

## Kotilahden asemakaavan luonnoksen nähtäville asettaminen

KRAKLIK 21.10.2025 § 127

Asemakaava on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Kotilahden aluetta kehitetään monipuolisena ja vähähiilisenä asuinalueena, joka hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa.

Kaavalla mahdollistetaan pienikokoisten (40–90 m<sup>2</sup>) yhtiömuotoisten erillispientalojen sekä omilla tonteilla sijaitsevien erillispientalojen rakentaminen. Lisäksi alueelle voidaan toteuttaa pienkerros- ja rivitaloasumista, liike- ja palvelurakentamista sekä palveluasumisen yksiköitä. Alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä parannetaan, ja uusia katu- ja kunnallisteknisiä verkostoja rakennetaan olemassa olevaa katuverkkoa täydentämään.

Kaavassa tutkitaan myös uusia käyttötarkoituksia alueella sijaitseville arvokkaille rakennuksille. Vuonna 1928 rakennettu entinen kunnalliskoti ja sen mielisairasosasto osoitetaan kaavassa suojeltaviksi.

Asemakaava tukee Joensuun kaupunkistrategiaa edistämällä vähähiilistä ja luonnonläheistä asumista sekä hyödyntämällä olemassa olevaa rakennetta. Vaikka kaava poikkeaa osayleiskaavasta, se vastaa paremmin nykyisiin asumisen tarpeisiin ja alueen luonteeseen, painottaen pientalovaltaista rakentamista.

Luontoarvot ja virkistysmahdollisuudet otetaan suunnittelussa huomioon. Merkittävä osa alueesta säilyy viheralueina ja ulkoilureitteinä, ja alueelle on tilattu luontoselvitys, joka valmistuu joulukuussa 2025.

Kaava edistää yhteisöllisyyttä, turvallisuutta ja lasten hyvinvointia sekä tukee kunnan taloutta tontinluovutuksista saatavien tulojen ja tyhjien rakennusten ylläpitokustannusten vähentymisen kautta. Lisäksi liikerakentaminen ja hyvät liikenneyhteydet parantavat yritystoiminnan edellytyksiä ja tuovat alueelle uusia työpaikkoja.

Kaavan yksityiskohdat ja ratkaisut tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1702.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Lumi Kortelainen / PS

### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Kotilahden asemakaavaluonnoksen vaihtoehtoiseen julkisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

### **Päätös:**

Keskustelun aikana Terhi Savolainen ehdotti kaupunkiympäristöjohtajan pohjaehdotuksesta poiketen, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Perusteluna se, että luontoselvitys tulisi tehdä ensin.

Minna Kääriäinen kannatti Savolaisen tekemää ehdotusta.

Kaupunkirakennelautakunta päätti palauttaa asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKLIK 21.04.2026 § 54  
559/10.02.03.00/2024

Asemakaava on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Kotilahden aluetta kehitetään monipuolisena ja vähähiilisenä asuinalueena, joka hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa.

Kaavalla mahdollistetaan pienikokoisten (40–90 m<sup>2</sup>) puurakenteisten yhtiömuotoisten erillispientalojen sekä omilla tonteilla sijaitsevien erillispientalojen rakentaminen. Lisäksi alueelle voidaan toteuttaa pienkerros- ja rivitaloasumista, liike- ja palvelurakentamista sekä palveluasumisen yksiköitä. Pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä parannetaan, ja uusia katu- ja kunnallisteknisiä verkostoja rakennetaan olemassa olevaa tieverkkoa täydentämään.

Kaavassa tutkitaan myös uusia käyttötarkoituksia alueella sijaitseville arvokkaille rakennuksille ja etsitään niille sopivaa uutta omistajaa. Vuonna 1928 rakennettu entinen kunnalliskoti ja sen mielisairasosasto osoitetaan kaavassa suojeltaviksi. Rakentamis- ja korjaustapaohjeessa on esitetty esimerkkinä näiden muuttaminen asumiseen.

Asemakaava tukee Joensuun kaupunkistrategiaa edistämällä vähähiilistä ja luonnonläheistä asumista sekä hyödyntämällä olemassa olevaa rakennetta. Vaikka kaava poikkeaa osayleiskaavasta, se vastaa paremmin nykyisiin asumisen tarpeisiin ja alueen luonteeseen, painottaen pientalovaltaista rakentamista.

Alkuvuodesta 2026 valmistuneen luontoselvityksen mukaan alueella on todettu useita luontoarvoja. Luontoselvityksen pohjalta käytiin laaja vuoropuhelu kaavan muutostarpeista. Verraten aikaisempiin viitesuunnitelmiin/luonnoksiin, rakentamisen määrää on vähennetty, jotta luontoarvot ja virkistysmahdollisuudet voidaan sovittaa yhteen asuinrakentamisen kanssa. Karhunmäen osayleiskaavasta (hyv. 2006) poiketen, merkittävä osa alueesta säilytetään luonnontilaisena virkistysalueena, ja suuri osa ympäröivästä luonnosta esitetään osoitettavaksi luo-alueena. Aikaisemman kahden luonnoksen sijaan esitetään yksi kaavaluonnos.

Kaava edistää yhteisöllisyyttä, turvallisuutta ja lasten hyvinvointia sekä tukee kunnan taloutta tontinluovutuksista saatavien tulojen ja tyhjen rakennusten ylläpitokustannusten vähentymisen kautta. Lisäksi liikerakentaminen ja hyvät liikenne yhteydet parantavat yritystoiminnan edellytyksiä ja mahdollistavat työpaikkoja.

Kaavaa tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1702.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Lumi Kortelainen / PS

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Kotilahden asemakaavan ja asemakaavan luonnoksen julkisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytön suunnittelija Lumi Kortelainen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.