivut ovat vaakalaudoitettua puuta ja päätyseinät rapattuja ja runkoa leveämpiä, mikä kehystää pitkät julkisivut. Katot ovat loivia harjakattoja ruskealla peltikatteella. Julkisivuväritystä on varioitu maavärein.

Piha-alueet ovat nurmikenttää, ilman selkeitä yksityisiä alueita.

Leinikkitie 3 on säilyttänyt hyvin alkuperäisen ilmeensä.

3.2.2 Rakennussuojelu ja sallitut toimenpiteet

- Rakennusta ei saa purkkaa.
- Korjaus-, teknisten ratkaisujen asentamis- ja täydennystöissä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ennen rakentamisluvan myöntämistä tai toimenpiteisiin ryhtymistä. Toimenpiteet noudatetaan museoviraston ja kaupungin rakennusvalvonnan ohjeita.
- Suojelluilla rakennuksilla ei saa suorittaa sellaisia täydennys-, korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.

Selvaag-talojen kokonaisuuksiin kuuluvat suojellut rakennukset korjataan alkuperäistä rakentamistapaa ja omaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Korjaussuunnittelussa on perehdyttävä rakennusten alkuperäisiin pohja- ja julkisivuratkaisuihin.

Selvaag-talojen tonteilla täydennysrakennuksia ei saa sijoittaa kadun varteen eikä paikkoihin, joissa ne hallitsisivat suojeltujen rakennusten arkkitehtuuria. Täydennysrakennusten arkkitehtuurin tulee olla luonteeltaan alisteinen ja sopusoinnussa ympäröivän Selvaag-rakennuskannan kanssa.

Tonttien rajat tulee aidata enintään 1,5 metrin korkuisilla pensasaidoilla. Tonttien olemassa olevia puustoja tulee säilyttää. Rakentamattomat alueet on toteutettava nurmipintaisina ja kasvillisuutena.

3.2.3 Rakennusten välinen vuorovaikutus

- Selvaag-talojen ympäröivien rakennusten korjaus- sekä muutostoimenpiteissä, täydennys- ja uudisrakentamisessa tulee kunnioittaa ja suunnitella niin, että Selvaag-talojen arvo ja läsnäolo säilyy osana alueen identiteettiä.
- Näkymät suojeltuihin rakennuksiin ja niiden kaupunkikuvallinen asema huomioidaan jo suunnittelun varhaisessa vaiheessa.



(Ark-Byroo, 2025)

3.3 Erillispientalojen korttelialue

3.3.1 Rakennusmäärä, pinta-alan ja rakennusoikeuden laskeminen

AO-33-tonteilla

Kullekin AO-33-tontille saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa (tarkemmat ohjeet esitetään kohdan 3.3.11 osa-alueiden mukaisesti) enintään:

- Yhden talousrakennuksen;
- Yhden katoksen;
- Yhden sisääntulokatoksen tai kuistin; ja
- Yhden terassin.

Kullerotien ja Leinikkien varrella sijaitsevilla pienillä tontilla asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa enintään:

- Yhden talousrakennuksen tai yhden katoksen tai niiden välillä kytketyn rakennuksen. Näiden rakennusten ja rakennelmien kokonaispinta-ala ei saa ylittää 65 m².
- Yhden sisääntulokatoksen tai kuistin; ja
- Yhden terassin.

AO-tonteilla

Kullekin tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Mikäli tontille rakennetaan yksiasuntoinen asuinrakennus, rakennusten määrän, näiden alojen ja sijoitusten tulee noudattaa AO-33-tonttien vastaavia määräyksiä.

Mikäli tontille rakennetaan kaksiasuntoinen asuinrakennus, asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa enintään:

- 2 talousrakennusta, katosta tai niiden yhdistelmä;
- 2 sisääntulokatosta;
- 2 terassia.

Pinta-alan ja rakennusoikeuden laskeminen

- Talousrakennusten ala lasketaan tontin pinta-alaan ja rakennusoikeuteen. Talousrakennukseen voidaan sijoittaa autosuoja, työkalujen, polttopuiden yms. säilytystiloja, sauna, kodinhoito- tai harrastustiloja, jne. Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja ja asuintiloja voidaan sijoittaa enintään 30 % talousrakennuksien pinta-alasta.
- Katosten ala lasketaan tontin pinta-alaan. Katokseen voidaan sijoittaa autosuoja sekä varasto, pyörien säilytys- tai oleskelutiloja. Sisääntulokatoksen ja –kuistin lasketaan myös tontin pinta-alaan. Kuistin on oltava avonainen rakenne: sen ulkoseinien yhteenlasketusta pinta-alasta vähintään 30 % tulee muodostua avattavista osista, kuten ikkunoista, ovista tai avoimista aukko-osuuksista.
- Terassin ala lasketaan tontin pinta-alaan. Vähintään 30 % terassin seinäpinnoista tulee olla avattavissa.

3.3.2 Sijoittelu

Asuinrakennukset

Asuinrakennukset on rakennettava kiinni tontin kadunpuoleisiin rajoihin tai rakennusalan reunaan (nuolimerkintä). Mikäli kartassa ei määrätä asuinrakennusten sijoittamista, niiden sijainnit suositellaan rakennusalan sisäpuolella mahdollisimman lähelle nykyistä sijaintia.

Rakennusalan etäisyys kadulle rajoittuvasta tontin rajasta on osoitettu kaavakartassa. Rakennusalan etäisyys tontin muista rajoista tulee olla vähintään 4 metriä.

Uusien asuinrakennusten tulee noudattaa kaavakartassa esitettyä harjansuuntaa. Mikäli harjansuuntaa ei ole kaavakartassa osoitettu, tulee rakennuksen harjansuunta säilyttää olemassa olevan mukaisena tai sovittaa ympäröivän rakennuskannan harjansuuntaan.

Talousrakennukset ja katokset

Talousrakennuksen ja katoksen etäisyyden:

- samalla tontilla sijaitsevaan asuinrakennukseen tulee olla vähintään 4,0 metriä.
- Samalla tontilla olevien talousrakennusten ja katoksen välimatkan on oltava vähintään 4 metriä.
- naapureiden rajoihin vähintään 4 metriä.
- naapurin asuinrakennukseen vähintään 8,0 metriä.

Niiden sijoittaminen alle 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta edellyttää naapurin kirjallista suostumusta sekä palomääräysten huomioon ottamista.

- Mikäli talousrakennus tai katos tai niiden kytketty rakennus sijoitetaan kadun varrelle ja avoin sivu avautuu kadun suuntaan, tällainen rakennus/rakennelma on rakennettava vähintään 6 metrin etäisyydelle kadunpuoleisesta tontinrajasta; muuten tämä etäisyys on 4 metriä.

3.3.3 Mittasuhteet ja massoittelu

Kanervalan asemakaavamuutoksella tavoitellaan, että pientalojen korttelialueelle muodostetaan arkkitehtonisesti yhtenäistä, jossa uudis- sekä olemassa olevat rakennukset ovat mittasuhteiltaan harmonisia ja sopusoinnussa ympäristön ja toistensa kanssa. Rakennusten muoto ja mittakaava vaikuttavat oleellisesti alueen viihtyisyyteen ja ilmeeseen.

AO-33-tonteilla

Asuinrakennukset

- Kadun puoleisen yhtenäisen julkisivun pituus on enintään 15 m.
- Suurin sallittu runkosyvyys on 10 m.

AO-tonteilla

Asuinrakennukset

- Kadun puoleisen yhtenäisen julkisivun pituus on enintään 15 m.
- Yksiasuntoisen asuinrakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 10 m.
- Kaksiasuntoisten talousrakennuksella tai katoksella toisiinsa kytkettyjen asuinrakennusten suurin sallittu runkosyvyys on 10 m. Kaksiasuntoisten yhtenäisellä seinällä toisiinsa kytkettyjen asuinrakennusten suurin sallittu runkosyvyys on 12 m.

Talousrakennukset ja katos

- Talousrakennusten ja katoksen tulee olla selvästi matalampia ja runkosyvyydeltään kapeampia kuin asuinrakennusten, ja niiden arkkitehtuurin tulee olla luonteeltaan alisteinen asuinrakennusten suhteen.
- Talousrakennusten ja katoksen suurin sallittu runkosyvyys on 6,5 m ja harjan korkeus lattiasta mitattuna enintään 4,5 m.

3.3.4 Rästääät ja katot

Katot / Kattoikkuna

- Katon harjasuunnan tulee olla asuinrakennuksen pitkän sivun suuntainen ja on oltava asemakaavan mukainen. Kadun puolelle ei saa sijoittaa kattoikkunoita.
- Asuinrakennusten ja talousrakennusten tulee olla harjakattoisia.
- Samassa rivissä tai ryhmässä olevien asuinrakennusten kattokaltevuuden on oltava sama.
 - L-osassa kattokulman tulee olla 1:1,5-1:1,75 (30-35 astetta);
 - K- ja I-osissa kattokulman tulee olla 1:1,75-1:2 (25-30 astetta);
 - Molemmilla lappeilla on samanlainen kattokulma.
- Talousrakennuksen ja katoksen kattokulman tulee olla 1:2 – 1:4.
- Asuinrakennuksen sekä kadun varteen sijoittuvan talousrakennuksen ja/tai katoksen katemateriaalina tulee käyttää kone- tai lukkosaumattua peltiä. Tiilikattoa jäljitteleviä profiilipeltejä ei saa käyttää.

Rästääät

- Asuinrakennuksissa, talousrakennuksissa ja katoksissa on oltava avorästääät.
- Asuinrakennuksissa tulee olla julkisivupinnasta ulkonevat rästääät, jotka ulottuvat vähintään 30 cm seinälinjojen yli rakennuksen päädyissä sekä vähintään 40 cm seinälinjojen yli lappeen alareunassa.
- Asuinrakennuksen rästääskorkeuden sokkelista rästääälle (julkisivupinnan ja vesikaton leikkaukseen) tulee olla yhteneväinen samalla katulinjalla sijaitsevien ympäröivien asuinrakennusten rästääskorkeuden kanssa.

3.3.5 Kuisti, sisääntulokatos, terassi, parveke

- Asuinrakennuksessa voi olla lape- tai harjakattoinen sisääntulokatos, avo- tai umpisisääntulokuisti, jonka syvyys on enintään 2 metriä. Kadulta näkyvän kuisti- tai sisääntulokatostyylin on sovelluttava ympäröivään rakennuskantaan ja edistettävä katutilan yhtenäistä ilmettä.
- Kuistin tai sisääntulokatoksen rakennusosa saa ulottaa katujulkisivulla enintään 2 metriä rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin siten, että se ei sijoitu 4 metriä lähemmäs kadun rajaa eikä heikennä katukuvaa.
- Pihan puolelle saa rakentaa puurakenteisen terassin, jonka korkeus maanpinnasta on enintään 40 cm. Terassin tulee sopeutua asuinrakennukseen ja pihan luonteeseen. Kaiteen tulee olla puurakenteinen.
- Parveke voidaan sijoittaa vain puolitoistakerroksisen asuinrakennuksen yläkerrokseen ja avautua vain takapihalle. Mikäli parveke sijoitetaan rakennuksen pätyyn, sen on oltava avoimen muotoisena. Parvekkeen kaiteen tulee olla pystylaudoitettu puukaide, joka voidaan asentaa harvaksi, kunhan turvallisuus varmistetaan. Mikäli parveke sijoitetaan katon lappeen sivusta, se voidaan toteuttaa sisäänvedettynä.

3.3.6 Julkisivut

Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä rappausta tai peittomaalattua puuverhousta, joko vaaka- tai pystysuuntaisena. Julkisivuja ei saa jäsentää katkaisemalla tai sekoittamalla vaaka- ja pystylaudoitusta, vaan niiden on oltava yhtenäisiä räystäältä sokkeliin. Laidoituksen leveyden tulee olla rakennusten välillä mahdollisimman yhdenmukainen.

- Puuta jäljitteleviä materiaaleja tai pitkänurkkaisia hirsirakennuksia ei sallita.
- Kellarikerrosten rakentaminen ei ole sallittua. Sokkelin yläreunan on oltava yhtenevä talorivin tai rakennusryhmän kanssa ja vähintään 40 cm maanpinnan yläpuolella. Sokkelin tulee olla rapattu.
- Ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa katujulkisivuun, vaan muiden julkisivujen alaosaan siten, ettei niillä ole vaikutusta rakennuksen ilmeeseen. Ilmalämpöpumput suositellaan koteloitavaksi julkisivun sävyiseen koteloon.

3.3.7 Väriyty

- Julkisivun pitää olla vaalean tai murretun sävyistä. Julkisivu on maalattava räystäältä sokkelin yläreunaan samalla värillä.
- Tummanharmaata, mustaa, valkoista, räikeitä tai ympäröstä poikkeavia värisävyjä ei saa käyttää.
- Asuinrakennuksen kattoväriytyksen tulee suosia alkuperäistä väriä tai sopeutua ympäröivien rakennusten harjankaton väriytykseen. Talousrakennuksen ja katoksen kattoväriin on oltava yhtenevä asuinrakennuksen katon värin kanssa. Ei saa käyttää tummaharmaa tai mustaa katonväriksi.
- Räystäät on maalattava alapinnoiltaan julkisivun sävyä vastaaviksi.
- Harmaan sävyjä, rakennuspääväriytyksen vaaleampia tai tummempia sävyjä sekä valkoista saa käyttää yksityiskohdissa (esim. ikkunanpuitteet ja karmit, sokkeli, ovet, nurkkalaidoitus, ikkunanpieli, jne.).



Viitteellisiä esimerkkejä väreistä.

3.3.8 Ikkunat ja ovet

- Ikkunoiden sijoittelu julkisivuissa on syytä suunnitella ulkomuodon suhteiden lisäksi huoneista avautuvien näkymien ja ilmansuuntien mukaan. Oman ja naapurin yksityisyyden vuoksi pääikkunoiden on hyvä avautua omalle tontille, puistoon tai kadulle päin eikä naapuritontille.
- Ovet ja ikkunat ovat peittomaalattuja puita.
- Kadun puoleisen julkisivun ikkuna- ja oviaukotuksen tulee vastata rakennusajankohdalle tyyppillistä ilmettä ja sopia ympäröivään rakennuskantaan. Mikäli kadunpuoleisissa ikkunoissa käytetään jakoja, tulee niiden olla yksinkertaisia.
- Voimakkaasti kuvioituja ovia sekä suuria ikkunoita ei sijoiteta katujulkisivuille.

3.3.9 Yksityiskohdat

- Julkisivujen yksityiskohtiin kuuluvat listat, kaiteet ja portaat, salaojituskourut sekä savupiiput suunnitellaan osaksi kokonaisuutta. Värien tulee sointua kokonaisuuteen.
- Rakennusten listoitusten tulee olla yksinkertaisia ja niukkoja. Koristeellinen sommittelu ja runsaat listat on kielletty.

3.3.10 Piha

- Asuinrakennukset sijaitsevat lähellä tietä ja talousrakennukset tai katokset on rakennettava siten, että piha-alueesta muodostuu mahdollisimman suuri, yhtenäinen ja yksityinen. Terassi tulee sijoittaa takapihan puolelle.
- Tontit on aidattava enintään 150 cm korkuisilla pensasaidoilla. Pensasaidan tulee sopeutua ympäristöön korkeutensa ja muotonsa osalta. Kadun tai puistoalueen vastainen aita on sijoitettava kokonaan omalle tontille ja pensasaidan tulee olla vähintään 60 cm tontin rajasta. Aitaa ei saa rakentaa tavalla, joka haittaa liikennettä. Tonttien välisen pensasaidan rakentamisesta ja ylläpidosta vastaavat rajanaapurit yhdessä, ellei erityisistä syistä muuta sovita. Puu-, kivi – ja metalliaitaa ei saa käyttää.
- Tontilla on säilytettävä tai sille on istutettava vähintään kaksi yli 10 metriä korkeaksi kasvavaa puuta tai vähintään neljä alle 10 metriä korkeaksi kasvavaa puuta. Puiden istuttamisessa tulee huomioida puulajien ominaisuuksien mukaiset suosituksetäisyydet muista puista, rakennuksista, tekniikkaverkostoista, ajoväylästä sekä tontin rajoista.
- Mikäli tontille rakennetaan yksiasuntoinen asuinrakennus, tontin sisäisten väylien pinta-alat eivät saa ylittää 20% tontin pinta-alasta; mikäli tontille rakennetaan kaksiasuntoinen asuinrakennus, väylien pinta-alat on suunniteltava siten, että ne ovat riittävät ajoneuvoliikenteen järjestämiseksi autosuojaan tontilla ja näiden pinta-alan tulee olla mahdollisimman pieni.
- Tontin rakentamattoman alueen tulee olla nurmikko ja kasvillisuutta.



Suuntaa-antava kulkuväylien ja ajoväylän pintamateriaalipaletti.

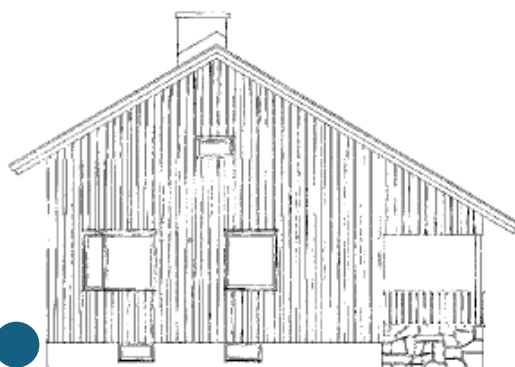
3.3.11 Osa-alueet

L-osa

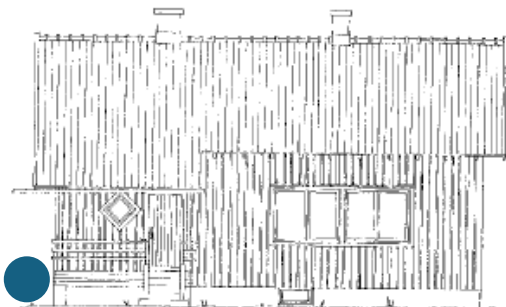
Kortteli 701



- Kerrosluku: on oltava I u2/3
- Rakennusoikeus: 307 k-m²
- Tontin rakennusten enimmäispinta-ala on 205 m²

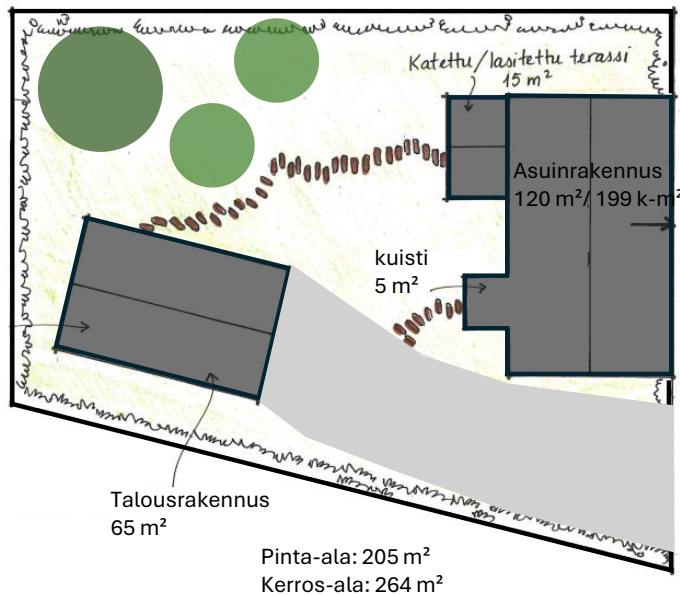


Arava tyyppi 1



Arava tyyppi 2

Kuistikatto suositellaan toteutettavaksi asuinrakennuksen harjakaton lappeen jatkona ja kuisti suuntautuu takapihalle

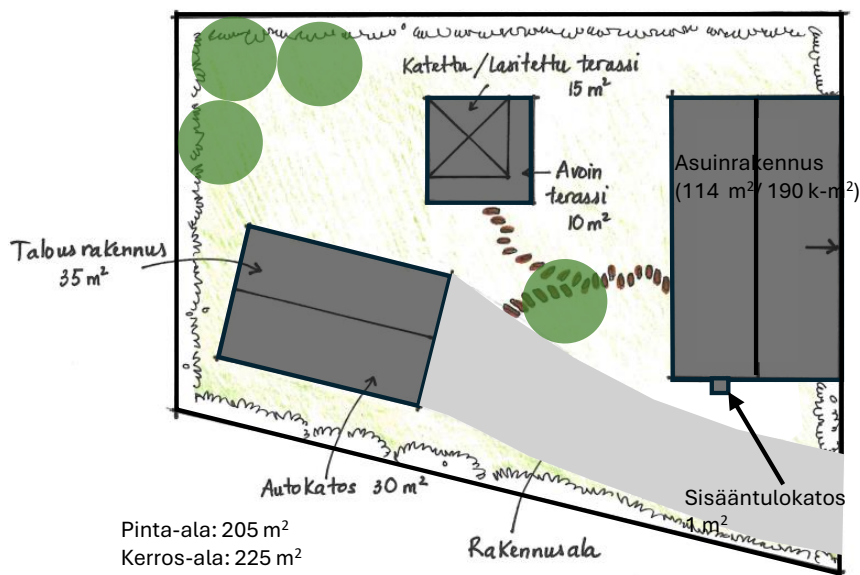


- **Yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen** lisäksi saa sijoittaa tontille enintään:

- **yhden talousrakennuksen;**
- **yhden katoksen:**

Talousrakennus ja katos sijoitetaan tontin takapihalle joko yhteen kytkettyinä tai erillisinä rakennuksina. Kunkin talousrakennuksen, katoksen tai kytketyn rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 65 m², kuitenkin näiden rakennusten ja rakennelmien yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 100 m².

- **yhden sisääntulokatoksen tai kuistin:** Kuisti suuntautuu takapihalle;
- **yhden terassin:** Terassin pinta-ala ei saa ylittää 30 m², josta enintään 15 m² saa katettua ja lasitettua. Terassi saa olla asuinrakennukseen liittyvä tai erillinen rakennelma, joka sijoitetaan tontin takapihan alueelle.

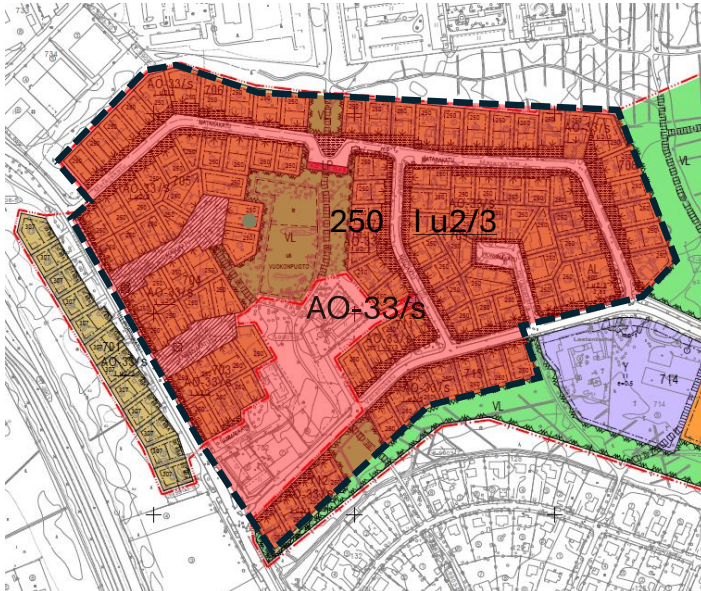


Esimerkkejä talousrakennusten ja katosten sijoittamisesta tontille

Vaihtoehto	Talousrakennus	Katos	Kuisti / sisääntulokatos	Terassi	Sijoitus
A (suurin sallittu asuinkäyttöön palvelevien tilojen pinta-ala)	40 m ²	35 m ² autokatos		15 m ² lasitettu ja 15 m ² avoinna	Rakennukset/rakennelmat erillisinä takapihalla
B	35 m ² talousrakennus	30 m ² autokatos (yhdistetty talousrakennukseen)	5 m ² kuisti	15 m ² lasitettu	Autokatos ja 35 m ² talousrakennus yhdessä, takapihalle suuntautuva kuisti

L-osa

Korttelit 703-709, 711-713



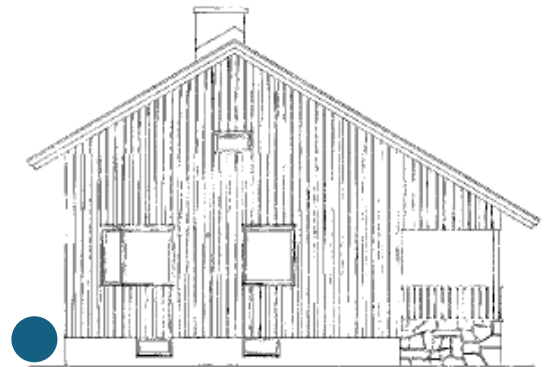
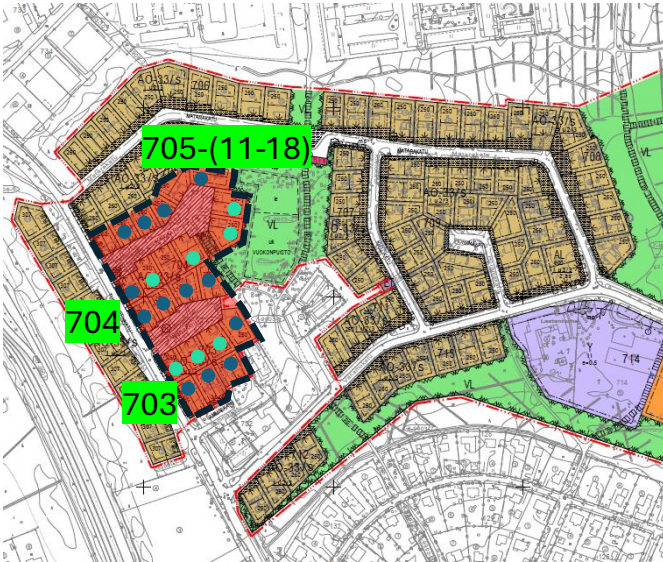
- Kerrosluku: on oltava I u2/3
- Rakennusoikeus: 250 k-m²
- Tontin rakennusten enimmäispinta-ala on 200 m²

- **Yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen** lisäksi saa sijoittaa tontille enintään:
 - **yhden talousrakennuksen;**
 - **yhden katoksen:**
Talousrakennus ja katos sijoitetaan **tontin takapihalle** joko yhteen kytkettyinä tai erillisinä rakennuksina.
Kunkin talousrakennuksen, katoksen tai kytketyn rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 65 m², kuitenkin näiden rakennusten ja rakennelmien yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 100 m².
Kapeilla tonteilla, joilla talousrakennusta ja/tai katosta ei ole mahdollista sijoittaa tontin takaosaan, ne voidaan sijoittaa asuinrakennukseen kytkettyinä. Tällöin tulee ottaa huomioon palomääräykset, etäisyysvaatimukset kadunpuoleiseen rajaan sekä kaupunkikuvalliset näkökohdat.
 - **yhden sisääntulokatoksen tai kuistin:**
Kuistin tai sisääntulokatoksen muodon ja sijainnin suhteessa asuinrakennukseen tulee sopeutua alueen olemassa olevaan rakennuskantaan;
 - **yhden terassin:**
Terassin pinta-ala ei saa ylittää 30 m², josta enintään 15 m² saa katettua ja lasitettua.
Terassi saa olla asuinrakennukseen liittyvä tai erillinen rakennelma, joka sijoitetaan tontin takapihan alueelle.

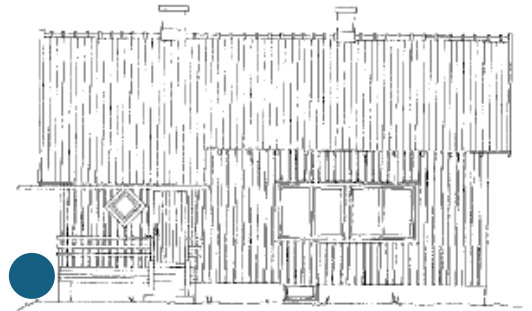
Esimerkkejä talousrakennusten ja katosten sijoittamisesta tontille

Vaihtoehto	Talousrakennus	Katos	Kuisti / sisääntu lokatos	Terassi	Sijoitus
E	15 m ²	65 m ²	5 m ² kuisti	15 m ² lasitettu	Rakennus/ rakennelma erillisinä takapihalla
F	65 m ²	20 m ²	5 m ² kuisti	20 m ² avoinna	Talousrakennus sijoitetaan tontin takapihalla. Kadulle päin avautuvan katoksen etäisyys kadunpuoleisesta rajasta on vähintään 6 metriä.
G	40 m ²	25 m ²	3 m ² sisääntu lokatos	10 m ² lasitettu	Katos ja talousrakennus yhdessä kadun varrella, etäisyys voi olla 4 m mikäli ei avaudu kadulle päin.

Korttelit 703, 704, 705-(11-18)

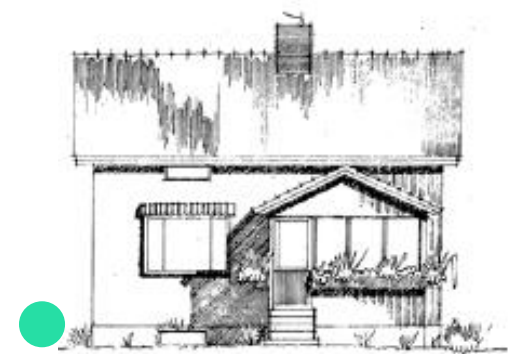


Arava tyyppi 1



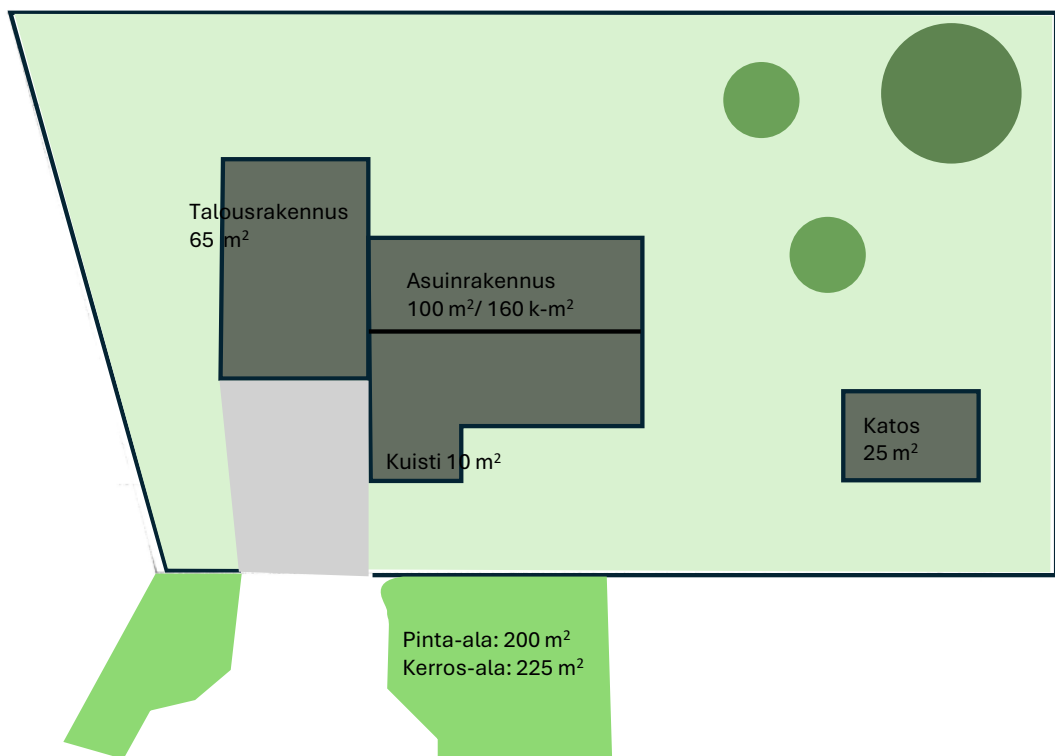
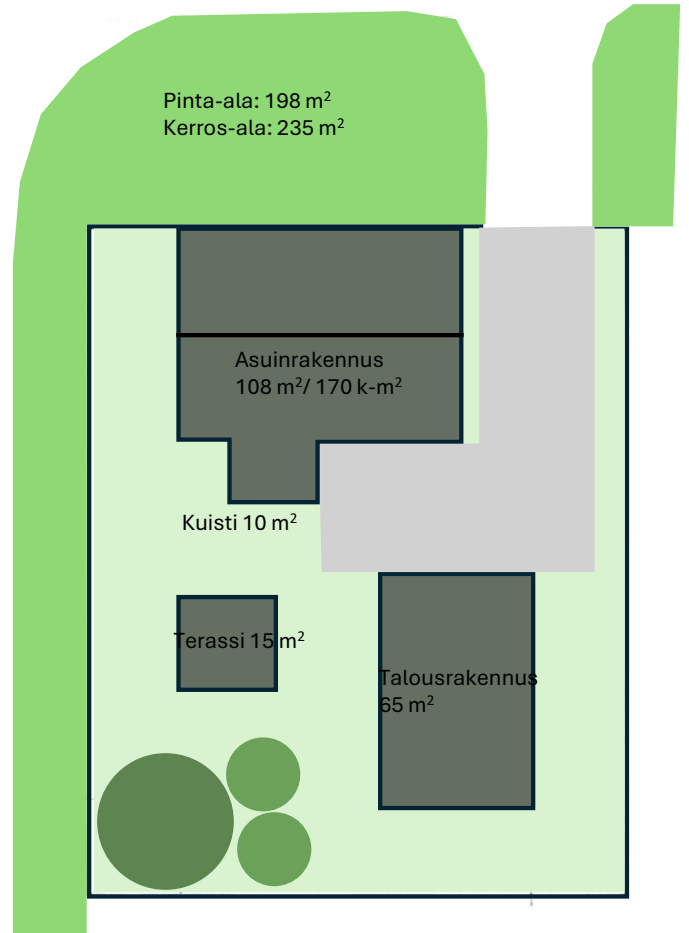
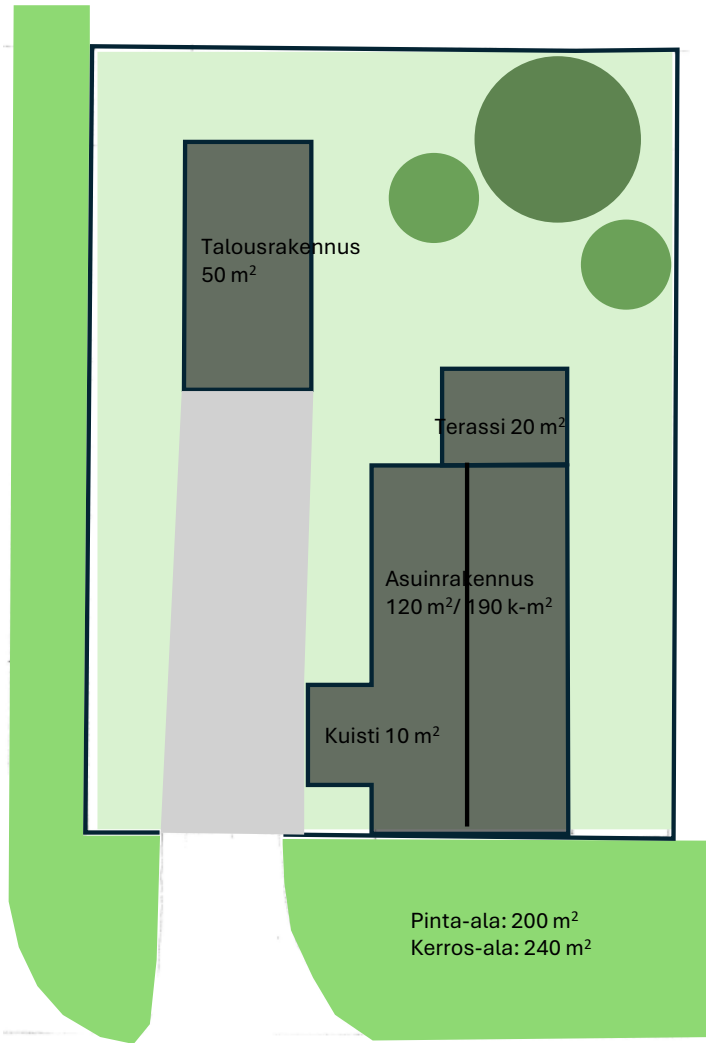
Arava tyyppi 2

Kuistikatto suositellaan toteutettavaksi asuinrakennuksen harjakaton lappeen jatkona tai harjakattoisena.

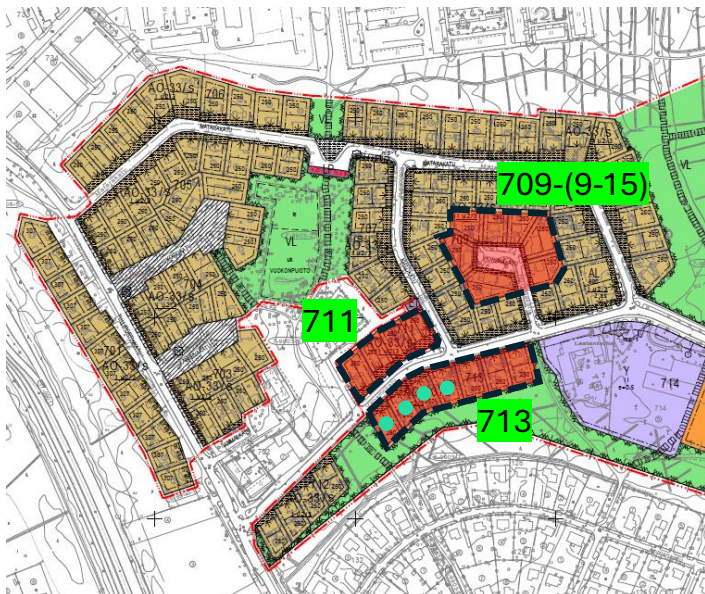


Rautatielaitoksen tyyppitalo

Korttelit 703, 704, 705-(11-18)

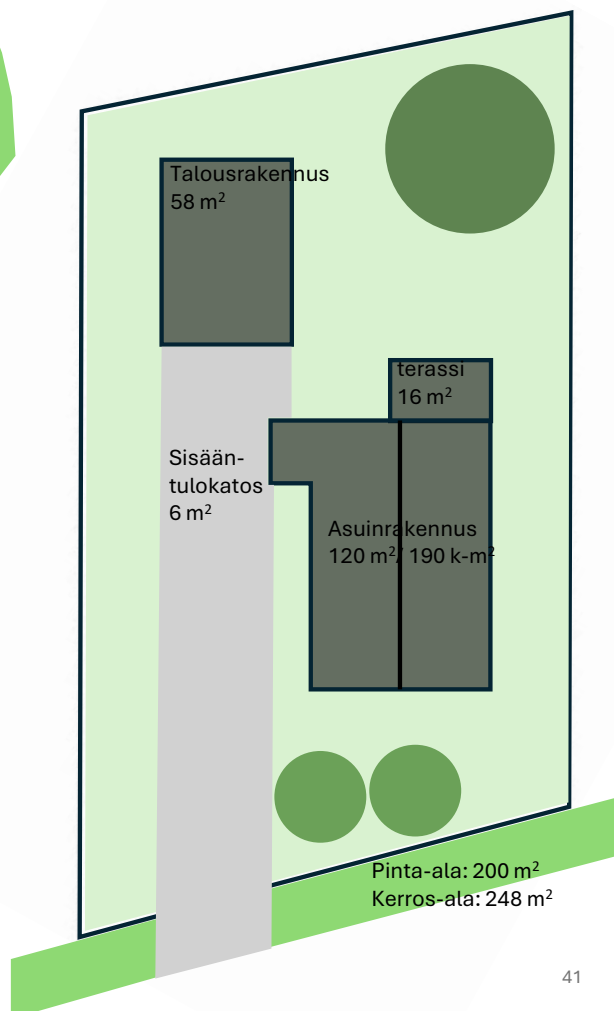


Korttelit 709(9-15), 711, 713



Rautatielaitoksen tyyppitalo

Kuistikatto suositellaan toteutettavaksi asuinrakennuksen harjakaton lappeen jatkona tai harjakattoisena.



K-osa

Korttelit 715-719

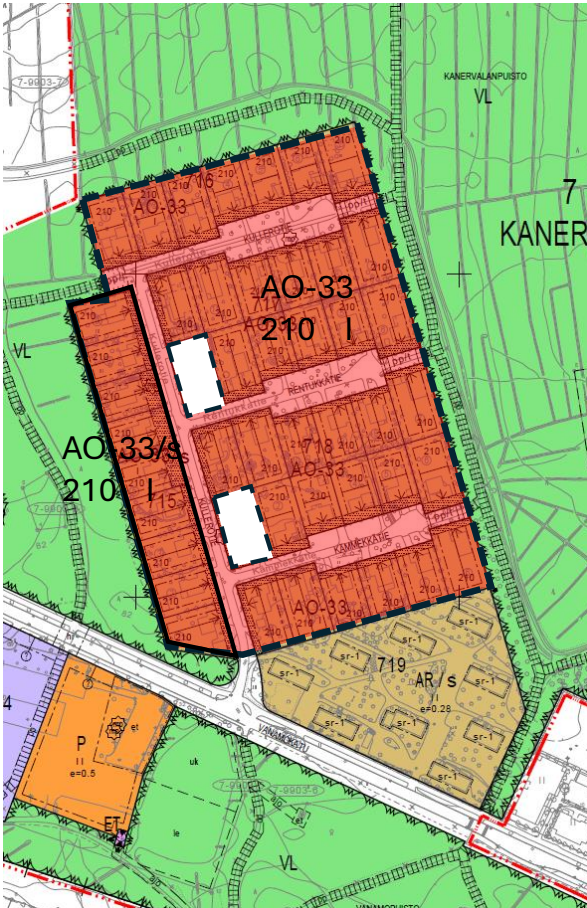
OHJEET

VE1



K-osa

Korttelit 715-719 (ei kuulu tontteja 717-13, 717-14, 718-13, 718-14)



AO-33-tonteilla (Ve1)

- Kerrosluku: I
- Rakennusoikeus: 210 k-m²
- Tontin rakennusten enimmäispinta-ala on 220 m²

- **Yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen** lisäksi saa sijoittaa tontille enintään:
 - **yhden talousrakennuksen;**
 - **yhden katoksen;**

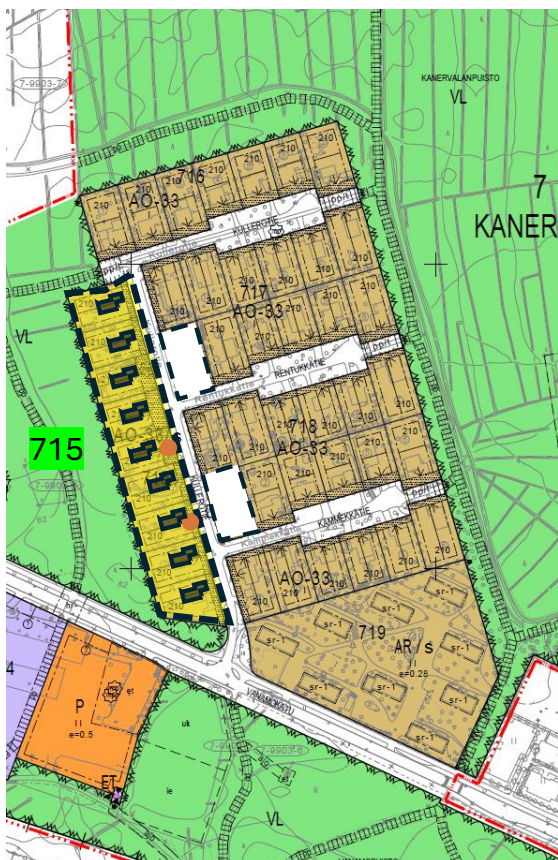
Talousrakennus ja katos sijoitetaan **tontin takapihalle** joko yhteen kytkettyinä tai erillisinä rakennuksina.

Kunkin talousrakennuksen, katoksen tai kytketyn rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 65 m², kuitenkin näiden rakennusten ja rakennelmien yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 100 m².

- **yhden sisääntulokatoksen tai kuistin;**
- **yhden terassin:** Terassin pinta-ala ei saa ylittää 30 m², josta enintään 15 m² saa katettua ja lasitettua. Terassi saa olla asuinrakennukseen liittyvä tai erillinen rakennelma, joka sijoitetaan tontin takapihan alueelle.

Esimerkkejä talousrakennusten ja katosten sijoittamisesta tontille

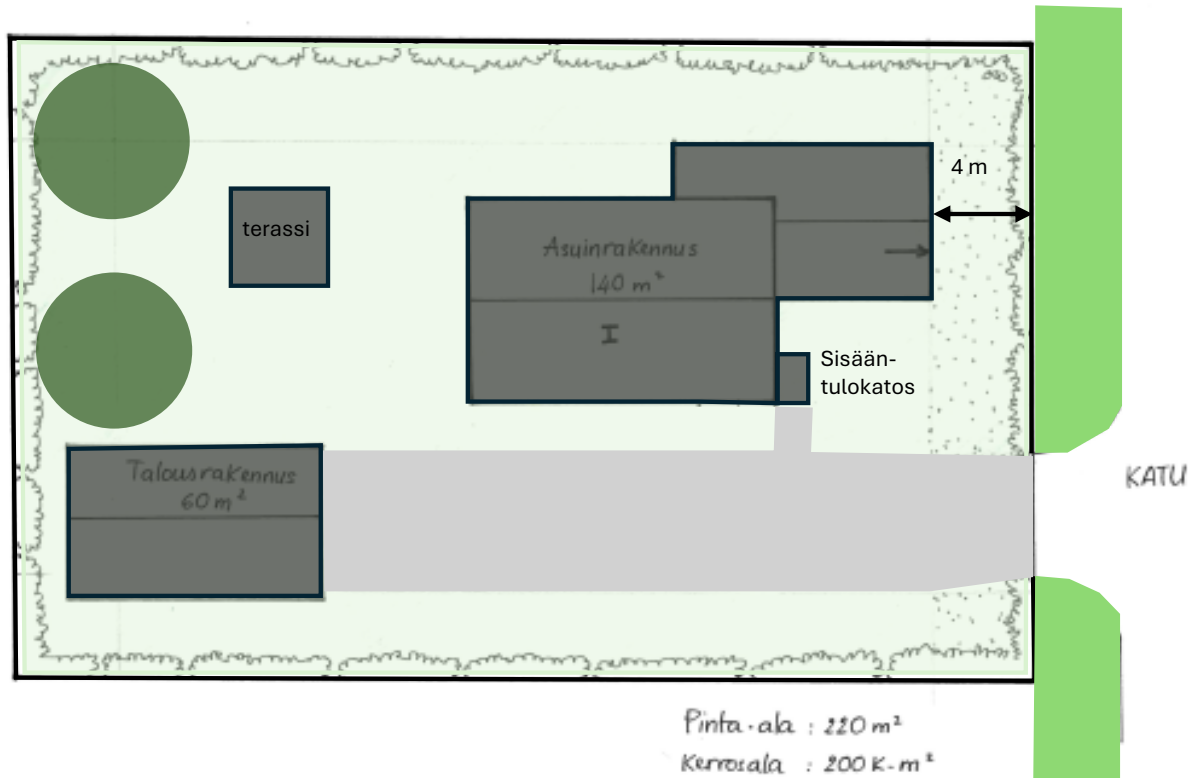
Vaihtoehto	Talousrakennus	Katos	Kuisti / sisääntu lokatos	Terassi	Sijoitus	VE1
A	40 m ²	30 m ²	2 m ² sisääntu lokatos	15 m ² lasitettu	Talousrakennus ja autokatos erillisinä tontin takapihalla	
B	35 m ²	30 m ²	5 m ² kuisti		Talousrakennus ja autokatos yhtenä massana takapihalla	
C	35 m ² talousrakennus (kytketty autokatokseen)	30 m ² autokatos	5 m ² sisääntu lokatos	10 m ² avoinna	Autokatos ja talousrakennus yhtenä kokonaisuutena avautuvat kadulle päin; etäisyys vähintään 6 metriä kadun rajasta.	



Unto Tupalan suunnittelema yksikerroksinen tyyppitalo

Korttelissa 715

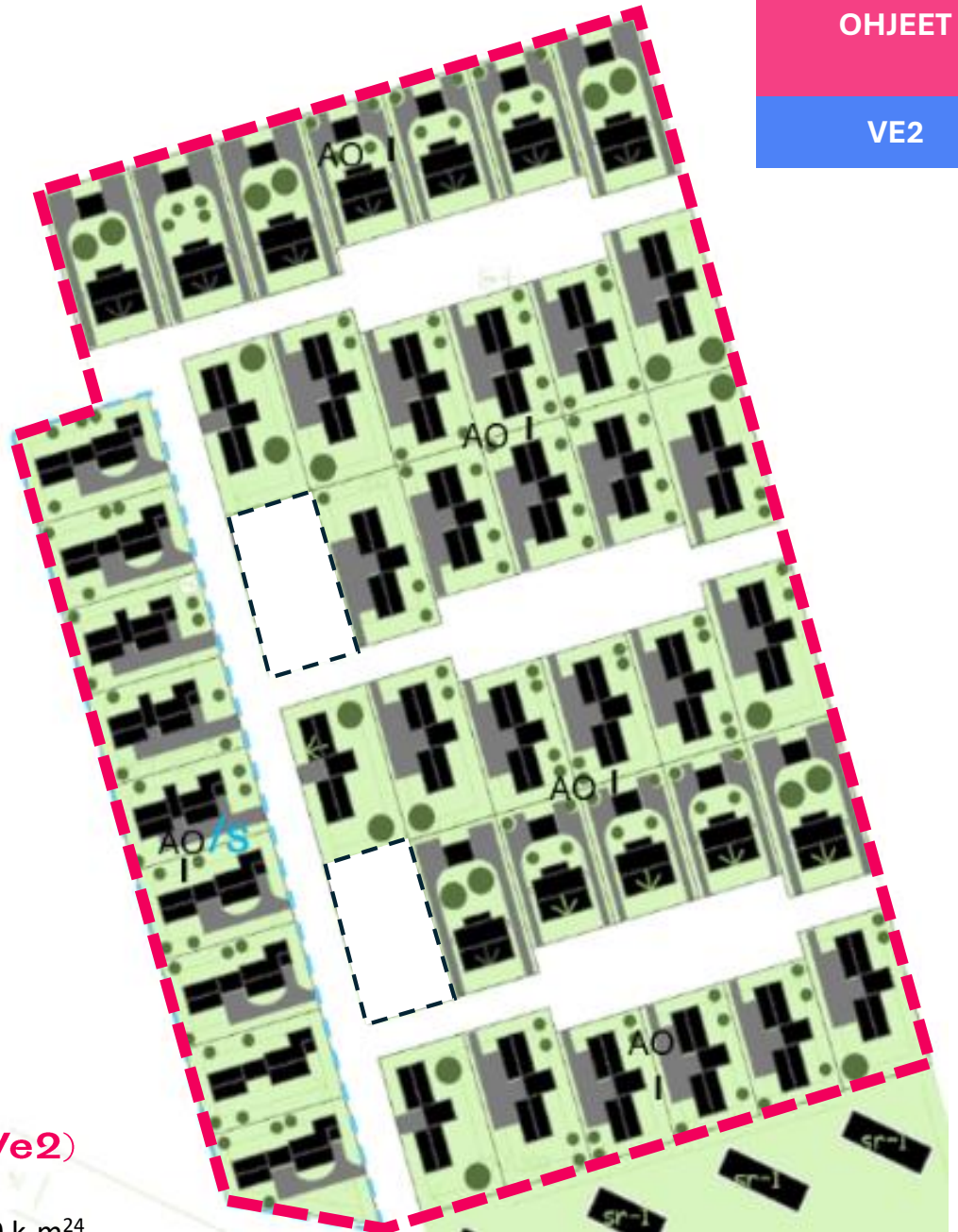
- Asuinrakennuksen tulee toteuttaa kahdesta toisiinsa liitetystä, selkeästi hahmottuvasta rakennusmassasta.
- Sisääntulokatos suositellaan sijoitettavaksi asuinrakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun.



K-osa

Korttelit 715-719

(ei kuulu tontteja
717-13, 717-14,
718-13, 718-14)



AO-tonteilla (Ve2)

- Kerrosluku: I
- Rakennusoikeus: 210 k-m²⁴
- Tontin rakennusten enimmäispinta-ala on 250 m²
- saa sijoittaa tontille **yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.**

Kaksiasuntoisen asuinrakennuksen lisäksi saa sijoittaa tontille enintään:

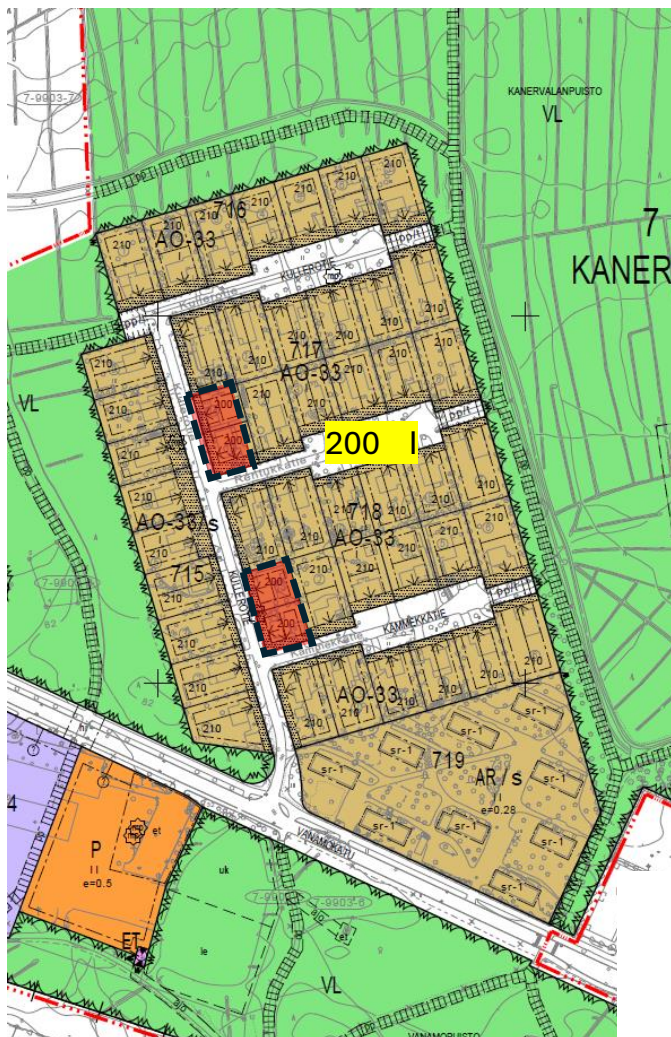
- 2 talousrakennusta, katosta tai näiden yhdistelmää siten, että näiden yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 70 m²;
- 2 sisääntulokatosta;
- 2 terassia: Terassien pinta-ala ei saa ylittää 30 m². Terassit sijoitetaan tontin takapihan alueelle.

Mikäli tontille rakennetaan **yksiasuntoinen asuinrakennus**, rakennusten määrän, näiden alojen ja sijaintien tulee noudattaa vastaavien korttelien **Ve1:n määräyksiä**. Tontin rakennusten enimmäispinta-ala saa enintään 250 m².

Korttelissa 715 voidaan toteuttaa kaksiasuntoinen asuinrakennus rakentamalla toisen asunnon tontin takaosaan.

K-osa

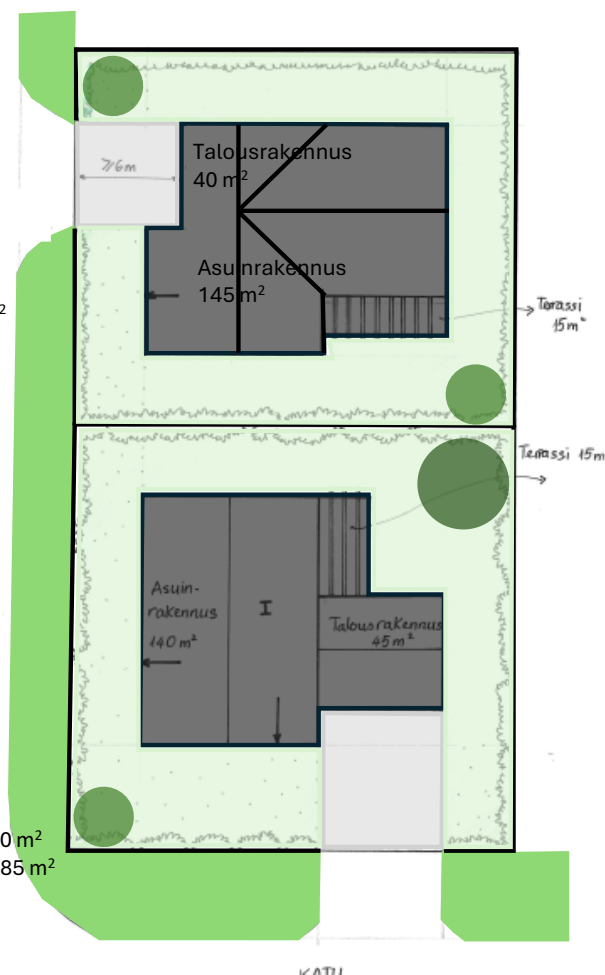
Tontit 717-13, 717-14, 718-13, 718-14



Pinta-ala: 200 m²
Kerros-ala: 185 m²

KATU

- Kerrosluku: I
- Rakennusoikeus: 200 k-m²
- Tontin rakennusten enimmäispinta-ala on 200 m²
- **Yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen** lisäksi saa sijoittaa tontille enintään:
 - **yhden talusrakennuksen** tai katoksen tai näiden yhdistelmän, jonka yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 65 m². Talusrakennus ja/tai katos voidaan sijoittaa asuinrakennukseen kytkettynä palomääräykset, kadunpuoleisesta rajasta etäisyysvaatimukset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat huomioon ottaen.
 - **yhden sisääntulokatoksen tai kuistin;**
 - **yhden terassin**, jonka pinta-ala ei saa ylittää 15 m². Terassi on oltava asuinrakennukseen liittyvä rakennelma, joka sijoitetaan tontin takapihan alueelle.



Pinta-ala: 200 m²
Kerros-ala: 185 m²

KATU

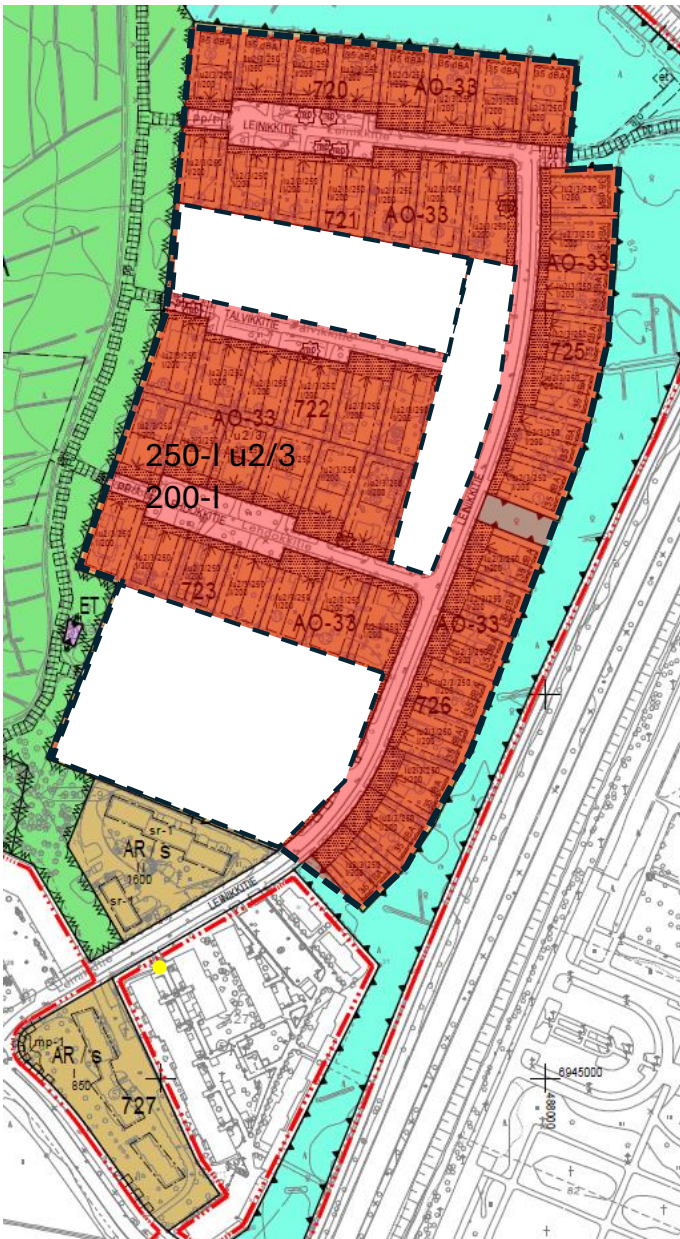
I-osa

Korttelit 720-726



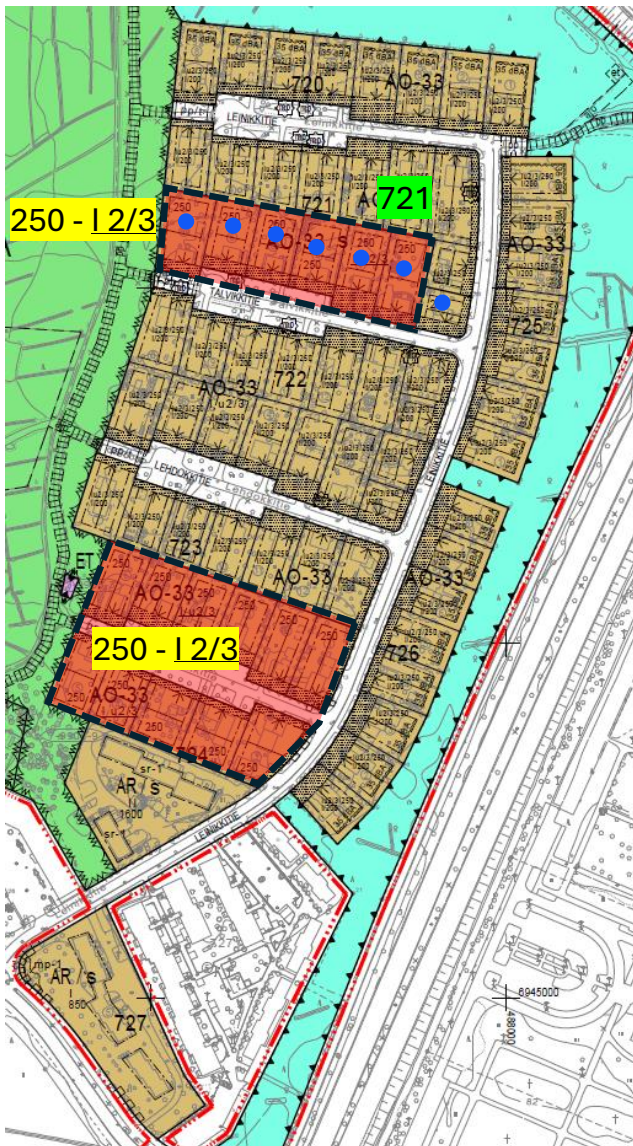
I-osa

Korttelit 720, 721-(8-14), 722-(2-13), 723-(7-13), 725, 726

**AO-33-tonteilla (Ve1)**

- Kerrosluku: voi olla I u2/3 tai I
- Rakennusoikeus:
 - 250 k-m² kun asuinrakennus rakennetaan puolitoistakerroksiseksi; tai
 - 200 k-m² kun asuinrakennus rakennetaan yksikerroksiseksi.
- Tontin rakennusten enimmäispinta-ala on 200 m²
- **Yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen** lisäksi saa sijoittaa tontille enintään:
 - **yhden talousrakennuksen;**
 - **yhden katoksen;**
 Talousrakennus ja katos sijoitetaan **tontin takapihalle** joko yhteen kytkettyinä tai erillisinä rakennuksina. Kunkin talousrakennuksen, katoksen tai kytketyn rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 65 m², kuitenkin näiden rakennusten ja rakennelmien yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 100 m².
 - **yhden sisääntulokatoksen tai kuistin;**
 - **yhden terassin:** Terassin pinta-ala ei saa ylittää 30 m², josta enintään 15 m² saa katettua ja lasitettua. Terassi saa olla asuinrakennukseen liittyvä tai erillinen rakennelma, joka sijoitetaan tontin takapihan alueelle.

I-osa

Korttelit 721-(2,3,4,5,6,7), 724-(1,2,3,4,5),
723-(1,2,3,4,5,6)

AO-33-tonteilla (Ve1)

- Kerrosluku: **on oltava I u2/3**
- Rakennusoikeus: 250 k-m²
- Tontin rakennusten enimmäispinta-ala on 200 m²
- **Yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen** lisäksi saa sijoittaa tontille enintään:
 - **yhden talousrakennuksen;**
 - **yhden katoksen;**

Talousrakennus ja katos sijoitetaan **tontin takapihalle** joko yhteen kytkettyinä tai erillisinä rakennuksina.

Kunkin talousrakennuksen, katoksen tai kytketyn rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 65 m², kuitenkin näiden rakennusten ja rakennelmien yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 100 m².

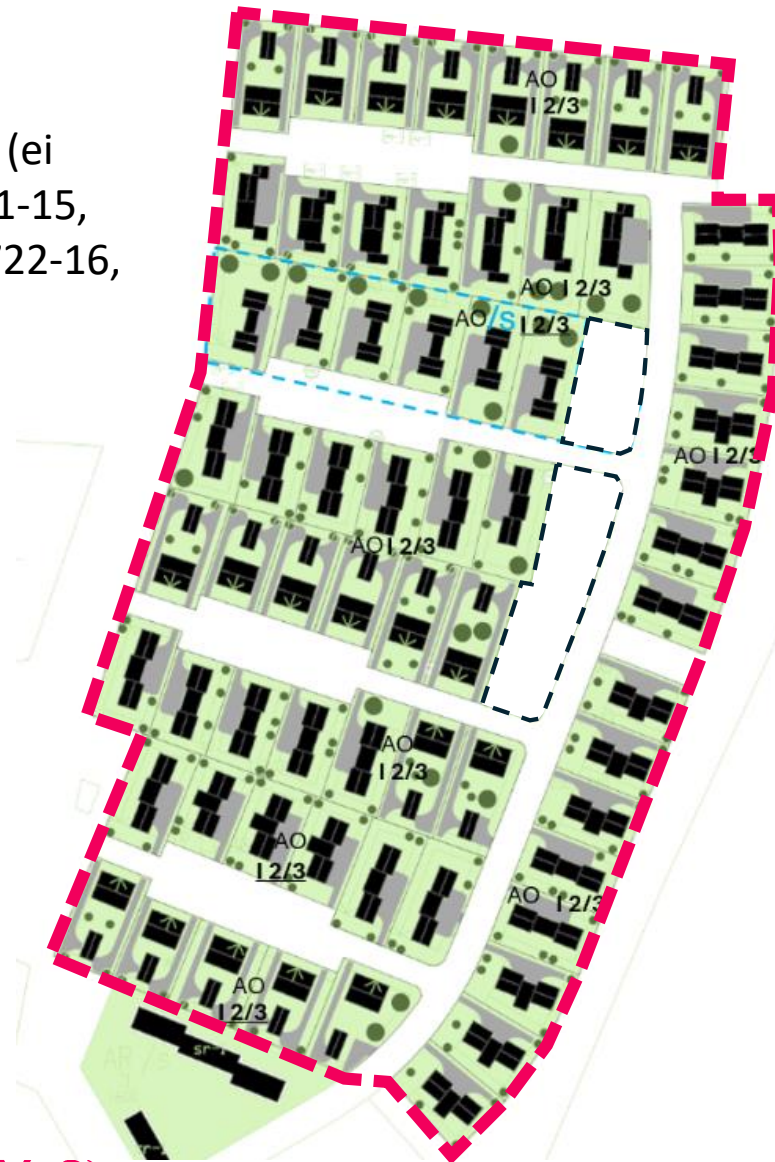
- **yhden sisääntulokatoksen tai kuistin;**
- **yhden terassin:** Terassin pinta-ala ei saa ylittää 30 m², josta enintään 15 m² saa katettua ja lasitettua. Terassi saa olla asuinrakennukseen liittyvä tai erillinen rakennelma, joka sijoitetaan tontin takapihan alueelle.



Korttelissa 721 tonttien 2-7 (ja 16) sisääntulokatos suositellaan toteutettavaksi suuntaukseltaan yhtenäisenä koko talorivin kanssa.

I-osa

Korttelit 720-726 (ei kuulu tontteja 721-15, 721-16, 722-15, 722-16, 722-17, 722-18)



AO-tonteilla (Ve2)

- Kerrosluku: voi olla I u2/3 tai I
- Rakennusoikeus:
 - kun asuinrakennus rakennetaan puolitoistakerroksiseksi; tontin rakennusoikeus on 250 k-m²;
 - kun asuinrakennus rakennetaan yksikerroksiseksi; tontin rakennusoikeus on 200 k-m²;
- Tontin rakennusten enimmäispinta-ala on 250 m²
- saa sijoittaa tontille **yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen**.

Kaksiasuntoisen asuinrakennuksen lisäksi saa sijoittaa tontille enintään:

- 2 talousrakennusta, katosta tai näiden yhdistelmää siten, että näiden yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 70 m²;
- 2 sisääntulokatosta;
- 2 terassia: Terassien pinta-ala ei saa ylittää 30 m². Terassit sijoitetaan tontin takapihan alueelle.

Mikäli tontille rakennetaan **yksiasuntoinen asuinrakennus**, rakennusten määrän, näiden alojen ja sijaintien tulee noudattaa vastaavien korttelien **Ve1:n määräyksiä**. Tontin rakennusten enimmäispinta-ala on 250 m².

Korttelissa 721, tonteilla 2-7 voidaan toteuttaa kaksiasuntoinen asuinrakennus rakentamalla toisen asunnon tontin takaosaan.

VE1

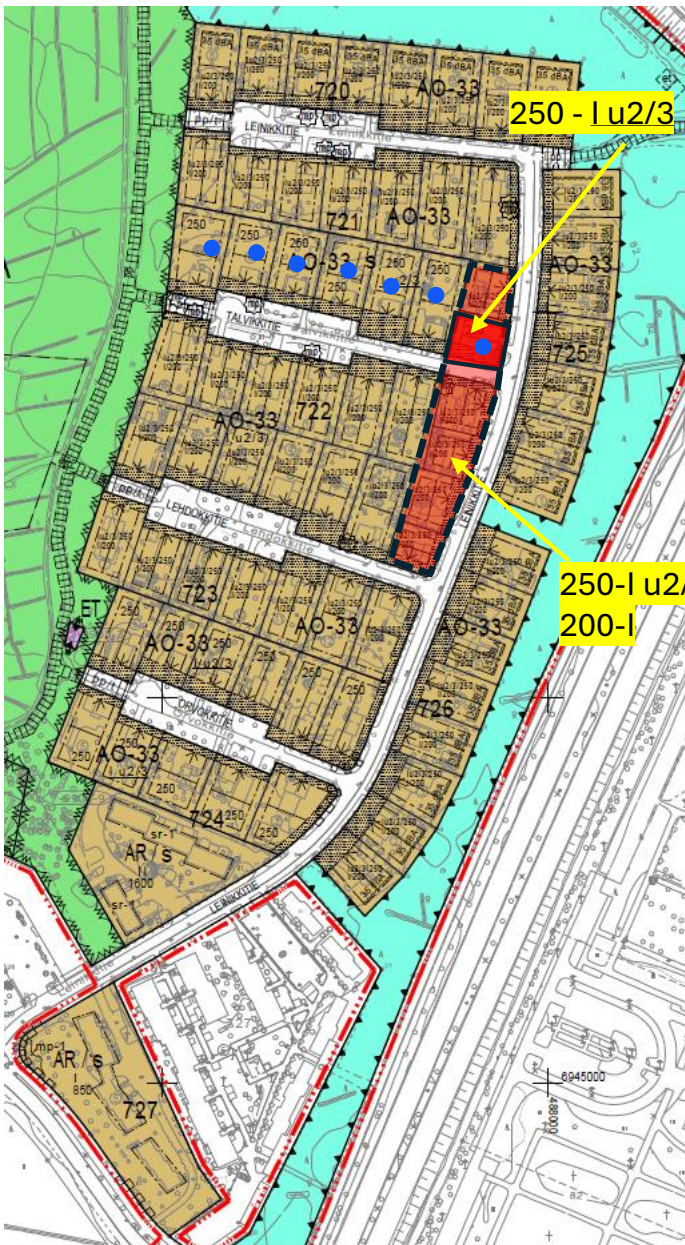


VE2



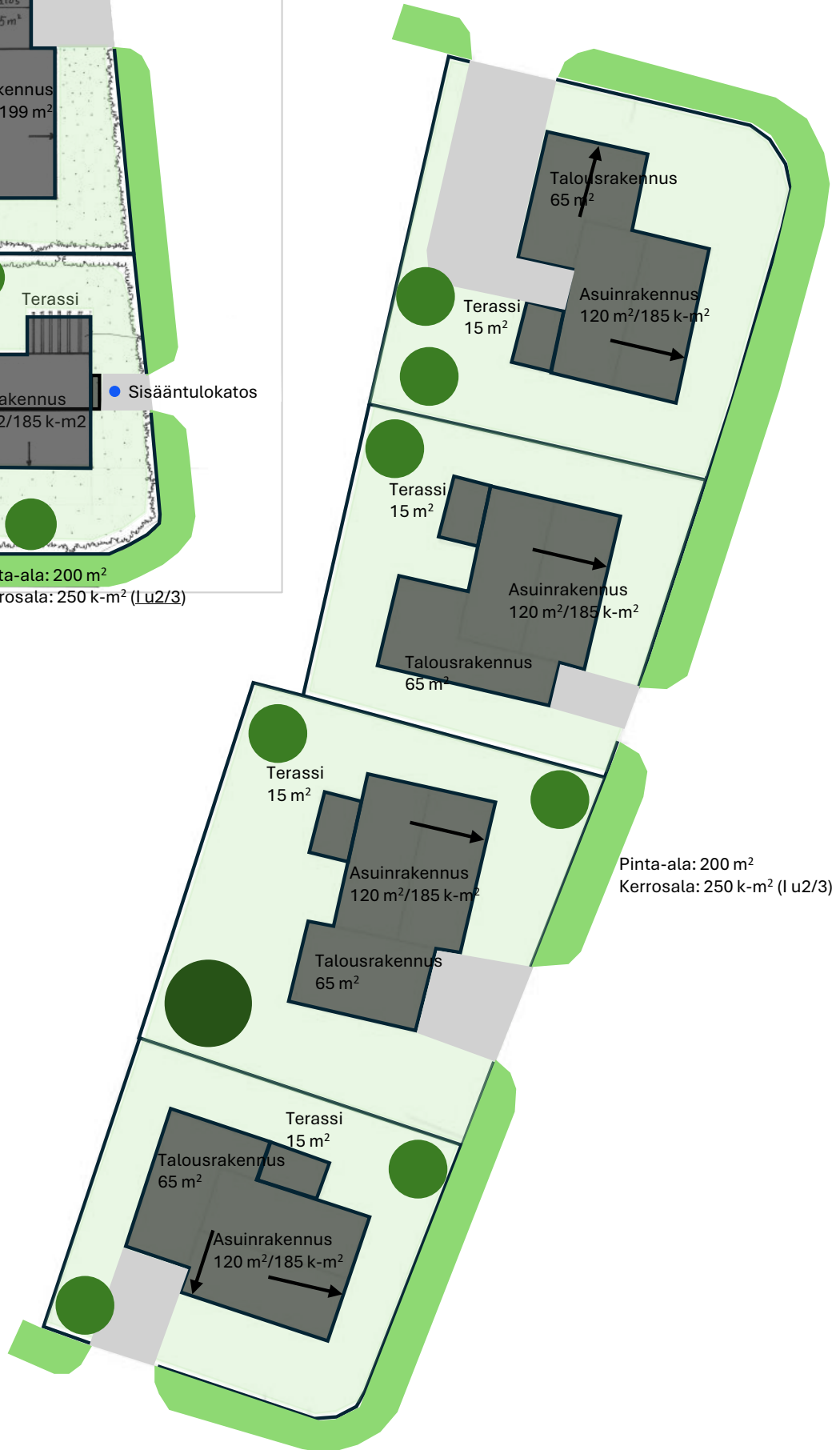
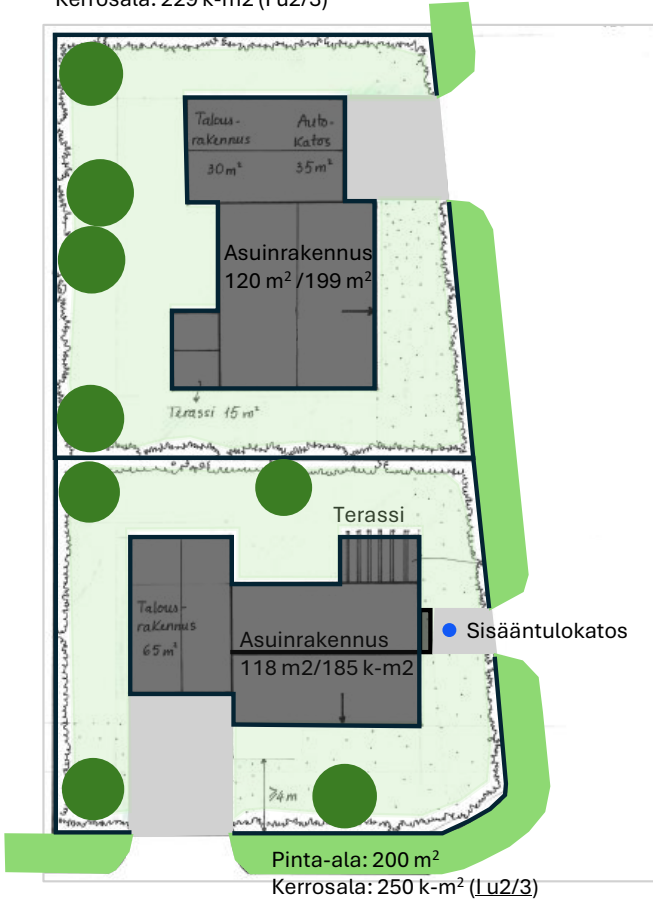
I-osa

Korttelit 721-15, 721-16, 722-15, 722-16, 722-17, 722-18

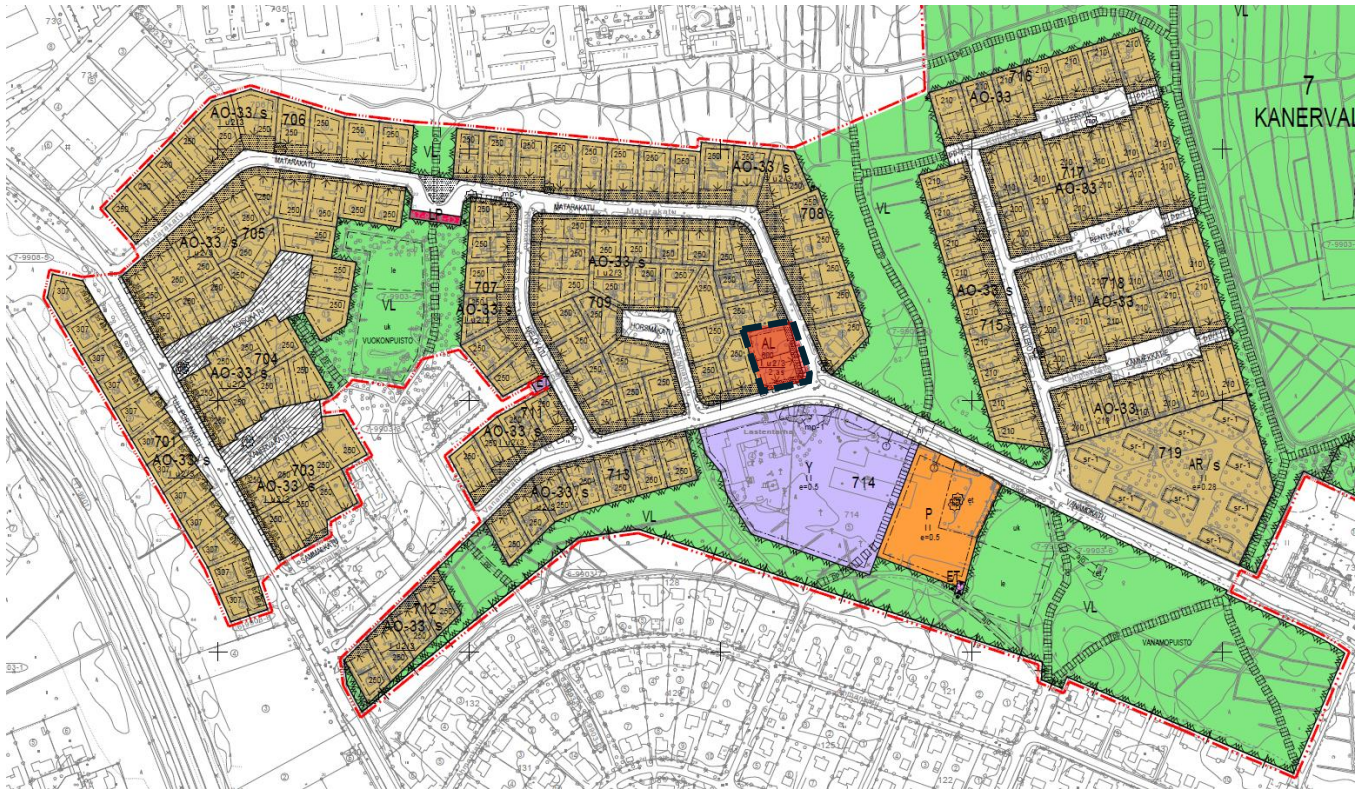


- Kerrosluku: tontti **721-16: on oltava I u2/3;** tontti 721-15, 722-15, 722-16, 722-17, 722-18: **I u2/3 tai I**
- Rakennusoikeus:
 - Mikäli asuinrakennus rakennetaan puolitoistakerroksiseksi, tontin rakennusoikeus on 250 k-m²;
 - Mikäli asuinrakennus rakennetaan yksikerroksiseksi, tontin rakennusoikeus on 200 k-m².
- Tontin rakennusten enimmäispinta-ala on 200 m²
- **Yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen** lisäksi saa sijoittaa tontille enintään:
 - **yhden talousrakennuksen** tai katoksen tai näiden yhdistelmän, jonka yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 65 m². Talousrakennus ja/tai katos voidaan sijoittaa asuinrakennukseen kytkettynä palomääräykset, kadunpuoleisesta rajasta etäisyysvaatimukset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat huomioon ottaen.
 - **yhden sisääntulokatoksen tai kuistin;**
 - Tontilla 721-16 sisääntulokatos suositellaan toteutettavaksi suuntaukseltaan yhtenäisenä koko talorivin kanssa.
 - **yhden terassin**, jonka pinta-ala ei saa ylittää 15 m². Terassi on oltava asuinrakennukseen liittyvä rakennelma, joka sijoitetaan tontin takapihan alueelle.

Pinta-ala: 200 m²
 Kerrosala: 229 k-m² (I u2/3)

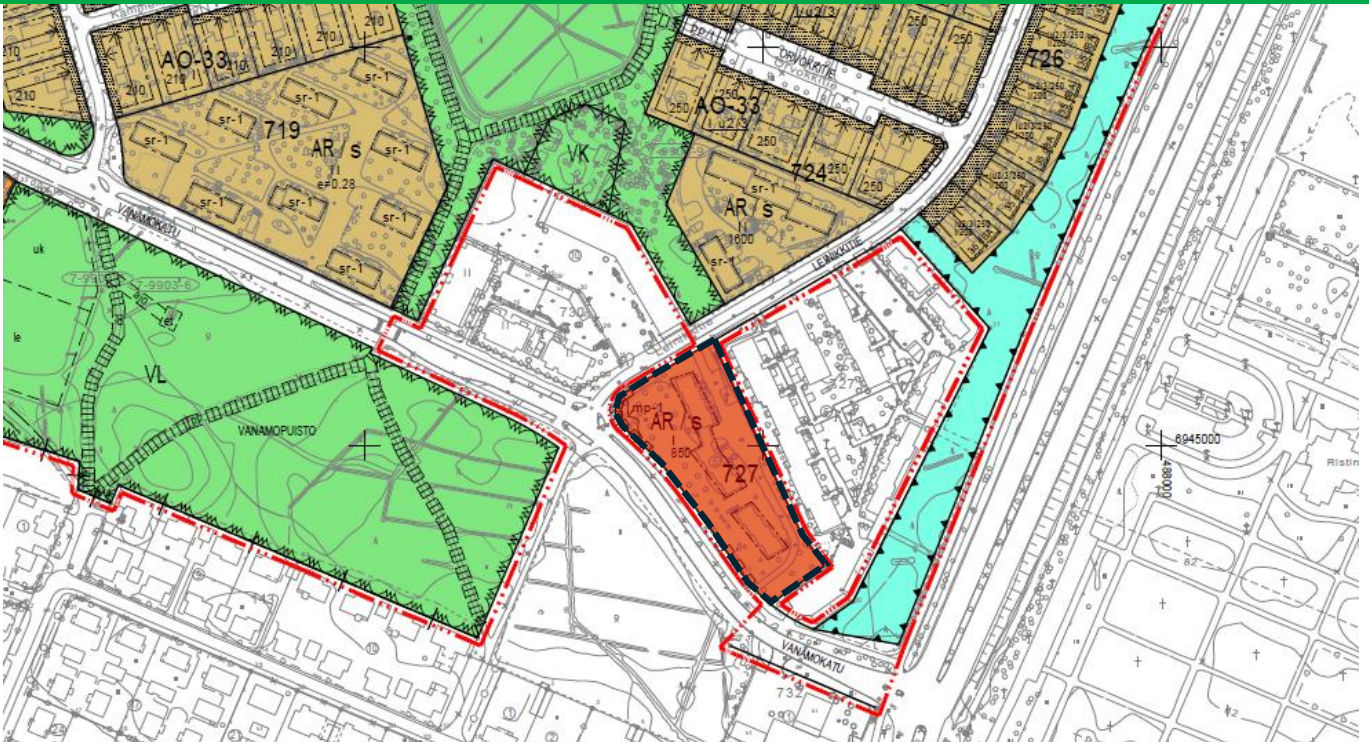


3.4 AL-tontti



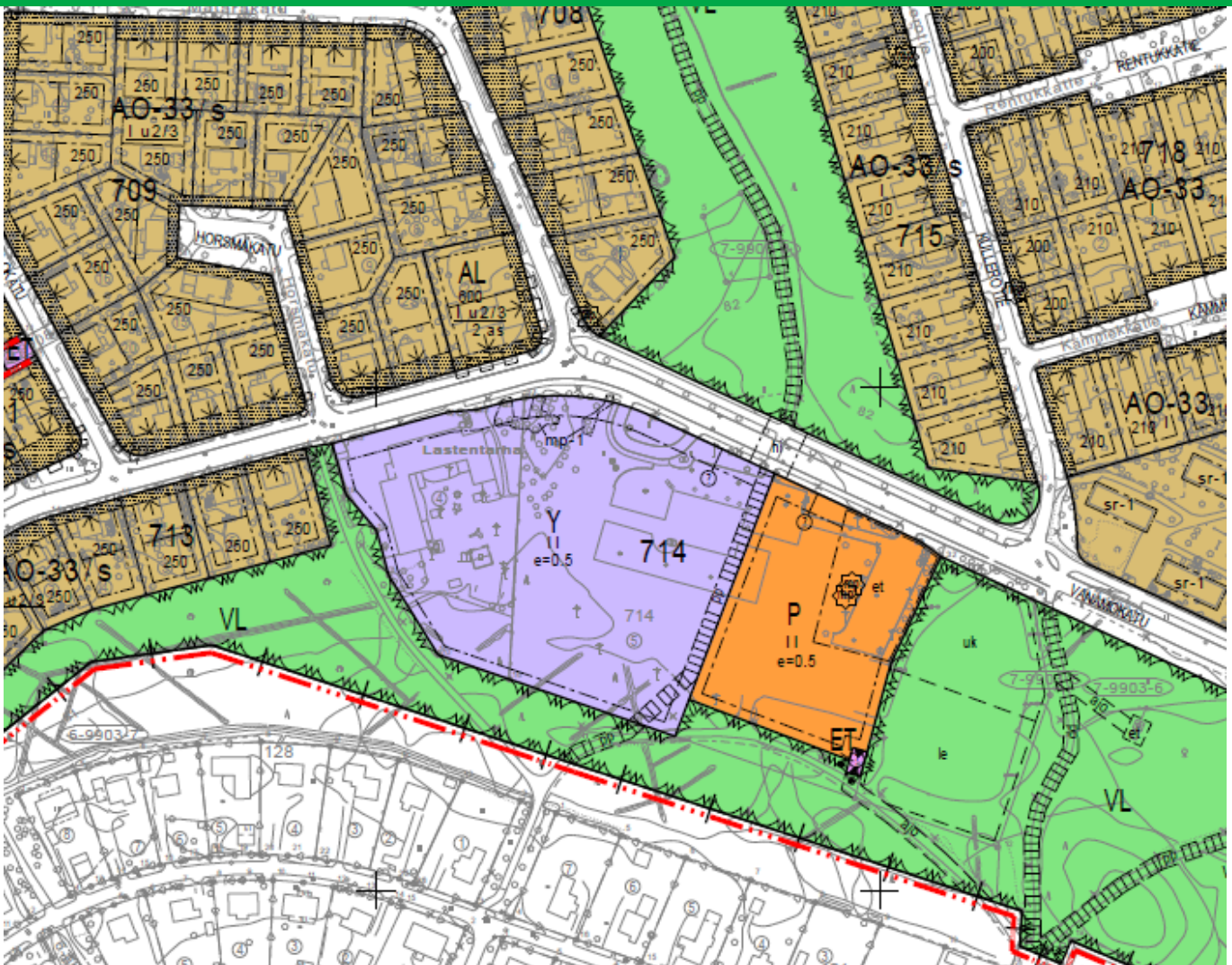
- Kerrosluku: 1 u2/3
- Rakennusoikeus: 600 k-m²
- Rakentamisessa huomioidaan ympäröivään rakennuskantaan sopeutuminen.
- Tontille saa sijoittaa enintään 2 asuntoa yläkerrokseen. Liike- ja toimistotiloja saadaan sijoittaa vain rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Ensimmäisen kerroksen kerrosalasta saadaan enintään 1/3 käyttää liiketiloina.
- Kadun julkisivut on jäsennettävä porrastuksilla, mikäli pituus on yli 15 metriä.
- Tontille on varattava riittävästi auto- ja pyöräpaikkoja sekä lumitila.
- Tonteilla tulee säilyttää vihreä ilme. Sisäisten väylien sekä auto- ja pyöräpaikkojen pintamateriaalien on toteutettava vettä läpäiseviä. Ne tulee suunnitella siten, että niiden pinta-ala on pidettävä mahdollisimman vähäisenä. Niitä ei saa päällystää asfaltilla.
- Naapuritonttien vastaiset rajat tulee aidata enintään 150 cm korkealla pensasaidalla, joka vähentää melua ja maisemallisia häiriöitä.
- Puiden istuttaminen ja säilyttäminen, sekä rakentamattomien alueiden toteuttaminen tulee tehdä pientalojen korttelialueita koskevien pihan suunnittelun määräysten mukaisesti. Puuportin käyttö ei ole sallittua.

3.5 AR/s-tontti (Leinikkitie 2)



- Kerrosluku: 1
- Rakennusoikeus: 850 k-m²
- Rakennusten rakennusalojen, massoitteiden, mittasuhteiden, katon harjansuunnan, materiaalien, väriyksen sekä kaltevuuden tulee olla mahdollisimman lähellä olemassa olevien rakennusten ilmettä.
- Julkisivut suositellaan jäseneltäväksi porrastamalla. Julkisivumateriaalina voidaan käyttää maalattua vaaka- tai pystyaukkoitusta, tiiltä tai rappausta. Julkisivujen materiaalin ja väriyksen on oltava yhtenäinen räystäältä sokkeliin. Julkisivujen väriyden noudattaa erillispientalojen väriyksiä koskevia määräyksiä.
- Ikkunoiden ja ovien tulee noudattaa erillispientalojen ikkunoita ja ovia koskevia määräyksiä.
- Tonteilla tulee säilyttää vihreä maisema. Sisäisten väylien pintamateriaalien tulee olla vettä läpäiseviä. Asfaltointia ei saa käyttää.
- Naapuritonttien vastaiset rajat on aidattava enintään 150 cm korkealla pensasaidalla. **Katualueeseen rajoittuvat rajat on toteutettava avoimina.** Asuntojen ja tontin julkisen alueen välinen raja voidaan jäsentää enintään 90 cm korkealla pensasaidalla. Aita tulee suunnitella rakennusten kokonaisuuteen sopivaksi ja muodostaa yhtenäinen ratkaisu.
- Tontin olemassa oleva puusto tulee säilyttää. Rakentamattomat alueet on toteutettava nurmipintaisina ja kasvillisuutena.

3.6 Y- ja P-tontit



- Y-tontti sijoitetaan rintamamiestalojen hallitsemaan Kanervalan kulttuuriympäristöön, minkä vuoksi uudisrakentamisen arkkitehtuurin tulee edustaa oman aikakautensa arkkitehtuuria, sointua Kanervalan alueen kokonaisuuteen ja oltava luonteva osa sen kontekstia.
- Räikeitä, tummia tai ympäristöstä poikkeavia värisävyjä ei saa käyttää.
- Pihalle tulee suunnitella riittävästi istutuksia sekä varjostavia puita, jotka lisäävät alueen viihtyisyyttä ja tukevat luontosuhteen kehittymistä. Viheralueiden tulee toimia myös melun, tuulen ja auringon lämpökuormituksen sekä hulevesien hallinnan keinoina.
- Y- ja P-tonttien rajat on aidattava, jotta varmistetaan lasten hoitotoiminnan turvallisuus sekä turvataan pyöräilyreitit esteetön jatkuvuus.

4. Korjaus- ja täydennysrakentamista koskevat määräykset

Rakennuksen kestävä ylläpidon osana laaditaan käyttö- ja huolto-ohje, jossa ohjeistetaan muun muassa julkisivun kunnan seuranta ja kohdennetaan tarkastettavat kohdat.

Rakennuksen teknisen kunnan arvioimiseksi on suoritettava kuntotutkimus, jonka olennaisimpia osia ovat rakenteellisen kunnan, tekotavan ja esiintyvien vaurioiden selvittäminen. Lämmitysjärjestelmän, ilmanvaihdon, sähköistyksen ja muiden laitteiden käyttökelpoisuuden ja korjausmahdollisuuksien arviointi ovat alan asiantuntijoiden tehtäviä.

Laajoja energiataloudellisia korjaustoimenpiteitä harkittaessa on rakennus nähtävä kokonaisuutena, mm. ottaa huomioon ulkopuolisen lisälämmöneristyksen ja ikkunoiden vaihtamisen aiheuttamat kertautuvat toimenpiteet ja niiden aiheuttamat lisäkustannukset.

Rakenteeltaan korjauskelpoisen asuinrakennuksen korjauksissa tärkeysjärjestys on:

- Ulkovaipan rakenteet - rakennuksen tulee olla kuiva, lämmin ja riittävän tiivis.
- Asumistason parantaminen - varustelun ja tilankäytön kehittäminen.
- Nykyisten tilojen käytön tehostaminen - huonejaon ja käyttötarkoituksen muutokset.
- Energiatalouden parantaminen - ilmastointi, yläpohjan lisäeristys, ikkunoiden ja seinien tiivistys sekä lämmitysjärjestelmän kunnostus.
- Rakennuksen laajentaminen.

4.1 Perustukset

Kanervalan maaperän pintakerrokset ovat yleensä hiekkaa tai silttistä hiekkaa. Routimista esiintyy paikoitellen. Perustamistapaa valittaessa on syytä tehdä rakennuspaikkakohtainen routivuusselvitys ellei perustuksia uloteta roudattomaan syvyyteen tai routimista estetä rakenteellisin keinoin.

Rakennusta laajennettaessa on varmintä käyttää samaa perustamistapaa kuin aikaisemmin. Se luo edellytyksen vanhan ja uuden rakenteen yhteistoiminnalle ja liitoksen onnistumiselle.

Perustukset on hyvä salaojittaa, kuivata tarkastus- ja kokoojakaivoisella, asentaa routaeristys, vedeneristys ja sokkelin suojaus tarvittaessa.

Katokseen voidaan tehdä pilariperustus, mutta sen rakentamistavasta johtuen katoksen muuttaminen rakennukseksi voi olla hankalaa.

4.2 Kellari

Kellarin muutokset, kuten lattiatason laskeminen, vaativat rakennusluvan. Padotuskorkeus ja mahdolliset muutokset hulevesien johtamisessa on selvitettävä rakennusviranomaisen kanssa. Saunaosaston ilmanvaihtoa tulee parantaa, koska perusparannus tiivistää rakenteita ja vanha ilmanvaihto voi osoittautua riittämättömäksi. Jos kellarin seiniä eristetään sisäpuolelta, rakennuksen ulkopuolinen routasuojaus on varmistettava.

Pienet sokkelihalkeamat eivät yleensä vaadi toimenpiteitä, mutta vaurion syy on selvitettävä ja sen laajeneminen estettävä. Laajat kellarin seinän halkeamat on korjattava.

Selvaag-talojen sokkelipinnan tulee olla maalattu alkuperäisen mukaisesti. Sokkelin seiniin ei saa asentaa lisää ikkunoita.

4.3 Ulkoseinät

Selvaag-talojen korttelialueilla ulkoseinien ja yksityiskohtien korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä materiaaleja, värityksiä, pintakäsittelyä ja asentamistapoja. Tarpeetonta koristeellisuutta tulee välttää. Vaurioituneet laudat on vaihdettava yksittäin käyttäen profiililtaan, leveydeltään ja paksuudeltaan alkuperäistä vastaavaa puutavaraa. Uusien lautojen liittyminen vanhaan on tehtävä huomaamattomasti ja alkuperäisen asennustavan mukaisesti. Vanha irtoava maali on poistettava varovasti puupintaa vahingoittamatta ennen uudelleenmaalausta.

Erillispientalojen julkisivujen laajennuksissa ja peruskorjauksissa on käytettävä peittomaalattua puuta tai rappausta yhtenäisesti sokkelista räystäälle.

Lisälämmöneriste on sijoitettava seinärakenteen sisäpuolelle. Mikäli seinärakenteeseen asennetaan höyrysulkumuovi, se tulee sijoittaa sisäpuolisen lämmöneristeen sisäpintaan.

Hyväksyttäviä verhoustapoja ovat vaakalautoitus (vinovuori- tai avoponttilautoitus) sekä peiterimoitettu pystylautoitus. Lomalautoitus, leveät nurkkalaudat ja muut vahvat listoitukset ei saa käyttää.

4.4 Kuistit ja sisäänkäynnit

Kuistin laajentaminen on sallittua edellyttäen, ettei laajennus muuta katujulkisivua tai heikennä ympäristöön sopivaa katunäkymää. Laajennettavan kuistin tulee olla kooltaan, tyyliltään ja toiminnallisuudeltaan rakennuksen kokonaisuuteen sopiva.

4.5 Katot ja kattoikkunat

Katon ja räystäiden pintakäsittely tarkastamalla ja tarvittaessa maalaamalla tulee tehdä säännöllisesti. Lahonneet tai vaurioituneet osat on vaihdettava, ja vuotokohdat on paikattava asianmukaisesti. Lisäksi on tarkastettava ja tarvittaessa uusittava harjapellit, reunapellit sekä putkien ja antennien läpivientien tiivistykset ja muut katon kantavat rakenteet. Sadevesikourut ja syöksytorvet on puhdistettava säännöllisesti ja vaihdettava tarvittaessa. Alapohjan ja kattorakenteiden tuuletusta on parannettava tilanteen edellyttämällä tavalla.

Mikäli vaurioituneita katon tai räystäiden osia ei voida korjata tai kunnostaa, ja ainoaksi ratkaisuksi jää koko vesikaton sekä räystäiden uusiminen, tulee kyseisen rakennuksen katto- ja räystäsrakenteet toteuttaa uudisrakentamista koskevien määräysten mukaisesti.

Kattotöiden yhteydessä joudutaan usein uusimaan myös räystäslaudoitukset. Ne on toteutettava tarkasti entisen kaltaiseksi, sillä pienetkin muutokset vaikuttavat rakennuksen ulkonäköön. Räystään paksuntaminen on kielletty. Avoräystäät maalataan alapinnoiltaan julkisivun sävyä vastaaviksi. Ulkopuolinen alalaudoitusta ei saa tehdä.

Puolitoistakerroksisten asuinrakennusten yläkerroksiin saa asentaa kattoikkunoita, kuitenkin kattoikkunoita ei saa sijoittaa kadun puolelle. Kattoikkunan sijoitus, koko ja muoto tulee valita huolella. Valintaperuste on sen soveltuvuus rakennuksen ulkonäköön.

Selvaag-talojen harjakatot ja räystäät on kunnostettava säännöllisesti ja korjattava alkuperäisen mukaisina kattokaltevuuden, materiaalien, värityksen, asennustavan, yksityiskohtien ja räystäiden osalta. Selvaag-taloihin ei saa asentaa kattoikkunoita.

4.6 Parvekkeet

Olemassa olevia parvekkeita saa käyttää niin kauan kuin niiden kunnossapito on mahdollista. Kun parvekkeen korjaaminen ei enää ole toteutettavissa, eikä se täytä tämän ohjeen vaatimuksia, parvekkeen rakentaminen on toteutettava uutena, määräysten mukaisena parvekkeena.

4.7 Ikkunat ja ulko-ovet

Rakennuksen ikkunat muodostavat keskeisen osan sen arkkitehtonista ilmettä. Kanervalan alueen alkuperäiset ikkunatyypit sopivat rakennusten tyyliin, minkä vuoksi niiden muuttamiseen suhtaudutaan pidättyvästi. Uusia, rakennustyyliin sopivia ikkunoita voidaan lisätä ikkunattomille seinille, lukuun ottamatta Selvaag-talojen julkisivuja, joissa uusia ikkunoita ei sallita.

Ikkunoiden korjauksessa sekä rakennusta laajennettaessa tulee säilyttää tai noudattaa rakennuksen alkuperäistä ilmettä. Tämä koskee ikkunoiden sijaintia, kokoa, muotoa, puitejakoa sekä puitteiden ja karmien yksityiskohtia. Ikkunoiden ja ulko-ovien värityksen voi vaihtaa rakennuksen pääväriin sopivaksi.

Rakennustyyppille vieraita ikkunamalleja, suuria lasipintoja, pieniruutuisia ikkunoita sekä koristeellisia tai leveitä vuorilautoja ei sallita kadun julkisivuille.

Saadaan lämmöneristävyyden parantamiseksi lisätä kolmas lasi vanhojen lasien väliin tai vaihtaa sisäpuutteeseen umpiolasi siten, että ikkunan ulkopuitetta ei muuteta.

Mikäli oven uusiminen on välttämätöntä, uuden oven on oltava rakennuksen tyyliin sopiva, yksinkertainen ja peittomaalattava puuovi.

Selvaag-talojen ikkunat ja ovet on kunnostettava ja korjattava alkuperäisen mukaisina. Irtonainen maali ja kitit poistetaan varovasti, ja puupinnat suojataan sekä maalataan alkuperäisen värin mukaisella hengittävällä maalilla. Lahovauriot korjataan paikkaamalla ja vanhat lasit pyritään säilyttämään. Puitteiden profiilit ja helat säilytetään tai uusitaan alkuperäisen mallin mukaan. Lämmöneristystä voidaan parantaa lisäämällä kolmas lasi. Jos ikkuna on uusittava, sen tulee olla alkuperäisen kaltainen puuikkuna, jossa säilyvät puitteiden jako, koko, muoto, väri ja lasin sijainti julkisivussa. Ovet huolletaan kuten ikkunat, ja vaurioituneet kohdat korjataan paikallisesti alkuperäisiä listoja, paneeleita ja heloja säilyttäen. Uusi ovi tehdään alkuperäisen mukaan. Tiivistäminen ja tiivistenauhat ovat sallittuja, kun ulkonäköön ei puututa.

4.8 Ulkoväriyty

Väriytyksen valinnassa on noudatettava kohdan 3.3.7 määräyksiä.

Katon laajennettu osa on maalattava yhtenäisellä värillä, joka vastaa katon alkuperäistä väriytyä. Talousrakennuksen katon ja julkisivujen väriytysten tulee olla yhtenäisiä asuinrakennuksen väriytysten kanssa.

4.9 Sisätilojen muuttaminen

Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä sisätilojen käyttötarkoituksia voidaan muuttaa, kunhan muutokset eivät vaikuta haitallisesti rakennuksen ulkoasuun tai teknisiin ratkaisuihin. Sisätilojen tarkoituksenmukainen muokkaaminen tukee rakennuksen elinkaaren jatkumista ja sen sopeutumista uusiin käyttötarpeisiin.

4.10 Rakennusten hoito ja korjaus

Rakennus ja sen ympäristö on pidettävä hyvässä ja siistissä kunnossa siten, että terveellisyys, turvallisuuden ja ympäristöön sopivuuden vaatimukset täyttyvät.

Rakennuksen kunnossapito ehkäisee rapistumista ja on taloudellisesti huomattavasti edullisempaa kuin laajat korjaukset. Energiataloutta parantavat toimenpiteet, kuten lämmityslaitteiden huolto, hormien nuohous, ovien ja ikkunoiden tiivistäminen sekä ilmanvaihdon säätö, pienentävät käyttökustannuksia.

Puurakennuksissa tärkeintä on kosteuden torjunta. Kattojen, vesikourujen, syöksytorvien ja tuuletuksen toimivuudesta tulee huolehtia sekä ulkomaalausta pitää kunnossa. Vauriot, erityisesti kosteusvauriot ja perustusten liikkumiset, on korjattava viipymättä ja samalla varmistettava, ettei vaurio uusiudu.

Korjauksissa suositellaan käytettäväksi mahdollisuuksien mukaan alkuperäisiä rakennusmateriaaleja ja -menetelmiä. On myös huomioitava, että tehtyjen korjausten tulee olla myöhemmin korjattavissa.

4.11 Piha-alue

Kanervalan kulttuuriympäristön puutarhamaisen alkuperäisilmeen arvojen ja ominaispiirteiden sekä asuinympäristön laadun säilyttämiseksi myös piha- ja viheralueiden parannukset on toteutettava tämän rakentamis- ja korjaustapaohjeiden määräysten mukaisesti.

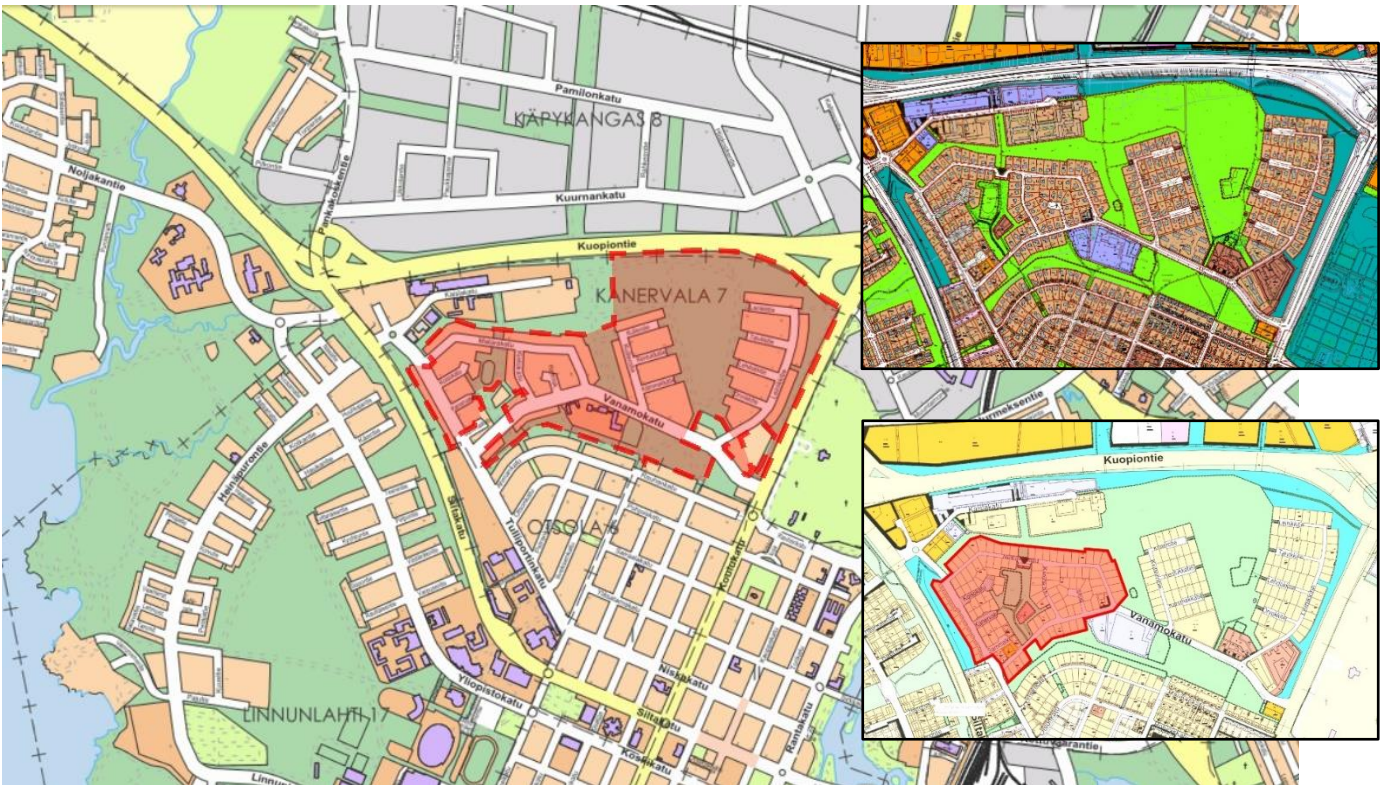


Joensuun kaupunki

Pauli Sonninen, kaavoituspäällikkö

Van Nguyen, maankäytön suunnittelija

7.6.2023, tark. 19.6.2023, päivitetty 12.5.2026



Kaava-alueen sijainti opaskartalla, ote ajantasa-asemakaavasta ja rakennuskieltoalueen rajaus

Kanervala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Asemakaavan muutos koskee suurta osaa Kanervalan kaupunginosasta. Mukana ovat pientaloalueet, *Selvaag-talot* sekä Vanamokadun eteläpuoliset korttelit ja puistoalueet.

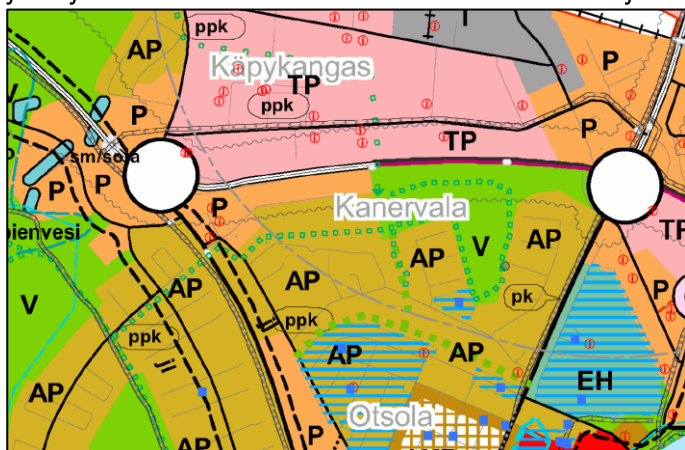
Kortteleissa 701-713 on kaavan laadinnan aikana voimassa AKL 53 § mukainen rakennuskielto.

Kulttuuriympäristöselvitys sekä selvitys maiseman, kaupunkiympäristön ja luonnon ominaispiirteistä on tehty asemakaavan laadintaa varten.



Suunnittelutilanne

Kanervalan alue on asemakaavoitettu pientaloalueeksi jo 1950-luvulla. Pääosa asuinalueista on asemakaavoiltaan uudistettu vuosina 1991 ja 1992. Tarkastelualueelle on tehty myös useita pienialaisempia myöhempiä asemakaavamuutoksia. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mm. ohjata *uudis-* sekä täydennysrakentamista alueella, tutkia puretun koulun tontin tuleva käyttö sekä osoittaa pyöräily- ja kulkureittejä. Aiemman asemakaavoituksen yhteydessä laadittuja rakentamistapaohjeita päivitetään kaavatyön yhteydessä. Tarvittaessa laaditaan maankäyttösopimuksia.



Joensuun seudun yleiskaava 2020

Joensuun seudun yleiskaavassa on pientaloalueen kautta esitetty mm. virkistysyhteyksiä. Vanamokadun Selvaag-talojen kokonaisuudella on suojelumerkintä. Samoin *voimassa olevassa maakuntakaavassa 2040, vaihe 1*, on läntisimmällä pientaloalueen osalla sekä Selvaag-taloilla maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alue- ja kohdemerkinnät. Joensuun viherkaavassa vuodelta 2015 on alueelle osoitettu merkittävimmät reitit (ulkoilureitti, latu) ja virkistysalueet (lähipuisto, ulkoilumetsä).

Suunnittelua ohjaavat Joensuun kaupungin strategia sekä kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne ja kaavamuutoksen mahdollistamat muutokset. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi rakennetun kulttuuriympäristön arvot, kaupunkikuva sekä viherverkosto.

Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. luontoon ja maisemaan, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen, teknisen huollon verkkoihin, yhdyskuntatalouteen, yritysten toimintaedellytyksiin, sekä kaupungin strategian ja suunnitelmien toteutumiseen.



Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- *Lupa- ja valvontavirasto (LVV) (ennen Pohjois-Karjalan ELY-keskus)*
- *Itä-Suomen elinvoimakeskus (ennen Pohjois-Savon ELY-keskus)*
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Otsola-Kanervalan asukasyhdistys
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun seudun luonnonystävät ry

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

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 siellä *Kanervalalla*. Asiakirjat täydentyvät työn edetessä. *Kaava-asiakirjoihin pääsee tutustumaan kaupunkirakennepalveluissa (Torikatu 19) varaamalla tapaamisajan kaavan laatijan kanssa.*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma *oli* nähtävillä **22.6.–7.8.2023**. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus *järjestettiin keskiviikkona 28.6.2023 kello 17.30* alkaen Kanervalan päiväkodilla (Vanamokatu 24). Tämän jälkeen järjestettiin lyhyt tutustumiskävely kaava-alueella ja alueen asukkaita osallistava pieni kilpailu, josta tiedotettiin erikseen.

Asemakaavaluonnos *on nähtävillä 4.6.-31.7.2026*. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus *tiistaina 9.6.2026 kello 16:30* alkaen *Hallintotalon 2. kerroksen neuvotteluhuoneessa Jaakko (Torikatu 19A, 80100 Joensuu)*. Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävillä 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan *nähtävillä alustavasti vuoden 2026 loppupuolella*. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee arviolta *keväällä 2027*.

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 yhteydessä myös puhelimitse tai sähköpostitse.



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
- maankäytön suunnittelija Van Nguyen
van.nguyen@joensuu.fi, puh. 050 471 9674
- avustava suunnittelija Kaija Kinnunen
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 409 2127

Asemakaavaprosessi



Kanervala asemakaavan muutos

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 22.6. - 7.8. 2023 välisen ajan. OAS:sta annettiin kahdeksan lausuntoa. Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksen ja Joensuun ympäristönsuojelun lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Mielipiteitä jätettiin neljä.

Alla on tiivistetty kooste palautteista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Mielipiteet on muokattu pyrkien siihen, että mielipide säilyy sisällöltään alkuperäisenä, mutta antajan henkilöllisyys ei ole tunnistettavissa.

LAUSUNNOT

Caruna Oy

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20kV johdot ja 0,4kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä.

Otetaan vaikutuksista sähkönjakeluun kaavan tarkentuessa. Kaava-alueella sijaitsee puistomuuntamoita, jotka on esitetty liitteessä 1 violeteilla neliöillä. Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet (n. 20 m²) kyseisille muuntamoille.

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

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheissa, kun asemakaava tarkentuu.

Vastine:

Olemassa oleville muuntamoille varataan kaavassa tarvittavat maa-alueet. Pyydämme lausunnot niin luonnos- kuin ehdotusvaiheessa.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus (nykyinen lupa- ja valvontavirasto - LVV)

Otsola-Kanervalala on Pohjois-Karjalan laajin 1940- ja 1950-lukujen pientaloalue. Kokonaisuus on huomioitu Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaihekaavassa. Suunnittelualueeseen kuuluu osa Kanervalasta, jonka yleisin rakennustyyppi on 1950-luvun pientalo, mutta joukossa on myös 1960-luvulla valmistuneita sekä sitä nuorempia taloja. Kanervalassa oleva Selvaag-talojen muodostama rivitalokokonaisuus on myös maakuntakaavan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Tämä Pohjois-Karjalan ensimmäinen suurempi rivitalojen ryhmä on säilynyt yhtenäisenä ja alkuperäisenä sekä kokonaisuuden että yksittäisten rakennusten kannalta.

Suunnittelualue on asutus- ja rakennushistoriallisesti vähintäänkin maakunnallisesti merkittävä kokonaisuus. Tämän vuoksi on tarpeen järjestää viranomaisneuvottelu

kaavahankkeesta nyt hankkeen käynnistyessä ja myöhemmin laadittavan kaavan keskeisen sisällön kiinteyyessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että kaavatyön yhteydessä päivitetään aiemman asemakaavoituksen yhteydessä laadittuja rakentamistapaohjeita. Rakentamistapaohjeet Otsolan ja Kanervalan alueille on laadittu vuonna 1992. Ne ovat hyvä pohja rakentamisen ohjaamiselle uuden laadittavan asemakaavan yhteydessä.

Rakentamisen ohjaamisessa tulisi ottaa huomioon, että alueen alkuperäinen ilme on lähtenyt paikoin hajoamaan ennen kaikkea uusien toisinaan alueen ilmeeseen sopimattomien omakotitalojen myötä.

Ohjaamisessa on huomioitava korjausrakentaminen, rakennusten laajentaminen, piharakennukset, uudisrakentaminen, pihojen suunnittelu ja toteuttaminen sekä mm. aurinkokeräimet. Rakentamisen ohjaamisen tapa, tasapaino sitovien määräysten ja ohjeiden välillä sekä ohjaamisen sopiva tarkkuustaso on syytä harkita huolellisesti ja ratkaista kaavaprosessin aikana.

Kaavaprosessissa tulisi ottaa huomioon myös luonnonympäristö, kaupunkikuva ja maisema alueen suunnittelun lähtökohtana. Alueella olisi tarkasteltava esimerkiksi maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävää puustoa.

Suunnittelualueella esiintyy silmälläpidettävää kasvilajistoa. Mikäli kaavaratkaisussa laajennetaan rakentamista tai muita toimenpiteitä voimassa olevan aseman mukaisille virkistysalueille, tulee alueelta tehdä tarvittava luontoselvitys.

Suunnittelualueesta olemassa oleva selvitysaineisto olisi hyvä julkaista verkkosivuilla jo tässä vaiheessa. Hanketta seuraavia kiinnostavaa aineistoa ovat ainakin 1990-luvulla laaditut rakentamistapaohjeet ja kaupungin laatimat esiselvitykset alueesta.

Vastine:

Selvaag-talojen suojelustatus säilyy, mutta koko AR-alueita koskeva /s-2-merkintä korvataan rakennuskohtaisella sr-1-suojelumerkinnällä.

Lausunnossa ehdotettu viranomaisneuvottelu on järjestetty 14.9.2023. Lisäksi 26.5.2025 on pidetty tilannekatsauspalaveri. Toinen viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen jälkeen.

Kaavatyötä varten on laadittu kulttuuriympäristöselvitys (Ark-Byroo Oy, 2025), jonka tavoitteena on tunnistaa ja kuvata alueen historialliset ja kaupunkikuvalliset ominaispiirteet, jotka tulee huomioida asemakaavatyössä. Lisäksi on laadittu selvitys maiseman, kaupunkiympäristön ja luonnon ominaispiirteistä (Elli Arvola, 2022).

Alueelle on laadittu asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä täydentävät rakentamis- ja korjaustapaohjeet, jotka edistävät alueen toteutumista yhtenäisenä ja harmonisena kokonaisuutena sekä tukevat sen rakennushistoriallisten arvojen ja puutarhamaisen luonteen säilymistä. Rakentamis- ja korjaustapaohjeet on tarkoitus määrätä asemakaavassa sitoviksi.

Kaavaratkaisussa ei esitetä kortteleiden laajentamista virkistysalueille. Selvitysaineisto lisätään asemakaavan verkkosivuille osaksi oheismateriaalia. 1990-luvulla laaditut rakentamistapaohjeet löytyvät Joensuun rakennusvalvonnan verkkosivuilta.

Pohjois-Savon ELY-keskus (nykyinen Elinvoimakeskus)

Mikäli uutta asutusta tai uusia virkistystoimintoja on tarkoitus sijoittaa kaavamuuotosalueen pohjoisosiin, tulee niiden toteuttamisedellytysten selvittämiseksi laatia meluselvitys tai hyödyntää esimerkiksi vuoden 2022 maanteiden EU-meluselvityksen tuloksia.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavamuutoksen OAS:sta.

Vastine:

Kaavamuutosluonnoksessa ei esitetä asutuksen laajentamista kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseville virkistys- tai suojaviheralueille.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) sekä kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk). Lisäksi Otsola-Kanervalan (osa-aluemerkintä) ja Selvaag-talot (kohdemerkintä) on merkitty maakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pitää Kanervalan asemakaavoitusta hyvänä ja tarpeellisena. Kaavatyössä tulee huomioida alueen maakuntakaavamerkinnt.

Vastine:

Kaavaratkaisussa on huomioitu maakuntakaavan merkinnät ja määräykset. Kanervalan länsiosa, joka kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma/km), osoitetaan /s-merkinnällä (säilytettävä ympäristö). Alueelle on annettu tarkempia rakentamisen laatua ja ympäristöön soveltuvuutta koskevia yleismääräyksiä.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Alueellinen vastuumuseo suhtautuu käynnistettyyn kaavaprosessiin myönteisesti ja odottavalla mielellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia mm. kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin. Museo pitää lähtökoh-
taa hyvänä, samoin kuin rakentamistapaohjeiden päivittämistä. Museolla ei ole tässä vai-
heessa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa.

Vastine:

Vastineelle ei ole tarvetta.

Kanervalan ja Otsolan asukasyhdistys ry

Lausunnossa kiitetään tehdystä työstä ja todetaan, että asukasyhdistys on valmis edelleenkin osallistumaan kaavaprosessiin. Lausunnossa tuodaan esille seuraavat seikat:

Rakentamiskielto tulisi ulottaa koko kaavoitettavalle alueelle, että kaavoituksella vaalittavia arvoja ei ehtisi tuhoutua.

Rakennustapaohjeiden tulisi olla sitovia tai muutoin varmistaa, että kaavan ajatusta pientaloalueilla noudatetaan kaikissa rakennushankkeissa.

Entisen Kanervalan koulun (Vanamokatu) tontille ja sen viereen tulevaa pitää ideoida. Tärkeää on, että siinä säilyisi liikuntakenttä ja kierrätyspiste, ovat ne sitten nykyisellä paikallaan tai uuden maankäytön vuoksi siirrettynä. Tässä yhteydessä päiväkodin mahdollisia lähimaastotarpeita pystytään huomioimaan. Paikalle tulisi varata tilaa yhteisötalalle, jota voisi vuokrata paikallisten yhdistysten ja toimintaryhmien käyttöön. Jos paikalle ei tule julkista palvelua ja päädytään asumiskäyttöön, niin tulevan asumisen sopisi olla jotain kaupunginosan henkeen sopivaa muuta kuin tavanomaista pientalorakentamista. Ehdotettu on mm. Selvaag-talojen kopiota (Vanamokatu 27 isoine pihoineen ja joka asunnosta uloskäynti pihatason) ja yhteisöllistä rakentamista.

Vanamokadun liikenteen tulisi pysyä hidassuhteisena, ja siitä ei saa muodostua läpiajakatua, vaikka sen tuleekin olla molemmista päistä avoin kokoojakatu.

Vastine:

Rakennuskielto koskee maakuntakaavan suojeltujen korttelialueiden aluetta. Rajaus on perusteltu aiemman arvotuksen perusteella.

Rakentamis- ja korjaustapaohjeet on tarkoitus määrätä asemakaavassa sitoviksi.

Entisen koulun tontille ei esitetä kaavaluonnoksessa asumista, vaan tontti säilyy yleisessä käytössä. Osa nykyisestä tontista osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jotta voidaan mahdollistaa nykyistä suuremman päiväkodin toteuttaminen yhdessä olemassa olevan päiväkotitontin kanssa. Tontin itäosa osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jolle voidaan sijoittaa aluetta palvelevia toimintoja, kuten elintarvikemyymälä, kampaamo tai päiväkotia. P-merkinnällä osoitetun tontin käyttö voi olla julkista tai yksityistä, ja se voi joustavasti mukautua muuttuviin tarpeisiin.

Vanamokadun rooli kokoojakatuna on edelleen perusteltu aluerakenteen kannalta, eikä liikennemäärien arvioida asemakaavan perusteella merkittävästi kasvavan.

MIELIPITEET**Mielipide 1**

Mielipiteessä todetaan, että asemakaavoitusprosessissa tapahtuneen mitoituspuutteen seurauksena tontille on osoitettu sen kokoon nähden liian suuri rakennusoikeus, mikä on johtanut riittämättömiin pysäköintijärjestelyihin. Tämän takia autopaikkoja, pyöräpysäköintiä ja lumitilaa ei ole voitu toteuttaa tarpeeseen nähden riittävästi. Kaavaratkaisussa tulisi

tarkastella pysäköinnin järjestämistä esimerkiksi Vanamokadulla ja varmistaa, että paikat palvelevat ensisijaisesti alueen asukkaiden tarpeita. Lisäksi vastaavat pysäköintitarpeet tulisi arvioida myös muiden muutosalueen kiinteistöjen osalta.

Vastine:

Kortteli, jota palaute koskee, ei kuulu kaava-alueeseen. Korttelissa on voimassa verrattain tuore asemakaava, jonka mukainen rakennusoikeus on linjassa Joensuussa muilla vastaavilla alueilla toteutetun asuinkerros- ja rivitalorakentamisen määrän kanssa. Myös pysäköintivaatimus vastaa keskustaa ympäröivillä alueilla sovellettavaa mitoitusta (1 autopaikka / 85 asuinkerrosneliometriä).

Lähtökohtaisesti pysäköintipaikat tulee osoittaa omalle tontille, eikä katualueille sijoituvia pysäköintipaikkoja voida osoittaa yksinomaan tietyn korttelialueen käyttöön, vaan niiden tulee palvella yleisemmin alueen pysäköintitarpeita. Kadunvarsipysäköinnin järjestäminen paikallisena kokoojakatuna toimivalla Vanamokadulla heikentäisi liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta sekä vaikeuttaisi pelastus- ja huoltoliikennettä.

Mielipide 2

Mielipide koskee puretun koulun tontin tulevaa käyttöä. Siinä todetaan, että tontille sopisi Selvaag-talojen kaltainen rakennusryhmä, sillä Selvaag-talot tunnetaan myönteisessä mielessä.

Vastine:

Entisen koulun tontille ei esitetä kaavaluonnoksessa asumista, vaan tontti säilyy yleisessä käytössä. Osa nykyisestä tontista osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jotta voidaan mahdollistaa nykyistä suuremman päiväkodin toteuttaminen yhdessä olemassa olevan päiväkotitontin kanssa. Tontin itäosa osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jolle voidaan sijoittaa aluetta palvelevia toimintoja, kuten elintarvikemyymälä, kampaamo tai päiväkotito. P-merkinnällä osoitetun tontin käyttö voi olla julkista tai yksityistä, ja se voi joustavasti mukautua muuttuviin tarpeisiin.

Mielipide 3

Mielipiteen antajan mielestä Kanervalan tärkeimpiä ominaispiirteitä ovat vehreys ja kohtuullinen väljyys. Näiden hienojen piirteiden säilyminen vaatii, että viheralueita/puistoja ei vähennetä ja tonteille ei rakenneta poikkeusluvilla enemmän kuin kaavan neliöt sallivat. Mielipiteessä esitetään toiveena, että kaava takaa viheralueiden/puistojen säilymisen ja estää tonttien rakentamisen turhan täyteen.

Vastine:

Virkistys- ja suojaviheralueille ei ole tarkoitus laajentaa korttelialueita. Tasapuolisuuden vuoksi rakennusoikeuksia ei kaavamuutoksella nosteta. Sen sijaan hillitty lisä- ja/tai korvaava rakentaminen on edelleen mahdollista.

Kaavaluonnoksesta esitetään kaksi vaihtoehtoa (VE1 ja VE2), jotka eroavat toisistaan siten, että vaihtoehdon VE1 mukaan ns. paritalotyyppejä ei ole mahdollista rakentaa

lainkaan kaava-alueelle. Sen sijaan vaihtoehdossa VE2 paritalotyyppiä rajoittava kaavamerkintä (AO-33) on osoitettu ainoastaan niihin kortteleihin, jotka kuuluvat maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma/km) ja on merkitty /s-merkinnällä (säilytettävä ympäristö), sekä alle 800 m²:n tonteille. Tällöin kaava-alueen itäosan tonteille on mahdollista rakentaa enemmän kuin yksi asuinrakennus. Kummassakin luonnosvaihtoehdossa laajennetaan tonttien rakennusten pinta-alarajoitusta jonkin verran, jotta nykyvaatimuksia paremmin vastaava rakentaminen onnistuu.

Mielipide 4

Mielipiteen antaja tuo esiin, että hänen omistamalleen tontille ei ole aiemmin myönnetty rakennusoikeuden lisäystä ja tontin jakamista, vaikka vastaavia ratkaisuja on hyväksytty naapuritonteilla. Mielipiteen antajan näkemyksen mukaan päätöksenteossa on ollut epä johdonmukaisuutta.

Palautteessa esitetään, että kaavaluonnoksessa tontille lisätään rakennusoikeutta siten, että tontin jakaminen ja toisen asuinrakennuksen rakentaminen mahdollistuu.

Lisäksi mielipiteen antaja katsoo, että lisärakentaminen tulisi sallia laajemminkin alueella, kun se on infrastruktuurin kannalta mahdollista ja sopeutuu ympäristöön. Ratkaisua perustellaan kaupungin strategisilla tavoitteilla, valmiin infrastruktuurin tehokkaalla hyödyntämisellä, hyvällä saavutettavuudella sekä yhdenvertaisen kohtelun periaatteella. Lopuksi todetaan, että esitetty lisärakentaminen ei heikennä kaupunkikuvaa.

Vastine:

Vaikka suunnittelualueen sijainti lähellä kaupungin keskustaa on täydennysrakentamisen kannalta hyvä, kaavaratkaisussa ei esitetä rakennusoikeuden lisäämistä eikä nykyisen tonttijaon muuttamista jakamalla tontteja. Suunnittelussa on painotettu alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen säilyttämistä sekä olemassa olevan kaupunkirakenteen ominaispiirteiden turvaamista. Lisärakentaminen sekä tonttien jakaminen pienempiin osiin tiivistäisivät rakennetta ja heikentäisivät Kanervalan alueen hyvin säilynyttä vihreää ja avaraa ilmettä. Lisäksi läpäisemättömien pintojen lisääntyminen vaikeuttaisi hulevesien hallintaa.

Kaavaluonnoksesta esitetään kaksi vaihtoehtoa (VE1 ja VE2), jotka eroavat toisistaan siten, että vaihtoehdon VE1 mukaan ns. paritalotyyppiä ei ole mahdollista rakentaa lainkaan kaava-alueelle. Sen sijaan vaihtoehdossa VE2 paritalotyyppiä rajoittava kaavamerkintä (AO-33) on osoitettu ainoastaan niihin kortteleihin, jotka kuuluvat maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma/km) ja on merkitty /s-merkinnällä (säilytettävä ympäristö), sekä alle 800 m²:n tonteille. Tällöin kaava-alueen itäosan tonteille on mahdollista rakentaa enemmän kuin yksi asuinrakennus. Kummassakin luonnosvaihtoehdossa laajennetaan tonttien rakennusten pinta-alarajoitusta jonkin verran, jotta nykyvaatimuksia paremmin vastaava rakentaminen onnistuu.