

Kanervalan -asemakaavamuutoksen luonnosten (Ve1 ja Ve2) nähtäville asettaminen

KRAKLIK 19.05.2026 § 67
913/10.02.03.00/2023

Kaavamuutostyö käynnistyi kaupungin aloitteesta kesällä 2023 vastauksena Kanervalan pientaloalueeseen kohdistuvaan kasvavaan rakentamispaineeseen sekä tarpeeseen ohjata rakentamista aiempaa tarkemmin. Muutostarpeeseen ovat vaikuttaneet myös voimassa olevan kaavan tulkinnanvaraisuus ja määräysten vaikea sovellettavuus nykyrakentamiseen. Tämä on johtanut alueen tiivistymiseen alkuperäisiä tavoitteita enemmän sekä heikentänyt sen yhtenäistä ilmettä.

Kanervalan on Otsolan jälkeen Joensuun toinen asemakaavoitettu pientaloalue, jossa yhdistyvät jälleenrakennuskauden suunnittelu ja puutarhakaupunki-ihanteet. Maakuntakaavassa 2040 alueen länsiosa ja Selvaag-talot on tunnistettu maakunnallisesti merkittäviksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteiksi (ma/km).

Kaupunginhallitus määräsi vuonna 2023 alueelle rakennuskiellon, jota jatkettiin vuonna 2025 kaavatyön keskeneräisyyden vuoksi. Rakennuskiellolla on pyritty turvaamaan kaavatyön tavoitteet ja ehkäisemään alueen arvoihin kohdistuvia muutoksia.

Kaavatyön tavoitteena on ohjata uudis- ja täydennysrakentamista alueelle sopivaksi sekä turvata kulttuuriympäristön arvot. Samalla päivitetään aluetta koskevat rakentamistapaohjeet vuodelta 1992, tarkastellaan puretun koulun tontin käyttöä ja kehitetään pyöräliikenneyhteyksiä.

Kaavatyön tueksi on laadittu kulttuuriympäristöselvitys (Ark-Byroo Oy, 2025), jossa tunnistetaan ja kuvataan asemakaavatyössä huomioitavat alueen historialliset ja kaupunkikuvalliset ominaispiirteet. Lisäksi on laadittu selvitys maiseman, kaupunkiympäristön ja luonnon ominaispiirteistä (Elli Arvola, 2022). Kaavaluonnoksen ratkaisut perustuvat näihin selvityksiin.

Kaavamuutoksella selkeytetään rakennusoikeutta ja rakennusten pinta-alaa koskevia määräyksiä sekä helpotetaan niiden soveltamista. Samalla mahdollistetaan alueen hallittu tiivistäminen ja ohjataan uudisrakentamista alueen ominaispiirteet huomioiden. Kyse ei ole suojelukaavasta, vaan nykyisiä rakennuksia voidaan korvata uusilla, kunhan ne sopeutuvat alueen yleisilmeeseen ja rakennuskantaan. Selvaag-talojen suojelustatus säilytetään ja sitä vahvistetaan.

Luonnoksesta on laadittu kaksi vaihtoehtoa (Ve1 ja Ve2), joissa rakennusoikeus säilyy pääosin ennallaan. Merkittävin ero koskee paritalorakentamista, sillä Ve1 ei salli sitä, kun taas Ve2 mahdollistaa sen rajatusti alueen itäosassa ja tietyillä tonteilla. Molemmissa vaihtoehdoissa rakentamisaloja väljennetään maltillisesti, mutta Ve2:ssa sallitaan itäosassa suuremmat rakennuspinta-alat paritalojen mahdollistamiseksi.

Kaavaluonnosvaihtoehdot huomioivat alueen sijainnin maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä, noudattavat Joensuun seudun yleiskaavaa ja edistävät kaupungin strategiaa.

Ve1 säilyttää nykyisen pientalorakenteen ja tukee kulttuuriympäristön säilymistä paremmin, mutta se voi hidastaa alueen uudistumista. Ve2 puolestaan lisää

asuntotyyppien monipuolisuutta, tukee kohtuuhintaista asumista ja kasvattaa väestöpohjaa, mutta se voi muuttaa kaupunkikuvaa. Vaikutusten arviointia tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Uudisrakentamista ja olemassa olevan rakennuskannan korjaamista Kanervalan alueella ohjataan rakentamis- ja korjaustapaohjeilla (liite 2). Ohjeiden tavoitteena on varmistaa kaupunkikuvallinen yhtenäisyys, kulttuuriympäristön arvojen säilyminen sekä laadukas ja kestävä toteutus. Uudisrakentamisessa huomioidaan rakennusten sijoittelu, mittakaava, kattomuodot, materiaalit ja värit ympäristöön soveltuvalla tavalla, ja korjausrakentamisessa korostetaan rakennusten ominaispiirteiden säilyttämistä. Ohjeet toimivat käytännön työkaluna erityisesti lupavaiheessa, tukevat kaavan tavoitteiden toteutumista ja ne on tarkoitus saattaa sitoviksi.

Luonnosvaiheen jälkeen valitaan paremmin soveltuva ratkaisumalli lopulliseksi kaavaratkaisuksi. Suunnitelmaan tehdään tarvittavat muutokset luonnosvaiheen palautteiden, valmistuvien selvitysten ja havaittujen muutostarpeiden perusteella. Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus etenee kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi keväällä 2027. Kanervalan länsiosassa voimassa oleva rakennuskielto poistuu, kun uusi asemakaava tulee voimaan.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija, kaavoitusarkkitehti

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Kanervalan asemakaavamuutoksen luonnokset (Ve1 ja Ve2) julkisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytön suunnittelija Van Ngyen oli asiantuntijana asian käsittelyn aikana.