Riverian pysäköinti ja rautatiealueet asemakaava ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon hyväksyminen

KRAKLK 16.06.2026 § 85

Asemakaavatyö on lähtenyt liikkeelle Väyläviraston ja Riverian hakemuksesta sekä kaupungin aloitteesta talvella 2025. Suunnittelualueella on voimassa useita vanhoja ja uudempia 1980–2010 lukujen välillä laadittuja asemakaavoja, jotka on päivitettävä ajantasaisiksi ja tarkoituksenmukaisiksi.

Merkittävin päivitys asemakaavassa on rautatiealueen rajojen päivitys 2021–2024 välillä toteutetun Joensuun ratapihan perusparannushankkeen mukaiseksi. Edeltäneen vuoden 2017 asemakaavan laadinnan jälkeen on tullut lisätarpeita huolto- ja pelastusteille liittyen vaarallisten aineiden kuljetukseen. Raideliikennealueeksi muuttuu pääosin suojaviheralueita, jotka ovat kaupungin omistuksessa. Asemakaavan tullessa voimaan Väylävirasto lunastaa alueet.

Lisäksi kaavassa muutetaan entiselle puunkuormausratapihalle kaavoitettu pysäköintialue Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymä Riverian ammattiopiston käyttöön siten, ettei muutos vaikuta kampuksen tontin rakennusoikeuteen. Kaavassa päivitetään myös tonttirajat Ollinkadun rautatieläistalojen osalta tarkoituksenmukaiseksi.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.3. - 6.4.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty tarpeelliset lausunnot. Siitä annettiin seitsemän lausuntoa, joista kolmessa esitettiin kommentteja. Näistä vain lupa- ja valvontaviraston -LVV lausunto on vaikuttanut kaavan sisältöön. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden yhteenveto sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon mukaan hanke ei ole vähäinen asemakaavamuutos, koska se sijoittuu RKY-alueelle, joten kaavaluonnos on laadittava ennen ehdotusvaihetta. Suojelumerkintä (sr) on tulkinnanvarainen ja sitä tulee täsmentää. Ollilankadun alueella tulee inventoida säilytettävät puut ja arvokkaat istutukset sekä esitellä rakennuskanta kaavaselostuksessa. Lisäksi on arvioitava vaikutukset kulttuuriympäristöön. Kaava tulee laatia valtakunnallisen tietomallin ja Katja-asetuksen mukaisesti.

Vastineessa todetaan, että asemakaavan tavoitteena on ensisijaisesti ajantasaistaa ja tarkoituksenmukaistaa asemakaavaa teknisenä päivityksenä. Kaavan vaikutukset arvioidaan vähäisiksi, koska siinä ei muuteta pääasiallista käyttötarkoitusta, supisteta lähivirkistysalueita tai puistoja, tehdä rakennuksiin liittyviä muutoksia eikä heikennetä rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä. Kaavatyötä on perusteltua edistää suoraan ehdotusvaiheeseen, eikä erillisen luonnosvaiheen laatimista pidetä tarkoituksenmukaisena.

Ollinkadun edelleen voimassa olevassa asemakaavassa on jo arvioitu kulttuuriympäristövaikutukset ja huomioitu viranomaislausunnot. Kaavamuutos ei muuta näitä keskeisiä ratkaisuja eikä alueen kaupunkikuvallisia tai kulttuurihistoriallisia lähtökohtia, joten vaikutuksia kulttuuriympäristöön ei ole tarpeen arvioida uudelleen. Rakennusten suojelua on kaavassa täsmennetty päivittämällä niiden merkintä sr-

merkinnästä sr-1-merkinnäksi. Samalla suojelumääräystä on selkeytetty muotoilemalla se sitovaksi.

Kaupungilla ei ole vielä teknisiä valmiuksia laatia asemakaavoja tietomallimuodossa ja Katja-asetuksen mukaisesti. Voimassa olevan siirtymäajan puitteissa asemakaavoja voidaan kuitenkin laatia vielä nykyisellä tavalla vuoden 2028 loppuun saakka.

Lopuksi LVV:n lausunnon perusteella kaavatyön taustaselvitykseksi on laadittu kasvillisuusinventointi Ollinkadun rautatieläistalojen alueelta, jossa on arvioitu merkittävät puut ja mahdolliset historialliset istutukset. Merkittävät puut on huomioitu kaavassa mp-merkinnöin. Kasvillisuusinventointi on kaavaselostuksen oheismateriaalina.

Asemakaavan muutos koskee joensuun kaupungin Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelia 5158 sekä liikenne-, erityis- ja katualueita sekä Hukanhaudan (15) kaupunginosan korttelia 15177 sekä liikenne- ja erityisalueita sekä Penttilän (16) kaupunginosan korttelin 1604 osaa ja liikenne-, virkistys- ja erityisalueita.

Asemakaava koskee lunastusyksikköä 1:17 sekä Pielisensuu (401) kylän tilaa 21:59.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Joensuun kaupungin Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelin 5158 tontit 3 ja 4 sekä liikenne-, erityis- ja katualueet sekä Hukanhaudan (15) kaupunginosan liikenne- ja erityisalueet sekä Penttilän (16) kaupunginosan liikenne-, virkistys- ja erityisalueet.

Tonttijaolla muodostuvat Joensuun kaupungin 5 kaupunginosan:
• korttelin 5158 tontit 3 ja 4.

Tonttijaolla poistuvat Joensuun kaupungin 5 kaupunginosan:
• korttelin 5158 tontit 1 ja 2.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro. 1803.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija LeK / NM

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Riverian pysäköinti ja rautatiealueet asemakaava ja asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§ ja alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, Caruna Espoo Oy:ltä, Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta ja muilta tarvittavilta tahoilta

sekä jos asemakaavaa ja asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa,

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Riverian pysäköinti ja rautatiealueet asemakaava ja asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:
Hyväksyttiin yksimielisesti.

KRAKLK 20.10.2026 § 124
1540/10.02.03.00/2024

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus olivat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 13.8.-14.9.2026.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin Lupa- ja valvontaviraston, Caruna Espoo Oy:n ja Väyläviraston lausunnot.

Lausunnot ja muistutukset sekä kaavoituksen vastineet niihin on kaavaselostuksen liitteenä 4.

Asemakaavaehdotukseen on tehty saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden perusteella seuraavia muutoksia:
- Taustakartta päivitetty.
- Kaavakarttaan tehty Ollinkadun aluerajaviivojen piirustustekninen korjaus.
- Korttelin 5158 yleisten määräysten kohdasta 3 poistettu maininta toimenpideluvasta.
- Korttelin 5158 kookasta puustoa koskevaa määräystä on täsmennetty ja se on jaettu mp-merkintää ja rakentamattomien osien puustoa koskeviksi määräyksiksi, kohta 10 ja 11.

Muutokset kaavaratkaisussa eivät ole olennaisia eikä siten kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa näiden johdosta uudelleen nähtäville (maankäyttö- ja rakennusasetus, 895/1999, 32 §).

Valmistelija: maankäytön suunnittelija LeK / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineet asemakaavan ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin,

hyväksyä asemakaavan ehdotukseen sekä kaavaselostukseen tehdyt muutokset,

todeta, että tehdyt muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista ja

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Riverian pysäköinti ja rautatiealueet asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon.

Päätös:
Hyväksyttiin yksimielisesti.