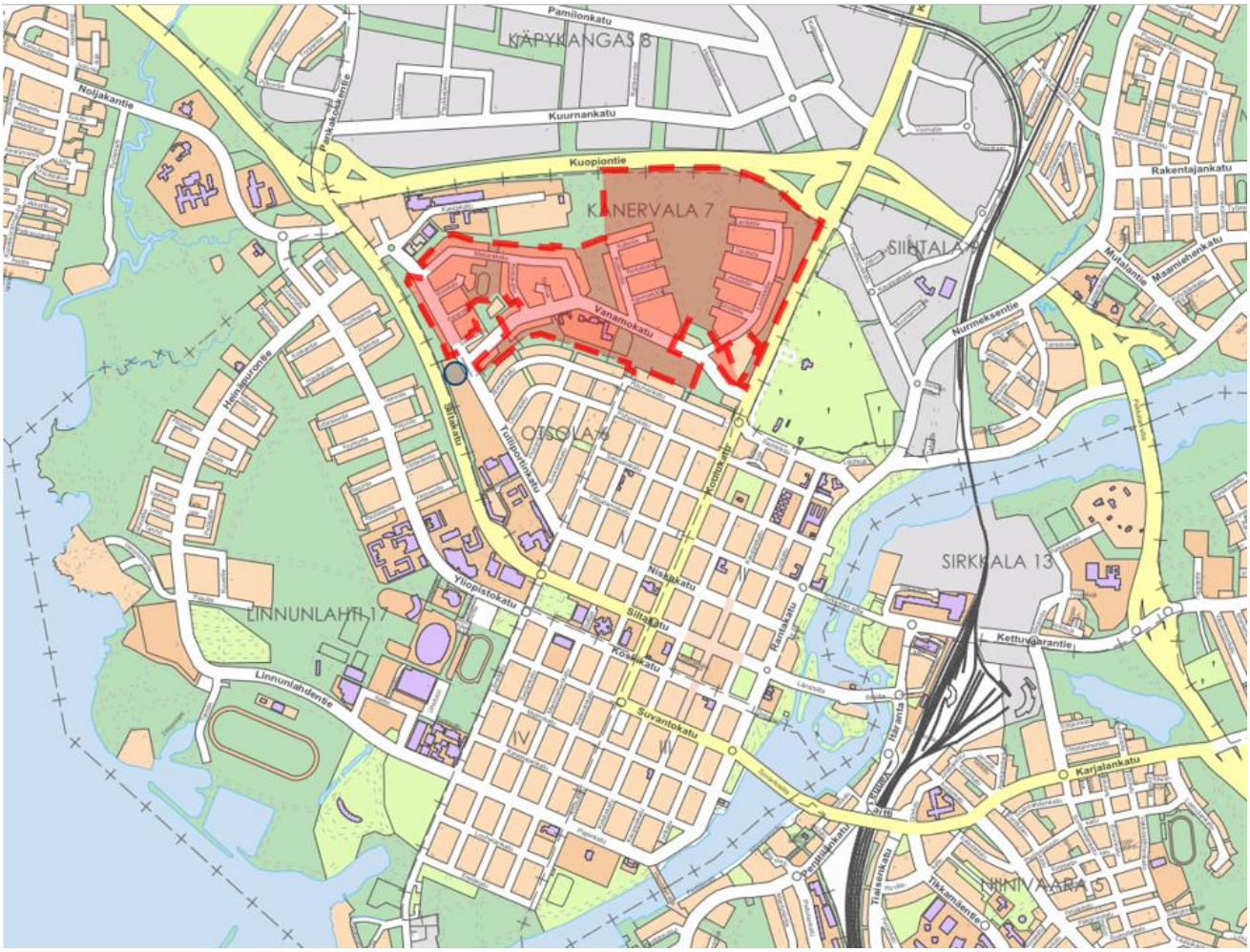
J•ENSUU

Työ nro 1784
11.11.2026



Muutosalueen sijainti

Kanervala

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Kanervala
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

Joensuun kaupungin Kanervalan (7) kaupunginosan kortteleita 701, 704-709, 711-726 sekä kortteleiden 703 ja 727 osia, katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueita sekä Käpykankaan (8) kaupunginosan liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Joensuun kaupungin Kanervalan (7) kaupunginosan korttelit 701, 704-709, 711-726 sekä kortteleiden 703 ja 727 osat, kortteli 40, katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet sekä Käpykankaan (8) kaupunginosan liikennealue.

Sitovalla tonttijaolla muodostuvat

Joensuun kaupungin Kanervalan (7) kaupunginosan korttelin 40 tontit 1, 2 ja 3 sekä korttelin 714 tontti 6.

Kaavoitusohjelman työ nro 1784



Viistoilmakuva suunnittelualueesta (© Röni-kuvat Oy). Likimääräinen suunnittelualue on merkitty kuvaan 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 13
2.3 Tavoitteet 30
2.3.1 Yleiset tavoitteet 30
2.3.2 Maisema ja kulttuuriympäristö 31
2.3.3 Luonnonympäristö ja kasvillisuus 31
2.3.4 Viherkerroin, ilmastotavoitteet ja tonttien hulevesihallinta 32
3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset 32
3.1 Vaihtoehtojen vertailu, vaikutusten arviointi ja kaavaratkaisun valinta 32
3.2 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut 34
3.2.1 Korttelialueet 40
3.2.2 Muut alueet 45
3.3 Kaavan vaikutukset 46
3.3.1 Suhde kaupungin strategioihin 46
3.3.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin 47
3.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön 47
3.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihi 49
3.3.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen 51
3.3.6 Lapsivaikutukset 52
3.3.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä teknisen huollon verkkoihin 52
3.3.8 Vaikutukset alueen viherverkostoon 53
3.3.9 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin 54
3.3.10 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin 56
3.3.11 Vaikutukset maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun 58
4 Suunnitteluvaiheet 62
TILASTOLOMAKE
ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ
LIITTEET
1. **Asemakaava**
2. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, *päivitetty 12.5.2026 ja 11.11.2026***
3. **OAS-vaiheen palautteet ja vastineet**
4. **Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet**

OHEISMATERIAALI

Kulttuuriympäristöselvitys (Ark-byroo Oy, 2025)

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

1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kanervala on järjestyksessä toinen Joensuun asemakaavoitettu pientaloalue Otsolan jälkeen ja yhdessä Otsolan kanssa Kanervala muodostaa Pohjois-Karjalan laajimman rintamamiestalovyöhykkeen. Asemakaavan alueella on voimassa vuosina 1958, 1991 ja 1992 hyväksyttyjä asemakaavoja ja sen takia asemakaavat ovat teknisesti vanhoja, joten ne on uudistettava. Länsiosa 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 vyöhykkeen tulevaisuutta erityisesti puretun entisen alakoulun osalta sekä polkupyörä- ja jalankulkuyhteyksiä Otsolan ja keskustan suuntaan on suunniteltu.

Kaavaprosessi

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 21.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 22.6.-7.8.2023. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 4.6.-31.7.2026. OAS- ja luonnosvaiheen palautteet ja vastineet ovat liitteissä 3 ja 4. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2027 alussa.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakentamislupa. Rakennuskielto poistuu, kun uusi asemakaava tulee voimaan.



Rakennuskiellon alue (taustakartta: Joensuun kaupunki)

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

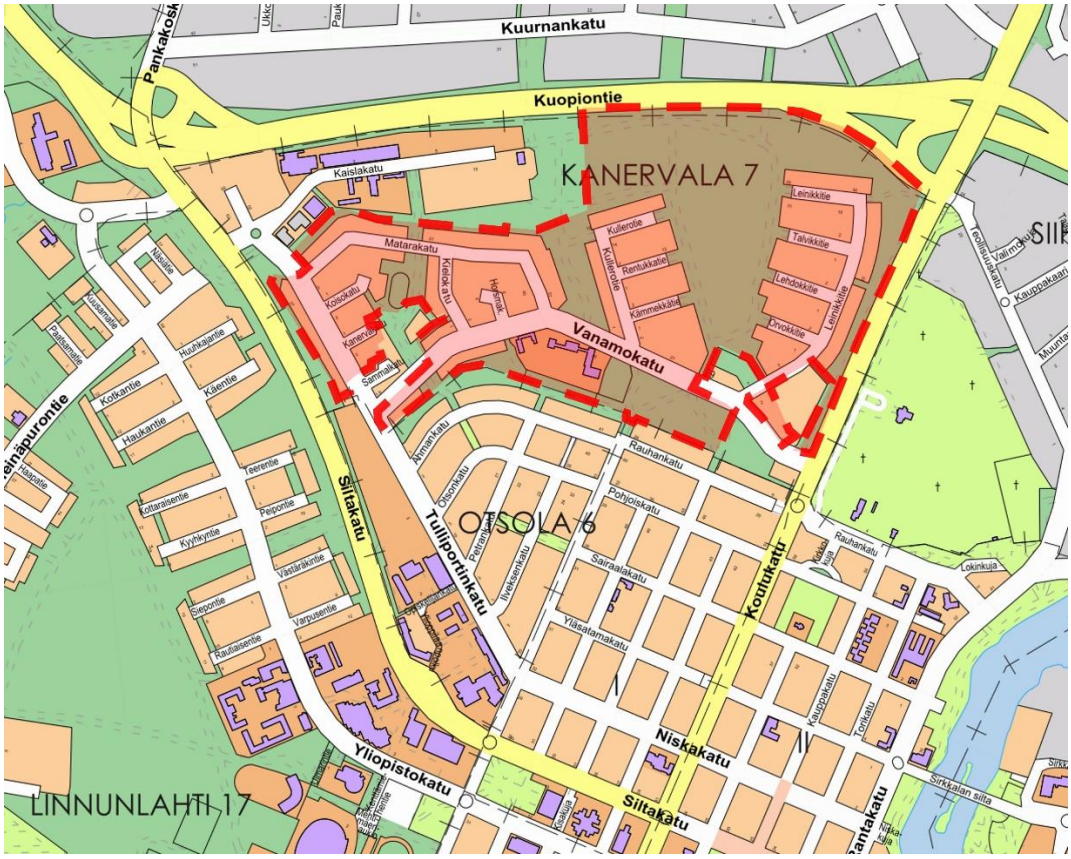
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kanervala 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 avoimuuksineen ja hierarkkisine katuverkkoineen katsotaan yhä alueen 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 yhteensä noin 24 uutta 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.



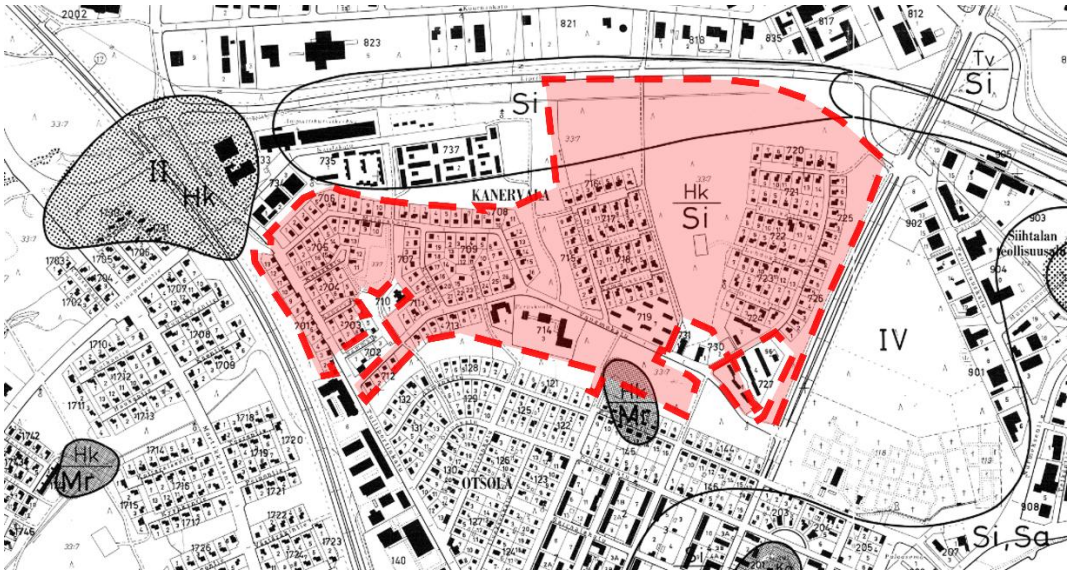
Suunnittelualue opaskartalla.

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.



Suunnittelualue maastokartalla (© MML, 2025).



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

Kanervala on puustoinen ja vehreä asuinalue, jonka ympärillä on Kanervalan-, Vuokon- ja Vanamopuistot sekä suojaviheralue. Vuonna 2022 tehdyssä selvityksessä suurin osa valtapuista puistoissa on mäntymetsää ja paikoitellen lehtomaista metsää. Virkistysalueita hoidetaan pääasiassa puistometsinä ulkoilureitteineen lukuun ottamatta vähäalaisia muita alueita kuten leikkipuistot ja -kentät.

Tonteilla ja katualueilla kasvaa maisemallisesti merkittäviä puita ja puuryhmiä, jotka erottuvat selvästi ympäristöstään kokonsa, poikkeavan muotonsa tai muun erityispiirteensä vuoksi. Joidenkin näiden puiden tai puuryhmien poistaminen muuttaisi ympäristön maisemallista ilmettä merkittävästi. Lisäksi suuri osa tonttien rakentamattomista alueista koostuu istutetuista nurmialueista, pensasaidoista ja monimuotoisesta kasvillisuudesta.

Joensuun seudun luonnonystävät ry:n sekä LVV:n lausuntojen mukaan Kanervalan viheralueilla esiintyy varttuneita, kasvillisuudeltaan monipuolisia lehtomaisia metsiä, joissa on paikoin lahopuustoa ja vanhan metsän indikaattorilajeja. Alueella esiintyy myös maisemallisesti merkittäviä puita sekä uhanalaisia ja silmälläpidettäviä lajeja, joiden elinympäristöjen ja kasvupaikkojen säilyttäminen on tärkeää luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kanervalan länsialueella suurin osa on puolitoistakerroksisten rintamamiestalojen asuntotyyppejä, jotka edustavat Kanervalan varhaisinta rakentamisvaihetta, joista suurin osa on säilynyt alkuperäisenä. Suunnittelualueen länsiosassa on yhteensä 117 erillispientalotonttia. 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 päiväkoti sekä aiemmin puretun koulun tontti, joka on tällä hetkellä tyhjillään.

Itäosasta muodostuu yksikerroksisten tyyppitalojen alue, jossa esiintyy myös jonkin verran puolitoistakerroksisia asuinrakennuksia. Rakennukset rakennettiin länsialuetta myöhemmin ja edustavat rintamamiestalotyyppejä 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 säilyneet 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 paritalotyyppisiin tehokkaisiin rakennusliikkeiden tuottamiin ratkaisuihin. Tämä on luonut epätietoisuutta asuinalueen tulevaisuudesta. Alueella on jonkin verran varaa tiivistämiseen.



Koisokadun rakennuskantaa, jossa on hyvin säilynyt katutila, korttelirakenne ja viherympäristö (Ark-byroo, 2025)



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

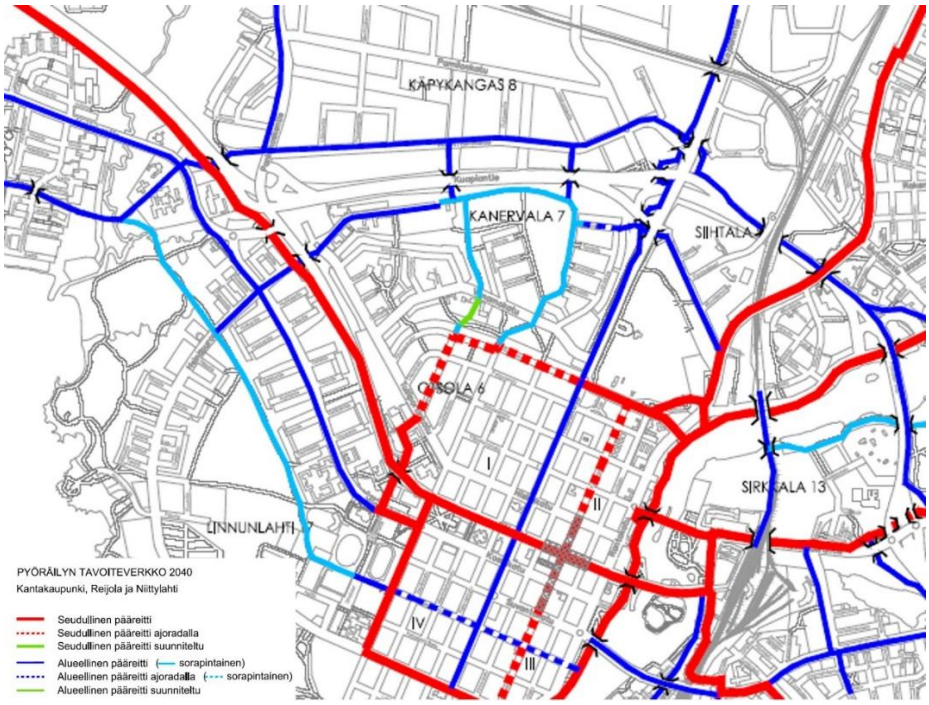
Liikenne ja reitit

Alueen katuverkko perustuu alkuperäisten asemakaavojen mukaiseen rakenteeseen, johon kuuluvat nykyään paikalliset kokoojakadut Vanamokatu ja Tulliportinkatu (entinen Kuopion maantie), tonttikadut sekä pyörätiet. Tonttikadut tukeutuvat toisiin 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 pensasaitojen 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, Vuokonpuistossa että kaupungin suuntaan Vanamopuistossa. Koko Kanervalaa yhdistävä, talvisin latuna toimiva pururata, on alueelta helposti saavutettavissa.

Alueen kautta kulkee alueellisia pyöräilyn pääreittejä. Joensuun pyöräilyverkon kehittämiselle 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.



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 10-ryhmäisen päiväkodin rakentaminen julkisten palvelujen korttelialueelle (Y-tontti). Uusi päiväkoti korvaisi nykyiset Kaislan ja Kanervalan päiväkodit.

Lisäksi alueella sijaitsee pallokenttä ja Ringin keräyspiste puretun koulun tontin vieressä. Vuokonpuistossa sijaitsevat luistelu- 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. Monipuolisempi palvelutarjonta ja työpaikat sijaitsevat

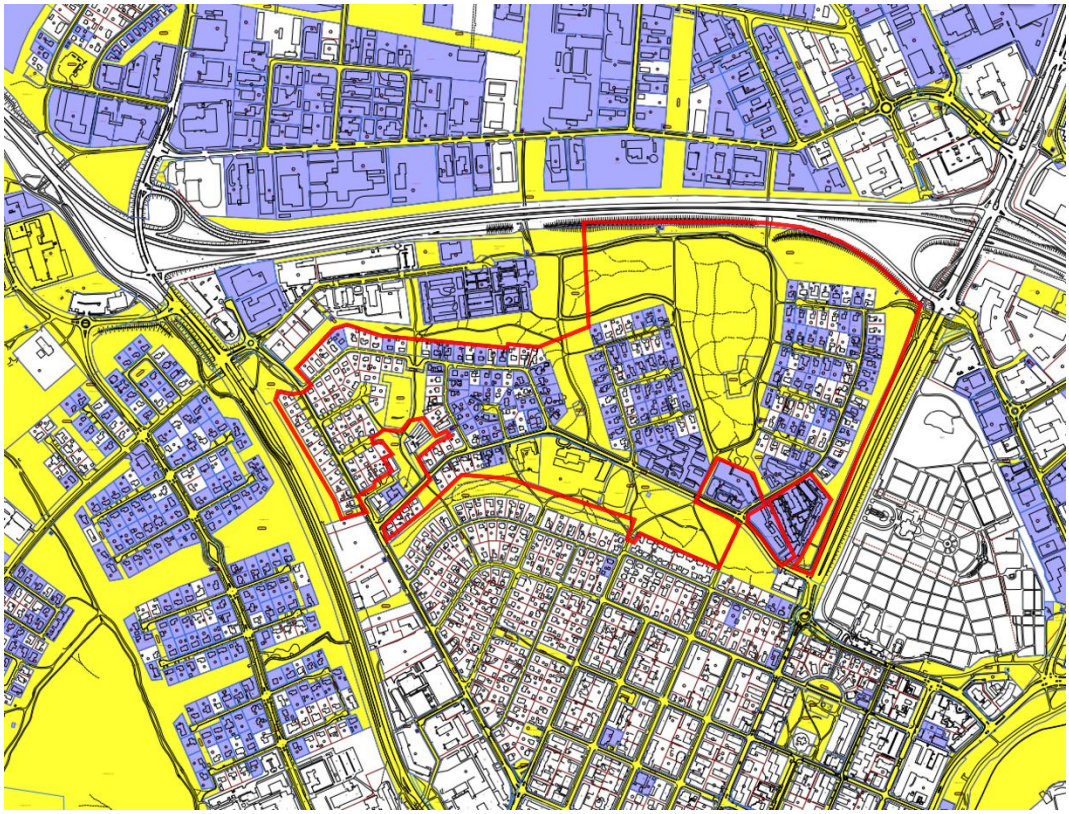
keskustassa sekä Raatekankaan ja Käpykankaan alueilla, joihin on alueelta hyvät pyöräliikenneyhteydet.

Tekninen huolto

Alueen kiinteistöt ovat liittyneet yhdyskuntateknisiin verkostoihin, ja uusi rakentaminen on mahdollista liittää tähän olemassa olevaan teknisen huollon järjestelmään. Puretun koulun tontin kakkoisreunalla, Orvokkitien päässä sekä Kielokadulla ovat Caruna Espoo Oy:n muuntamot. Mastot laitetilarakennuksineen sijaitsevat Kuopiontien varren suojaviheralueella ja Vanamopuistossa. Myös Lounea Palvelut Oy:n laiterakennus sijaitsee suojaviheralueella Kuopiontien ja Koulukadun kulman läheisyydessä. 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.



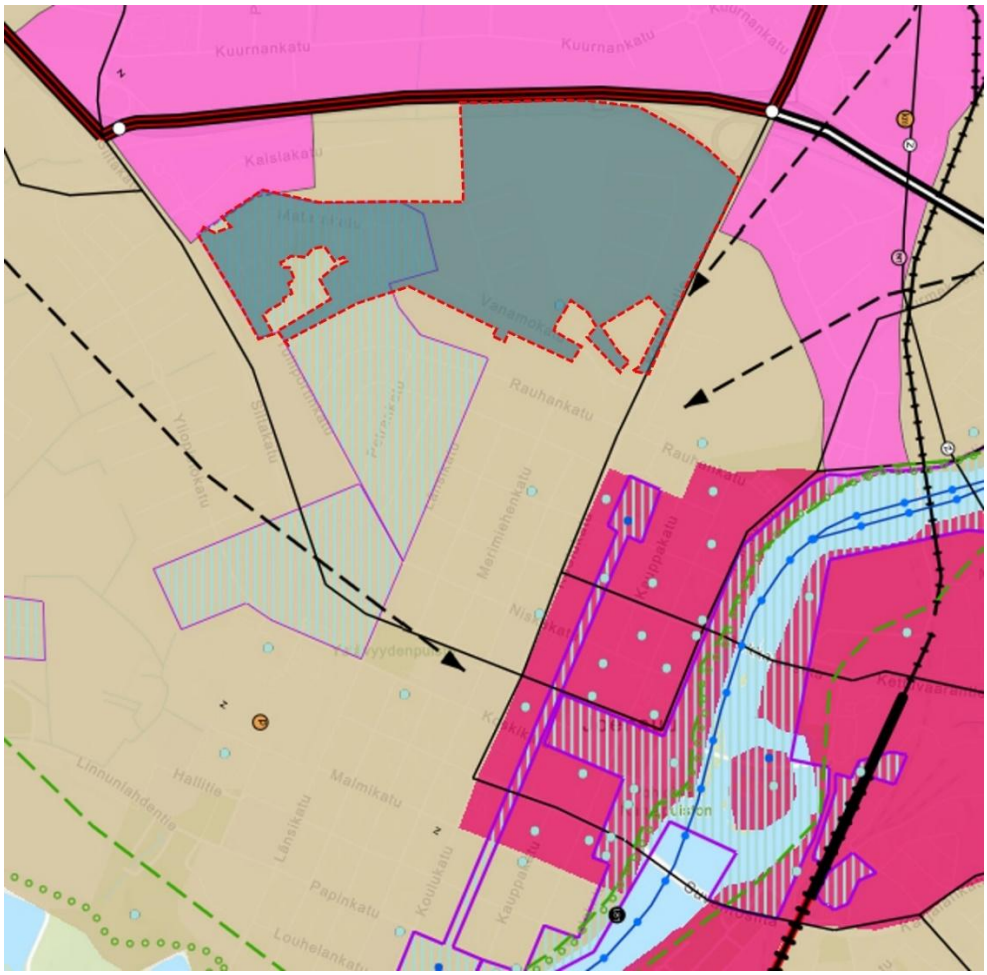
Kaupungin maanomistus keltaisella ja violetilla vuokratut. Suunnittelualue näkyy punaisella.

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. vaihemaakuntakaavan 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.

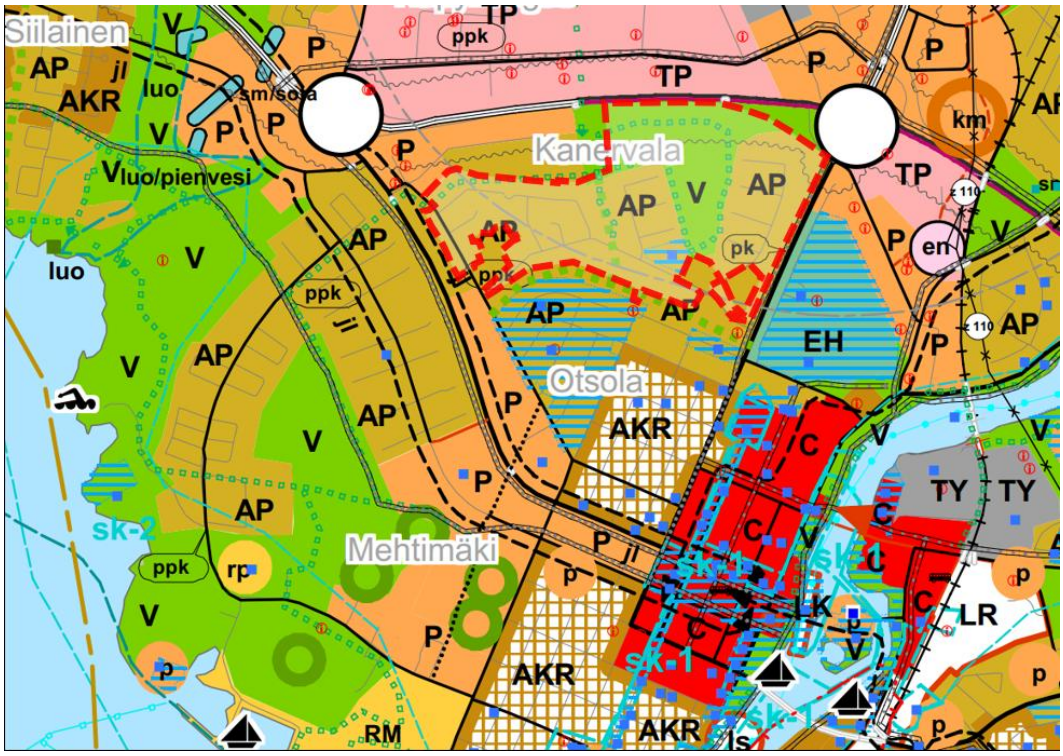
Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) sekä kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk). Lisäksi Otsola-Kanervala ja Selvaag-talot (kohdemerkintä) on merkitty maakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi.



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. Uusi Joensuun seudun yleiskaava 2040 on parhaillaan laadinnassa ja se tulee hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2027 aikana. Joensuun seudun yleiskaava 2040 korvaa valmistuessaan vanhentuneen tavoitevuoden 2020 yleiskaavan.



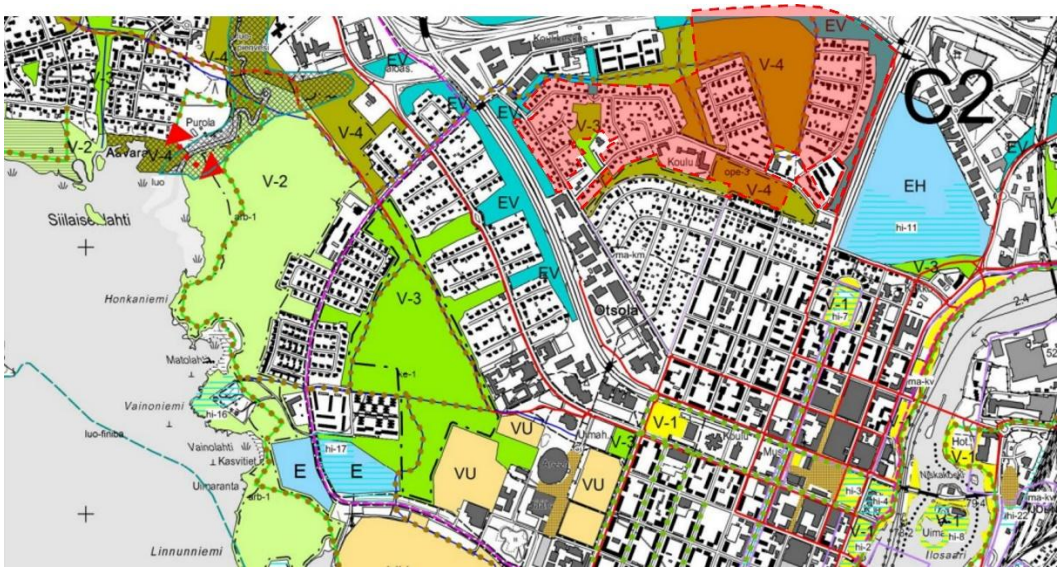
Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.

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

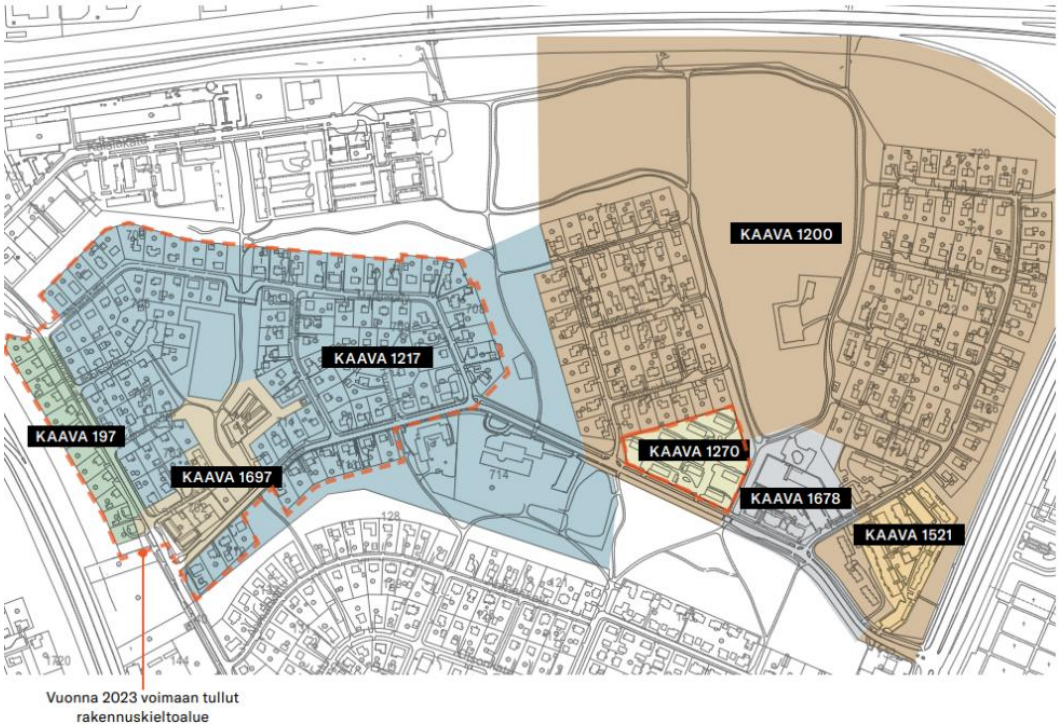
virkistysalueesta on viherkaavassa osoitettu ulkoilumetsäksi (V-4). Alueen länsiosassa sijaitseva Vuokonpuisto on osoitettu lähipuistoksi (V-3).

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



Ote Joensuun viherkaavasta 2015.

Asemakaavat



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

Asemakaava 197: kortteli 701



Korttelia 701 koskee vuonna 1958 hyväksytty voimassa oleva asemakaava

Kanervalan alueen korttelin 701 tonteilla on voimassa vuonna 1958 hyväksytty 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.

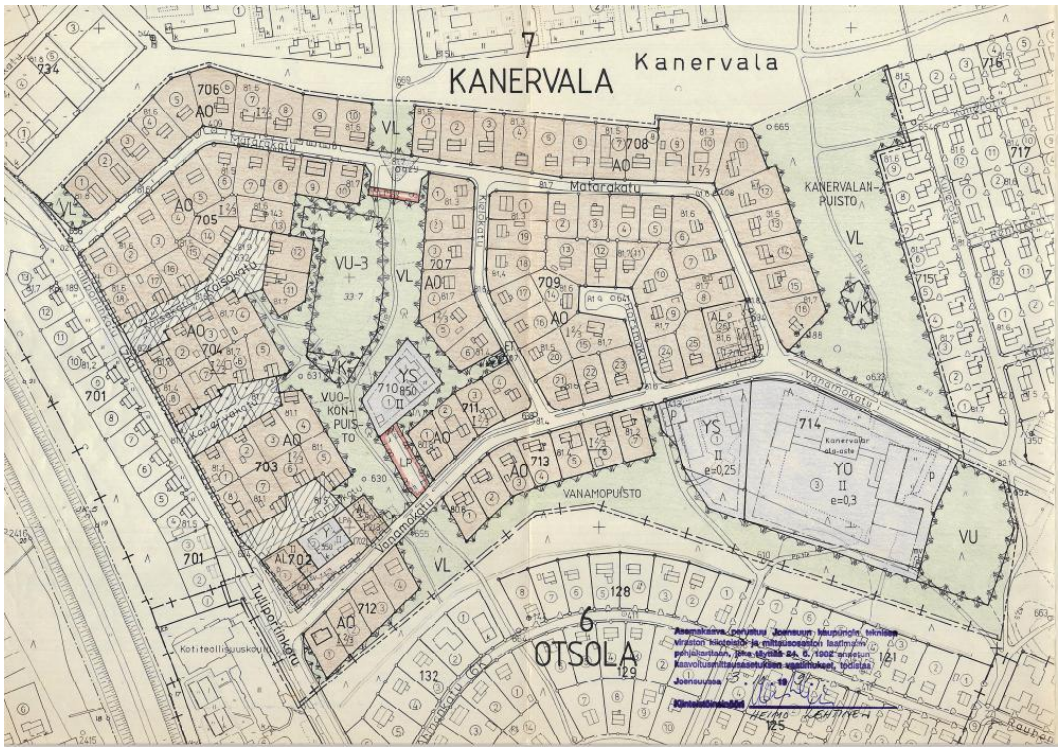
Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa enintään 50 m² suuruisen talousrakennuksen, joka voi sisältää asuinhuoneistoihin liittyviä tiloja sekä autosuojan

enintään kahdelle henkilöautolle. 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 suuruinen talousrakennus tai katos.

Luonnosvaiheessa korttelin 701 kullakin tontilla tulkittiin olevan olemassa olevan asemakaavan mukaan 307 k-m² rakennusoikeus (272 + 35 k-m²). Asiaa on käyty läpi luonnosvaiheen jälkeen yhdessä kaupungin rakennusvalvonnan ja maaomaisuuden kanssa ja korttelin 701 tonttikohtainen enimmäisrakennusoikeus on muutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 322 k-m²:ksi (272 + 50 k-m²). Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kullekin tontille enintään 272 k-m² laajuisen asuinrakennuksen sekä enintään 50 k-m² laajuisen talousrakennuksen rakentamisen.

Asemakaava 1217: korttelit 703-709 ja 711-714



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 m^2. Asuinrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 150 m^2 ja kerrosala enintään 200 k-m^2. Talousrakennuksen ja katoksen yhteenlaskettu pinta-ala saa olla yhteensä enintään 50 m^2. Tonteilla 703-706 ja 711-713 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-m^2: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: korttelit 715–726 ja korttelin 727 tontti 5

Kaavamuutoksen rajaukseen kuuluu vuonna 1991 hyväksytty asemakaava, joka käsittää Kanervalan itäpuolella sijaitsevat erillispientalojen korttelialueet (AO) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet (AR, AR/s-2).

Kortteleissa 715–719 sijaitsevat erillispientalot tulee toteuttaa yksikerroksisina. Kortteleissa 720–726 erillispientalot voidaan rakentaa puolitoistakerroksisina. Vuonna 1991 hyväksytyn 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.

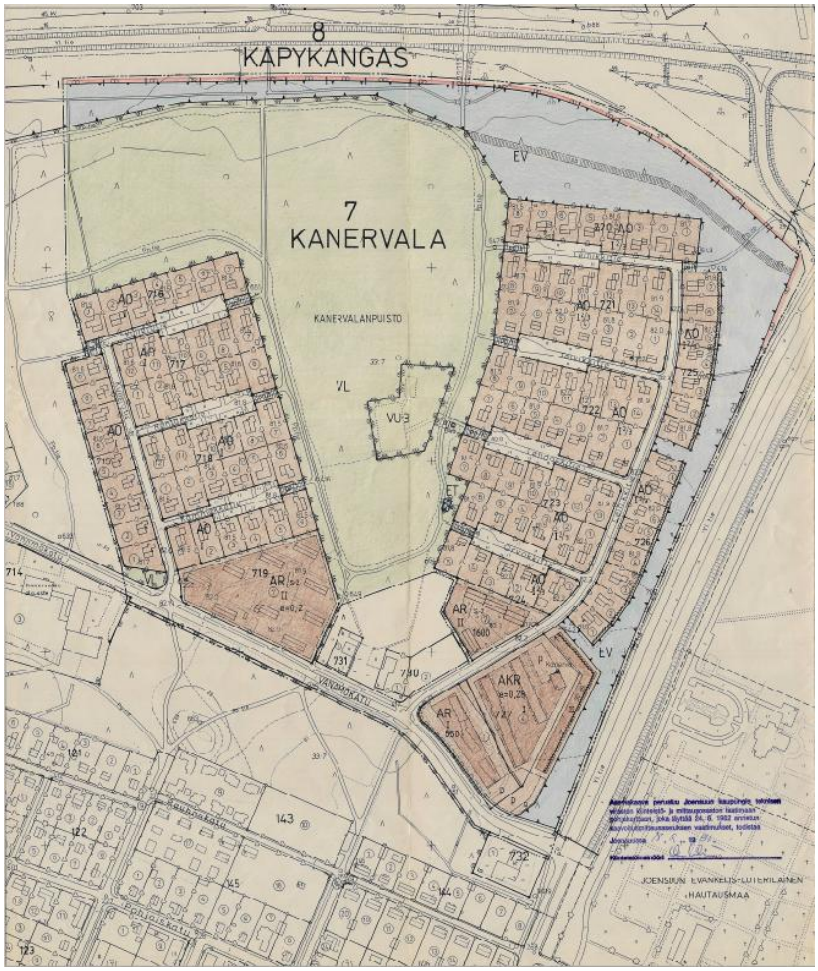
Kaavan 1200 selostuksen mukaan tonttien rakennusoikeus on 200 k-m², kun asuinrakennus on yksikerroksinen, ja 250 k-m² (vain kortteleissa 720–726), kun asuinrakennus on I 2/3-kerroksinen.

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.

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

Leinikkitien varrella sijaitsevan AR/s-2-tontin rakennusoikeus on osoitettu 1600 k-m²:ksi ja sallittu kerrosluku on II.

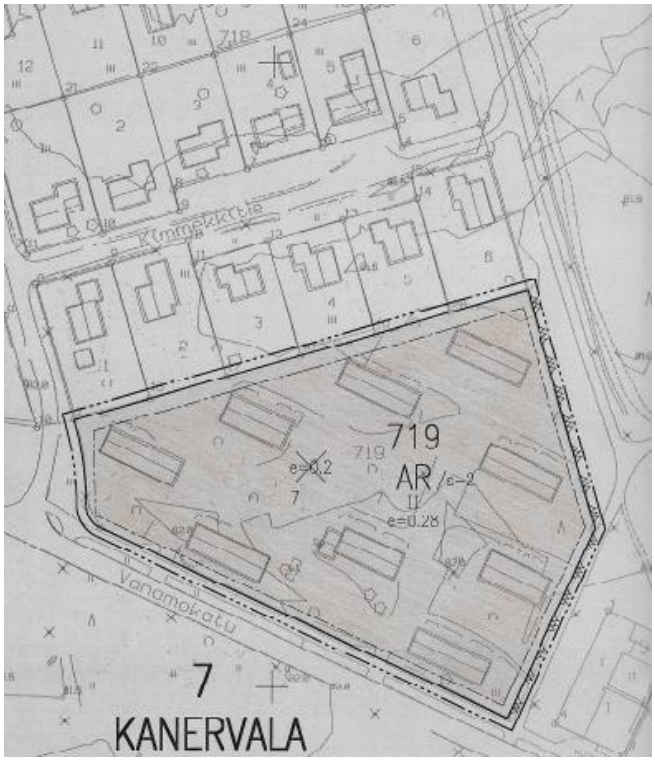
Vanamokadun päässä sijaitsevan AR-tontin rakennusoikeus on osoitettu 850 k-m²:ksi, ja rakennukset tulee toteuttaa yksikerroksisina.



Ote vuonna 1991 hyväksytystä asemakaavasta

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

Voimassa olevan asemakaavan mukaan Vanamokadulla sijaitsevan AR/s-2-tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e = 0,28 ja tontin sallittu kerrosluku on II. Tontti on lisäksi merkitty suojelumerkinnällä s-2, joka tarkoittaa suojeltavaa aluetta, jolla olevia rakennuksia ei saa purkaa, eikä ulkoasua muuttaa; uudisrakennus- ja korjaustoimenpiteillä ei saa turmella rakennusten ja ympäristön muodostamaa kulttuurihistoriallista kokonaisuutta.



Ote vuonna 1995 hyväksytystä asemakaavasta

Rakennusjärjestys

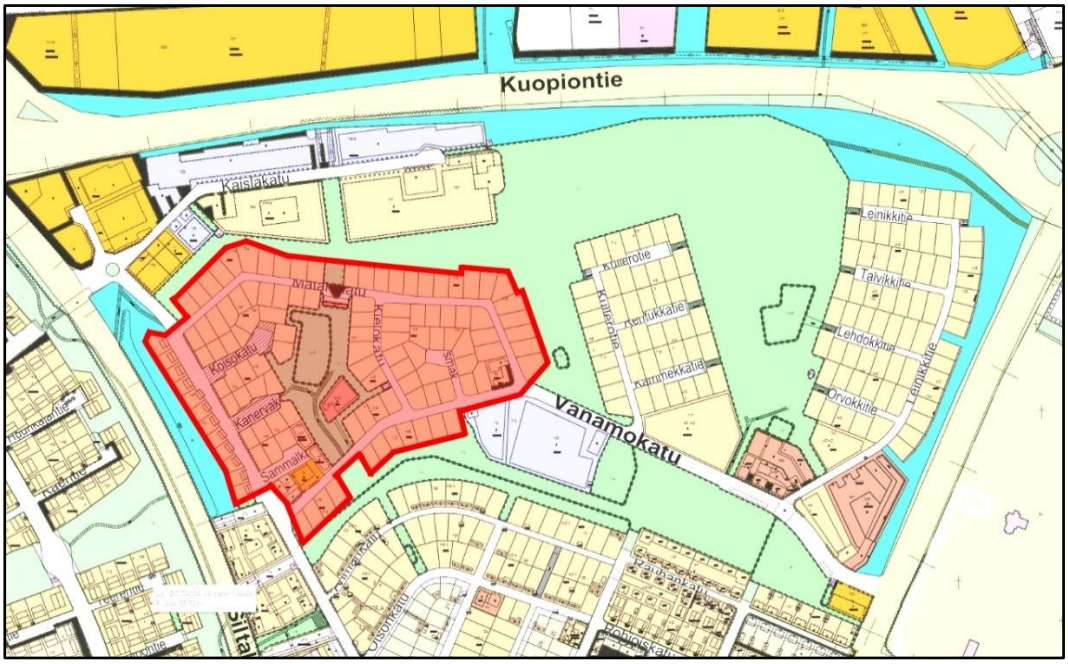
Joensuussa on voimassa kaupunginvaltuuston 29.9.2025 (§ 108) hyväksymä rakennusjärjestys.

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.



Ote alueen ajantasa-asemakaavasta ja rakennuskieltoalueen rajaus.

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. 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. Kotouttamistyö 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 kehittämisellä varmistamme vetovoimaisten elinkeinoalueiden ja yritystonttien tarjonnan sekä elävän kaupunkikeskustan.
- Vauhditamme uusien työpaikkojen syntyä painopisteinä energiamurroksen hyödyntäminen, kiertotalous ja teknologiateollisuuden edistäminen. Jatkamme fotoniikan 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
- Symmetrisen kaupungin vision toimeenpanosuunnitelma 2040
- 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)

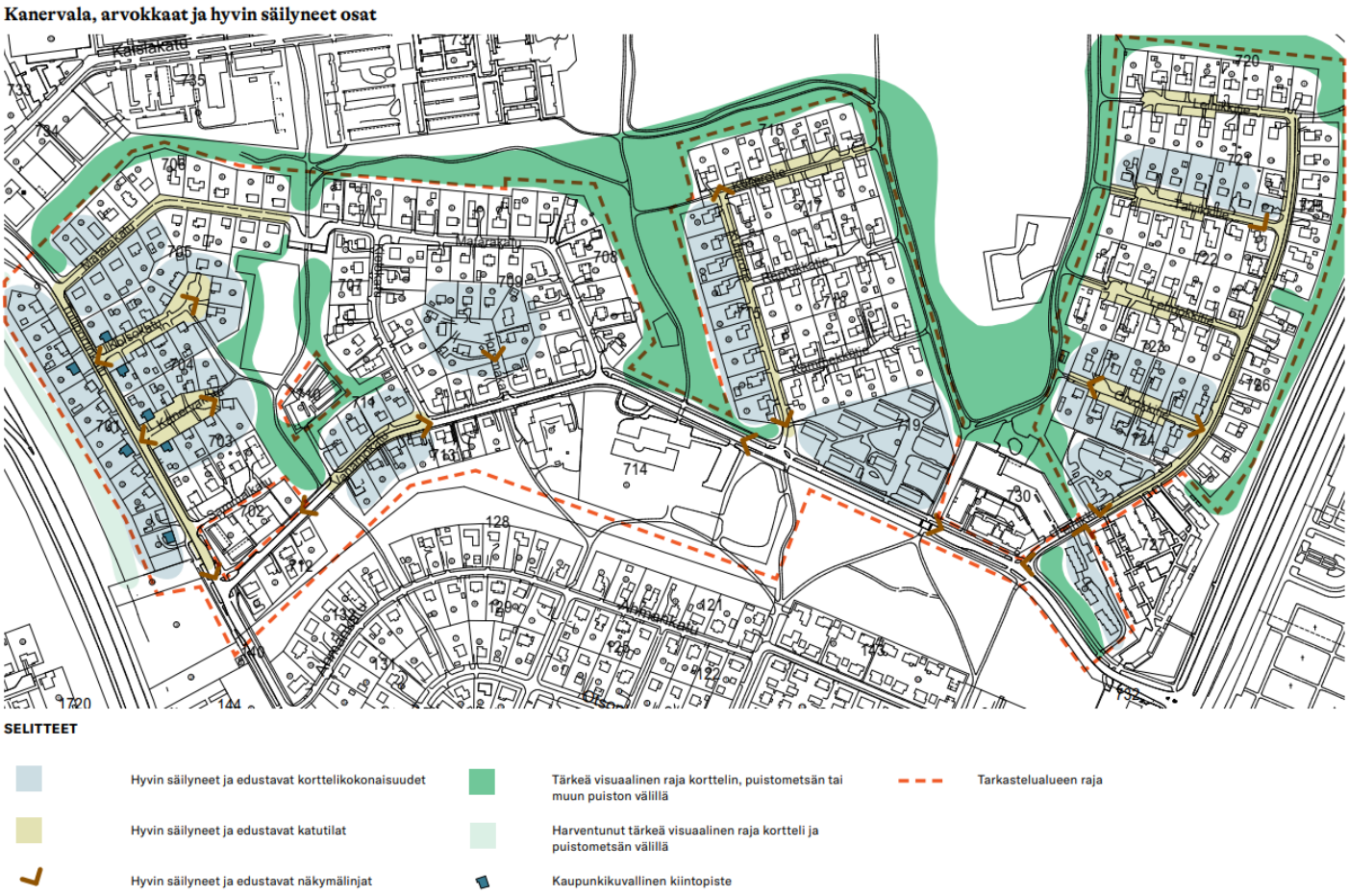
Muut selvitykset

Kulttuuriympäristöselvitys (Ark-Byroo Oy, 2025)

Kanervalan asemakaavamuutoksen lähtöaineistoksi on laadittu kulttuuriympäristöselvitys, jonka tavoitteena on tunnistaa alueen arvokkaat ominaispiirteet ja ohjata alueen täydennysrakentamisen suunnittelua. Selvityksessä on tuotu esiin Kanervalan arvokkaat ja hyvin säilyneet osat alla olevan kuvan mukaisesti. Historiallisesti Kanervala toteutui ensimmäisenä laajana pientaloalueena, joka levittäytyi keskustan ruutukaava-alueen ulkopuolelle ja se muodostaa Pohjois-Karjalan laajimman jälleenrakennuskauden pientaloalueen. Asemakaava perustuu ideaan, joka yhdistää puutarhakaupungin ihanteet ja modernin kaupunkisuunnittelun periaatteet.

Länsiosan rakennuskanta, erityisesti korttelit 701 sekä 703-705, tunnistetaan poikkeuksellisen hyvin säilyneeksi Suomen arkkitehtiliiton Standardoimiskomitean Arava-tyyppien jälleenrakennuskauden pientalojen kokonaisuudeksi, mikä loi rakentamiseen yhtenäisen mittakaavan ja materiaalivalikoiman. Länsiosassa talot ovat pääosin on puolitoistakerroksisia omakotitaloja. Rakenteena on soiro-runko, betonisokkeli ja lautaverhous. Julkisivujen väritys on murrettu ja pehmeä.

Harjakatto ja pystyjaolliset puuikkunat sekä pihan puolelle sijoittuva sisääntulokuisti ovat tyypillisiä piirteitä. Rakennukset avautuvat kadulle vaihtelevasti päätyja pitkäjulkisivuin, mikä luo katutilaan ryhmiä.

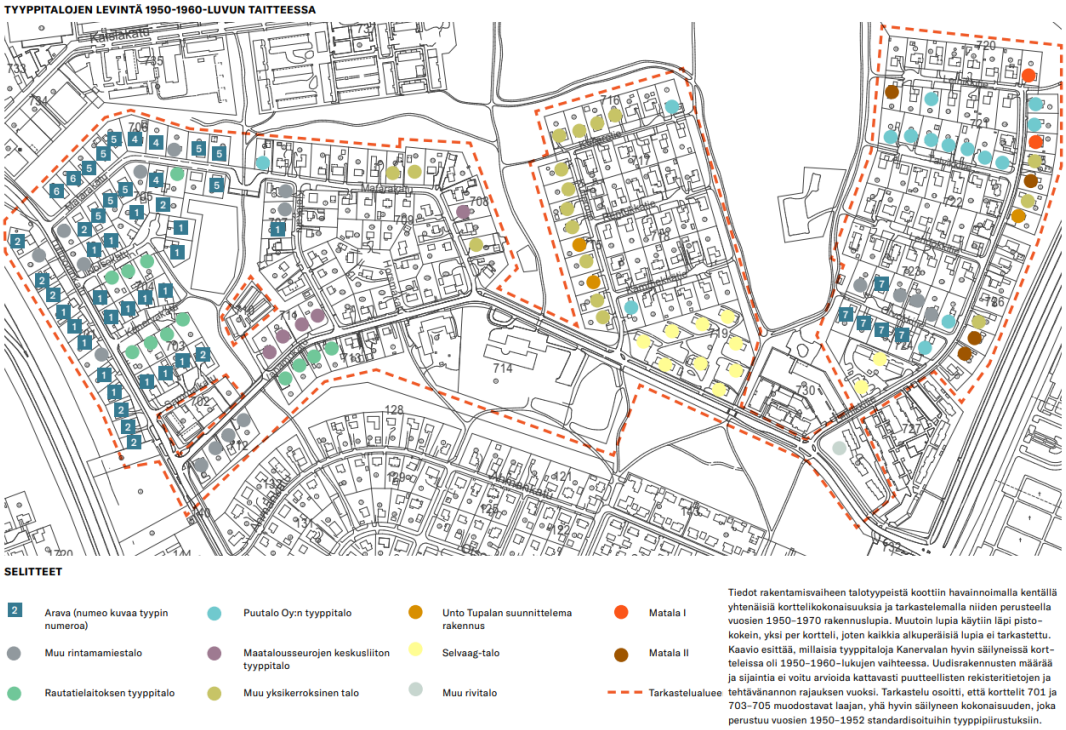


Kanervala, arvokkaat ja hyvin säilyneet osat (Ark-byroo, 2025)

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. Soirorunko, 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.



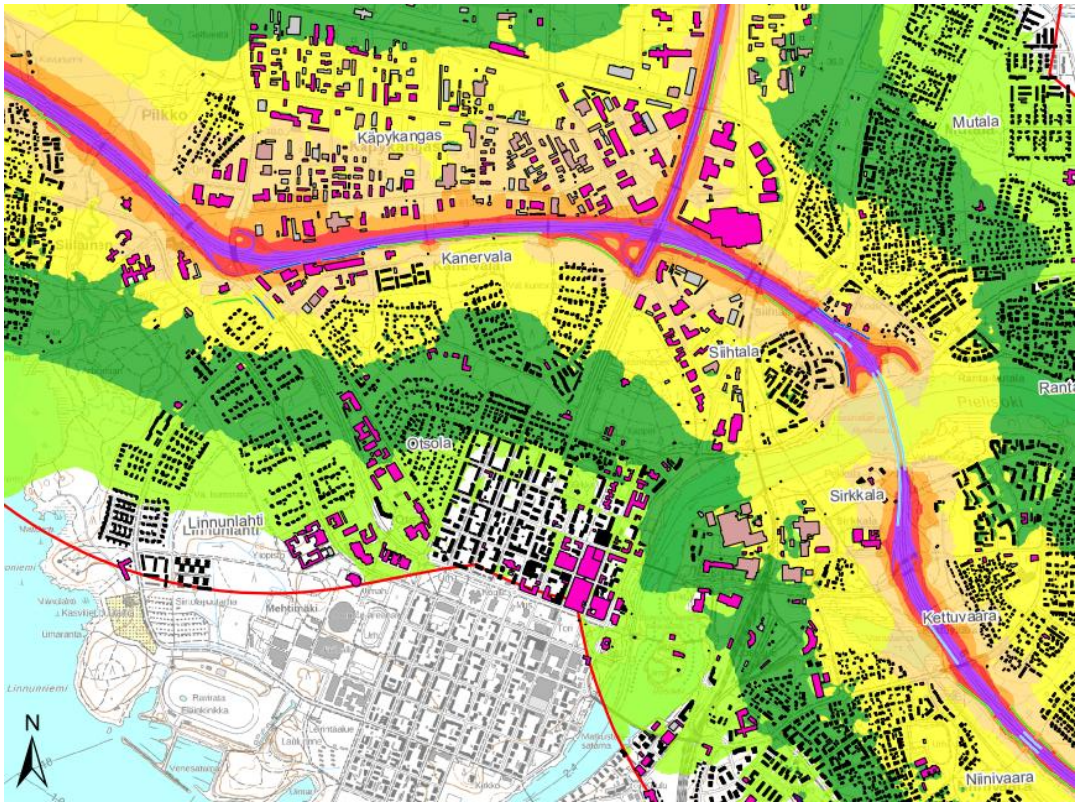
Tyyppitalojen levintä 1950–1960-luvun taitteessa (Ark-byroo, 2025)

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 puiden muodostama 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 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 alkuperäistä 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)



Päivä-ilta-yömelutaso L_{den} (laskentakorkeus 4m)
CNOSSOS-EU

40 - 45 dB	Meluvalli / maaston muoto
45 - 50 dB	Meluaita
50 - 55 dB	Melukaide
55 - 60 dB	Asuinrakennus
60 - 65 dB	Liike- tai julkinen rakennus
65 - 70 dB	Lomarakennus
70 - 75 dB	Teollisuusrakennus
> 75	Uskonnollinen rakennus
	Muu rakennus

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 Leinikkitien pohjoispuolella ja osittain Matarakadun länsipuolella sijaitsevilla tonteilla Lden-melutaso on 60–65 dB. Muilla tonteilla Lden-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 päiväaikainen keskiäänitaso LAeq (klo 7–22) 55–65 dB.

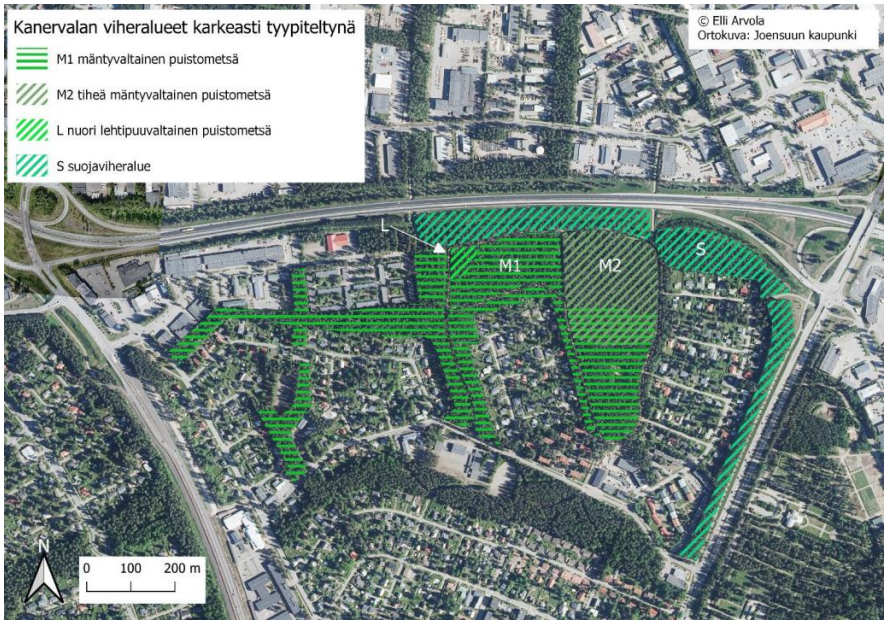


Ote Tulliportinkadun kampushanketta varten liikenneselvityksestä- päiväaikainen keskiäänitaso vuoden 2030 ennusteliikenteellä (Ramboll, 2017)

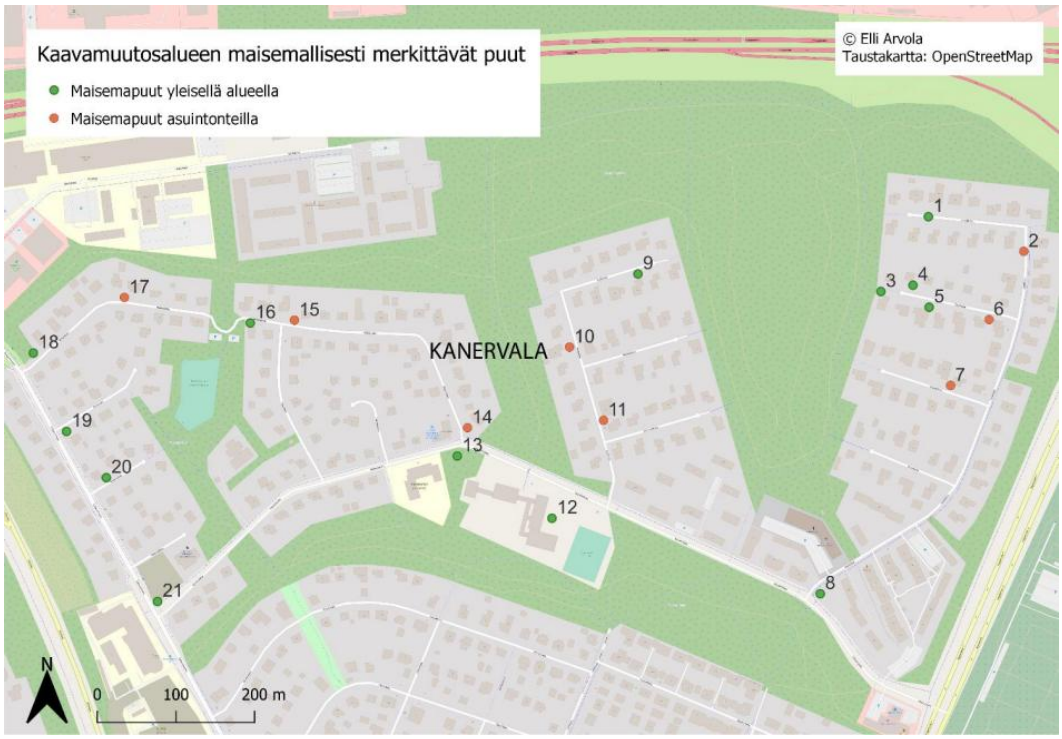
Selvitys Kanervalan maiseman, kaupunkiympäristön ja luonnon ominaispiirteistä (Elli Arvola, syyskuu 2022)

Selvitys laadittiin asemakaavamuutoksen lähtöaineistoksi. Siinä analysoitiin yleiskuva Kanervalan ympäristöstä, luonnosta ja kasvillisuudesta.

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 kohteista 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. Vanamopuistossa on havaittu silmällä pidettäviä ja uhanalaisia hyönteislajeja, mutta niiden pysyvistä elinympäristöistä ei ole tietoa. Selvityksessä tuotiin esiin tarve lajiston ja rakentamisen niihin kohdistuvien vaikutusten tarkempaan selvittämiseen, mikäli kaavassa osoitetaan rakentamista nykyistä tyhjillään olevaa tonttia laajemmalle alueelle tai mahdollisesti myös sen itäpuolella sijaitsevalle hiekkakentälle.



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



Maisemallisesti merkittäviksi luokitellut kohteet sijoitettuna kartalle (Elli Arvola, 2022)

Maisemapuu-termi käsittää sekä yksittäiset puut että puista muodostuvat kokonaisuudet.

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. Pihatyypit ovat runsas, puutarhamainen ja niukka. Runsailla pihoilla on monimuotoista ja osin luonnontilaista kasvillisuutta, jossa korostuvat perinteiset kasvilajit sekä 5–10 merkittävää, usein korkeaa puuta. Tällaisia pihoja esiintyy erityisesti vanhimpien asuinrakennusten yhteydessä, ja ne muodostavat noin 19 % Kanervalan pihoista. Puutarhamaisilla pihoilla on runsaasti istutuksia, usein kasvimaa 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 pihatyyppeihin, yli 40 % pihoista edustaa niiden välimuotoja tai ei täytä minkään yksittäisen pihatyypin kriteerejä.

Erillistä luontoselvitystä ei ole laadittu, koska asemakaavan muutoksella ei puututa viheralueelle.

2.3 Tavoitteet

2.3.1 Yleiset tavoitteet

Kanervalan asemakaavan muuttaminen tukee Joensuun kehittämistä viihtyisänä asuinalueena kulttuurihistoriallista 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 kestävää 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 on tullut useita rakentamista koskevia tiedusteluja, jotka liittyvät muun muassa paritalojen rakentamiseen. 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. Tavoitteena on tarkastella Kanervalan kehittämistä kokonaisuutena yksittäisten tonttien ratkaisujen sijaan.

Kaavaratkaisun päätavoitteena on turvata Kanervalan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen tulevaisuudessa, ohjata alueen uudisrakentamista sekä tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia hallitusti.

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.

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. Tonteilla ohjataan hulevesien hallintaa 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 Vaihtoehtojen vertailu, vaikutusten arviointi ja kaavaratkaisun valinta

Luonnosvaiheen vaihtoehtojen erot koskevat pääasiassa erillispientalojen alueita, joten tässä vertaillaan vaihtoehtoja sekä näiden vaikutusten arviointeja vain asuinalueiden osalta.



Vaihtoehto 1

- Kanervala säilyy ennallaan yksiasuntoisena asuinalueena (AO-33-merkintä). Keskiosassa tontin rakennusoikeutta ja rakennusten enimmäispinta-alaa lisätään suurimmalla osalla tonteista maltillisesti (200 k-m^2:stä 210 k-m^2:iin; 200 m^2:stä 220 m^2:iin).

- Ratkaisun vahvuudet: Kanervalan kulttuuriympäristön arvot ja vehreä asuinympäristö säilyvät. Kaupunkirakenne, maisema ja kaupunkikuva säilyvät pääosin ennallaan. Yhdyskuntateknisiin järjestelmiin ei kohdistu lisäpainetta.



Vaihtoehto 2

- Itäpuolella paritalojen rakentaminen sallitaan AO-tonteille. Keskiosassa tontin rakennusoikeutta lisätään suurimmalla osalla tonteista maltillisesti (200 k-m^2:stä 210 k-m^2:iin). Tontin rakennusten enimmäispinta-ala kasvaa suurimmalla osalla tonteista 200 m^2:stä 250 m^2:iin.

- Ratkaisun vahvuudet: olemassa olevaa infraa hyödynnetään tehokkaammin; täydennysrakentamista mahdollistetaan keskustan läheisyydessä; väestömäärä kasvaa ja väestörakenne monipuolistuu; alueen palvelujen kysyntä kasvaa; positiivinen vaikutus rakennusalaan.
- Heikkoudet: täydennysrakentaminen heikentää vehreän miljöön ja kulttuuriympäristön arvoja;

- Heikkoudet: täydennysrakentamista ei mahdollisteta keskustan läheisyydessä; vaikutukset rakennusalaan jäävät vähäisiksi.

maisema ja kaupunkikuva muuttuvat vähitellen; liikennemäärä kasvaa; yhdyskuntateknisiin järjestelmiin kohdistuu lisää painetta.

Hankkeesta aiheutuvat keskeiset myönteiset tai kielteiset vaikutukset esitetty arvioiden seuraavin symbolein:

+++ merkittävä myönteinen vaikutus
++ kohtalainen myönteinen vaikutus
+ vähäinen myönteinen vaikutus
0 vaikutuksia ei ole
- vähäinen kielteinen vaikutus
- - kohtalainen kielteinen vaikutus
- - - merkittävä kielteinen vaikutus

	Ve1	Ve2	
Vaikutuksen kohde	**+/0/-**	**+/0/-**	**Sanallinen selitys**
KAUPUNKIRAKENNE			
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	++	+++	Liittyy olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, alueen täydentyminen
- yhdyskuntatekniikka (hulevesihallinta, vesi-, jätevesi-, ja sähköverkosto	0	---	Olemassa olevan yhdyskuntatekniikan riittävyys
- kaavatalous	0	---	infran kasvattamisesta aiheutuvat kulut
- Yhdyskuntarakenteen eheys	++	---	tonttirakenne, asuntojen määrä tontilla, alueen yhtenäisyys
YMPÄRISTÖ			
- kulttuuriympäristön säilyttäminen	+++	---	Rakentamisen sovittaminen kulttuuriympäristöön
- häiriötekijät	-	---	Melun, väestön ja liikenteen kasvu sekä rakentamisen tiivistyminen
- erityispiirteet	++	---	puutarhamainen miljöö
- maisema, kaupunkikuva	++	--	rakentamisen mittakaava, korkeus ja massoittelu, puiden säilyttäminen
LIIKENNE			
- liittyminen liikenneverkkoon	+++	+	Liikenteen liittyminen tonteilta tai asuinalueilta tonttikaduille
- liikenneturvallisuus	++	-	Liikenneturvallisuus tonteilla, ajoliittymien lisäämismahdollisuudet ja liikenteen sujuvuus kaduilla
-pysäköinti	+++	--	pysäköinnin järjestäminen omilla tonteilla, katutilan selkeys
SOSIAALISET VAIKUTUKSET			
- elinolot ja viihtyisyys	+++	+	terve ja turvallinen asuinympäristö
YRITYSVAIKUTUKSET	+	+++	parantaa palvelujen kysyntää, rakentaminen työllistää ja tuo tuloja

Kaavatyölle asetettujen tavoitteiden, luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutusten vertailun sekä valmisteluaineistosta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella vaihtoehto 1 on valittu kaavaehdotuksen pohjaksi.

3.2 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Erillispientalojen korttelialueille on osoitettu AO-33 merkintä, eli kullekin tontille saa sijoittaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Tällä varmistetaan, että Kanervalan yhdyskuntarakenne säilyy ennallaan kokonaisuutena. Yksikerroksisten rakennusten tonteilla rakennusten yhteenlaskettua enimmäispinta-alaa lisätään maltillisesti 20 neliömetrillä ja rakennusoikeutta 10 kerrosneliömetrillä, mikä mahdollistaa asumista palvelevien tilojen lisäämisen yksikerroksisissa rakennuksissa. Pinta-alan lisäämisessä otetaan huomioon hulevesien hallinta sekä riittävien istutettavien piha-alueiden säilyminen Tampereen kaupungin viherkerrointyökalua ja sen tavoitearvoja hyödyntäen. Kanervalan tavoitetaso asuinalueilla on asetettu 0,8 ja pihan suunnittelua koskevilla määräyksillä tähän arvoon on mahdollista päästä helposti. Rakennusoikeudet sekä rakennusten enimmäispinta-alat muilla erillispientalojen korttelialueilla säilyvät ennallaan ja ne 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 kyseisten alueiden nykyisen rakennuskannan kerroslukuun, joka koostuu pääosin puolitoistakerroksisista asuinrakennuksista (I u2/3). Tonttien etupihat istutetaan nurmipinnoiksi kaavan mukaisesti.

Kanervalan itäpuolella osalla tonteista, joilla takapihat suuntautuvat pohjoiseen, siirretään rakennusalaa 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.

Rakennetun ympäristön yhtenäisyyttä erillispientalojen korttelialueilla tuetaan sitovissa rakentamis- ja korjaustapaohjeissa esitettävillä yleisillä ja rakennusryhmäkohtaisilla määräyksillä, jotka koskevat muun muassa

rakennusten sijoittelua, massoittelua, kattoa koskevia määräyksiä, väritystä, materiaaleja, ikkunoiden aukotusta sekä teknisten järjestelmien sijoittamista.

Ehdotus Erillis-pientalojen korttelialueilla	länsialueella		keskiosassa k.715-719		itäisimmässä osassa k.720-726		
	k.701	k.703-709, 711-713	717/13, 717/14, 718/13, 718/14	muut	721/15, 722/15, 722/16, 722/17, 722/18	721/16, 721/(2,3,4,5,6,7), 724/(1,2,3,4,5), 723/(1,2,3,4,5,6)	muut
Rakennusten enimmäispinta-ala (m^2)	220	200	200	**220**	200	200	200
Rakennusoikeus (k-m^2)	322	250	200	**210**	250 k-m^2 (I u2/3) tai 200 k-m^2 (I)	250	250 k-m^2 (I u2/3) tai 200 k-m^2 (I)
Kerrosluku	**on oltava I u2/3**	**on oltava I u2/3**	I	I	I u2/3	**on oltava I u2/3**	I u2/3
Käyttötarkoitus	**AO-33, AO-33/s**						
Voimassa oleva AK	länsialueella		keskiosassa k.715-719		itäisimmässä osassa k.720-726		
	k.701	k.703-709, 711-713	717/13, 717/14,	muut	721/15, 722/15, 722/16,	721/16, 721/(2,3,4,5,6,7),	muut

Erillis-pientalo-jen kort-telialu-eilla			718/13, 718/14		722/17, 722/18	724/(1,2,3,4,5), 723/(1,2,3,4,5,6)	
Raken-nusten enim-mäis-pinta-ala (m^2)	220	200	200	200	200	200	200
Raken-nusoi-keus (k-m^2)	322 k-m^2 (I u3/5) tai 220 k-m^2 (I)	250 k-m^2 (I u2/3) tai 200 k-m^2 (I)	200	200	250 k-m^2 (I u2/3) tai 200 k-m^2 (I)	250 k-m^2 (I u2/3) tai 200 k-m^2 (I)	250 k-m^2 (I u2/3) tai 200 k-m^2 (I)
Kerros-luku	I u3/5	k.703-706, 711-713: on oltava I u2/3 k. 707-709: I u2/3	I	I	I u2/3	I u2/3	I u2/3
Käyttö-tarkoitus	AO						

Länsiosa sekä itäpuolen kaksi taloriviä on osoitettu **/s-merkinnällä.** Tavoitteena on estää rakennusten tarpeeton purkaminen sekä varmistaa, että uudisrakentaminen soveltuu ympäröivään maisemaan ja alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Orvokkitien molemmille puolille ei osoiteta /s-merkintää selvityksessä esitetyn arvottamisen mukaisesti. Kanervalan itäpuoli on tunnistettu osaksi Kanervalan maisemallisesti arvokasta ympäristöä, mutta kyseinen katujakso ei kuulu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Katujakson rakennuskanta on ajallisesti, arkkitehtuuriltaan ja mittakaavaltaan vaihtelevaa, eikä se muodosta yhtenäistä rakennushistoriallista tai rakennustaiteellista kokonaisuutta. Alueen ominaispiirteiden säilymistä edistetään asemakaavan rakentamista koskevilla määräyksillä, joilla ohjataan muun muassa rakennusten kerroslukua ja mittakaavaa yhtenäisen katumaiseman muodostamiseksi. Tavoitteena on turvata alueen maisemallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen sekä sovittaa uudisrakentaminen ympäristöön ilman koko katujaksoa koskevaa /s-merkintää.

Rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueilla tontin /s-merkinnän lisäksi tontilla sijaitsevat rakennukset on osoitettu **sr-1-merkinnällä**. Korttelin 727 tontilla 5 sijaitsevat rakennukset muodostavat porttimaisen kokonaisuuden Kanervalaan saavuttaessa ja ehdotusratkaisussa tämän tontin rakennukset onkin osoitettu sr-1-merkinnällä, mikä tukee Kanervalan identiteetin säilymistä ja alueen historiallisen kaupunkikuvan vaalimista. Suojeltuja rakennuksia koskevien yleisten kaavamääräysten lisäksi rakentamis- ja korjaustapaohjeissa on oma lukunsa, jossa esitetään näitä alueita ja rakennuksia koskevat tarkemmat ohjeet. Tavoitteena on varmistaa, että rakennuksiin tehtävät muutokset soveltuvat niiden rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävään luonteeseen, eivätkä heikennä tai vaaranna suojeltujen rakennusten rakenteita tai arkkitehtonisia arvoja.

Puuston ja viherverkoston säilyminen on huomioitu kaavaratkaisussa, sillä ne ovat merkittäviä tekijöitä Kanervalan kaupunkikuvan muodostumisessa.

Maisemallisesti merkittävät puut tai puuryhmät on merkitty selvityksen mukaisesti mp- tai mp-1-merkinnällä, ja niiden säilymistä ohjataan muita puita tiukemmilla määräyksillä. Kanervalassa kaikkien puiden kaataminen sekä tonttien pihoilla että katualueilla edellyttää maisematyölupaa. Mikäli puun poistamista esitetään sen kunnon perusteella, edellytetään lisäksi asiantuntija-arviota. Myös pihojen suunnittelua ohjataan korttelialuekohtaisesti sekä korjaus- että

uudisrakentamisen yhteydessä. Tavoitteena on tukea laadukkaan asuinympäristön säilymistä sekä kehittää alueelle ominaista vehreää ilmettä.



Vanamokadun julkista vyöhykettä tarkastellaan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset YS- ja YO-tontit on luonnosvaiheessa muutettu Y- ja P-tonteiksi, joiden väliin on osoitettu uusi pyörätie. Kaavaluonnosvaiheessa P-tontin itäpuolelle osoitettiin lähivirkistysalueeseen (VL) sisältyvä urheilukenttä ja leikkipaikka, joiden oli tarkoitus palvella ensisijaisesti Y-tontille sijoittuvan päiväkodin toimintaa. Luonnosvaiheen ratkaisussa ei kuitenkaan ollut riittävästi huomioitu päiväkodin lasten turvallista ja sujuvaa kulkua piha-alueelta leikki- ja liikuntapaikoille. Y- ja VL-alueiden väliin sijoittuvat P-tontti ja keräyspisteen alueeksi osoitettu et-alueen osa muodostivat esteitä päiväkodin ja leikki- ja liikuntapaikkojen välille. Samalla suunnittelun tavoitteena oli välttää rakentamista olemassa olevalle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU).

Ehdotusvaiheessa suunnitteluratkaisua on tarkennettu näiden tavoitteiden yhteensovittamiseksi. Keräyspisteelle varattua aluetta on pienennetty, ja alueelle on muodostettu erillinen ET-tontti (korttelin 40 tontti 2). Luonnosvaiheen Vanamokadun VL-alueelle sijoitetut urheilu- ja leikkipaikat on puolestaan palautettu VU-alueeksi, joka vastaa paremmin alueelle suunniteltua käyttötarkoitusta ja mahdollistaa esimerkiksi urheilukentän tai ulkokuntosalin välineineen.

P-tontin ja VU-alueen sijaintia on muutettu siten, että niiden pinta-alat ovat vaihtuneet lähes vastaavassa laajuudessa. Muutoksen seurauksena VU-alueen kokonaispinta-ala ei siten olennaisesti pienene.

Y-tontti muodostuu nykyisen päiväkodin tontista ja osasta entisen koulun tonttia. Tontille on mahdollista rakentaa 10-ryhmäinen päiväkoti. Uusi ohjeellinen polku-pyöräliikenteen väylä (pp) kulkee Y-tontin ja VU-alueen välissä, mikä vähentää puiden kaatamista ja mahdollistaa sujuvamman yhteyden pohjoispuolella olevaan pyöräliikenteen reittiverkostoon. Vanamokadun kohdalle on rakennettava hidaste liikenneturvallisuuden varmistamiseksi alueella.

Kokonaisuutena ehdotusvaiheen ratkaisu muodostaa toiminnallisesti yhtenäisemmän kokonaisuuden päiväkodin, urheilu- ja virkistysalueen ja palvelutontin välille. Ratkaisu parantaa lasten turvallisten kulkuyhteyksien edellytyksiä leikki- ja liikuntapaikoille, turvaa urheilu- ja virkistystoimintaa ja vähentää rakentamisen vaikutuksia luonnonympäristöön. Samalla ratkaisu mahdollistaa palvelutontin säilyttämisen tulevaisuuden palvelutarpeita varten. Jätteenkeräyspisteen ja P-tontin liikennejärjestelyt voidaan suunnitella turvallisemmin ja ajoliittymät sijoittuvat tarkoituksenmukaisesti suhteessa katuliittymälle. Rakentamisen ja istutusten ohjauksella puolestaan tuetaan alueen kaupunkikuvallisen ilmeen ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. P- ja AL-tonttien piha-alueiden suunnittelua ohjataan lisäksi viherkertoimen tavoitetasolla 0,7.

Virkistysalueen keskellä, kortteleiden 708 ja 715 välissä sijaitseva VK-merkinnällä osoitettu leikkipuisto sekä Lehdokkitien päässä sijaitseva VU-3-merkinnällä osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue muutetaan lähivirkistysalueiksi (VL), koska alueilla ei ole enää nykyisen käyttötarkoituksen mukaista käyttöä.

Matarakadun VU-3-merkinnällä osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL), jolle voidaan sijoittaa joustavasti leikki- ja oleskelualue (le) sekä urheilukenttä (uk).

	Olemassa oleva AK	Luonnos	Ehdotus
Tonttien/alueiden/ osien muutokset	YS (korttelin 714 tontti 4)	Y	Y (korttelin 714 tontti 6)

	YO (korttelin 714 tontti 5)	Y, et, ET ja P	Y (korttelin 714 tontti 6), ET (korttelin 40 tontit 2 ja 3) ja VU
	VU	VL (uk- ja et-osat)	P (korttelin 40 tontti 1)

Voimassa oleva AK				Asemakaavamuutos			
	Pinta-ala m^2	kerrosluku	Tehokkuusluku/ Rakennusoikeus		Pinta-ala m^2	kerrosluku	Tehokkuusluku/ Rakennusoikeus
YS	5409	II	e= 0,25	Y	14943	on oltava II	e= 0,4
YO	17832	II	e= 0,3	VU	6262	-	-
				korttelin 40 tontti 2	823	-	-
VU	5800	0	0	P	5700	on oltava II	e= 0,4

Keräyspisteelle varattua korttelin 40 tonttia 2 lukuun ottamatta muut ET-alueet, mukaan lukien korttelin 40 tontti 3, on varattu muuntamoita varten. Ohjeelliset et-alueen osat on varattu tele- tai tietoliikennemastoille sekä muille yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitteille.

Kaava-alueella on yhteensä seitsemän yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakennusta tai laitetta, mukaan lukien keräyspiste. Kaikki kohteet on merkitty asemakaavakartalle. Merkintöjen osoittaminen perustuu alueella jo sijaitseviin muuntamoihin, mastoihin ja laitetiloihin. Tavoitteena on mahdollistaa nykyisten yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja rakennelmien säilyminen sekä niiden joustava muuttaminen tarvittaessa muiksi yhdyskuntateknistä huoltoa palveleviksi rakennuksiksi tai rakennelmiksi.

3.2.1 Korttelialueet

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

Kortteleissa 701, 703-709, 711-713 ja 715 sekä korttelin 721 tonteilla 2-7 ja 16, osoitettu /s-merkintä tarkoittaa, että alueen ympäristö säilytetään. /S-alueilla rakennukset saa purkaa vain, jos rakennus osoittautuu teknisesti ja taloudellisesti korjauskelvottomaksi. Purkamislupaa ei saa myöntää ennen kuin korvaavan uudisrakennuksen rakentamislupa myönnetään. Lisäksi uudis- ja täydennysrakentamisesta sekä rakennusten julkisivujen arkkitehtuuriin vaikuttavista korjaustöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Tonttien rajat säilyvät entisellään. Talousrakennukseen saa sijoittaa autosuoja, työkalujen, polttopuiden yms. säilytystiloja, sauna, kodinhoito- sekä harrastustiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja ja asuintiloja (enintään 30 m^2 talousrakennusten pinta-alasta). Katokseen voidaan sijoittaa autosuoja, varasto-, pyörien säilytys- sekä oleskelutiloja. Asuinrakennusten harjansuunta tulee toteuttaa kaavakartalla osoitetun mukaisesti.

Talousrakennuksen ja katoksen etäisyyden samalla tontilla sijaitsevaan asuinrakennukseen tulee olla vähintään 4,0 m ja naapureiden asuinrakennukseen vähintään 8,0 m. Talousrakennusten ja katoksen etäisyyden naapureiden rajoihin on oltava vähintään 4,0 metriä. Niiden sijoittaminen alle 4,0 metrin etäisyydelle tontin rajasta edellyttää naapurin kirjallista suostumusta sekä palomääräysten huomioon ottamista. Kadulle päin avautuva autosuoja on rakennettava vähintään 6,0 m kadunpuoleisesta tontinrajasta.

Asuinrakennuksen yhtenäisen katujulkisivun enimmäispituus on 15 m ja runkosyvyys enintään 10 m. Harjan enimmäiskorkeus maanpinnasta on yksikerroksisessa asuinrakennuksessa 5,5 m ja puolitoistakerroksisessa asuinrakennuksessa 8,0 m. Talousrakennuksen ja autokatoksen suurin sallittu runkosyvyys on 6,5 m ja harjan enimmäiskorkeus lattiasta on 4,5 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 4,0 m. Kunkin tontin rakennusoikeus on määritelty 322 k-m^2, rakennusten enimmäispinta-ala on 220 m^2 ja kerrosluku on oltava I u2/3. Kullekin tontille saa sijoittaa yhden asuinrakennuksen lisäksi enintään yhden talousrakennuksen, yhden katoksen, yhden sisääntulokuistin, sisääntulokatoksia, ja yhden terassin. Talousrakennus ja katos sijoitetaan 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 m^2. Terassin pinta-ala ei saa ylittää 30 m^2, josta enintään 15 m^2 saa olla katettua ja lasitettua. Terassi, talousrakennus ja katos sijoitetaan tontin takapihalle. Kuisti suuntautuu takapihalle. Uudisrakentamisessa asuinrakennusten Tulliportinkadulle suuntautuvien ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Korttelissa 703-709, kortteleissa 711-713: asuinrakennukset on rakennettava kiinni tontin kadunpuoleisiin rajoihin tai rakennusalan reunaan (nuolimerkintä). Mikäli kartassa ei määrätä asuinrakennusten sijoittamista, ne suositellaan sijoitettavaksi rakennusalalla mahdollisimman lähelle nykyistä sijaintia. Rakennusalojen etäisyys tonttien muihin rajoihin on 4,0 m. Kunkin tontin rakennusoikeus on määritelty 250 k-m^2, rakennusten enimmäispinta-ala on 200 m^2 ja kerrosluku on oltava I u2/3. Tontin rakennusten ja rakennelmien lukumäärä ja niiden pinta-alat määräytyvät samoin kuin korttelissa 701. Terassi, talousrakennus ja katos tulee sijoittaa tontin takapihalle. Mikäli sijoittaminen takapihalle ei ole mahdollista tontin luontaisen muodon vuoksi, talousrakennus ja/tai katos voidaan sijoittaa asuinrakennukseen kytkettynä. Sisääntulokuistin ja -katosten muotoa ja sijaintia suunniteltaessa on hyvä ottaa huomioon niiden sopeutuminen alueen olemassa olevaan rakennuskantaan. Kortteleissa 703, 704, 705, 706 ja 712 uudisrakentamisessa asuinrakennusten Tulliportinkadulle sekä Kaislakadulle suuntautuvien ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Kortteleissa 715-718 ja korttelin 719 tonteilla 1-6 (ei koske korttelin 717 tontteja 13 ja 14 eikä korttelin 718 tontteja 13 ja 14): asuinrakennukset on

rakennettava kiinni kadunpuoleisen rakennusalan reunaan (nuolimerkintä). Rakennusalojen etäisyys tonttien muihin rajoihin on 4,0 m. Kunkin tontin rakennusoikeudeksi on määritelty 210 k-m^2, rakennusten enimmäispinta-ala on 220 m^2 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. Kadunpuoleiselle julkisivulle on sijoitettava sisääntulokatos ja sen muotoa suunniteltaessa on hyvä huomioida koko katunäkymän yhtenäisyys.

Korttelin 717 tonteilla 13 ja 14 sekä korttelin 718 tonteilla 13 ja 14: rakennusala määräytyy samoin kuin kortteleissa 715-718 ja korttelin 719 tonteilla 1-6. Kunkin tontin rakennusoikeudeksi on määritelty 200 k-m^2, rakennusten enimmäispinta-ala on 200 m^2 ja kerrosluku on I. Kullekin tontille saa yhden asuinrakennuksen lisäksi sijoittaa yhden enintään 65 m^2:n suuruisen talousrakennuksen tai katoksen tai kytketyn rakennuksen. Lisäksi tontille saa rakentaa yhden sisääntulokatoksen tai kuistin sekä yhden terassin. Terassin pinta-ala ei saa ylittää 15 m^2. 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, korttelin 724 tonteilla 1-5, kortteleissa 725 ja 726: asuinrakennukset on rakennettava kiinni kadunpuoleisen rakennusalan reunaan (nuolimerkintä). Rakennusalojen etäisyys tonttien muihin rajoihin on 4,0 m. Kunkin tontin rakennusten enimmäispinta-ala on 200 m^2. Mikäli asuinrakennukset rakennetaan I u2/3 kerroksisiksi, tontin rakennusoikeus on 250 k-m^2; mikäli asuinrakennukset rakennetaan I kerroksisiksi, tontin rakennusoikeus on 200 k-m^2.

Korttelin 721 tonteilla 2-7 ja 16, korttelin 723 tonteilla 1-6 sekä korttelin 724 tonteilla 1-5 asuinrakennusten kerrosluku on oltava I u2/3 ja tontin rakennusoikeus on 250 k-m^2.

Uudisrakentamisessa kortteleiden 720, 725 ja 726 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 korttelin 721 tontteja 15 ja 16 sekä korttelin 722 tontteja 15-18. Terassi, talousrakennus ja katos tulee sijoittaa tontin takapihalle. Korttelin 721 tonttien 2-7 ja 16 sisääntulokatosten muotoa ja sijaintia suunniteltaessa on hyvä huomioida koko katunäkymän yhtenäisyys.

Korttelin 721 tonteilla 15 ja 16 sekä korttelin 722 tonteilla 15-18 rakennusten lukumäärän, pinta-alojen ja sijoittamisen tulee olla samanlaiset kuin korttelin 717 tontilla 13.

AL **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue**

Rakennusala sijoittuu 8,0 m Vanamokadun, 5,0 m Matarakadun ja 4,0 m muiden tontin rajojen etäisyydelle. Uudisrakentamisen on sopeuduttava ympäröivään rakennuskantaan, ja yli 15 metriä pitkät kadunpuoleiset julkisivut on porrastettava. Tontin käyttötarkoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan.

Myös eri käyttötarkoitusten sijoittumista ja kerrosalan jakautumista koskevat määräykset säilyvät. Tontille saa sijoittaa enintään 2 asuntoa vain rakennuksen ylempään kerrokseen. Liike- ja toimistotilat tulee sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen, jonka kerrosalasta enintään kolmasosa saa olla liiketilaa ja loppuosa tulee käyttää toimistotiloina.

AR/s **Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue**

Korttelin 719 tontti 7, korttelin 724 tontti 7 ja korttelin 727 tontti 5 on osoitettu /s-merkinnällä. Näiden tonttien rajat ja rakennusoikeudet säilyvät ennallaan, mutta rakennusaloja on tarkistettu kaavakartan mukaisesti ja kerrosluvut on muutettu sitoviksi. Tonttien rakennukset on osoitettu sr-1-merkinnällä, joka kieltää rakennusten purkamisen sekä niiden rakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja vaarantavat korjaus- ja muutostyöt. Rakennusten julkisivujen arkkitehtuuriin, teknisiin järjestelmiin tai rakenteisiin vaikuttavista korjaus- ja muutostöistä sekä tonttien täydennysrakentamisesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakentamisluvan myöntämistä tai toimenpiteisiin ryhtymistä. Ympäröivien rakennusten korjaus-, täydennys- ja uudisrakentamisessa on vaalittava Selvaag-talojen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Y **Yleisten rakennusten korttelialue**

Korttelin 714 tontille 6 voidaan rakentaa julkisten palvelujen rakennuksia. Tontille on mahdollista sijoittaa 10-ryhmäinen päiväkoti, joka korvaisi Kanervalan ja Kaislan päiväkodit, sekä tiloja, joiden toiminnan luonne on julkinen. Tontin pinta-ala on 14 943 m^2.

Tontin sitova kerrosluku on II ja tehokkuus 0,40. Vähintään 25 % kerrosalasta tulee sijoittaa ylempään kerrokseen. Tontin kadunpuoleiselle rajalle on istutettava puita ja nurmikkoa.

P **Palvelurakennusten korttelialue**

Korttelin 40 tontti 1 on tarkoitettu julkisia tai yksityisiä alueita palveleville toiminnoille, kuten sosiaali- ja terveyspalveluille, elintarvikemyymälälle ja hoivapalveluille. Tontin pinta-ala on 5 700 m^2. Sitova kerrosluku on II ja tehokkuus 0,40. Vähintään 45 % kerrosalasta on rakennettava ylempään kerrokseen. Tontti on aidattava pensasaidalla ja istutettava puita ja nurmikkoa.

3.2.2 Muut alueet

VU **Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue**

Merkinnällä osoitetaan urheilu- ja virkistyskäyttöön tarkoitetut, lähinnä taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joille saa rakentaa urheilua ja virkistystä palvelevia rakennelmia, kuten peliareenoita ja kuntosalilaitteita. Alueelle on osoitettu ohjeellinen urheilukenttä (uk) sekä leikki- ja oleskelualue (le). Alueen länsipuolelle sijoittuu uusi pyöräväylä. VU-alueen pinta-ala on 6 262 m², josta noin 577 m² muodostuu pyöräväylästä. Alueen käyttäjät saavat hyödyntää Y-tontin saattoliikenteelle varattuja autopaikkoja silloin, kun ne eivät ole Y-tontin käytössä. VU-alueen suunnittelussa otetaan huomioon eri ikäryhmien tarpeet sekä alueen turvallisuus, esteettömyys ja käytön sujuvuus.

VK **Leikkipuisto**

Alue on säilynyt ennallaan.

VL **Lähivirkistysalue**

Merkinnällä osoitetaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitetut, lähinnä taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi. Suurin osa kaava-alueen viheralueista on osoitettu tällä merkinnällä. Matarakadun lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen urheilukenttä (uk) sekä ohjeellinen leikki- ja oleskelualue (le). VL-alueiden puustoa ja

muuta kasvillisuutta on säilytettävä, hoidettava ja tarvittaessa täydennettävä istutuksin. Alueella on olemassa olevia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita (ET-alue ja et-alueen osa) sekä niihin liittyviä ajoyhteyksiä (ajo-merkintä).

EV **Suojaviheralue**

Merkinnällä osoitetaan liikenneväylien varsilla sijaitsevat viheralueet, joiden tarkoituksena on suojata muita alueita liikenteen melulta ja muilta haitoilta. Kuopiontiehen ja Koulukatuun rajoittuva viheralue säilyy ennallaan. Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta on säilytettävä, hoidettava ja tarvittaessa täydennettävä istutuksin. Alueella on olemassa olevia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita (et-alueen osa) sekä niihin liittyviä ajoyhteyksiä (ajo-merkintä).

ET **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue**

Korttelin 40 tontti 2 on varattu keräyspisteelle, eikä sille saa rakentaa rakennuksia. Tontin kadunpuoleiselle rajalle tulee istuttaa puita ja nurmikkoa. Muilla rajoilla tontti tulee erottaa ympäröivistä alueista nurmialueella ja istutuksilla. Pensasaita voidaan jättää toteuttamatta alueen siisteyden varmistamiseksi, kuitenkin siten, ettei tästä aiheudu haittaa ympäröivälle kaupunkikuvalle. Keräyspisteelle tulee järjestää pysäköintitilaa jätettä tuovia ajoneuvoja varten.

Muut ET-alueet Kielokadulla, Orvokkitien päässä ja korttelin 40 tontilla 3 on osoitettu olemassa olevia muuntamoita varten. Alueet säilyvät ennallaan

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

Vanamopuiston lähivirkistysalueelle ja suojaviheralueelle on osoitettu kolme olemassa olevaa ohjeellista sijoituspaikkaa tele- ja tietoliikennemastoille laitetiloineen sekä muille yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja rakennelmille.

LP **Yleinen pysäköintialue**

Pysäköintialue on tarkoitettu yleisten alueiden, kuten lähivirkistysalueiden käyttäjille.

3.3 Kaavan vaikutukset

3.3.1 Suhde kaupungin strategioihin

Kaavahanke noudattaa kaupungin ”Hyvä kasvaa Joensuussa”- strategiaa. Kaavamuutos edistää kaupunkistrategian sekä pyöräilyn tavoiteverkon toteutumista. Kaavalla hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti sekä tavoitellaan houkuttelevaa, turvallista ja viihtyisää asuinympäristöä alueen arvokasta kulttuuriympäristöä säilyttäen. Suunnittelussa parannetaan olemassa olevaa pyöräliikenneverkostoa.

3.3.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Alueet, jotka on Joensuun seudun yleiskaavassa (hyv.2008) osoitettu AP-alueiksi (pientalovaltainen asuntoalue), tarkentuvat asemakaavan muutoksessa AO-33/s-, AO-33- sekä AR/s-korttelialueiksi ja osittain asumiseen painottuvaksi AL-tontiksi. Tämä ratkaisu on yleiskaavan mukainen säilyttäen alueen pientalovaltaisen luonteen ja asumisen pääkäyttötarkoituksen, samalla kun se mahdollistaa monipuolisen asuntorakenteen ja alueen tarvitsemat palvelut. Lisäksi kaavamuutoksessa päivitetään maankäytön tarkoituksia Y- ja P-korttelialueiksi sekä urheilu- ja lähivirkistysalueiksi, mikä mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön. Ne palvelevat lähiasuinalueita, jotka on osoitettu yleiskaavassa. /S- sekä sr-1-merkinnät tukevat alueen rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä. Näiden perusteella kaavamuutos noudattaa sekä maakuntakaavaa että yleiskaavaa.

P-tontti sijoittuu Joensuun viherkaavassa V-4-merkinnällä osoitetulle alueelle. Viherkaava on kuitenkin oikeusvaikutukseton, joten se ei ole sitova asemakaavoituksessa.

3.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksessa suojellaan Selvaag-talot sekä korttelin 727 tontin 5 rivitalot, jotka muodostavat alueelle porttimaisen sisääntulon ja ovat osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tonttirakenne erillispientalojen korttelialueilla säilyy ennallaan, eikä paritalojen rakentamista sallita. Lisäksi tarkemmat kaavamääräykset ja -ohjeet edistävät rintamamiestalojen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilymistä. Katutila ja katuverkosto säilyvät ennallaan. Rakennusten enimmäispinta-alaa ja rakennusoikeutta kasvatetaan vain maltillisesti Kanervalan keskiosassa, eikä muilla erillispientalojen korttelialueilla tehdä muutoksia. Uudisrakentamisessa mahdollistetaan kuitenkin hieman suurempi

rakennusten leveys ja syvyys, mikä vastaa nykyaikaisia asumis- ja rakentamistapoja. Rakennusten koko, muoto ja mittasuhteet ohjataan kuitenkin sellaisiksi, etteivät ne poikkea merkittävästi olemassa olevasta rakennuskannasta.

Teknisten järjestelmien sijoittamisella voi olla jonkin verran vaikutuksia katunäkymiin, mutta niiden arvioidaan jäävän vähäisiksi. Erillispientalojen kattolappeet ovat pinta-alaltaan suhteellisen pieniä, ja osalla tonteista kasvillisuus, kuten katuun rajautuvat puut ja pensasaidat, pehmentää näkymiä. Teknisten järjestelmien sijoittamista suojeltujen rakennusten kadunpuoleisille kattolappeille ja seinille ei sallita, sillä se voisi heikentää rakennusten kulttuurihistoriallista ilmettä. Sijoittamista rajoitetaan myös suuremmissa rakennuksissa, joissa laitteiden koko ja massoittelu voisivat korostua liiallisesti katukuvassa.

Maston sekä muiden yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten tai laitteiden olemassaolo alueella ei aiheuta merkittävää haittaa rakennetulle kulttuuriympäristölle, sillä ne sijoittuvat virkistysalueen tai EV-alueen sisäosiin. Alueen korkea puusto peittää mastoa, eikä se näy hallitsevana Vanamokadun suunnasta eikä Kuopiontien varrelta.

Kaupunkikuva muuttuu uudisrakentamisen myötä Vanamokadun eteläpuolella. Muutos korostuu Y- ja erityisesti P-tontilla, joka sijoittuu luonnosvaiheen ratkaisuun verrattuna idemmäs, lähemmäs Selvaag-taloja. Muutosta on pyritty hallitsemaan kaavamääräyksillä ja rakentamis- ja korjaustapaohjeilla siten, että haitalliset vaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Edellä esitetyn perusteella alueen kaupunkirakenteen perusrunko säilyy ennallaan, rakennettu kulttuuriympäristö säilyy, ja rakentamistoimenpiteet on mitoitettu ja ohjattu ympäristöön sopiviksi. Toteutuksella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupunkikuvaan.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Vanamokadun julkisen vyöhykkeen kehittäminen sekä uusi pyöräväylä lisäävät jonkin verran liikennettä erityisesti Vanamokadulla. Kaavan laadinnan aikana ei ole tarkkaa tietoa siitä, minkälainen palvelurakennus P-tontille sijoittuu, joten liikennemäärien kasvua ei voida arvioida täsmällisesti. Alueella on kuitenkin aiemmin sijainnut koulurakennus, joten liikennemäärän kasvu arvioidaan kokonaisuutena vähäiseksi.

Ajoliittymien määrä Vanamokadulla lisääntyy enintään yhdellä. Jalankulku- ja pyöräliikenne kulkee Vanamokadun toisella puolella sekä julkisen vyöhykkeen edustalla. Ajoliittymät sijoitetaan riittävän etäälle pyöräväylästä ja muista katuliittymistä, joten niiden ei arvioida aiheuttavan merkittävää haittaa Vanamokadun liikenteen sujuvuudelle tai turvallisuudelle. Vastapäisellä Selvaag-talojen tontilla sallitaan kaksi ajoneuvoliittymää nykyisen liikennejärjestelyn säilyttämiseksi. Y-tontille osoitetaan kaksi ajoneuvoliittymää, joiden avulla selkeytetään tontin sisäistä liikennettä, vähennetään eri toimintojen välisiä risteämisiä sekä edistetään päiväkodin piha-alueen turvallisuutta ja toimivuutta. Kahden liittymän mahdollistamisella varaudutaan myös tontin tuleviin käyttö- ja liikennejärjestelytarpeisiin.
Uusi pyöräväylä kytkeytyy suoraan Kanervalan puiston päässä olevaan pyöräilyverkostoon ja parantaa Joensuun kaupungin pyöräilyn tavoiteverkkoa. Se vahvistaa yhteyksiä keskustan ja yliopiston suuntiin sekä tukee kestävän liikkumisen tavoitteita. Pyörätien sijoittaminen Y-tontin viereen ei heikennä päiväkodin toiminnan turvallisuutta, vaan edistää turvallista kulkuyhteyttä tontille.
Kanervalan alueelle ei osoiteta katuvarsipysäköintiä. Pysäköinti ohjataan ensisijaisesti tonteille, jotta vältetään pysäköinnin haitalliset vaikutukset katuympäristön toimivuuteen ja katumaisemaan. Ratkaisulla pyritään säilyttämään katutilan selkeys sekä vahvistamaan alueen yhtenäistä ja viihtyisää yleisilmettä.

3.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

Suunnittelualueella on vakiintuneita lähimetsiä virkistysalueilla sekä vanhaa puustoa pihoilla ja katujen varsilla. Niillä on keskeinen merkitys alueen maiseman muodostumisessa. Puuston säilyttäminen ja puutarhamaisen luonteen turvaaminen ovat siten yksi asemakaavan muutoksen tavoitteista. Kaavaratkaisussa ei osoiteta uutta rakentamista luonnonympäristöön. P-tontin sijoittamisen VU-alueelle voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on nykytilanteessa pääosin tasattua hiekka- ja sorapintaista kenttää, eikä sitä peitä luonnontilainen kasvillisuus. Kaavamääräykset sekä -ohjeet myös rajoittavat puiden kaatamista. Tontin rakennusala on osoitettu asemakaavakartalle siten, etteivät rakentamistoimenpiteet kohdistu tontin puistoalueeseen. Tontin ajoliittymän toteuttaminen Vanamokadulta saattaa edellyttää yhden tai kahden yksittäisen puun poistamista, mutta sen tarve tulee

kuitenkin tarkistaa toteutussuunnittelun yhteydessä. Asemakaavan muutoksella edellytetään vehreyden palauttamista sekä vahvistamista. Pihojen suunnittelua koskevat määräykset on laadittu korttelialuekohtaisesti, jotta rakentaminen kaikilla tonteilla tukee alueen yhtenäisen vihreän katumaiseman säilymistä. Vanamokadun varrella tapahtuvassa uudisrakentamisessa edistetään viherverkoston jatkuvuutta. Maisemallisesti merkittävät yksittäispuut ja puuryhmät turvataan. Koska kaavan laadinnan aikana ei ole ollut tiedossa P-tontin tarkempaa suunnittelua ja toteuttamisajankohtaa eikä pyöräväylän tarkkaa linjausta, on perusteltua edellyttää luontoselvityksen laatimista, mikäli toteutettavat toimenpiteet kohdistuvat luonnonympäristöön. Näin voidaan arvioida tarkemmin toimenpiteiden vaikutuksia luontoon ja tarvittaessa ottaa ne huomioon toteutussuunnittelussa.

P-tontin sijoittaminen tarkoittaa käytännössä leikkipaikan ja urheilukentän siirtämistä Vanamokadun varrelta lähemmäs Y-tonttia, jolloin ne ovat paremmin saavutettavissa ja palvelevat päiväkodin toimintaa paremmin. Ratkaisu korvaa luonnosvaiheessa esitetyn vaihtoehdon, jossa P-tontti olisi jakanut virkistysalueen Y-tontista. Ehdotuksen mukaan VU-alueen pinta-ala ei olennaisesti muutu eikä Kanervalan virkistysalueiden kokonaismäärä käytännössä vähene. Matarakadun varrella sijaitsevan VU-3-alueen muuttaminen VL-alueeksi lisää maankäytön joustavuutta. Käyttötarpeettomiksi jääneet leikkikenttä ja urheilukenttä (VK-alue ja Lehdokkitien päässä sijaitseva VU-3-alue Kanervalanpuistossa) muutetaan lähivirkistysalueiksi. Muutokset eivät käytännössä vähennä luonnonalueiden määrää eivätkä muuta alueiden käyttötarkoitusta tai luonnetta merkittävästi.

Alueella on jo olemassa yhdyskuntateknisiä rakenteita, kuten kolme muuntamoa, kaksi mastoa laitetiloineen sekä yksi tietoliikennelaitteiden tila, jotka sijoittuvat pääosin VL- ja EV-alueille. Kaavamuutoksessa ei osoiteta näille alueille uusia vastaavia rakenteita, joten kaavaratkaisun ei arvioida aiheuttavan uusia vaikutuksia luonnonympäristöön. Vaikutukset maisemaan jäävät kuitenkin vähäisiksi, sillä suurin osa rakennuksista ja rakennelmista sijoittuu virkistysalueiden sisäosiin ja mastot kasvillisuuden suojaan, eivätkä ne näyttäydy hallitsevina katutilassa tai julkisissa näkymissä. Vanamokadun varrella sijaitsevan 36 metriä korkean maston laitesuoja-alue sijoittuu P-tontin itäpuolelle. Olemassa olevien rakenteiden ei

arvioida aiheuttavan merkittävää haittaa kaupunkikuvalle, maisemalle, virkistyskäytölle tai lähialueen asukkaiden turvallisuudelle.

Tiivistettynä asemakaavan muutoksella parannetaan alueen vehreyttä ja katumaisemaa. Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja luonnonvaroihin jäävät vähäisiksi.

3.3.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kanervalan luonne säilyy rauhallisena ja vehreänä keskustan läheisyydessä olevana asuinalueena, kun kullekin tontille sallitaan vain yksi yksiasuntoinen asuinrakennus sekä varmistetaan lähivirkistysalueiden, katuympäristön ja vehreiden piha-alueiden säilyminen. Tämä tukee alueen viihtyisyyttä ja korostaa asuinympäristön laatua.

Alue on pääosin vakiintunutta pientaloaluetta. Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakentamisen sekä olemassa olevien rakennusten korjaamisen ja laajentamisen rakentamis- ja korjaustapaohjeiden puitteissa, mutta ei mahdollista asumisen tyypin merkittävää muutosta. Ratkaisu tukee sitä, että vanha rakennuskanta uudistuu hallitusti alueen kulttuuriympäristöä huomioiden.

Suuremman päiväkodin rakentamisen mahdollistaminen Y-tontille lisää alueen vetovoimaa erityisesti lapsiperheiden näkökulmasta. Pitkällä aikavälillä tämä voi monipuolistaa väestörakennetta ja tukea eri ikäryhmien asumista alueella, mikä vahvistaa sosiaalista elinvoimaa. Y-tontille mahdollistetaan julkisten ja yhteisöllisten toimintojen sijoittaminen, mikä tarjoaa tiloja yhteisön kohtaamiselle sekä erilaisille vapaa-ajan palveluille.

Kanervalan koulun purkaminen on heikentänyt alueen omaa kouluverkkoa, mutta perusopetuksen palvelut ovat edelleen saavutettavissa lähialueen kouluissa kohtuullisin ja turvallisin koulumatkoin. Palvelurakennusten korttelialueelle ei ole määritelty tarkkaa käyttötarkoitusta, mutta se voi tulevaisuudessa täydentää palveluverkkoa esimerkiksi kaupallisten tai hoivapalvelujen muodossa ja siten parantaa sekä monipuolistaa alueen palveluiden saavutettavuutta.

Pyöräily-yhteyden kehittäminen keskustan ja yliopiston suunnasta Kanervalan pohjoisosiin parantaa alueiden välistä saavutettavuutta ja edistää turvallista liikkumista jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Pyöräilyverkosto tukee Y- ja P-tonttien toimintoja sekä alueen urheilu- ja virkistyspalvelujen saavutettavuutta.

Kanervalanpuistossa sijaitsevat urheilukenttä ja leikkikenttä on poistettu, koska ne eivät ole käytössä. Alueiden käyttötarkoitus säilyy kuitenkin jatkossa lähivirkistysalueena. Liikunta- ja leikkipaikat keskittyvät Matarakadun varrelle ja Y-tontin viereen, joille sijoitetaan leikkipaikkoja sekä urheilukenttiä. Niille mahdollistetaan rakentaa ulkoliikuntaa palvelevia rakenteita eri-ikäisille käyttäjäryhmille. VU-alueen tarkkaa suunnittelua ei ole tiedossa ennen uuden päiväkodin toteutumista, mutta sen arvioidaan tukevan päiväkodin toiminnan lisäksi Kanervalan sekä muiden kaupunginosien asukkaiden ulkoliikunta- ja virkistystoimintaa.

Kokonaisuutena kaavaratkaisu parantaa sosiaalista oloa, tukee palvelujen saavutettavuutta ja edistää sosiaalisesti tasapainoisen ja elinvoimaisen asuinalueen kehittymistä.

3.3.6 Lapsivaikutukset

Kanervalan asemakaavan muutoksella arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia lapsiin. Alueen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota kulttuuriympäristön säilyttämiseen sekä alueelle ominaisen viherrakenteen ylläpitämiseen, mikä luo terveellisen ja turvallisen elinympäristön.

Päiväkodin toteutuksella lähiympäristön lapsille suunnattuja palveluja parannetaan. Lapset saavat lähipalveluna uuden, ajanmukaisen päiväkodin, joka voi tarjota paremmat tilat ja oppimisympäristöt. Päiväkoti rakentuu lähelle urheilu- ja virkistysaluetta, jolloin se voi palvella myös päiväkodin väkeä leikkitarkoituksiin.

Alueen liikenneturvallisuutta parannetaan hillitsemällä ajonopeudet 30 km/h-tasolle sekä kehittämällä pyöräilyn verkostoa. Tulliportinkadulla on pyörätiet molemmin puolin katua ja Vanamokadulla toispuoleinen pyörätie. Lisäksi Otsolan suunnasta pohjoiseen suuntautuvan pyöräyhteyden täydentäminen suojateineen ja hidasteineen vahvistaa alueen pyöräilyverkon jatkuvuutta, lyhentää etäisyyksiä, sujuvoittaa liikkumista ja parantaa koulumatkojen turvallisuutta. Lähivirkistysalueiden kattava pyöräilyverkko, joka kytkeytyy urheilukentille, leikkipaikoille ja ulkoilureiteille, tukee lasten ja nuorten itsenäistä liikkumista esimerkiksi kouluun, harrastuksiin sekä leikki- ja oleskelupaikkoihin turvallisesti.

3.3.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä teknisen huollon verkkoihin

Y- ja P-tonttien uudisrakentaminen lisää jonkin verran sähkön- ja vedenkulutusta sekä jätevesikuormitusta. Alueella aiemmin sijainnut koulurakennus päiväkodin lisäksi huomioiden tekniseen huoltoon kohdistuvien muutosten arvioidaan kuitenkin jäävän vähäisiksi. Vesihuollon runkoputket sijaitsevat Vanamokadulla ja hulevesiviemärit Vanamopuiston alueella. Rakentamisessa hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria, johon myös uudet rakennukset liitetään.

Yksikerroksisen asuinalueen maltillinen rakentamispinta-alojen kasvu sekä Y- ja P-tonttien uudisrakentaminen lisäävät jonkin verran hulevesien muodostumista. Pihojen suunnittelua koskevat määräykset kuitenkin edistävät hulevesien luonnonmukaista käsittelyä ja imeyttämistä, minkä vuoksi vaikutusten hulevesijärjestelmään arvioidaan jäävän vähäisiksi.

Kaavan toteuttaminen edellyttää pyörätien rakentamista. Tällä hetkellä pyöräilyverkon toteuttamisen kustannuksiksi arvioidaan suuntaa-antavasti n. 30 000 euroa sorapintaisena toteutettuna tai n. 60.000 euroa asfaltoituna. Pyöräily-yhteyden tarkka linjaus sekä investointikustannukset tarkentuvat toteutussuunnittelun yhteydessä.

Päiväkodin rakentamisen kustannusten arvioidaan olevan noin 10 miljoonaa euroa. Olemassa oleva päiväkoti on toiminnassa rakentamisen aikana, joten rakentaminen toteutetaan vaiheittain.
Asemakaavan muutoksen yhteydessä urheilu- ja virkistysalueeseen (VU) liittyvää suunnitelmaa ei ole vielä laadittu, joten kustannuksia ei voida tässä vaiheessa arvioida.
Suunnittelualueen ylläpito ja kunnossapito lisäävät kaupungin käyttötalouden menoja. Vaikutusten käyttötalouteen arvioidaan kuitenkin olevan vähäiset.
P-tontin vuokraaminen tai myyminen mahdollistaa kaupungille tulojen saamisen. Toteutuminen riippuu kuitenkin lopulta yleisestä markkinatilanteesta, Joensuun alueellisesta palvelutarpeesta sekä toimijoiden investointihalukkuudesta.

3.3.8 Vaikutukset alueen viherverkostoon

Alueen puustoa suojellaan ja täydennetään. Kaavassa annetaan myös määräyksiä piha-alueiden palauttamisesta vehreiksi, jotta alueen viherverkosto säilyy ja

kehittyy kokonaisuutena. P-tontin edustalla kadun varrella sijaitsevien yksittäisten puiden kaataminen ajoneuvoliittymän toteuttamiseksi on mahdollista, mutta sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia viherverkoston säilymiseen.

Kaavaratkaisu tukee viheryhteyksien säilymistä ja vahvistaa alueen ekologista verkostoa.

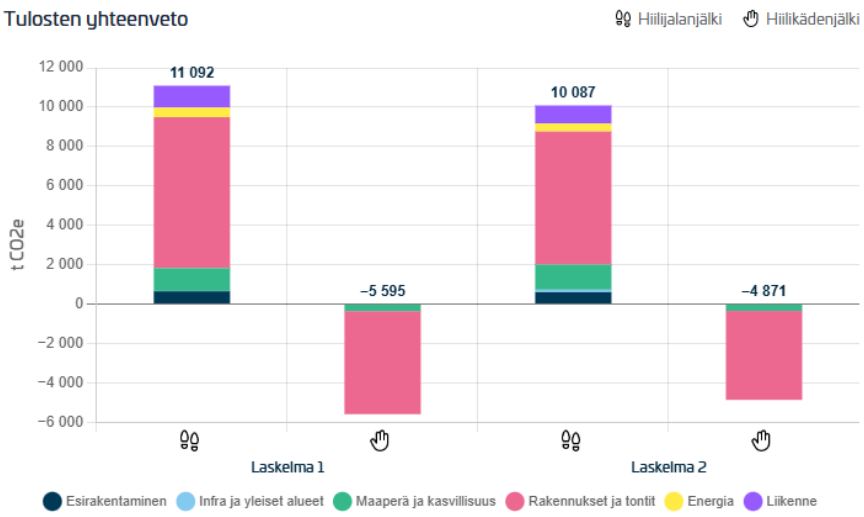
3.3.9 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin

Kaavahankkeen vaikutuksia ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin on arvoitu Planect-ohjelmalla. Ohjelma käyttää päästöyksikköinä kgCO2e/k-m2/vuosi (CO2e = hiilidioksidiekvivalentti, standardoitu mittayksikkö, jonka avulla eri kasvihuonekaasupäästöjä voidaan vertailla keskenään) sekä tCO2e (tonni hiilidioksidiekvivalentti). Laskennallinen aikaväli ohjelmassa on 50 vuotta. Laskuria varten on arvioitu, että suunnittelualue on rakennettu valmiiksi vuoteen 2050 mennessä.

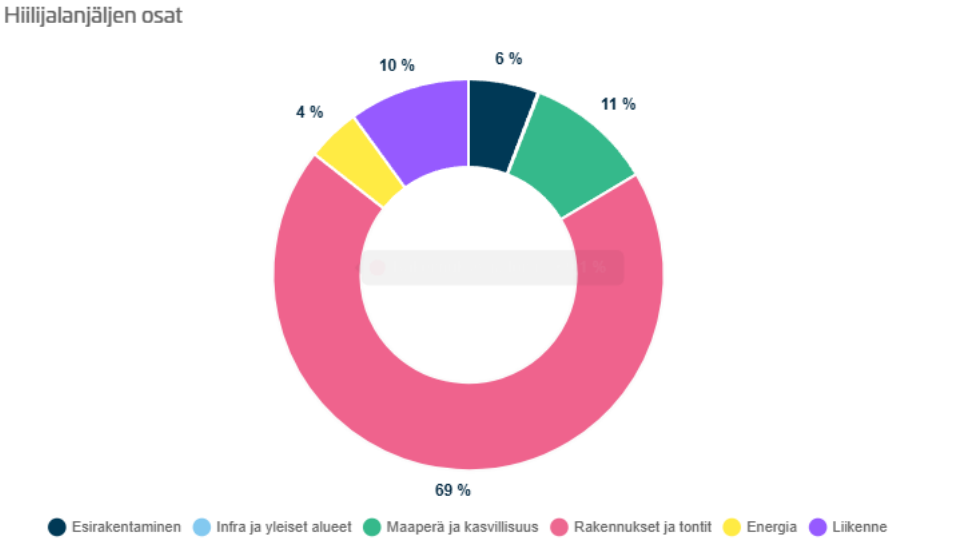
Planect-laskelmissa on vertailtu luonnosvaiheen Ve1:a ja ehdotusvaiheeseen kehitettyä kaavaratkaisua, joka perustuu Ve1:n mukaisiin tavoitteisiin.

Laskelmassa 1 Kanervalan keskiosan erillispientalojen tonttien rakennusoikeutta on lisätty 10 k-m² tonttia kohden. Y- ja P-tonttien tehokkuusluvuiksi on osoitettu 0,5. Vanamokadun varrella sijaitsevaa leikki- ja urheilukenttää ei ole laskelmassa suunniteltu osoitettavaksi VU-alueeksi.

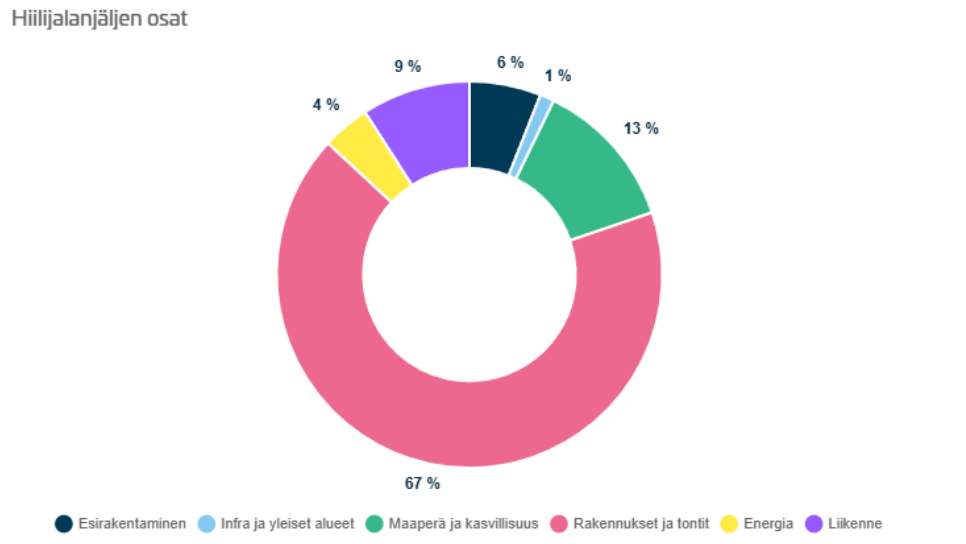
Laskelmassa 2 Kanervalan keskiosan erillispientalojen tonttien rakennusoikeudet ovat samat kuin luonnosvaiheen Ve1:ssa. Y- ja P-tonttien tehokkuusluvuiksi on osoitettu 0,4. Näiden tonttien välillä sijaitseva alue on osoitettu VU-alueeksi.



Kumulatiiviset päästöt (©Sitowise Oy & Joensuun kaupunki &, 2026).



Laskelma 1:n hiilijalanjäljen osat (©Sito-wise Oy & Joensuun kaupunki &, 2026).



Laskelma 2:n hiilijalanjäljen osat (©Sitowise Oy & Joensuun kaupunki &, 2026).

Kasvihuonekaasupäästöjen osalta laskelmien väliset erot ovat kokonaisuutena melko vähäisiä. Laskelma 2:n kokonaispäästöt ovat laskelman perusteella hieman pienemmät (tCO2e) kuin laskelmassa 1. Suurimmat päästöt syntyvät joka tapauksessa rakennuksesta ja tontista (noin 2/3 päästöistä).

Laskelman 2 valintaa ei ole tehty yksinomaan hiilijalanjäljen perusteella, vaan ilmastovaikutuksia on tarkasteltu osana kaavaratkaisun kokonaisvaikutuksia. Laskelman 2 perusteella maaperän ja kasvillisuuden muodostamien hiilinielujen osuus kasvaa VU-alueen lisäämisen myötä. Lisäksi rakennuksista aiheutuvien

kasvihuonekaasupäästöjen osuus on laskelmassa 2 pienempi kuin laskelmassa 1. Viheralueiden lisääminen ja rakennusten päästöosuuden pienentyminen tukevat kestävää maankäyttöä sekä alueen ilmastotavoitteita. Näiden vaikutusten perusteella laskelma 2 on valittu kaavaratkaisun pohjaksi.

3.3.10 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

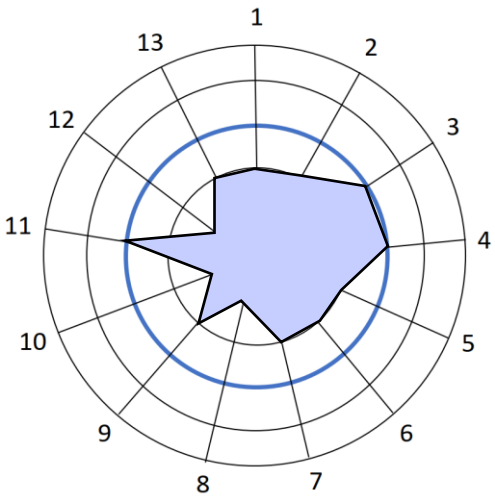
Asemakaavamuutos mahdollistaa täydennys- ja uudisrakentamista erityisesti Vanamokadun varrella sijaitsevalla julkisten palvelujen alueella. Uuden päiväkodin rakentaminen sekä mahdolliset väestörakenteen muutokset voivat pitkällä aikavälillä lisätä lähipalveluiden kysyntää ja siten tukea paikallista yritystoimintaa. P-tontin tuleva käyttötarkoitus on vielä avoin, eikä kaavamuutoksella ole nykytilanteessa merkittävää vaikutusta yritysten toimintaedellytyksiin. Tulevaisuudessa tontin rakentaminen ja käyttöönotto voivat kuitenkin lisätä alueen kävijämääriä ja siten luoda edellytyksiä uudelle yritystoiminnalle. AL-tontin kehittäminen mahdollistaa pienimuotoisen liike- ja toimistorakentamisen asuinrakentamisen yhteyteen. Rakentamisvaiheessa hankkeella on lisäksi myönteisiä vaikutuksia suunnittelu- ja rakennusalan yritysten toimintaedellytyksiin.

Yritysvaikutusten arviointi

Joensuun kaupunki on ottanut käyttöön yritysvaikutusten arvioinnin päätöksenteossa.

	Positiivinen vaikutus	Positiivinen		Neutraali	Negatiivinen		Kielteinen vaikutus
	selitys	1	2	3	4	5	selitys
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 työ-voiman saantia			x			vaikeuttaa yritysten työvoiman saantia
5	lisää työpaikkojen määrää tai säilymistä alueella		x				vähentää työpaikkojen määrää tai säilymistä
6	positiivinen vaikutus yri-tysilmapiiriin		x				negatiivinen vaikutus yri-tysilmapiiriin
7	parantaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä		x				vaikeuttaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä
8	parantaa kaupungin ima-goa ja vetovoimaa	x					heikentää kaupungin imagoa ja vetovoimaa
9	lisää yritysten välistä kilpailua		x				vähentää yritysten välistä kilpailua
10	kohtelee yrityksiä tasa-puolisesti	x					kohtelee yrityksiä eriarvoisesti
11	luo edellytyksiä yritysten verkostoitumiselle			x			vähentää yritysten verkos-toitumista
12	edistää strategisen lin-jausten toteutumista	x					heikentää strategisten lin-jausten 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.

3.3.11 Vaikutukset maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun

Kanervalan suunnittelualueella on voimassa useita eri vuosikymmeninä laadittuja asemakaavoja. Tonttien pinta-alat vaihtelevat, mutta rakennusoikeus on pääosin osoitettu tonttikohtaisesti kerrosalaneliömetreinä eikä tontin pinta-alaan perustuvalla tehokkuusluvulla. Alkuperäisten asemakaavojen tavoitteena on ollut muodostaa väljä ja vehreä pientaloalue, jossa rakennusten mittasuhteet, massoittelu, sijoittuminen ja katunäkymät muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

Voimassa olevien asemakaavojen väliset erot rakennusoikeuksissa perustuvat alueen kaavoitushistoriaan. Asemakaavan muutoksessa tavoitteena on yhtenäistää rakentamisen tulkintaa ja mahdollistaa rakennuskannan tarkoituksenmukainen uudistaminen ja korjaaminen siten, että alueen ominaispiirteet ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Rakennusoikeuden osoittamista tonttitehokkuusluvulla ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena, koska tonttien vaihtelevien pinta-alojen vuoksi se voisi johtaa rakennusten koon ja mittasuhteiden huomattavaan vaihteluun sekä heikentää alueelle ominaista yhtenäistä kaupunkikuvaa.

Kaavatyössä on tarkoituksena ollut tutkia mahdollinen täydennysrakentaminen. Suunnittelualueella on aikaisemmin toteutettu paritaloja, joiden rakentaminen on ollut voimassa olevien AO-korttelialueiden kaavamääräysten mukaista. Paritalorakentaminen on kuitenkin osittain muuttanut alueen alkuperäistä, yksiasuntoisiin pientaloihin perustuvaa rakennetta.

Kanervalan itäpuolen Leinikkitien ja Kullerotien varrella on lisäksi jaettu tontteja pienemmiksi tonteiksi vuosina 2005, 2007, 2008, 2011 ja 2016.

Joensuun seudun yleiskaava 2020 on hyväksytty vuonna 2008 ja saanut lainvoiman 14.1.2010. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Näissä kaavoissa kulttuuriympäristön arvojen säilyttämiseen liittyvä ohjaus painottuu erityisesti Kanervalan länsiosaan ja Selvaag-talojen muodostamaan kokonaisuuteen. Itäosan pientaloalueen ominaispiirteitä ei ole tuolloin vastaavalla tavalla painotettu kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta. Kaavamuutosta varten laaditun kulttuuriympäristöselvityksen mukaan itäalueen

rakennuskanta katumaisemineen ja vehreine ympäristöineen muodostaa kuitenkin osan Kanervalan rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta, minkä vuoksi myös niiden ominaispiirteet on otettava huomioon asemakaavan muutoksessa.

Kahteen tonttikatuun rajoittuvien, Kullerotiellä ja Leinikkitiellä sijaitsevien tonttien tilanne

Aiemmin toteutettujen tonttijakojen vaikutuksia on tarkasteltava suhteessa asemakaavan muutoksessa asetettuihin tavoitteisiin ja koko Kanervalan rakennetun ympäristön ominaispiirteisiin. Kullerotien ja Leinikkitien varrella sijaitsevilla, kahteen tonttikatuun rajoittuvilla tonteilla on sijaintinsa puolesta tiettyjä rakentamiseen liittyviä etuja verrattuna muihin alueen tontteihin. Tämä mahdollistaisi erillisten ajoneuvoliittymien järjestämisen tonttien jakamisen tai paritalorakentamisen yhteydessä. Tämä helpottaisi myös piha-alueiden järjestämistä, yksityisyyden säilyttämistä sekä liittymistä kunnallisteknisiin verkostoihin.

Kaavatyön aikana tarkastellaan tonttien jakamisen ja paritalorakentamisen mahdollisuutta kyseisillä tonteilla.

Mikäli tonttien jakaminen sallittaisiin aikaisemmin toteutettujen ratkaisujen tapaan, alueen tonttirakenne ja rakentamisen tiiviys muuttuisivat. Koska tontin rakennusoikeus määräytyy tonttikohtaisesti, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden osoittaminen uusille tonteille voisivat kasvattaa alkuperäisen tontin rakennusoikeutta jopa kaksinkertaiseksi. Vaikka yksittäisten uusien asuinrakennusten mittakaava ei poikkeaisi huomattavasti ympäröivästä rakennuskannasta, rakennusten määrän lisääntyminen tiivistäisi katumaisemaa ja muuttaisi alueen väljää pientalorakennetta. Samalla piha-alueiden vehreys vähenisi ja olemassa olevan puuston säilyttäminen vaikeutuisi. Rakentamisen lisääntyminen heikentäisi hulevesien hallintaa sekä lisäisi vesi- ja viemäriverkostoihin kohdistuvaa kuormitusta, mikä taas saattaisi johtaa kaupungin hulevesiverkoston saneeraukseen. Rakennusoikeuden merkittävä lisääminen nostaisi kiinteistöjen arvoa ja johtaisi maankäyttökorvauksiin.

Mikäli paritalojen rakentaminen sallittaisiin, katukuvaan muodostuisi nykyisestä pientalorakenteesta poikkeavia rakennustyyppejä. Aikaisemmin jaettujen tonttien erillispientalojen rinnalle sijoittuisi paritaloja, joiden rakennusmassat ja mittasuhteet voisivat poiketa ympäröivästä rakennuskannasta. Tämä voisi johtua sekä

rakennusoikeuden tai rakentamispinta-alan lisäämisestä että tonttien nykyisen rakennusoikeuden säilyttämisestä ennallaan. Paritalorakentaminen lisäisi myös pysäköintipaikkojen ja tontin sisäisten kulkuyhteyksien tarvetta, mikä voisi aiheuttaa haitallisia vaikutuksia katumaisemaan, vehreyteen ja kunnallisteknisiin hulevesiverkostoihin samalla tavoin kuin tonttien jakamiseen perustuva lisärakentaminen.

Molemmissa tilanteissa vaikutukset voisivat yksittäisillä tonteilla olla vähäisiä, mutta vastaavien ratkaisujen laajamittainen toteutuminen muuttaisi vähitellen ja olennaisesti alueen rakentamisen tiiviyttä, rakennusten ja rakentamattomien alueiden välistä suhdetta sekä katumaiseman yhtenäisyyttä ja heikentäisi vehreän ympäristön säilymistä. Arvioinnissa on otettava huomioon edellä mainitun laajamittaisen rakentamisen yhteisvaikutukset. Tästä syystä asemakaavan muutoksessa ei sallita tonttien jakamista eikä paritalojen rakentamista näillä Kullerotien ja Leinikkitien varrella sijaitsevilla tonteilla.

Kaavatyölle asetettujen tavoitteiden, selostuksessa esitetyn vaihtoehtojen vaikutusten vertailun sekä valmisteluaineistosta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kaavaehdotuksessa on päädytty yhtenäiseen periaatteeseen, jonka mukaan erillispientalojen tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Ratkaisu tukee Kanervalan alkuperäisen pientalovaltaisen rakenteen, rakennusten mittasuhteiden, katumaiseman ja vehreän ympäristön säilymistä.

Maanomistajien yhdenvertaista kohtelua on arvioitu koko suunnittelualueen näkökulmasta sekä suhteessa keskenään vastaavassa asemassa olevien tonttien rakentamismahdollisuuksiin.

Aikaisemmin toteutetut tonttijaot ja paritalot on katsottu osaksi alueen nykyistä kiinteistö- ja rakennuskantaa. Niiden toteutuminen nykyisten asemakaavojen ja aikaisempien päätösten perusteella ei kuitenkaan sellaisenaan muodosta perustetta vastaavien rakentamismahdollisuuksien osoittamiselle muille tonteille uuden asemakaavan voimassa ollessa. Asemakaavan muutoksessa rakentamismahdollisuudet ratkaistaan kaavan ajantasaisten tavoitteiden, alueen ominaispiirteiden ja rakentamisen vaikutusten perusteella.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei edellytä kaikille tonteille samanlaista rakennusoikeutta tai samanlaisia rakentamismahdollisuuksia. Keskenään

vastaavassa asemassa olevia tontteja tulee kuitenkin kohdella johdonmukaisesti, ja mahdollisten erojen tulee perustua hyväksyttäviin maankäytöllisiin perusteisiin, eivätkä ne saa johtua maanomistajasta. Kullerotien ja Leinikkitien varrella sijaitsevien tonttien sijaintiin liittyvät edut eivät yksinään ole riittävä peruste tonttijaon tai paritalorakentamisen sallimiselle, kun otetaan huomioon rakentamisen vaikutukset alueen rakenteeseen, katumaisemaan, viherympäristöön ja Kanervalan kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen. Aikaisempien tonttijakojen vaikutuksia ei ole arvioitu nykyisen asemakaavan muutoksen tavoitteiden ja laajamittaisen toteutumisen vaikutusten näkökulmasta. Samoin uusien paritalojen rakentamisen laajamittainen jatkuminen aikaisempien asemakaavojen mahdollistamalla tavalla voisi vähitellen muuttaa alueen yhdyskuntarakennetta ja katumaisemaa sekä heikentää niitä ominaispiirteitä, joiden säilyttämiseen asemakaavan muutoksessa pyritään.

Näin ollen, kaavaratkaisussa sovelletaan erillispientalojen tontteihin yhtenäistä periaatetta, jonka mukaan tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennusoikeuden määrässä ja muissa rakentamista koskevissa määräyksissä otetaan huomioon olemassa oleva rakennusoikeus, tonttien koko, sijainti, ympäristön ominaispiirteet sekä kulttuuriympäristön säilyttämiseen liittyvät tavoitteet. Kanervalan keskiosan yksikerroksisella asuinalueella tonttien rakennusoikeutta ja rakentamisen enimmäispinta-alaa lisätään maltillisesti, mikä mahdollistaa hieman lisää asuintilaa, kun rakentamista ei sallita toiseen kerrokseen. Olemassa olevien luvallisesti toteutettujen paritalojen säilyminen ja korjaaminen on sallittu. Uudisrakentamista ohjataan kuitenkin uuden asemakaavan tavoitteiden ja määräysten mukaisesti.

Kaavaratkaisussa on sovitettu yhteen maanomistajien rakentamismahdollisuudet ja alueen kulttuuriympäristön säilyttämistä koskevat tavoitteet. Tonttien jakamisen ja uusien paritalojen rakentamisen rajoittamiselle on esitetty alueen yhdyskuntarakenteeseen, rakennusten mittasuhteisiin, katumaisemaan, viherrakenteeseen ja kulttuuriympäristön arvoihin liittyvät maankäytölliset perusteet. Rajoituksilla pyritään turvaamaan Kanervalan ominaispiirteiden säilyminen pitkällä aikavälillä aiheuttamatta maanomistajille kaavan tavoitteisiin nähden tarpeettomia rajoituksia. Kaavaratkaisussa sovelletaan maanomistajien yhdenvertaista kohtelua tukevia,

johdonmukaisia maankäytöllisiä periaatteita, joilla edistetään asemakaavan muutokselle asetettujen tavoitteiden toteutumista.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Kaavamuutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on säilyttää jälleenrakennuskauden pientalojen kulttuurihistoriallisia arvoja, ohjata uudis- sekä täydennysrakentamista alueen ilmeeseen sopivalla tavalla, tutkia julkisten rakennusten vyöhykkeen tulevaa toimintaa erityisesti puretun entisen alakoulun osalta sekä pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä Otsolan ja keskustan suuntaan.

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 21.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 22.6.-7.8.2023 kaupungin verkkosivuilla. Kaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kahdeksan lausuntoa ja neljä mielipidettä. Tiivistelmä palautteesta ja kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteessä 3.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 4.6.–31.7.2026 kaupungin verkkosivuilla. Kaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.6.2026. Kaavaluonnoksesta annettiin 18 lausuntoa ja 12 mielipidettä. Kooste palautteesta ja kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteessä 4.

Kaavaehdotuksen nähtävillä pitäminen

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuille. Nähtävillä olosta tiedotetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla.

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa, kun kaava on lainvoimainen ja tarvittavat kiinteistömuodostukset on tehty.

Kaavan laatija: Van Nguyen

Avustaja: Kaija Kinnunen

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Joensuu	**Täyttämispvm**	6.11.2026
Kaavan nimi	Kanervala		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	21.6.2023
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	1671784
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	64,5853	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	64,5853

Ranta-asemakaava

	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**64,5853**	**100,00**	**73262**	**0,11**	**0,0000**	**1995**
A yhteensä	26,5190	41,1	65005	0,25	0,0000	440
P yhteensä	0,5700	0,9	2280	0,40	0,5700	2280
Y yhteensä	1,4943	2,3	5977	0,40	-0,8297	-725
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	23,0216	35,6			0,1714	
R yhteensä						
L yhteensä	7,0765	11,0			0,0000	
E yhteensä	5,9039	9,1			0,0883	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**13**	**0**	**2**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**64,5853**	**100,00**	**73262**	**0,11**	**0,0000**	**1995**
A yhteensä	26,5190	41,1	65005	0,25	0,0000	440
AR	2,4019	9,1	6251	0,26	0,0000	0
AO					-23,9390	-57714
AL	0,1781	0,7	600	0,34	0,0000	0
AO-33	23,9390	90,3	58154	0,24	23,9390	58154
P yhteensä	0,5700	0,9	2280	0,40	0,5700	2280
P	0,5700	100,0	2280	0,40	0,5700	2280
Y yhteensä	1,4943	2,3	5977	0,40	-0,8297	-725
Y	1,4943	100,0	5977	0,40	1,4943	5977
YO					-1,7831	-5350
YS					-0,5409	-1352
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	23,0216	35,6			0,1714	
VL	22,2219	96,5			1,2787	
VK	0,1735	0,8			0,0014	
VU	0,6262	2,7			-1,1087	
R yhteensä						
L yhteensä	7,0765	11,0			0,0000	
Kadut	6,0797	85,9			0,0000	
Pihakadut	0,6352	9,0			0,0000	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,2155	3,0			0,0000	
LT	0,1174	1,7			0,0000	
LP	0,0287	0,4			0,0000	
E yhteensä	5,9039	9,1			0,0883	
ET	0,1070	1,8			0,0883	
EV	5,7969	98,2			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**13**	**0**	**2**	**0**
Asemakaava	13	0	2	0

Asemakaavan tiivistelmä
Kanervala
1784
11.11.2026



Kohteen sijainti

Hankkeen tarkoitus
Ohjata uudis- sekä täydennysrakentamista Kanervalan alueella, tutkia puretun koulun tontin tuleva käyttö sekä kehittää pyörätieyhteyksiä Otsolan ja keskustan suuntaan. Sitovaa rakentamis- ja korjaustapaohjetta päivitetään kaavatyön yhteydessä. Lisäksi tutkitaan mahdollisuuksia tiivistää olemassa olevia asuinalueita.

Hankkeen lähtökohdat
Kaavamuutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Hankkeen tavoitteena on Kanervalan arvokkaan kulttuuriympäristön ja alueen vehreän yleisilmeen säilyttäminen.

Väylät
Uusi pyörätie kulkee ohjeellisesti Y-tontin ja VU-alueen välissä Petrankadun kautta.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet
Olemassa olevat virkistysalueet säilyvät ennallaan.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot
Alue liitetään olemassa oleviin vesihuollon ja muiden teknisten verkkojen järjestelmiin.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus
Alueella on sekä julkista että yksityistä maanomistusta. Asemakaavan myötä alueelle muodostetaan korttelin 40 tontit 1-3 ja korttelin 714 tontti 6.

Aikataulu
Kaavaehdotus on nähtävillä loppuvuodesta 2026. Kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista kaavahankkeen saatua lainvoiman.

Yhteistyötarpeet
Yhteistyötä tehdään Joensuun kaupungin eri yksiköiden, Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon sekä muiden asiantuntijatahojen kanssa.

Erityistä huomioitavaa

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

Kaavatalous

Uusi pyörätieyhteys: n. 30.000 € sorapintaisena toteutettuna tai n. 60.000 € asfaltoituna.
Päiväkodin toteuttaminen arvioidaan n. 10 milj. €.
Investointikustannukset yhteensä: n. 10,03-10,06 milj. €.
Kaupungille syntyy tuloja P-tontin vuokraamisesta tai myymisestä.

Vaikutukset

Kaavamuutoksella sekä rakentamis- ja korjaustapaohjeella suojellaan Kanervalan arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, säilytetään alueen vehreää yleisilmettä sekä vahvistetaan pyörätieyhteyksiä Joensuun keskustan suuntaan. Y-tontille laajennetun päiväkodin sijoittamisen mahdollistaminen sekä palvelutontin osoittaminen lisäävät alueen vetovoimaa sekä parantavat palveluiden saavutettavuutta. Ratkaisu hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria.

Suunnitelmakartta



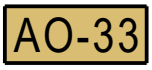
Laatija: Van Nguyen
van.nguyen@joensuu.fi


8
KÄPYKANGAS
7
KANERVALA
KANERVALANPUISTO
VL
EV
LT
AO-33
AO-33/s
AR/s
VK
VU
ET
VL
VANAMOPUISTO
VANAMOKATU
LENNÄKKÄÄNTIE
LEHDOKSENTIE
LEHDOKSENKUJA
LEHDOKSENPOLKU
HENTAKKAKUJA
KUUSIKKOKUJA
MATARAKATU
HORSMAKATU
KOSKIKATU
KOSKIKUJA
KOSKIPOLKU
RUSKAMAANTIE
VUOKONPUISTO
Lastentarha
714
Y
e=0.4
40
P
e=0.4
719
AR/s
e=0.28
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
715
716
717
718
720
721
722
723
724
725
726
727

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.



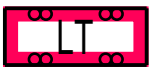
0340000
Lähivirkistysalue.



0350000
Leikkipuisto.



0360000
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



0460000
Maantien alue.



0520000
Yleinen pysäköintialue.



0590000
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



0680000
Suojaviheralue.



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.

② 0880000
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

7 0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KAN 0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

40 0930000
Korttelin numero.

LEINIKKITI 0950000
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

322 0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2 as 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.

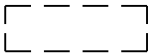
I/200 1020400
Merkintä, jossa roomalainen numero ilmoittaa suurimman sallitun kerrosluvun ja jälkimmäinen luku tätä vastaavan rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

e=0.4 1050000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

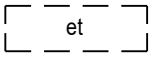
II 1120000
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



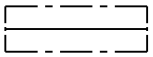
1130000
Rakennusala.



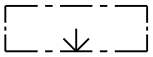
1130001
Ohjeellinen rakennusala.



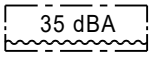
1130110
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.



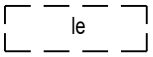
1260000
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



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.



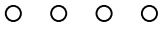
1330110
Ohjeellinen urheilukenttä.



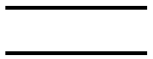
1340000
Istutettava alueen osa.



1340100
Ohjeellinen istutettava alueen osa.



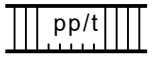
1350000
Säilytettävä/istutettava puurivi.



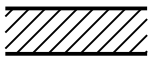
1360000
Katu.



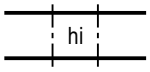
1400000
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



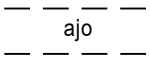
1420000
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.



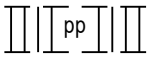
1450000
Pihakatu.



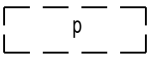
1460100
Katualueen osa, jolla ajoradalle on rakennettava hidaste.



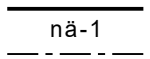
1470100
Ohjeellinen ajoyhteys.



1500200
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



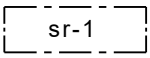
1510100
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



1530001
Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa.



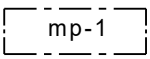
1590000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



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 on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot.

2. Puiden säilyttämistä sekä katutilassa että tonteilla pidetään ensisijaisena lähtökohtana suunnittelussa ja toimenpiteissä. Puun kaataminen edellyttää maisematyölupaa ja puun kuntoarvion tulee laatia alan asiantuntija.

3. Uudis- ja täydennysrakentamisessa sekä korjaus- ja muutostöissä on noudatettava Kanervalan rakentamis- ja korjaustapaohjeita.

4. Uudisrakentamisen erillispientalojen korttelialueilla tulee sopeutua kooltaan, korkeusasemiltaan, muodoltaan, julkisivujen mittasuhteiltaan, katon kaltevuudeltaan, materiaaleiltaan, väritykseltään, aukotukseltaan ja yksityiskohdiltaan ympäröivään rakennuskantaan sekä edistää yhtenäistä kaupunkikuvaa.

5. Uudisrakennusten tulee edustaa omaa aikaansa ja sopeutua Kanervalan kulttuuriympäristöön ja sen hillittyyn arkkitehtuuriin. Alueen alkuperäisten rakennusten suoraa jäljittelyä tulee välttää.

6. Laajennettaessa laajennusosan tulee olla arkkitehtuuriltaan yhtenäinen olemassa olevan rakennuksen kanssa kattomuodon, kattokaltevuuden, materiaalien ja värityksen osalta siten, että alkuperäisen rakennuksen luonne säilyy ja kokonaisuus sopeutuu kaupunkikuvaan.

7. Korjausrakentamisessa säilytetään alkuperäiset ominaispiirteet, mahdollisuuksien mukaan ennallistetaan sekä poistetaan häiritsevät rakennelmat ja rakennusosat.

8. Uudis- ja täydennysrakentamisessa sekä pihan järjestämiseen vaikuttavissa korjaus-, muutos- ja muissa toimenpiteissä on piha-alueiden toteutus ja ennallistaminen tehtävä korttelialuekohtaisten pihan suunnittelua koskevien määräysten mukaisesti. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma rakentamis- ja korjaustapaohjeiden mukaisesti.

9. Kullekin AL-, AR/s-, AO-33- ja AO-33/s-tontille saa rakentaa yhden enintään 5 metriä leveän ajoneuvoliittymän. Poikkeuksena korttelin 719 tontille 7 saa rakentaa enintään kaksi ajoneuvoliittymää, joiden kummankin leveys saa olla enintään 5 metriä. P-tontille sekä korttelin 40 tontille 2 saa rakentaa kummallekin yhden enintään 8 metriä leveän ajoneuvoliittymän. Y-tontille saa rakentaa enintään kaksi ajoneuvoliittymää, joiden kummankin leveys saa olla enintään 8 metriä.

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

11. Aurinkopaneeleja ja -keräimiä saa asentaa ainoastaan rakennuksen katolle, ei kuitenkaan kadunpuoleisille kattolappeille. Erillispientalojen korttelialueilla aurinkopaneelien sijoittaminen kadunpuoleisille kattolappeille on kuitenkin sallittua, mikäli takapihan lappeelle suuntautuva sijoitus ei ole energiataloudellisesti perusteltu. Aurinkoenergiajärjestelmien asentamisen takia ei saa kaataa puita.

12. Tontilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Tontilla saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttää hulevesien hallintaa koskevien, voimassa olevien säännösten mukaisesti.

AR/s-tonttia ja suojeltuja rakennuksia (sr-1) koskevat määräykset:

1. Korjaus- ja muutostöistä sekä sellaisista teknisistä ratkaisuista, jotka vaikuttavat rakennusten julkisivujen arkkitehtuuriin, teknisiin järjestelmiin, tai rakenteisiin, samoin kuin näillä tonteilla tapahtuvasta täydennysrakentamisesta, on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakentamisluvan myöntämistä tai toimenpiteisiin ryhtymistä.

2. Suojellut rakennukset tulee korjata alkuperäistä rakentamistapaa ja arkkitehtuuria kunnioittaen.

3. Täydentäviä rakennuksia saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, mutta ei kadun varteen tai siten, että ne hallitsevat suojeltujen rakennusten arkkitehtuuria. Täydentävien rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan alisteisia suojelluille rakennuksille ja sopusoinnussa ympäröivän suojellun rakennuskannan kanssa.

4. Teknisiä järjestelmiä ei saa sijoittaa suojeltujen rakennusten kadunpuoleisille kattolappeille eikä katujulkisivuille.

AO-33/s ja AO-33-tontteja koskevat määräykset:

1. Rakennusten pinta-alat:
   Rakennusten yhteenlasketut pinta-alat saavat olla tonteilla enintään:

- kortteli 701:
  220 m^2
- korttelit 703–709 ja 711–713:
  200 m^2
- korttelit 715–719 (lukuun ottamatta korttelin 717 tonttia 13, korttelin 717 tonttia 14, korttelin 718 tonttia 13 ja korttelin 718 tonttia 14):
  220 m^2
- korttelin 717 tontti 13, korttelin 717 tontti 14, korttelin 718 tontti 13 ja korttelin 718 tontti 14:
  200 m^2
- korttelit 720–726:
  200 m^2

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

2. Talousrakennukseen voidaan sijoittaa autosuoja, työkalujen, polttopuiden yms. säilytystiloja, sauna, kodinhoito- tai harrastustiloja, jne. Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja ja asuintiloja voidaan sijoittaa talousrakennuksiin enintään 30 m2.

3. Tontin rakennusten ja rakennelmien määrästä, rakennusten ja rakennelmien pinta-aloista sekä sijoittumisesta määrätään rakentamis- ja korjaustapaohjeissa.

4. Mikäli harjansuuntaa ei ole osoitettu kaavakartassa, se on säilytettävä olemassa olevan mukaisena tai sovitettava ympäröivien rakennusten harjansuuntaan.

5. Asuinrakennuksen kadunpuoleisen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 15 metriä ja sen suurin sallittu runkosyvyys on 10 metriä. Harjan korkeus maanpinnasta yksikerroksisessa asuinrakennuksessa saa olla enintään 5,5 metriä ja puolitoistakerroksisessa enintään 8,0 metriä.

6. Talousrakennuksen ja katoksen suurin sallittu runkosyvyys on 6,5 metriä ja harjan korkeus lattiatasosta enintään 4,5 metriä.

7. Asuinrakennusten, talousrakennusten sekä katosten kattojen tulee olla avoräystäisiä harjakattoja. Molemmilla lappeilla on oltava samanlainen kattokulma. Epäsymmetrisiä harjakattoja ei sallita.

   Asuinrakennusten kattokulma on tyypillisesti:
- länsiosassa 1:1,75–1:1,5 (noin 30–35 astetta)
- keskiosassa 1:3,75–1:2,75 (noin 15–20 astetta)
- itäisimmässä osassa 1:1,75–1:1,5 (noin 30–35 astetta) puolitoistakerroksisille asuinrakennuksille ja 1:3,75–1:2,75 (noin 15–20 astetta) yksikerroksisille asuinrakennuksille.
- Talousrakennusten ja katosten kattokulman tulee olla 1:3,75 –1:2 (noin 15-25 astetta).
- Asuinrakennuksen räystäiden on ulotuttava vähintään 50 cm seinälinjojen yli rakennuksen päädyissä sekä vähintään 60 cm seinälinjojen yli lappeen alareunassa.

8. Sisääntulokatoksen tai -kuistin syvyys saa olla enintään 2 metriä. Katualueen puolella sen saa ulottaa enintään 2 metriä rakennusalan ulkopuolelle, ei kuitenkaan 2 metriä lähemmäksi katualuetta eikä se saa heikentää katukuvaa.

9. Tontilla on säilytettävä tai sille on istutettava vähintään kaksi yli 10 metriä korkeaksi kasvavaa puuta tai vähintään neljä alle 10 metriä korkeaksi kasvavaa puuta.

10. Tontin sisäisten väylien pinta-alat eivät saa ylittää 20 % tontin pinta-alasta.

11. Lisäksi /s-merkinnällä osoitetuilla tonteilla on huomioitava:

- Asuinrakennukset pyritään säilyttämään. Purkamislupa voidaan myöntää ainoastaan siinä tapauksessa, että rakennus osoittautuu teknisesti ja taloudellisesti korjauskelvottomaksi. Asuinrakennukselle ei saa myöntää purkamislupaa muuten kuin korvaavan uudisrakennuksen rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä.
- Uudis- ja täydennysrakentamisessa sekä asuinrakennusten julkisivujen arkkitehtuuriin vaikuttavissa korjaustöissä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.
- Asuinrakennusten kattokaltevuuden tulee olla yhteneväinen rakennusrivin alkuperäisen yleisen kattokaltevuuden kanssa.

<u>AL-tonttia (korttelin 709 tonttia 27) koskevat määräykset:</u>

1. Tontille saa sijoittaa enintään 2 asuntoa vain yläkerrokseen. Liike- ja toimistotiloja saa sijoittaa vain rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Ensimmäisen kerroksen kerrosalasta saa enintään 1/3 käyttää liiketiloina, jäljellä oleva käytetään toimistoina.

2. 15 metriä pidemmät katujulkisivut on jäsennettävä porrastuksilla.

3. Tontin sisäisten väylien pinta-alat sekä pysäköintialue eivät saa ylittää 25 % tontin pinta-alasta.

Y-tonttia (korttelin 714 tonttia 6) koskevat määräykset:

1. Tonttia voidaan käyttää julkisia palveluja varten. Päiväkodin lisäksi tontille saa sijoittaa asukkaita ja harrastusryhmiä palvelevia tiloja sekä tiloja, joiden toiminnan luonne on julkinen. Vähintään 25 % kerrosalasta on rakennettava toiseen kerrokseen.

P-tonttia (korttelin 40 tonttia 1) koskevat määräykset:

1. P-tonttia voidaan käyttää aluetta palvelevia toimintoja varten. Vähintään 45 % kerrosalasta on rakennettava toiseen kerrokseen.

2. 15 metriä pidemmät katujulkisivut on jäsennettävä porrastuksilla.

3. Mikäli toimenpiteet kohdistuvat luonnonympäristöön, luontoselvitys on laadittava suunnittelun yhteydessä.

ET-alueita ja et-alueen osia koskevat määräykset:

1. Korttelin 40 tontti 2 on varattu keräyspisteelle, eikä tontille saa rakentaa rakennuksia.

2. Korttelin 40 tontille 2 on järjestettävä pysäköintialue keräyspisteelle jätettä tuovia ajoneuvoja varten.

3. Muut ET-alueet, mukaan lukien korttelin 40 tontti 3, on varattu muuntamoita varten.

4. Ohjeelliset et-alueen osat on varattu tele- tai tietoliikennemastoille laitetiloineen sekä muille yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja rakennelmille.

5. Rakennusten, rakennelmien ja laitteiden sijoittaminen ei saa aiheuttaa haitallisia vaikutuksia alueen luonnonympäristöön, rakennettuun kulttuuriympäristöön, maisemaan eikä vaarantaa alueen käyttäjien sekä lähiasukkaiden turvallisuutta.

VL- ja EV-alueita koskevat määräykset:

1. Alueiden puustoa ja muuta kasvillisuutta on säilytettävä, hoidettava ja tarvittaessa täydennettävä istutuksin siten, että alueiden suojavaikutus, vehreä ilme, luonnon monimuotoisuus ja maisemalliset arvot säilyvät. Mikäli toimenpiteet kohdistuvat luonnonympäristöön, luontoselvitys on laadittava suunnittelun yhteydessä. Toimenpiteet eivät saa aiheuttaa haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

2. Suojaviheralueelle (EV) ja virkistysalueille (VL) saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

AUTOPAIKKOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkoja (ap) on varattava tontille:

- AO-33- sekä AO-33/s-tonteilla on varattava 2 autopaikkaa asuntoa kohden.
- AL- ja AR/s-tonttien asuminen: 1 ap / 85 k-m^2
- Y-tontin julkinen palvelurakennus: 1 ap / 70 k-m^2
- Liiketilat: 1 ap/ 50 k-m^2
- Toimisto- ja kokoontumistilat: 1 ap/ 70 k-m^2
- Ympärivuorokautinen palveluasuminen: 1 ap / 190 k-m^2
- Kahta työvuorossa olevaa työntekijää kohden on varattava 1 autopaikka.

2. Autopaikkoja ei saa sijoittaa kadun varrelle.

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

4. Y- ja P-tonteilla vähintään 2 autopaikoista on mitoitettava liikkumisesteisille.

5. Y-tontin saattoliikenteelle varattuja autopaikkoja saavat hyödyntää myös lähivirkistysalueen käyttäjät, silloin kun ne eivät ole Y-tontin käytössä.

POLKUPYÖRÄPAIKKOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään:

- AL- ja AR/s- tonttien asuminen: 1 ppp / 40 k-m^2, kuitenkin vähintään 1 ppp / asunto
- Ympärivuorokautinen palveluasuminen 1 ppp / 80 k-m^2
- Y-tontin julkinen palvelurakennus 1 ppp / 80 k-m^2
- Liiketila-, toimisto- ja kokoontumistilat: 1 ppp / 50 k-m^2.

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen. Y-tontilla polkupyöräpaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa piha-alueen sisäänkäyntien yhteyteen siten, että ne ovat turvallisesti ja helposti saavutettavissa.

3. Polkupyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia. Y- ja P-tonteilla vähintään puolet polkupyöräpaikoista on katettava.

4. Kulkuyhteyksien pyöräteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

5. Pysäköintialueelta tulee järjestää turvalliset jalankulkuyhteydet kaikille sisäänkäynneille.

KANERVALA asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

KANERVALAN (7) kaupunginosan kortteleita 701, 704-709, 711-726 sekä kortteleiden 703 ja 727 osia, katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueita sekä KÄPYKANKAAN (8) kaupunginosan liikennealuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

KANERVALAN (7) kaupunginosan korttelit 701, 704-709, 711-726 sekä kortteleiden 703 ja 727 osat, kortteli 40, katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet sekä KÄPYKANKAAN (8) kaupunginosan liikennealue.

SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU

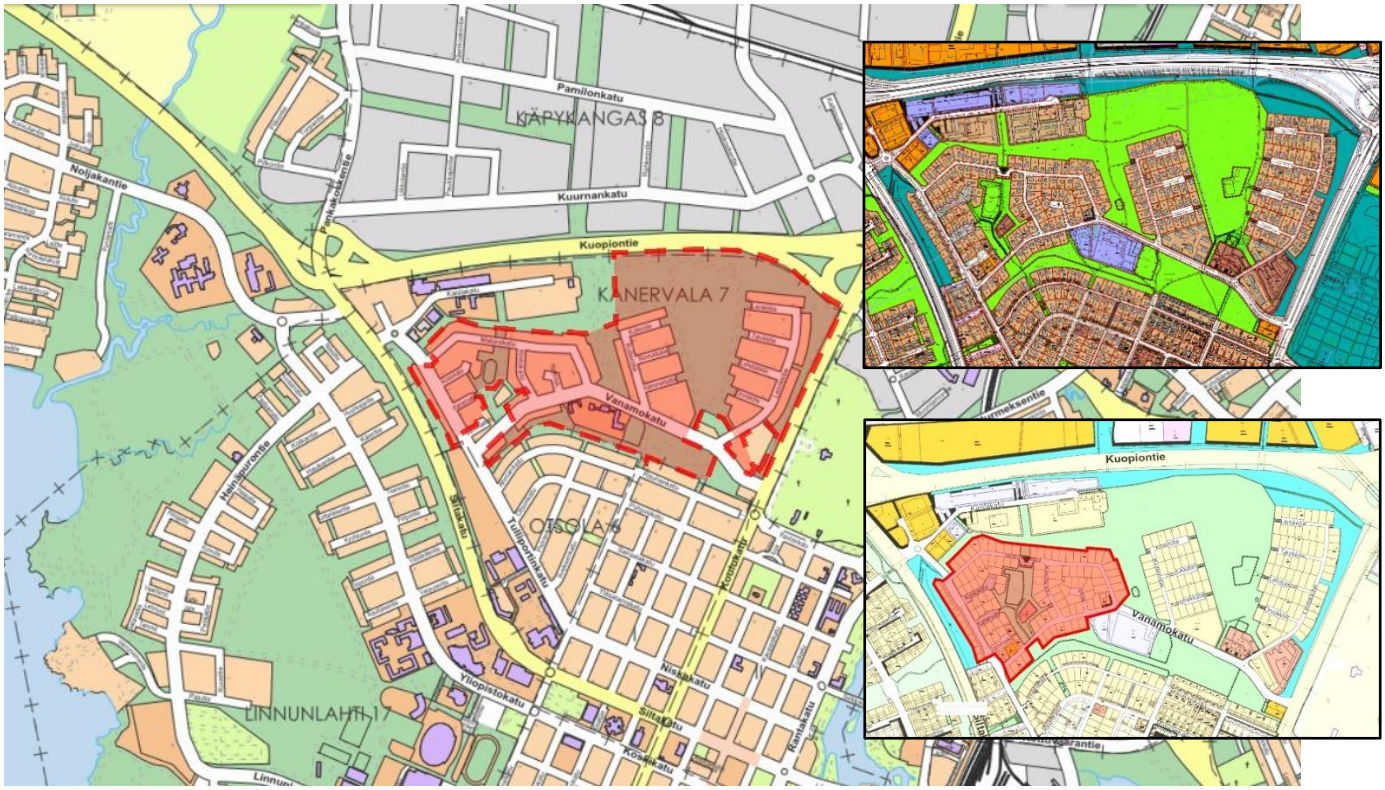
KANERVALAN (7) kaupunginosan korttelin 714 tontti 6 ja korttelin 40 tontit 1-3.

J•ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava 1:2000 Laatimispäivä 11.11.2026	Kaupunginvaltuusto Voimaantulopäivä
Kaupungingeodeetti Kalle Sivén	Suunnittelija Van Nguyen	Diaarinumero 913/10.02.03.00/2023
Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen	Piirtäjä Kaija Kinnunen	Arkisto 7/1784

J•ENSUU

Työ nro 1784

7.6.2023, tark. 19.6.2023, *päivitetty* 12.5.2026 *ja 11.11.2026*



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.

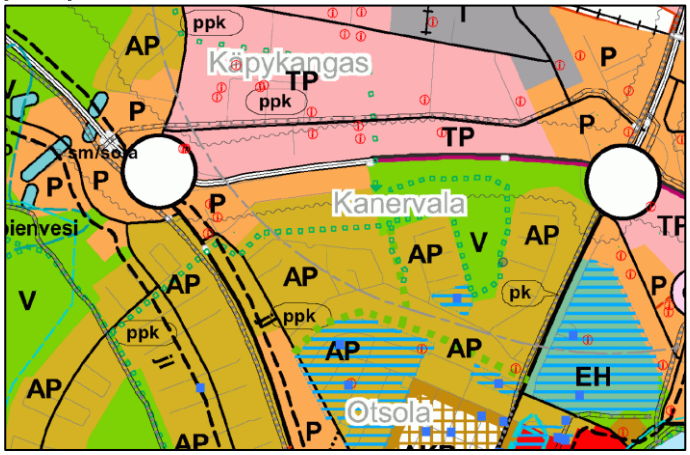
Kulttuuriympäristöselvitys sekä selvitys maiseman, kaupunkiympäristön ja luonnon ominaispiirteistä on tehty asemakaavan laadintaa varten.

Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

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.



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,

lapsivaikutuksiin, maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun 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 Kanervala. 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 *oli nähtävillä* **4.6.-31.7.2026.** Luonnosvaiheessa *järjestettiin* toinen yleisötilaisuus **tiistaina 9.6.2026 kello 16:30** alkaen Hallintotalon 2. kerroksen neuvotteluhuoneessa Jaakko (Torikatu 19A, 80100 Joensuu).

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus *asetetaan nähtäville alustavasti **26.11.2026-4.1.2027.*** 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



J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Työ numero 1784
12.5.2026

Kanervala asemakaavan muutos

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet

Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu | kaavoitus
PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Työ numero 1784
12.5.2026

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-Kanervala 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

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

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

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-aluetta 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 kaavamuutosalueen 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-Kanervala (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 maakuntakaavamerkinnät.

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 lähtökohtaa hyvänä, samoin kuin rakentamistapaohjeiden päivittämistä. Museolla ei ole tässä vaiheessa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa.

Vastine:
Vastineelle ei ole tarvetta.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Työ numero 1784
12.5.2026

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 yhteisötilalle, 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 pihatasoon) ja yhteisöllistä rakentamista.

Vanamokadun liikenteen tulisi pysyä hidasvauhtisena, ja siitä ei saa muodostua läpiajokatua, 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 päiväkoti. 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

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

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 asuinkerrosneliömetriä).

Lähtökohtaisesti pysäköintipaikat tulee osoittaa omalle tontille, eikä katualueille sijoittuvia 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 päiväkoti. 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. paritalotyyppiä ei ole mahdollista rakentaa

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

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 epäjohdonmukaisuutta.

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 vehreää 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.

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

Kanervala asemakaavan muutos

Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu | kaavoitus
PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

Kaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot olivat nähtävänä 4.6.-31.7.2026. Kaavamuutoksen luonnosvaiheesta annettiin 18 lausuntoa ja 12 mielipidettä, joista 26:ssa oli kommentoitavaa. BLC Telecom, Telia Finland Oy ja Pohjois-Karjalan ympäristöterveydenhuolto ilmoittivat, etteivät lausu kaavasta. Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole huomautettavaa Kanervalan asemakaavamuutoksen luonnoksiin.

Alla on 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

Nykyinen sähkönjakeluverkko
Kuva nykyisestä sähköverkosta asemakaava-alueella on toimitettu OAS-vaiheen lausunnon ohessa.

Vaikutukset sähkönjakeluun
Asemakaavan myötä alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle on tarpeen toteuttaa uusia kaapelointeja sekä jakokaappeja.

Siirtokustannusten jako
Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Muuta huomautettavaa
Carunalla ei ole muuta huomautettavaa kyseessä olevasta kaavaluonnoksesta. Pyydämme mahdollisuutta lausua myös ehdotusvaiheessa.

<u>Vastine:</u> Ehdotusta kehitetään luonnosvaiheen vaihtoehdon 1 pohjalta, eikä sen toteuttamisen arvioida lisäävän sähkönkulutusta merkittävästi. Tarvittavat kaapeloinnit, jakokaapit ja johtojen mahdolliset siirrot ratkaistaan toteutussuunnittelun yhteydessä, eikä niillä arvioida olevan vaikutuksia kaavaratkaisuun. Pyydämme lausuntoanne myös ehdotusvaiheessa.

Leinikkitie 3:n taloyhtiön hallitus

Leinikkitie 3:n hallitus edustaa taloyhtiön 18 asunnon asukkaita.

Hallitus tuo esiin huomioitavaksi seuraavia asioita:

- Suurimmat muutokset kaavaehdotuksessa koskisivat Kanervalan alueen itäosaa juuri Leinikkitien läheisyydessä. Vaihtoehdossa 1 on parhaiten otettu huomioon tämänhetkinen tilanne ja alueen ominaispiirteet. Tärkeitä ominaispiirteitä ovat

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

etenkin alueen vihreys, puistomaisuus ja lähimetsät sekä omakotitalojen 1-kerroksisuus.
- Vaihtoehto 2 mahdollistaisi Kanervalan itäpuolen ”kehittämisen” eli paritalojen rakentamisen. Tähän mennessä Kanervalan alueelle rakennetut paritalot ovat silmiinpistävän epäsopivia alueellemme: ne täyttävät tontin alueesta hyvin suuren osan, ovat värimaailmaltaan poikkeavia Kanervalan vanhemmista taloista ja pihoiltaan vähemmän vihreitä (asfaltoidut pihat, vähän puita).
- On tärkeää, että jatkossa tontteja ei kehitetä kivi/asvalttipintaisiksi kentiksi, jotka laajoilla alueilla estävät veden imeytymisen maahan ja vaikuttavat vesitilanteeseen. Yksi Kanervalan ominaispiirre on pihojen vehreys ja puiden suuri määrä tontilla.
- On tärkeää, että alueen lähimetsät säilyvät, eikä niiden määrää vähennetä.

Taloyhtiö Leinikkitie 3 on Vaihtoehto 1:n kannalla

Taloyhtiön mielestä Vaihtoehto 1, jonka mukaan Kanervalan itäosan (Leinikkitie ja Kullerotie sivukatuineen) alueet säilytetään yhden asunnon tontteina. Tonttimme ja Vanamokadun väliin nousseet Vapaakirkon rakennukset (ensin itse kirkko, sitten päiväkoti ja sen jälkeen vielä tila Leinikkitien varteen) tuhosivat osan lähimetsää ja muodostavat tällä hetkellä läpikäymättömän muurin alueella. Leinikkitien sivukatujen avaaminen paritalorakentamiselle lisäisi huomattavasti ahtauden tunnetta. Vaihtoehto 1:n antamat mahdollisuudet talojen neliöiden pieniin lisäyksiin vaikuttavat riittäviltä muutoksilta.

Kanervalassa toteutunut paritalorakentaminen samoin kuin Vapaakirkon rakennus eivät mielestämme ole oikea suunta alueen kehittämiseen. Emme luota siihen, että rakennusvalvonta pystyisi tehokkaasti valvomaan vaihtoehto 2:ssa luonnosteltuja kaavamääräyksiä, kuten talojen harjakorkeutta, väriä ja tontin viherpeite. Myös ylenpalttinen pihojen ja rakennusten seinien valaiseminen on häiritsevää, valosaastetta tuottavaa ja myös luonnolle vahingollista. Urakoitsijat toteuttavat talot oman näkemyksensä mukaan välittämättä ohjeista.

Mielestämme koko Leinikkitien omakotialueen rakentuminen paritalotontteina muuttaisi alueen hyvin ahtaaksi ja talolinjan muurimaiseksi. Jos vaihtoehto 2:n valmistelua jatketaan (mitä emme tue), paritalot tulisi rajata 1-2 Leinikkitien sivukadulle.

Selvaag-talojen suojelu

Leinikkitie 3 ja Vanamokatu 27 Selvaag-talojen suojelutaso on hyvä, mutta mielestämme sen ei pidä estää talotekniikan kehittymisen myötä tehtäviä uusia asioita, kuten aurinkopaneelien tai ilmalämpöpumppujen rakentamista.

Kanervalan koulun tontti

Päiväkodin laajennus entisellä koulutontilla on mielestämme hyvä ratkaisu. Koska alueellamme on paljon iäkkäämpää ja ikääntyvää väestöä, toivomme koulutontille tai päiväkodin yhteyteen rakennettavan asukkaille yhteisen tilan (asukastuvan). Tämä toisi uusille tiloille monisukupolvisuutta ja asukastupaa voitaisiin käyttää esim. satunnaisesti kahvilana, harrastepiirien kohtaamispaikkana, kokousten järjestämiseen tai vaikkapa iäkkäiden tapaamis- ja jumppapaikkana.

Asukastuvan lisäksi näemme tärkeänä, että tontille rakennettaisiin erilaisia liikuntapaikkoja esim. pallokenttiä, leikkikenttä ja ulkokuntosali. Tämä palvelisi eri-ikäisiä kanervalalaisia, sekä kokonaisia perheitä, että yksinasuvia aikuisia, opiskelijoita ja eläkeläisiä. Alueella kaikki voisivat harrastaa temppuilua ja liikuntaa, vanhemmat lasten kanssa sekä varttuneemmat esim. tätiparkouria. Leikkikentällä ja ulkokuntosalilla rakenteet voisivat olla puisia, esimerkkinä eräälle taloyhtiössämme asuvalle perheelle tuttu tukholmalainen ulkokuntosali: https://motionera.stockholm/hitta-utegym/utegym/eriksdals-utegym/.

Kanervala tarvitsee yhteisiä liikuntatiloja ja se voisi olla esikuvana muiden kaupunginosien kehitykselle kohti yhteisöllistä, sairauksia ennaltaehkäisevää liikunnallista elämäntapaa.

Vastine: Luonnosvaiheen vaihtoehtoa 1 kehitetään ehdotukseksi, joka turvaa paremmin alueen selkeän ja yhtenäisen pientalorakenteen, väljän ilmeen sekä puutarhamaisen ympäristön säilymisen.
Tontin piha-alueiden suunnittelua ja pintamateriaaleja koskevia määräyksiä on tarkennettu korttelialueiden käyttötarkoitusten mukaisesti. Rakentamista ei laajenneta eikä osoiteta lähimetsiin.
Kaava ei rajoita teknisten järjestelmien asentamista suojeltuihin rakennuksiin, vaan mahdollistaa energiatehokkuuden parantamisen ja siirtymisen vähähiilisiin energiaratkaisuihin. Kaavamääräyksillä on kuitenkin turvattava rakennusten arkkitehtonisten ja rakenteellisten arvojen sekä kaupunkikuvan säilyminen.
Julkisten palvelujen korttelialueelle mahdollistetaan päiväkodin lisäksi myös muita julkisia toimintoja palvelevien tilojen sijoittaminen. Y-tontin viereinen urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU) muodostaa sitä tukevan kokonaisuuden ja lisää lähialueen asukkaiden mahdollisuuksia liikuntaan ja fyysiseen aktiivisuuteen. Lisäksi alueelle varataan palvelurakennusten korttelialue (P) tulevia palvelutarpeita varten.

Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut

Liikuntapalveluilla on kaavamuutosalueella Matarakadun kenttä, mikä on talvella luistelukäytössä. Lisäksi kenttä on koulun aktiivisessa käytössä, joten sen käyttö tulee turvata myös jatkossa.

Kanervalan vanhan koulun tontille olisi hyvä tehdä ”varaus” mahdolliselle lähiliikuntapaikalle, mikä palvelisi alueen asukkaita tulevaisuudessa.
Siltakjadun alittava kevyenliikenteen alikulkutunneli on tällä hetkellä liian matala uusille latukoneille, joten alueen latuverkosto on hoidettava moottorikelkoilla tai vanhalla (muualta tuotavalla) latukoneella. Tämä ei sijaitse kaava-alueella, mutta on ehkä hyvä mainita.

Vastine: Matarakadun urheilukenttä on edelleen osoitettu asemakaavan muutoksessa VL-alueeksi, jolle on merkitty ohjeelliset urheilukenttä sekä leikki- ja oleskelualue. Ratkaisu mahdollistaa urheilutoiminnan jatkumisen alueella myös tulevaisuudessa. Y-tontin viereen on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), joka muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden Y-tontin kanssa. Alue palvelisi sekä päiväkodin toimintaa että parantaisi lähialueen asukkaiden liikuntamahdollisuuksia.
Siltakadun alittava jalankulun ja pyöräilyn alikulkutunneli sijoittuu suunnittelualueen ulkopuolelle, joten sillä ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Kanervalan asemakaavamuutoksella tavoitellaan alueen asemakaavojen uudistamista, jotka on todettu teknisesti vanhoiksi. Lähtökohtana on alueen länsiosan ja jonkin verran itäosan yhtenäisesti rakennettujen ja säilytettyjen alueiden luonteen säilyttäminen samalla selvittäen täydennysrakentamisen ja hillityn korvaavan uudisrakentamisen mahdollisuudet. Lisäksi selvitetään puretun entisen alakoulun tontin tulevaisuutta. Asemakaavamuutoksen pinta-ala on noin 64 hehtaaria.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) sekä kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk). Kaava-alueen länsiosaan sijoittuu myös maakunnallisesti merkitty rakennetun kulttuuriympäristön alue ”Otsola-Kanervala” ja kohdemerkintä ”Selvaag-talot”.

Asemakaavamuutoksen luonnokseksi on asetettu kaksi eri vaihtoehtoa. Molemmissa länsialue säilytetään eheänä kokonaisuutena, eikä alueelle saa rakentaa enää paritaloja. Vaihtoehdot eroavat Kanervalan itäalueelle siten, että vaihtoehdossa 1. alueet säilyvät pääosin ennallaan, mutta keskiosassa tonttien rakennusoikeutta kasvatetaan maltillisesti. Vaihtoehdossa 2 laaditaan markkinaehtoisen paineen ja alueen kehityksen näkökulmasta, jolloin sallitaan paritalojen rakentaminen, jolloin rakennusoikeuskin nousee merkittävästi vaihtoehtoa 1 enemmän.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa, että Otsola-Kanervalan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen ennallaan on hyvä asia ja oiva lähtökohta kaavamuutokselle. Myös rakennetun ympäristön yhtenäisyyttä tukevan sitovien rakentamis- ja korjaustapaohjeiden luominen on erittäin kannatettavaa. Otsola-Kanervala on viime vuosien muutoksetkin huomioiden edelleen varsin yhtenäinen ja omaleimainen kaupunginosa. Maakuntakaavan huomioimat Selvaag-talot on suojeltu asianmukaisesti sr-1-merkinnällä, joka turvaa kaupungin vanhimman rivitaloasutuksen arvot. Huomionarvoista on, että kaava myös säilyttää alueelle ominaisen puistomaisuuden, jota asukkaat varmasti arvostavat.

Itäosan osalta maakuntaliitto ymmärtää rakentamispaineen ja tarpeen lisärakentamiselle hyvin lähellä kaupunkikeskustaa. Toisaalta myös itäosan alueella on omaleimaista rakennuskantaa. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto jättää kaavoittajan ratkaistavaksi sen, kumpi kaavavaihtoehto on tarkoituksenmukaisempi tapa ratkaista asia.

Puretun alakoulun tontille suunnitellaan kaavamuutoksella uuden päivänkodin laajentamista, joka korvaisi Kanervalan ja Kaislan päiväkodit, jolloin tontti säilyy edelleen julkisten rakennusten korttelialueina eikä muuta alueen toimintojen luonnetta. Alueelle voinee jatkossa sijoittua myös muita julkisia palveluita, sillä päiväkodille varattu alue on varsin iso. Liitto pitää kannatettavana myös kaavavaihtoehdoissa esitettyä uutta kävely ja pyöräilyreittiä Vanamokadulta Kaislakadun koulujen suuntaan.

<u>Vastine:</u> Ehdotuksessa Kanervalan erillispientalotontit, mukaan lukien itäpuolen tontit, osoitetaan yksiasuntoiseen asuinalueeseen, mikä tukee alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) käyttötarkoitus mahdollistaa päiväkodin sekä muiden julkisten palvelujen rakennusten sijoittamisen alueelle.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Luonnosvaiheen versioissa Ve1 ja Ve2 on molemmissa esitetty maltilliset rakennusoikeuden korotukset osalle alueen asuinkiinteistöistä. Kyseinen kaavamuutos ei tätäten vaikuta pelastuslaitoksen riskiruutuarviointiin.

Kaavassa esitetyillä muutoksilla väyliin tai vesihuoltoon ei ole pelastuslaitoksen toimintaan vaikuttavia tekijöitä.

Pelastuslaitoksella ei ole huomauttamista esitettyyn kaavamuutokseen.

Vastine: Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Asemakaavamuutoksesta on laadittu kaksi vaihtoehtoa (VE1 ja VE2), joiden keskeisin ero liittyy Kanervalan itäosan täydennysrakentamisen määrään ja paritalojen sallimiseen. Molemmissa vaihtoehdoissa rakennusoikeutta lisätään maltillisesti, mutta VE2 mahdollistaa itäosassa suuremmat rakennuspinta-alat ja paritalorakentamisen. Kaavaselostuksen mukaan VE1 tukee nykyisen pientalovaltaisen rakenteen, viherilmeen ja kulttuuriympäristöarvojen säilymistä, kun taas VE2 lisää asumismuotojen monipuolisuutta ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia, mutta samalla aiheuttaa suurempia muutoksia kaupunkikuvaan sekä asettaa haasteita viherympäristön säilymiselle.

Alueellinen vastuumuseo on perehtynyt kaavaluonnosvaihtoehtoihin, kaavaa varten laadittuihin selvityksiin sekä rakentamis- ja korjaustapaohjeen luonnokseen ja lausuu asiasta seuraavaa.

Kaavatyön tueksi laadittu kulttuuriympäristöselvitys (Ark-Byroo Oy, 2025) on laadukas ja tarjoaa kattavan perustan alueen erityispiirteiden sekä kulttuuriympäristöarvojen tunnistamiselle ja tarkastelulle. Museo pitää tärkeänä, että selvitys on helposti alueen asukkaiden ja muiden osallisten saatavilla. Selvitys lisää tietoa alueen historiasta ja kulttuuriympäristöstä sekä tukee asukkaiden mahdollisuuksia osallistua oman elinympäristönsä kehittämiseen ja sen erityispiirteiden säilyttämiseen.

Selvityksessä alueen arvoja kuvataan seuraavasti: Kanervalan arvo perustuu eheään asemakaavalliseen kokonaisuuteen, johdonmukaiseen toteutukseen ja rakennuskannan sekä viherrakenteen korkeaan säilyneisyyteen. Koska alue rakentui laajalti tyyppipiirustusten mukaan, yksittäisten rakennusten korostaminen ei ole olennaista; merkittävää on rakennusryhmien ja aluekokonaisuuden yhtenäisyys. Länsiosan hyvin säilynyt Arava-tyyppien rakennusryhmä ja koko alueen selkeästi hahmottuva hierarkkinen katuverkko ovat erityisen tärkeitä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa maakunnallisesti merkittäviksi tunnistetut Selvaag-talot on osoitettu suojeltaviksi sr-1-kaavamerkinnällä. Lisäksi Kanervalan länsiosa sekä itäosan kaksi taloriviä on merkitty merkinnällä /s (alue, jolla ympäristö säilytetään).

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

Kulttuuriympäristön näkökulmasta kaavaluonnosvaihtoehto 1 (VE1) huomioi alueen ominaispiirteet, ilmeen ja identiteetin vaihtoehtoa 2 paremmin. Vaihtoehdossa 1 alueen olemassa oleva kaupunkirakenne, rakennuskanta ja ympäristön mittakaava säilyvät paremmin tunnistettavina, mikä tukee alueen historiallisten kerrostumien, paikallisen identiteetin sekä vehreän ympäristökuvan säilymistä. Rakennuskannan täydentyminen tapahtuu maltillisesti olemassa olevaan ympäristöön sopeutuen, mikä mahdollistaa myös kulttuuriympäristöselvityksessä tunnistettujen arvojen huomioimisen ja vähentää riskiä alueelle ominaisten kaupunkikuvallisten piirteiden heikkenemisestä.

Rakentamis- ja korjaustapaohjeen päivittäminen on museon näkemyksen mukaan erittäin perusteltu ja kannatettava toimenpide. Ohjeella voidaan edistää alueen kaupunkikuvallisen yhtenäisyyden säilymistä sekä tukea kulttuuriympäristöarvojen vaalimista pitkällä aikavälillä. Kaava-aineiston mukaisesti ohjeen tavoitteena on turvata alueen ominaispiirteiden säilyminen sekä ohjata rakentamista ja korjaamista laadukkaalla ja kestävällä tavalla. Ohjeen saatavuuteen on syytä kiinnittää erityistä huomiota, sillä se lisää tietoa alueen rakentamisen periaatteista sekä tukee kulttuuriympäristöarvojen huomioon ottamista korjaus- ja uudisrakentamisessa.

Rakentamis- ja korjaustapaohjeen osalta museo esittää yhteisen palaverin järjestämistä, jossa ohjetta voitaisiin käydä läpi kohta kohdalta. Museolla on luonnokseen muutamia huomioita, joiden käsittely keskustellen olisi tarkoituksenmukaisinta. Huomiot liittyvät muun muassa ohjeen luettavuuteen, rakenteeseen sekä sen toteutumisen seurantaan. Palaverissa voitaisiin samalla käsitellä myös kaavaan liittyviä suojelumerkintöjä ja niitä koskevia määräyksiä. Palaveriin olisi hyvä osallistua museon ja kaavoituksen edustajien lisäksi kaupungin rakennusvalvonnan edustus sekä tarvittaessa Lupa- ja valvontaviraston kulttuuriympäristöasioista vastaava asiantuntija.

Yhteyshenkilönne Pohjois-Karjalan alueellisessa vastuumuseossa ovat intendentti Mikko Westman (mikko.westman@joensuu.fi, puh. 050 305 8408) sekä korjausrakentamisen asiantuntija Teemu Kuivalainen (teemu.kuivalainen@joensuu.fi, puh. 050 521 2652).

<u>Vastine:</u> Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunnossa esitettyjen huomioiden perusteella on järjestetty erillinen palaveri kaupungin rakennusvalvonnan edustajan kanssa Kanervalan asemakaavan rakentamis- ja korjaustapaohjeen täydentämiseksi ja tarkistamiseksi. Palaverissa tuotiin esiin vesi-ilmalämpöpumppujen ja aurinkopaneelien sijoittamista, kattomateriaaleja ja -värejä sekä ovien ja ikkunoiden materiaaleja koskevia asioita. Lisäksi ehdotettiin, että tekniset määräykset koottaisiin samaan kohtaan. Korttelin 727 tontin 5 rakennuksille on hyvä laittaa suojelumerkintä. Kaikki nämä asiat on tarkistettu ja päivitetty rakentamis- ja korjaustapaohjeeseen sekä esitetty kaavakartalla.

Joensuun kaupunki, ilmastokoordinaattori

Joensuun kaupungin ”Hyvä kasvaa Joensuussa”-kaupunkistrategiassa todetaan, että ”Olemme hiilineutraali kaupunki ja otamme ilmastonmuutoksen vaikutukset ennakoivasti huomioon”. Sekä päästöjen vähentäminen että ilmastonmuutokseen sopeutuminen on siis koko kaupunkiorganisaation yhteinen tavoite. Sopeutumisen kannalta viherkerroin on keskeisin työkalu Joensuun merkittävimpiin ilmastoriskeihin, lisääntyvien hulevesien ja kuumuuden, sopeutumiseen. On siis tärkeää, että Kanervalan asemakaavassa

tarkastellaan viherkertoimen toteutumista ja pyritään suunnitteluratkaisuilla pitämään viherkertoimen taso korkealla. Viherkerroinlaskelma tulee tehdä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa kaavaprosessia, jotta se huomioidaan riittävän ajoissa osana suunnittelua.

Viherkertoimen lisäksi kaavan kasvihuonekaasupäästövaikutukset tulee arvioida siten, että eri kaavavaihtoehtojen vaikutuksia vertaillaan. Arvioinnin tekeminen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa kaavaprosessia on suositeltavaa, koska näin voidaan varmistaa, että laskennan tulokset aidosti vaikuttavat suunnitteluratkaisuihin. Laskennan yhteydessä tulee avata sitä, miten ne ovat vaikuttaneet suunnitteluratkaisuihin.

Vastine: Kanervala on tunnistettu vehreänä asuinalueena. Viherkerroin on hyvä työkalu, jonka tavoitearvoja voidaan hyödyntää suunnittelun tukena alueen viherilmeen säilyttämiseksi ja edistämiseksi, vaikka sitä ei ole vielä virallisesti otettu käyttöön Joensuun kaupungissa eikä se ole asemakaavoituksessa velvoittava suunnittelutyökalu. Luonnosvaiheessa viherkerroin on laskettu erillispientalojen korttelialueille Tampereen kaupungin viherkerrointyökalua soveltaen, ja näille alueille on asetettu viherkerrointavoitetasoksi 0,8. Ehdotusvaiheessa viherkerroin on laskettu myös P- ja AL-tonteille, joille on asetettu viherkerrointavoitetasoksi 0,7. Viherkertoimen laskennan perusteella asemakaavaan on laadittu pihojen suunnittelua koskevia määräyksiä. Y- ja AR/s- tonteilla on olemassa olevaa puustoa, jonka säilymistä ja alueiden vehreän ilmeen kehittämistä tuetaan asemakaavamääräyksillä.
Asemakaavan kasvihuonekaasupäästövaikutukset on arvioitu kaavaselostuksen yhteydessä. Luonnosvaiheen vaihtoehtoja ei ole vertailtu keskenään ilmastovaikutusten osalta, koska niiden kerrosalat eivät poikenneet toisistaan. Vertailu on tehty luonnosvaiheen vaihtoehdon 1 ja ehdotuksen välillä.

Joensuun ympäristönsuojelu

Kanervalan asemakaavan alueella on huomattava määrä viheralueita sekä puustoisia vehreitä tontteja. Alueella oleva viherrakenne, erityisesti varttunut puusto, auttaa hallitsemaan hulevesiä sekä lisää alueen viihtyisyyttä. Lisäksi puusto luo varjoisuutta ympäristöön hilliten hellejaksojen haitallisia vaikutuksia. Nuorella istutetulla puustolla kestää vuosia kasvaa ja luoda sama vaikutus ympäristöönsä. Maisemalle tärkeät puut ja puuryhmät tulee säilyttää. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan täydennysrakentamisen yhteydessä. Kaava-alueella olevat viheralueet sekä tonteilla oleva puusto ja muu kasvillisuus edesauttavat kaupunkiluonnon monimuotoisuuden säilymistä. Esitetyistä kaavaluonnoksen vaihtoehdoista versio 1 mahdollistaisi viherrakenteen säilymisen paremmin kuin versio 2.

Kaavahankkeessa on tarpeen huomioida kattavasti hulevesien hallintaan liittyvät asiat. Vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla ja rakenteilla voidaan osaltaan vaikuttaa hulevesien hallintaan. Jos kaava-alueella mahdollistetaan jatkossa täydennysrakentamista, on tärkeää selvittää miten rakennetun pinta-alan runsas lisääntyminen vaikuttaisi hulevesin kertymiseen ja hallintaan. Kaavahankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä on tarpeen selvittää, millä tavalla hulevesien käsittely kaava-alueella toteutetaan (esim. hulevesien imeyttäminen tonteilla, tekniset rakenteet mitoituksineen, viherrakentaminen ja viheralueet). Lisäksi on tarpeen kiinnittää huomioita myös hulevesien

laatuun. Sään ääri-ilmiöiden lisääntyessä hulevesien hallinnan haasteet tulee ottaa suunnittelussa huomioon jo kaavojen laatimisen varhaisessa vaiheessa. Asemakaavan tulisi pitää sisällään hulevesien hallintaan liittyvät aluevaraukset, mukaan lukien tilat lumien kasaamiselle.

Kaavaselostuksen liitteenä on Kanervalan rakentamis- ja korjaustapaohje. Ohjeen mukaan ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa katujulkisivuun vaan ne tulee sijoittaa muiden julkisivujen alaosaan siten, ettei niillä ole vaikutusta rakennuksen ilmeeseen. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan ilmalämpöpumppujen sijoittamisessa tulee huomioida myös se, että ilmalämpöpumpuista ei saa aiheutua haitallista meluvaikutusta lähialueelle. Jos alueella täydennysrakentamisen vuoksi rakennukset sijoittuvat aiempaa lähemmäs toisiaan ja rakennuksiin tulee myös ilmalämpöpumppuja, voi ilmalämpöpumppujen ulkoyksiöistä aiheutua lähimmille naapureille haitallista vaikutusta.

Vastine: Maisemallisesti merkittävät puut on merkitty kaavakarttaan yksittäin tai puuryhminä, jotta niiden säilyminen otetaan huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa. Kaavamuutoksessa ohjataan puiden säilyttämistä tiukoin ehdoin koko suunnittelualueella, mukaan lukien katu- ja piha-alueet.
Ehdotus perustuu luonnosvaiheen vaihtoehtoon 1, jonka ei ole arvioitu aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia hulevesijärjestelmään. Rakentamis- ja korjaustapaohjeessa määritellään tarkemmin hulevesien hallinnan periaatteita (kohta 3.4). Hulevesien hallintaa ohjataan myös viherkerroinlaskelmien perusteella annetuilla, korttelialueiden käyttötarkoituksen mukaisilla pihasuunnittelumääräyksillä (kohdat 4.3, 5.9, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 7.9). Rakentamisessa on myös varattava riittävästi tilaa lumen varastointiin. Virkistysalueet säilytetään viheralueina, ja niiden kasvillisuutta täydennetään tarvittaessa istutuksilla. Ratkaisu tukee hulevesien luonnonmukaista hallintaa.
Ilmalämpöpumppujen sijoittamista koskevia määräyksiä tarkennetaan siten, etteivät laitteet aiheuta häiritsevää melua ympäristöön tai heikennä kaupunkikuvaa taikka suojeltujen rakennusten arkkitehtonisia arvoja.

BLC Telecom

BLC:llä ei ole kaapeleita tms. Kanervalan alueella, eikä siis lausuttavaa tähän asemakaavan muutokseen.

Vastine: ei tarvetta vastineelle

Telia Finland Oy

Telia Finland Oyjllä ei kohteeseen lausuttavaa.

Vastine: ei tarvetta vastineelle

Kanervalan ja Otsolan asukasyhdistys ry

Kanervalan ja Otsolan asukasyhdistys ry edustaa kaava-alueen asukkaita.

Yleisesti

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

Yleisellä tasolla kaavaluonnoksessa on hyvää:

- alueen yleisilme säilytetään, itäosassa parhaiten vaihtoehdossa 1
- rakentamistapaa tuodaan sitovaksi ja yksilöidään sekä kaavamääräyksissä että selostustekstissä
- puistoalueet säilyvät
- värimaailma säilytetään monipuolisena, kulttuuriympäristöselvitys antaa hyvät eväät sille
- tonttien ei anneta mennä kivi/asvalttipintaisiksi kentiksi
- alueen liikenneolot pysyvät tai niitä parannetaan, kuten uusi pyöräväylä Petrankadun päähän
- tonttien rakennusoikeuksien pieni lisääntyminen on hyvä

Vaihtoehto 1:n kannalla

Asukasyhdistyksen mielestä kaavaa tulee valmistella eteenpäin vaihtoehdon 1 mukaan, jossa Kanervalan itäosan, ts. Leinikkitien ja Kullerotien sivukatuineen, alueet säilytetään yhden asunnon tontteina. Se säilyttäisi paremmin alueen yleisilmeen, eikä toisi ahtautta. Kiinnostusta peruskorjauksiin, pieniin laajennuksiin ja tarvittaessa uudisrakentamiseen hiukan nousseilla rakennusaloilla varmasti löytyy. Kaavoituksessa merkittävää on myös yksiasuntoisen talon koko, ja rakennusoikeudesta kiinnipitäminen, erityisesti korkeudet ovat nousseet, mitä korostaa huonekorkeuden kasvun ja korkeiden ikkunoiden yhdistelmä.

Viime vuosina toteutuneissa paritalorakentamisissa on rikottu pahimmillaan suunnilleen kaikkia vaihtoehto 2:ssa luonnosteltuja kaavamääräyksiä: harjakorkeus, aukkoisuus, talon väri, tontin viherpeite. Tämä rikkoo räikeästi myös voimassa olevaa ohjeellista rakentamistapaohjetta. Joissakin viime vuosina toteutetuissa on onnistuttu sovittamaan rakennusmassa, väri tai korkeus ympäröivään talokantaan, mutta harvoin kaikkea näistä. Rakennusvalvonnan tulkinta “pienestä poikkeamasta” voimassa olevaan kaavaan on monissa tilanteissa naapurustossa vaikuttanut aika suurelta kaavaan nähden. Onko mahdollista, että kaavoittajan näkemys tulisi varmistettua myös rakennuslupia käsitellessä?

Vaihtoehto 2 tiivistäisi rakennetta kohtuuttomasti ajan myötä. Muutama paritalo kaavaluonnoksessa ve2 annettujen määräysten mukaisesti ei niinkään haittaisi, jos niiden sijoittelu olisi kadunkulmiin tai katujen päihin, mutta koko alueen rakentuminen tiuhasti kahden asunnon tontteina muuttaisivat alueen ahtaaksi. Kun vanha rakentaminen Kanervalan itäosassa on pääosin yksikerroksista, laajat paritaloratkaisut korkeampina myös toljottaisivat vanhoja naapureita.

Jos vastoin asukasyhdistyksen näkemystä vaihtoehto 2:n valmistelua jatketaan, sitä tulee rajata alueellisesti. Esim. Kullerotien ja Leinikkitien ja niiden sivukatujen käsittely erikseen voisi olla mahdollista. Selvää on, että nykyistä poikkeamisluvilla paritalorakentamista ei tulisi jatkossa sallia, vaan ohjeistuksen tulee olla yhtenäinen.

Entisen koulun tontilla toimiva ratkaisu

Asukasyhdistys pitää hyvänä, että entisen koulun tontille löytyy käyttöä kaupungin julkisina palveluina päiväkodin laajennuksena. Sitä lähemmin suunniteltaessa on

otettava huomioon, että autoliikenne tontilta/lle Vanamokadulta/lle ohjataan pääosin yhtä reittiä, eikä hajoteta Matarakadun risteyksen molemmille puolille.

Uusi pyöräväylä ent. koulun tontin läpi on hyvä lisä ja talvella johtaisi suoraan paremmin aurattuun pyöräväyläverkostoon. Päiväkodin pyöräliikenne, jota paikallisesti kaupunginosassa on paljon, isommat päiväkotilaiset jopa omilla pyörillään tai potkupyörillään mutta erilaisilla laatikko- ja peräpyörillä, on suunniteltava turvallisesti.

Nykyisen Ekorinki-jätepisteen valaistuksesta, kulkukelpoisuudesta jne on pidettävä huolta. Sen sijoittelu voi mielestämme pysyä tai muuttua palvelutontin suunnittelun myötä, kunhan sekin toimii yhdellä liittymällä Vanamokadulle.

Sekalaisia asioita

Selvaag-talojen (Leinikkitie 3 ja Vanamokatu 27) sekä Vanamokatu 35:n rivitalon suojelutasot ovat hyvät. Suojelun ei pidä kuitenkaan estää talotekniikan kehittymisen myötä tehtäviä uusia asioita, kuten aurinkopaneelien tai ilmalämpöpumppujen rakentaminen, kaavan aikajänteellä tällaisia tarpeita voi tulla muitakin.

Päiväkodin tontin tarkemmassa suunnittelussa pyydämme, että se mahdollistaisi asukastuvan tai harrastetilan sijoittamisen siihen yhteyteen niin, että Kanervalan ja Otsolan yhdistyksillä ja harrasteryhmillä olisi toimintatila, jota voisi käyttää iltaisin ja viikonloppuisin.

Värimaailma tulisi määritellä, että ei valkoista, harmaata eikä mustaa (ei siis sallittaisi minkään tummuista harmaata). Tehty kulttuuriympäristöselvitys antaa hyvät eväät värien monipuoliseen käyttöön. Nykyään joissain tapauksissa värimaailman heikkoutta on korostanut myös talojen valaisu, joskus räikeäkin koko julkisivun valaisu.

Pensasaidoissa alueella (kaavamääräys 13) kunkin tontin aidan tulisi olla tontin ympärillä yhtenäinen, eli ei sallittaisi esim. yksittäisiä, isot välit sisältäviä puita tai pensaita.

Tontin viheralueeseen pitäisi laittaa sitova prosenttiosuus myös kaksiasuntoisille (kaavamääräys 15), luonnoksen pelkkä “mahdollisimman”-tyyppinen ilmaisu voi johtaa liian suuriin kivi-/asvalttipintoihin.

Selostuksessa mainitaan alueen tukeutuvan Käpykankaan palveluihin. Nähdäksemme paremminkin asukkaat paremminkin tukeutuvat keskustan palveluihin ja vaikka Käpykankaan palvelut ovat itäosasta linnuntietä lähellä, ne ovat huonompien kulkuyhteyksien takana, kuten kevyt liikenne tunneleiden kautta.

<u>Vastine:</u>
Ehdotuksessa Kanervalan erillispientalotontit, myös alueen itäosassa, osoitetaan yksiasuntoiseen asuinalueeseen luonnosvaiheen vaihtoehdon 1 mukaisesti. Ratkaisu tukee alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.
Keräyspisteelle (korttelin 40 tontti 2) ja P-tontille (korttelin 40 tontti 1) on osoitettu erilliset ajoneuvoliittymät. Yhteinen liittymä vaikeuttaisi tonttien sisäisten liikennejärjestelyjen toteuttamista ja vaarantaisi tonttien välisen olemassa olevan kasvillisuuden säilymisen. Y-

tontille osoitetaan kaksi ajoneuvoliittymää, joiden avulla selkeytetään tontin sisäistä liikennettä, vähennetään eri toimintojen välisiä risteämisiä ja edistetään päiväkodin piha-alueen turvallisuutta ja toimivuutta. Kahden liittymän mahdollistamisella varaudutaan myös tontin tuleviin käyttö- ja liikennejärjestelytarpeisiin.
Y-tontille sallitaan jalankulun ja pyöräilyn yhteys uudelta pyörätieltä. Lisäksi Vanamokadun päässä pyörätiellä on hidaste, joka tukee tontin saavutettavuutta myös kadun vastakkaiselta puolelta. Ratkaisut edistävät jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta ja sujuvuutta.
Valaistusta koskevia määräyksiä on täydennetty rakentamis- ja korjaustapaohjeen kohdassa 3.4. Julkisten palveluiden rakennusten ja alueiden valaistuksen tulee edistää turvallisuutta ja esteettömyyttä, mutta se ei saa olla liiallista eikä heikentää ympäristön viihtyisyyttä. Asuinalueella katujulkisivujen valaiseminen ei ole sallittua, ja yksityispihojen valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä.
Rakennusten väritystä koskevia määräyksiä on tarkennettu siten, että värityksen tulee sopia rintamamiestalojen värimaailmaan.
Teknisten järjestelmien sijoittaminen suojeltuihin rakennuksiin sallitaan, mikäli ratkaisut kunnioittavat ja säilyttävät kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtoniset arvot eivätkä vaaranna rakennusten rakenteita.
Yleisten rakennusten korttelialueelle on tarkoitus sijoittaa päiväkoti. Ratkaisu mahdollistaa myös muiden julkisten palveluiden rakennusten ja tilojen sijoittamisen alueelle, kuten asukkaiden ja harrastusryhmien kokoontumis- ja harrastetilojen sijoittamisen. Mahdollisten lisätilojen tai yhteiskäyttöisten tilojen toteuttaminen ja käyttö ratkaistaan myöhemmin rakennushankkeen suunnittelun ja tilojen käyttötarpeiden perusteella.
Asemakaavan muutoksessa edellytetään pensasaitojen toteuttamista tonttien rajoille, ellei kaavassa toisin määrätä.

Joensuun Latu ry

Kanervalan alueen luonnoksessa pidamme hyvänä merkittävimpien reittien (ulkoilureitti ja talvella latu) säilymistä edelleen kaupunkilaisten lähiliikuntapaikkana ja helposti saavutettavana. Virkistysalueet (lähipuisto ja ulkoilumetsä) ovat myös tärkeitä paikkoja koiranulkoiluttajille sekä monille alueen asukkaille ”pienoismetsän” muodossa.

Joensuun Latu on Suomen Ladun jäsenyhdistys. Yhdistyksessä on noin 3000 jäsentä kautta maan. Joensuun Latu järjestää ympäri vuoden liikuntaa ja virkistystä kaiken ikäisille ja kuntoisille ihmisille. Missio on edistää ulkona tapahtuvaa liikuntaa ja vaikuttaa ulkoiluolosuhteisiin maakunnassa. Suurin osa toiminnastamme on kaikille avointa.

<u>Vastine:</u> Kaavamuutoksessa virkistysalueet säilyvät ennallaan.

Joensuun Vesi

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. Vaihtoehdossa 2 asukasmäärä kasvaa jonkin verran, koska alueelle sallitaan paritalorakentamista, mikä lisää alueen vedenkulutusta ja jätevesien muodostumista maltillisesti. Päiväkodin laajentaminen sekä palvelurakennusten sijoittaminen kasvattavat osaltaan vedenkäyttöä ja jätevesikuormitusta. Alueella on kuitenkin aiemmin sijainnut koulurakennus, minkä vuoksi vesihuoltoon kohdistuvat muutokset arvioidaan päiväkodin ja yritysrakentamisen osalta kokonaisuutena maltillisiksi.

Muutosalueella sijaitsee käytössä olevia Joensuun Veden vesi- ja jätevesiverkostolinjoja. Arvion mukaan vesihuoltoon kohdistuvat vaikutukset ovat maltillisia. Arvio perustuu suunnitteluvaiheen tietoihin, eikä se sulje pois mahdollisia myöhemmin ilmeneviä verkoston siirto-, uusimis- tai kapasiteetin kasvattamistarpeita. Mikäli siirto-, uusimis- tai kapasiteetin kasvattamistoimenpiteitä tarvitaan, tulee niistä aiheutuvat kustannukset sisällyttää kokonaisuudessaan kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Toivomme mahdollisuutta muistuttaa vielä ehdotusvaiheessa, kun asemakaavan luonnos tarkentuu.

Vastine: Ehdotusta kehitetään luonnosvaiheen vaihtoehdon 1 pohjalta, eikä sen toteuttamisen arvioida lisäävän vesihuollon siirto-, uusimis- tai kapasiteetin kasvattamistarpeita merkittävästi. Pyydämme lausuntoa myös hankkeen ehdotusvaiheessa.

Lupa- ja valvontavirasto

Yleistä

Kuten selostuksessa on tuotu esiin, mittakaavan takia oikeusvaikutteisen yleiskaavan (Joensuun seudun yleiskaava 2020) ohjausvaikutus on vähäinen, mutta molemmissa luonnosvaihtoehdoissa oikeusvaikutteinen osayleiskaava on otettu huomioon kuitenkin päämääräysten osalta, joten tässä suhteessa asemakaavamuutoksen ei voida katsoa olevan yleiskaavan ohjausvaikutuksen vastainenkaan. Kaavamuutos noudattaa myös voimassa olevaa maakuntakaavaa.

Lupa- ja valvontavirasto pitää tärkeänä, että Kanervalan alueen alkuperäinen identiteetti säilytetään, jotta alueella olisi nähtävissä vielä tulevaisuudessakin asemakaavaopin opettajana tunnetuksi tulleen arkkitehti Otto-Iivari Meurmanin sekä tunnetun arkkitehti Olli Kivisen kädenjälki. Heidän tekemänsä työ voidaan katsoa olevan osa suomalaista kulttuuriperintöä.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että Joensuussa on säilynyt verraten vähän historiallisten, esim. ennen vuotta 1960 valmistuneiden, rakennusten laajempia kokonaisuuksia. Joensuussa on paljon esimerkkejä vanhoista, entisistä puutalovaltaisista asuinalueista, jotka ovat täydennysrakentamisen seurauksena menettäneet pitkälti oman identiteettinsä. Sen sijaan Kanervala kuuluu niihin harvoihin alueisiin, joissa historiallista identiteettiä ja kaupunkikuvaa on vielä mahdollista vaalia ja säilyttää. Lupa- ja valvontavirasto toivookin,

että Kanervalan melko yhtenäisesti rakentunut alue nähtäisiin osana kaupungin vetovoimaa ja tämän vuoksi kaavamääräykset tulee olla kulttuuriympäristöä säilyttäviä.

Kuten alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 5 §:ssä säädetään, *alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista* (kohta 3). Tämä kohta on rinnastettavissa edellä mainittuihin seikkoihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön on arvioitu asianmukaisesti.

Kanervalan asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu kulttuuriympäristöselvitys (Ark Byroo Oy, 2025). Se on laadukkaasti toteutettu ja antaa mahdollisuudet tarkastella alueen ja yksittäisten kohteiden arvoja sekä kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Suunnittelualue on osa Pohjois-Karjalan merkittävintä ja laajinta jälleenrakennuskauden pientaloaluetta. Se ilmentää hyvin aikansa asuintalojen ja maankäytön suunnittelun periaatteita. Suuri osa suunnittelualueesta on osoitettu maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Molemmat kaavaratkaisut (Ve1 ja Ve2) tukevat rakennetun kulttuuriympäristön vaalimista, mutta Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan vaihtoehto 1 on kulttuuriympäristön kannalta selvästi parempi vaihtoehto, ja ratkaisu antaa paremmat ja selkeämmät lähtökohdat Kanervalan itäosan pääosin 1950–1960-lukujen taitteessa valmistuneen rakennuskannan vaalimiseen. Ve2 alkaisi tällä ko. ratkaisulla Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan puolestaan ajan kuluessa murtamaan alueen pääosin yhtenäisenä säilynyttä kaupunkikuvaa, jolloin uhkana on maakunnallisten arvojen heikentyminen.

Ve1:ssä Kanervalan länsi- ja itäalue vaikuttaisivat säilyvän pääosin ennallaan, kun taas Ve2:ssa Kanervalan itäpuolen kehittäminen mahdollistetaan vapaammin ja alueelle mm. sallitaan paritalojen rakentaminen. Se, että itäosassa on sekä yksi- että puolitoistakerroksisia omakotitaloja, ei vähennä alueen arvoa. Se kertoo hyvin vuosikymmenen taitteen omakotitalojen suunnittelun muutoksesta. Kuten kulttuuriympäristöselvityksessäkin todetaan, myös itäosan kaupunkikuva on matala ja rauhallinen. **Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että itäosalla on myös merkittäviä arvoja, joita se toivoo kaavan avulla vaalittavan.**

Kulttuuriympäristön kannalta Kanervalan merkittävin haaste on ollut se, että alkuperäistä rakennuskantaa on jossain määrin purettu ja sitä on korvattu usein alueen ilmeeseen sopimattomalla uudisrakentamisella. Tästä näkökulmasta /s-merkinnällä on mahdollista nostaa asuinrakennusten purkamiskynnystä.

Luonnosvaihtoehdoissa on määräys /s eli ”*Alue, jolla ympäristö säilytetään*”. Määräystä täsmennetään yleisissä määräyksissä esimerkiksi seuraavasti: */s-merkinnällä osoitettujen tonttien asuinrakennukselle ei saa myöntää purkamislupaa muuten kuin korvaavan uudisrakennuksen rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Perustavista syistä rakennusvalvonta voi myöntää purkamisluvan.*

Lupa- ja valvontavirasto esittää, että edellä mainittua kaavamääräystä selvennetään ja täsmennetään liiallisen tulkinnanvaraisuuden estämiseksi. Kaavamääräykseen esitetään lisättäväksi maininnat, että *asuinrakennukset pyritään säilyttämään ja että asuinrakennusta ei saa purkaa ilman perusteltua syytä.*

Lupa- ja valvontavirasto esittää, että korttelin 727 (Leinikkitie 2) rivitalot osoitetaan muiden korttelien (AR/s) mukaisesti /s-merkinnän lisäksi sr-1-kaavamerkinnällä, joka tukisi Kanervalan alueen identiteettiä ja vaalisi sen historiallista kaupunkikuvaa.

Maisema

Maisemallisesti merkittävät puut ja puuryhmät/-rivit

Kaavaa varten on laadittu selvitys Kanervalan maiseman, kaupunkiympäristön ja luonnon ominaispiirteistä (Elli Arvola, 2022). Kaavan vaikutuksia Kanervalan maisemallisesti merkittäviin yksittäisiin puihin sekä puuryhmiin tai -riveihin sekä yleisesti ottaen alueen vanhaan puustoon ei ole arvioitu riittävästi.

Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavalla ei ole vaikutuksia maisemaan. Ylipäätään kaavassa olisi syytä tarkastella paremmin ja laajemmin alueen runsaslukuisten vanhojen puiden asemaa ja merkitystä ennen kaikkea pihoilla ja teiden varsilla.

Selvityksen perusteella kaavaan on osoitettu maisemapuita (mp) ja maiseman kannalta merkittäviä puukokonaisuuksia (mp-1). Selvityksessä on useissa kohdissa todettu maisemallisesti merkittäviä puuryhmiä joko katujen molemmilla puolilla tai toisella. Näissä tapauksissa selvitys suosittaa, että puuryhmä on huomioitava kokonaisuutena. Kaavakartalla monia näitä on kuitenkin osoitettu yksittäisinä maisemallisesti merkittävinä puina. Asia tulisi korjata selvityksen mukaisella tavalla tai puolestaan perustella poikkeavat ratkaisut kaavaselostuksessa.

Lisäksi hieman epäselväksi jää, miten mp ja mp-1 -merkinnöillä olevat kohteet eroavat esimerkiksi lupamenettelyssä muusta vanhasta puustosta.

Kaavan yleisissä määräyksissä todetaan, että puiden säilyttämistä pidetään ensisijaisena lähtökohtana tonttien suunnitteluissa ja toimenpiteissä ja että puun kaataminen edellyttää lupamenettelyä. Koska olemassa olevat männyt sekä muut vanhat puuistutukset ovat oleellinen osa Kanervalan identiteettiä ja taajamakuvaa, Lupa- ja valvontavirasto esittää, että lupa puun kaatamiseen tai poistamiseen sallittaisiin vain tapauksissa, joissa puun kunto on todettu luotettavasti heikkokuntoiseksi. Puun kuntoarvion tulisi laatia alan asiantuntija. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto esittää yleiseen määräykseen lisättäväksi maininnan siitä, että kaadettujen puiden tilalle tulisi istuttaa uudet puut samalla puulajilla.

Mastot

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan kaavavaihtoehdoissa ei ole selvitetty riittävästi mastojen maisemavaikutuksia (AKL 9 § ja MRA 1 §), jotta rakentamis- ja korjaustapaohjeen sivulla 14 todettua tavoitetta ja sen täyttymistä voitaisiin kaikilta osin arvioida.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

Rakentamis- ja korjaustapaohjeen sivulla 14 todetaan: Kanervalan alueen kehittämisen tulee edistää luonnon ja maiseman säilymistä sekä alueen kulttuuriympäristöperinnön vaalimista. Rakentamisen tulee tasapainottaa nämä arvot nykyajan asumistarpeiden kanssa ja luoda asukkaille viihtyisä ja laadukas asuinympäristö Joensuun keskustan läheisyydessä. AKL 54 §:n 2 momentissa säädetään muun muassa seuraavasti: Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. AKL 50 §:n 1 momentissa puolestaan säädetään seuraavasti: Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Luonnosvaihtoehtoihin on lisätty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita merkinnöillä ET ja et. Kaavaselostuksen sivulla 45 avataan ohjeellisen et merkinnän taustaa Vanamopuiston ja suojaviheralueen osalta, todeten, että ko. alueille on varattu ohjeelliset sijainnit tukiasemamastoille, laitetilarakennuksille sekä putkimastolle. Puolestaan ET-määräyksen osalta todetaan, että Kielokadulle, Orvokkotielle ja puretun koulun tontille osoitetuille ET-alueille sijoitetaan muuntamoita.

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että mastojen paikat tulee merkitä ensisijaisesti kaavamääräysasetuksen mukaisesti **EMT**-merkinnällä alueille, joihin on tarkoituksena nimenomaisesti mahdollistaa maston rakentaminen. Mastojen paikat tulee osoittaa siis selkeästi kaavakartalla kaavamääräyksin, eikä näille alueille tule tällöin sallia lähtökohtaisesti muuta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakentamista tai laitteistoa. Koska Kanervalan alueella on maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, mastojen sijoittamisen osalta vaikutuksia tulee arvioida rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä maisemaan AKL 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 1 §:n edellyttämällä tavalla ja osoittaa tämän jälkeen täsmälliset paikat niiden rakentamiseen asianmukaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Määräyksessä tulee ohjata tarkemmin maston rakentamista korkeuden, mastotyypin sekä rakennusoikeuden osalta.

Rakentamisen ohjaus asemakaavassa

Kaavaluonnoksessa rakennusoikeus on määritelty sekä tehokkuuslukuna että kerrosneliömetreinä. Huomiona kuitenkin, että rakennusoikeuden määrittely puuttuu esimerkiksi VL-alueelle sallitun yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden (ET, et) osalta. Mikäli rakennuskohde käyttää rakennusoikeutta, tulee rakennusoikeus määritellä rakentamislain (751/2023, RakL) 7 §:n mukaisesti asemakaavassa. Muutoin rakentaminen tulee ratkaista poikkeamisluvalla, vaikka rakentaminen ei vaatisi rakentamislupaa (RakL 42 §), sillä rakennusjärjestyksellä (RakL 17 §) ei voida antaa enää asemakaavaa täydentäviä määräyksiä RakL 42 §:ssä vapautetuista rakennuskohteista.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Molemmissa vaihtoehdoissa on esitetty Kuopiontien ja Kajaanintien varrelle suojaviheralue (EV). Koska selostuksessakin tuodaan esiin, että suojaviheraluemerkinnän tarkoituksena on nimenomaan suojata muun muassa asuinalueita liikenteen melun ym. haitoilta, tulee jatkosuunnittelussa harkita suojaviheralueen kaavamääräykseen lisättäväksi määräys puuston säilyttämisestä/istuttamisesta.

Huomiona lisäksi, että luonnosvaihtoehtojen määräysluettelon mukaan et-alueita on sekä määrääviä että ohjeellisia, mutta selostuksessa ei avata määrääviä et-alueita. Mikäli kaavamuutosalueella on vain ohjeellisia et-alueita, tulee määräävät et-alueet poistaa kaavakartan määräysluettelosta.

Rakentamis- ja korjaustapaohje

Lupa- ja valvontavirasto pitää erityisen hyvänä ratkaisuna laatia Kanervalan alueelle rakentamis- ja korjaustapaohjeen. Ohje on laadittu asiantuntevasti ja se tulee osaltaan edistämään Kanervalan arvojen säilymistä. Rakentamis- ja korjaustapaohjeen sitovuus on esitetty molemmissa luonnosvaihtoehdoissa asianmukaisesti yleisissä määräyksissä.

Ohjeen luvussa 4 Korjaus- ja täydennysrakentamista koskevat määräykset, on jonkin verran rakennuksen luonnollista huoltoa ja kunnossapitoa koskevia ohjeistuksia. Esimerkiksi sadevesikourujen ja syöksytorvien puhdistaminen on normaali rakennuksen huoltotoimenpide, jolloin tämän kaltaiset ohjeistukset esitetään muutettaviksi suosituksiksi, ei määräyksiksi.

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että rakentamis- ja korjaustapaohje tulee olla erillinen, oma asiakirja, jonka nähtävillä olo ja hyväksyminen tulee käsitellä osana asemakaavaa. Nyt ko. ohje on liitetty kaavaselostuksen liitteeksi, jolloin se ei ole oikeusvaikutteinen/sitova, kuten itse ohjeen kohdissa Johdanto ja 1.1 Ohjeen rooli ja tavoitteet sekä kaavakartan yleisissä määräyksissä, todetaan. Rakentamis- ja korjaustapaohje tulee siis ehdotusvaihetta valmisteltaessa ottaa pois selostuksen liitteistä ja laatia se omana asiakirjanaan. Lisäksi listatekstissä tulee tuoda erikseen esiin, että osana asemakaavaa on laadittu erillinen rakentamis- ja korjaustapaohje, joka asetetaan nähtäville/hyväksytään osana asemakaavaa.

Hulevedet

Luonnosvaihtoehtojen yleisissä määräyksissä kohdassa 10 mainitaan, että ”Tonttien sisäisten väylien pintamateriaalien tulee olla vettä läpäiseviä. Niitä ei saa päällystää asfaltilla.” Kohdassa 12 määrätään seuraavasti: ”Vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttää hulevesien hallintaa koskevien voimassa olevien säännösten mukaisesti.”

Yleisten määräysten kohta 10 on hulevesien käsittelyn kannalta hyvä, mutta tämän jälkeen kohta 12 aiheuttaa määräysten välille ristiriidan, kun kohdan 10 mukaan tontilla ei saa olla vettä läpäisemättömiä pintoja ja puolestaan kohdassa 12 määrätään hulevesien imeytyksestä tontilla vettä läpäisemättömillä pinnoilla.

Määräysten ristiriita hulevesien käsittelyn osalta tulee ratkaista ehdotusvaihetta valmisteltaessa.

Ilmastovaikutukset

Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitava. Arviointi on tehtävä osana suunnittelua ja aloitettava mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastonmuutoksen hillintä sekä sopeutumisen tarpeet. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan. Arvioinnissa voidaan hyödyntää Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja.

Luonnonsuojelu

Kaavaa varten on laadittu selvitys Kanervalan maiseman, kaupunkiympäristön ja luonnon ominaispiirteistä (Elli Arvola, syyskuu 2022). Kaavaa varten ei ole laadittu varsinaista luontoselvitystä, mutta alueen luonnonympäristöä on kuvattu yleispiirteisesti em. selvityksessä. Kaavaselostuksen mukaan erillistä luontoselvitystä ei ole laadittu, sillä asemakaavalla ei puututa nykyisten virkistysalueiden aluevarauksiin. Pyöräilyväylän toteuttamisen todetaan kuitenkin edellyttävän mahdollisesti yksittäisten puiden poistamista.

Selostuksen mukaan kaava-alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että kaavan virkistysalueilla esiintyy kasvillisuudeltaan monipuolisia lehtomaisia metsiä, maisemallisesti merkittäviä puita sekä huomionarvoisia, silmälläpidettäviksi luokiteltuja kasvilajeja, joiden kasvupaikkojen säilyttäminen on tärkeää luonnon monimuotoisuuden turvaamisen kannalta. Lähivirkistysalueen kaavamerkintään (VL) ei ole liitetty kaavamääräystä. VL-alueeseen on suositeltavaa liittää kaavamääräys, jossa edellytetään säilyttämään alueen maisema- ja luontoarvot ja vaalimaan luonnon monimuotoisuutta.

Mikäli kaavaratkaisussa esitetään rakentamista voimassa olevan asemakaavan mukaisille viher- ja virkistysalueille, tulee alueelta tehdä luontoselvitys.

Muuta

AKL 55 §:n mukaan asemakaava laaditaan valtakunnallisesti yhteen toimivassa tietomallimuodossa. Asemakaava koostuu kaavakohteista ja kaavamääräyksistä. Asemakaavan kaavakohteet ja -määräykset esitetään valtakunnallisesti vakiomuotoisena kartalla. Ympäristöministeriön asetusmuutos (393/2025) maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (ns. Katja-asetus) on voimassa. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Asetus sisältää siirtymäsäännöksen vuoden 2028 loppuun asti.

Lupa- ja valvontavirasto suosittelee myös, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian. Siirtymäsäännöksen mukaisesti kaavat on mahdollista laatia nykymallin mukaisesti vuoden 2028 loppuun asti. Siirtymäajan jälkeen syntyvät alueidenkäytön tiedot on toimitettava järjestelmään viimeistään 1.1.2029 (laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 5 §). Jos aiemmin käynnistynyt kaava

jatkuu vuoden 2029 puolella, tulee kaava laatia kansallisen kaavatietomallin mukaisesti ja viedä tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Yleisissä määräyksissä sekä rakentamis- ja korjaustapaohjeessa on käytetty vanhaan lainsäädäntöön viittaavaa lupatermiä rakennuslupa. Tämä tulee muuttaa asiakirjoihin rakentamislain mukaisesti rakentamisluvaksi.

Koska molemmat asemakaavamuutosvaihtoehdot rajautuvat valtion liikenneverkkoon (Kuopiontie/Kajaanintie), liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Itä-Suomen elinvoimakeskus.

Vastine:

Yleistä
Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin, erityisesti Joensuun seudun yleiskaavaan, on tarkennettu kaavaselostuksessa.
Rakennettu kulttuuriympäristö
Asemakaavan muutoksen tavoitteiden, selostuksessa esitetyn luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutusten vertailun sekä valmisteluaineistosta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella on valittu ehdotus, jossa Kanervalan erillispientalojen korttelialueet on kaavoitettu yksiasuintoisina asuinalueina. Se vahvistaa alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ennallaan kokonaisuutena.
/s-merkinnällä osoitetuilla erillispientalojen korttelialueilla purkamiskynnystä koskevaa määräystä on täsmennetty lisäämällä purkamisluvan myöntämisen edellytyksiä. Tavoitteena on rakennuskannan säilyttäminen ja tarpeettoman purkamisen rajoittaminen. Korttelin 727 tontilla 5 sijaitsevat rivitalot on merkitty sr-1-merkinnällä, mikä edistää alueen identiteetin säilymistä.
Maisema, mastot ja rakentamisen ohjaus asemakaavassa
Kaavaratkaisun vaikutuksia luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan ja luonnonvaroihin on tarkasteltu kaavaselostuksessa, mukaan lukien mastojen vaikutukset maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.
Maisemallisesti merkittävät puut ja puuryhmät on osoitettu kaavakartalla selvityksen mukaisesti. Niitä koskevia määräyksiä on täsmennetty rakentamis- ja korjaustapaohjeessa erityisesti puiden kaatamiseen liittyvän maisematyöluvan myöntämisen edellytysten osalta.
ET-alueet ja ohjeelliset et-alueen osat kohdistuvat olemassa oleviin muuntamoihin, mastoihin ja laitetiloihin. Kaavassa mastojen sijainnit osoitetaan ohjeellisina et-alueen osina. Joensuussa on aiemmin käytetty EMT-aluevarausta harustettujen mastojen sijoittamiseen. Kanervalan alueella kyse on kuitenkin olemassa olevista pienistä mastoista, joten et-merkintää pidetään riittävänä. Et-merkintä mahdollistaa myös alueiden monipuolisemman ja joustavamman käytön. Mastojen lisäksi et-alueille voidaan sijoittaa muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Kaikki muuntamot on osoitettu kaavaan ET-merkinnällä.
Erillisen kerrosneliömetreinä osoitetun rakennusoikeuden määrittämistä sekä ET-alueille että ohjeellisille et-alueen osille ei ole katsottu tarpeelliseksi, sillä alueelle sijoitettavien yhdyskuntateknisten laitosten, laitteiden ja rakennusten tilantarve voi vaihdella teknisten ja

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

toiminnallisten tarpeiden mukaan. ET-alueilla sekä et-alueen osilla rakentamisen määrää ohjaavat käyttötarkoitus, aluevarauksen laajuus sekä rakentamista koskevat muut säännökset ja määräykset.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Luonnosvaiheessa osoitettu sitova et-alueen osa on kaavoitettu omaksi tontikseen (korttelin 40 tontti 2), jolle sijoitetaan keräyspiste. Muut ohjeelliset et-alueen osat on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitteille, erityisesti olemassa oleville mastoille ja laitetiloille.

Rakentamis- ja korjaustapaohje

Korjaus- ja täydennysrakentamista koskevia määräyksiä on tarkennettu siten, että ohjeista on poistettu tavanomaista kunnossapitoa ja korjaamista koskevat suositukset ja siihen on jätetty vain sitovat määräykset. Suojeltuja rakennuksia koskevat määräykset ovat kohdassa 4.3 ja AO-33-, AO-33/s- ja AL- korttelialueita koskevat määräykset luvussa 7.
Ehdotusvaiheessa rakentamis- ja korjaustapaohje asetetaan nähtäville erillisenä asiakirjana.

Hulevedet

Sisäisten väylien pintamateriaaleja ja hulevesien käsittelyä koskevien määräysten ei ole katsottu olevan ristiriidassa keskenään, sillä tontin vettä läpäisemättömiä pintoja voi muodostua rakennusten ja katosten alle jäävistä alueista. Epäselvyyksien välttämiseksi hulevesimääräystä tarkennetaan siten, että se koskee kaikkia tontilla syntyviä hulevesiä: ”Tontilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla.”

Ilmastovaikutukset

Kaavahankkeen ilmastovaikutukset on arvioitu kaavaselostuksen yhteydessä.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueen luonnonympäristön nykytilaa on tarkasteltu kaavaselostuksessa. EV- ja VL-alueita koskevia kaavamääräyksiä on myös lisätty luontoarvojen säilyttämiseksi, maiseman ja suojausvaikutusten turvaamiseksi sekä luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Erillistä luontoselvitystä ei ole laadittu, koska ratkaisussa ei osoiteta uutta rakentamista viheralueille. Asemakaavassa varaudutaan kuitenkin mahdollisiin myöhempiin luonnonympäristöön vaikuttaviin toimenpiteisiin. Tällaisten toimenpiteiden yhteydessä on selvitettävä niiden luontovaikutukset ja varmistettava, ettei niistä aiheudu haitallisia vaikutuksia luonnonympäristölle.

Muuta

Kaupungin tavoitteena on siirtyä kaavakohteissa Katja-asetuksen ja Ryhti tietojärjestelmän mukaisiin vaatimuksiin siirtymäsäännösten puitteissa. Säännökset eivät todennäköisesti koske vielä käynnissä olevaa Kanervalan asemakaavan muutosta, jos kaavahanke edistyy suunnitelmien mukaisesti.
Rakennuslupa-termi on korjattu rakentamisluvaksi.

Itä-Suomen elinvoimakeskus

Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole huomautettavaa Kanervalan asemakaavamuutoksen luonnoksiin.

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

Vastine: Ei tarvetta vastineelle

Joensuun seudun luonnonystävät ry. (JSLY)

Lausunto Kanervalan asemakaavan luonnokseen

Kanervalan asemakaava huomioi maisemapuita ja käsittelee rakennettua kulttuuriympäristöä. Viheralueille ei esitetä uutta maankäyttöä, eikä alueella ole tehty uutta luontoselvitystä. Yleisellä tasolla toteamme alueen luonnonympäristöstä, että Kanervalassa on varttunutta metsää, joka on saanut pysyä viheralueena vuosikymmenten ajan. Metsä on ihmistoiminnan muokkaamaa, joskin luontoarvot ovat osin elpyneet. Vanhoja ojia on umpeutunut, lahopuuta on kertynyt paikoittaisesti, ja metsään on palautumassa lehtoluontotyyppejä ainakin pienialaisesti. Lahopuustoisimmilla kohteilla on havaittu vanhan metsän indikaattorilajeja.

Todennäköisesti Kanervalassa esiintyy monia maankäytössä huomioitavia lajeja, etenkin metsien linnustossa ja hyönteislajistossa. Pihoilla on havaittu myös perinneympäristöjen lajistoa, ja Lajitietokeskuksessa on merkintä vaarantuneesta kenttätuhkelosta (Lycoperdon lividum) asuintalon pihanurmikolla. Lisäksi Kanervalan metsien lahopuilla esiintyy valtakunnallisesti uhanalaisia lajeja. Tiedossamme on, että Kanervalanpuistossa kasvaa kantoraippasammal (Crossocalyx hellerianus), joka on vaarantunut Suomen erityisvastuulaji. Kaavan rajauksen ulkopuolelle jää lahokaviosammalen (Buxbaumia viridis) esiintymä Vanamopuistossa, joskin on mahdollista, että lajia esiintyy alueella laajemmin. Lahokaviosammal on koko maassa rauhoitettu luontodirektiivin laji, ja nykyluokituksessa erittäin uhanalainen.

Jos alueella tehtäisiin luontoselvitys, sen tulisi käsitellä vähintään linnustoa ja kasvillisuutta, liito-oravaa ja lahopuiden lajistoa. Tietojen perusteella kaavassa voisi osoittaa myös luomerkintöjä.

Kokonaisuutena Kanervalan metsät ovat monimuotoisia, ja niiden säästyminen edesauttaa luontoarvojen kehittymistä sekä asuinalueen virkistysarvoja.

Vastine: Asemakaavan muutoksella ei puututa viheralueisiin, joten kaavan laatimisen yhteydessä ei ole laadittu erillistä luontoselvitystä. Kaavassa annetaan määräyksiä luonnon muotoisuuden ja luonnonympäristön säilyttämisen tueksi. Puiden kaatamista koskevat määräykset ovat tiukkoja, mikä auttaa rajoittamaan luonnonympäristöön kohdistuvia haitallisia vaikutuksia.

As Oy Vanamokatu 27

As Oy Vanamonkatu 27 pitää Selvaag-talojen rakennushistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen turvaamista tärkeänä. Kaavaluonnoksessa osoitetut rakennuskohtaiset suojelumerkinnät ja kokonaisuuden säilyttämiseen tähtäävät määräykset ovat lähtökohtaisesti kannatettavia. Rakentamis- ja korjausmääräysten tulee samalla olla

johdonmukaisia, rakennustyyppiin sopivia ja mahdollistaa rakennusten hyvä hoito ja jatkuva asuinkäyttö.

Kaavamääräyksissä ja rakennustapaohjeessa tulee eritellä nykyistä selvemmin, mitkä määräykset koskevat Selvaag-taloja, mitkä erillispientaloja ja mitkä koko aluetta. Esimerkiksi kaavakartan yleismääräys 11 edellyttää julkisivun materiaalin ja värityksen yhtenäisyyttä räystäältä sokkeliin. Selvaag-taloja koskevissa kohdissa 4.3, 4.5 ja 4.7 edellytetään puolestaan alkuperäisten materiaalien ja värityksen säilyttämistä, mutta kohdassa 4.8 ohjataan noudattamaan erillispientalojen väritysmääräyksiä. Ohjeessa tulee siksi todeta yksiselitteisesti, että Selvaag-taloja koskevat rakennustyyppikohtaiset määräykset ovat niiden osalta ensisijaisia eikä erillispientalojen kohtaa 3.3.7 sovelleta niihin sellaisenaan.

Suojelun tulee mahdollistaa rakennusten terveellisyyttä, turvallisuutta, energiatehokkuutta, esteettömyyttä ja pitkäaikaista käyttöä edistävät tekniset ratkaisut suojeluarvoihin sovitettuina. Kaavasta tulee käydä selvästi ilmi, millaisin periaattein esimerkiksi lämpöpumput, aurinkoenergiajärjestelmät ja tulevaisuudessa tarvittavat ratkaisut voidaan toteuttaa. Museoviranomaisen lausunto on perusteltu, kun toimenpide voi olennaisesti vaikuttaa rakennuksen ulkoasuun, suojeltuihin ominaispiirteisiin tai rakennusryhmän ympäristöön. Tavallista kunnossapitoa ja suojeluarvoihin vaikuttamattomia muutoksia ei tule automaattisesti alistaa lausuntomenettelylle. Myös kuntotutkimus- ja asiantuntijavaatimukset (rakennustapaohje s. 17 ja s. 58) tulee suhteuttaa hankkeen laajuuteen ja suojeluarvoihin kohdistuviin vaikutuksiin.

Vanamokatu 27 muodostaa kaavaselostuksen mukaan kaupunkikuvallisesti merkittävän, porttimaisen rakennusryhmän. Vastapäiselle entisen koulun alueelle osoitetaan palvelurakennusten ja laajennetun päiväkodin tontit. Vaikutuksia arvioidaan vähäisiksi, vaikka palvelutontin lopullinen käyttö ja rakentamisen hahmo ovat vielä avoimia. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon rakentamisen mittakaava ja sijoittuminen, istutukset, valaistus ja tekniset laitteet sekä liikenteen, pysäköinnin, huollon ja jätehuollon järjestäminen siten, ettei suojellulle kokonaisuudelle aiheudu kohtuutonta haittaa.

<u>Vastine:</u>
Rakentamis- ja korjaustapaohjetta on täsmennetty siten, että luvussa 3 esitetään koko suunnittelualuetta koskevat yleiset määräykset, joita sovelletaan myös suojeltuihin rakennuksiin ja niiden tontteihin. Kohdassa 4.3 määritellään erikseen AR/s-tontteja ja suojeltuja rakennuksia koskevat toimenpiteet ja niiden toteuttamiseen liittyvät rajoitukset. Lausuntomenettelyä edellyttäviä toimenpiteitä, kuntotutkimusten tarvetta ja asiantuntijavaatimuksia on tarkennettu kyseisessä kohdassa.
Teknisten järjestelmien sijoittaminen suojeltuihin rakennuksiin sallitaan, mikäli ratkaisut kunnioittavat ja säilyttävät kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtoniset arvot eivätkä vaaranna rakennusten rakenteita.
Y- ja P-tonttien sekä keräyspisteen tontin (korttelin 40 tontti 2) rakentamista koskevia määräyksiä on täydennetty kaavakartalla sekä rakentamis- ja korjaustapaohjeen kohdissa 6.2–6.4. Lisäksi on täsmennetty periaatteita näiden tonttien pysäköintialueiden, teknisten ratkaisujen ja uudisrakentamisen sovittamiseksi Kanervalan kulttuuriympäristöön luvussa 3 ja kohdassa 4.4. Määräysten tavoitteena on ohjata uudisrakentamista alueen vehreää ilmettä

vahvistavaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sopeutuvaan suuntaan sekä ehkäistä haitallisia vaikutuksia vastapäisten Selvaag-talojen kulttuuriympäristön arvoihin.

Pohjois-Karjalan ympäristöterveydenhuolto

Lomalta palanneena ilmoitan nyt hieman jälkijunassa, ettei ympäristöterveydenhuollolla ole tähän lausuttavaa.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle

MIELIPITEET

Mielipide 1

Jätän mielipiteeni Kanervalan asuinalueen asemakaavan uudistamiseen.

- Kannatan vaihtoehtoa 1 (VE1), joka painottaa vahvemmin vuonna 2025 laaditun kulttuuriympäristö selvityksen tavoitteita. Näin turvattaisiin arviolta paremmin alueen historiallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen.

- Vastustan vaihtoehtoa 2, joka mahdollistaisi kahden talon tai paritalon rakentamisen tonteille.

Vastine: Mielipide otetaan huomioon ehdotusvaiheessa. Luonnosvaiheen vaihtoehto 1 on valittu jatkosuunnittelun pohjaksi ja sitä on kehitetty ehdotukseksi. Ratkaisu turvaa paremmin Kanervalan historiallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen.

Mielipide 2

Kannatan Kanervalan asemakaavan vaihtoehtoa VE1.

Mielestäni VE1 turvaa paremmin Kanervalan ominaispiirteet ja mahdollistaa samalla rakennusten maltillisen kehittämisen nykyajan tarpeisiin. Alueen suurin arvo on sen yhtenäinen 1950–1960-lukujen pientalorakenne, väljä tonttijako ja puutarhamainen ympäristö.

En pidä paritalojen sallimista Kanervalan itäosassa hyvänä ratkaisuna. Vaikka yksittäinen paritalo voi olla laadukkaasti toteutettu, niiden mahdollistaminen muuttaisi vähitellen koko alueen luonnetta. Rakennustehokkuuden kasvaessa pihojen avoimuus vähenee, liikenne ja pysäköintitarve lisääntyvät sekä yhtenäinen omakotialue muuttuu vähitellen tiiviimmäksi ja kaupunkikuvaltaan rikkonaisemmaksi.

Kanervalan vahvuus on juuri siinä, että se muodostaa selkeän ja yhtenäisen jälleenrakennuskauden pientaloalueen. Tätä kokonaisuutta ei pitäisi heikentää lisäämällä alueelle uudenlaista ja tiiviimpää rakentamistapaa, vaan sen ominaispiirteitä tulisi vaalia myös tuleville sukupolville.

VE1 mahdollistaa edelleen rakennusten korjaamisen, laajentamisen ja nykyaikaistamisen, mutta säilyttää samalla alueen identiteetin, vihreyden ja alkuperäisen kaupunkikuvan. Siksi katson, että VE1 on koko Kanervalan kannalta kestävämpi ja paremmin perusteltu vaihtoehto.

Vastine: Mielipide otetaan huomioon ehdotusvaiheessa. Luonnosvaiheen vaihtoehto 1 on valittu jatkosuunnittelun pohjaksi ja sitä on kehitetty ehdotukseksi. Ratkaisu turvaa paremmin alueen selkeän ja yhtenäisen pientalorakenteen, väljän ilmeen sekä puutarhamaisen ympäristön säilymisen.

Mielipide 3

Kommentteja luonnosvaiheessa oleviin kaavaesityksiin:

Yleiset kommentit:

- Kanervalan alue voisi sijainniltaan olla ns arvoasuinalue. Nyt rakennuskanta on pääosin huonokuntoista 50 - 60 -luvuilla rakennettuja taloja. => vanhimpien talojen purkua pitäisi edesauttaa. Ongelmana erityisesti talot vuokratonteilla, joille ei löydy ostajia (monet asumattomia) Keinoina, uuden talon rakentajille, voisi olla esim. vuokran alennus määräajaksi / edullisempi tontin lunastushinta kaupungilta / joku muu aktivointi

- puistot ovat hieno asia ja toiminnallisuus on myös hyvin hoidettu; kävely, pyöräily, hiihto!!

- asuinkiinteistöjen osalta on puolestaan tarve päivittää puustoa, koska nykyiset männyt ja muut luontaiset puut ovat lähes 100 vuotiaita ja 20 - 30 metrin korkuisia ja oksisto roikkuu olemassa olevien talojen kattojen päällä. => puita pitäisi suurimmasta päästä poistaa kaupungin alueilta sekä kannustaa poistamaan yksityisiltä tonteilta, kun ne ovat liian lähellä omaa tai naapurin taloa. Uusia puita voi istuttaa sopiviin paikkoihin - nekin kasvavat joka vuosi suuremmiksi.

- epäkäytännölliset orapihlaja-aidat pitäisi suositella poistettaviksi ja tilalle vapaavalintaiset uudet aitatyyppiset pensaat.

Konkreettiset kommentit:

- kiinteistöille 720 - 726 on luonnoksen mukaan mahdollista rakentaa joko 1 -kerroksisia tai 1 2/3 -kerroksisia taloja. Nyt ao alueille rakennetut uudet talot ovat 1 -kerroksisia, lukuunottamatta yhtä taloa (joka onneksi sijaitsee puisto vieressä, ei talojen välissä). Tuntuu hassulta, jos joka toinen talo on 1 -kerroksinen ja joka toinen ei. => vain 1 -kerroksisia taloja ao alueille.

Vastine: Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää Kanervalaa alueen historiallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja kunnioittaen. Kaavassa pyritään säilyttämään alueelle ominainen 1950–1960-lukujen rakennuskanta ja mahdollistamaan rakennusten tarkoituksenmukainen korjaaminen ja alueen uudis- sekä täydennysrakentaminen siten, että alueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva säilyvät. Rakennuksen purkaminen sallitaan ainoastaan, jos rakennus osoittautuu teknisesti ja taloudellisesti korjauskelvottomaksi ja

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

purkamislupahakemuksen yhteydessä esitetään suunnitelma uudisrakentamisesta. Jos tontti on osoitettu /s-merkinnällä, uudisrakentamista koskeva lausunto tulee pyytää museoviranomaiselta.
Alueen puusto on merkittävä osa Kanervalan kulttuuriympäristöä, joten puiden kaataminen edellyttää maisematyöluvan hakemista. Rakentamis- ja korjaustapaohjeen kohdassa 3.1 määritellään tilanteet, joissa puiden kaataminen voidaan sallia.
Pensasaitoja koskevia määräyksiä on tarkennettu siten, että pensasaitoihin voidaan valita alueelle perinteisesti ominaisia kasvilajeja. Alueelle vieraita tai epätyypillisiä kasvilajeja ei kuitenkaan saa käyttää.
Korttelialueiden 720–726 rakennusten kerrosluvut on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, missä rakennusoikeus määräytyy kerrosluvun perusteella. Kerroslukujen rajoittamista yksikerroksisiin rakennuksiin ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi kaavamuutoksen yhteydessä. Kaavamuutoksen lähtökohtana on, ettei rakennusoikeutta vähennetä. Mikäli kyseisten korttelialueiden tonteille sallittaisiin yksikerroksisten erillispientalojen rakentaminen siten, että rakennusoikeus säilyisi 250 k-m², rakennusten pohjapinta-ala voisi kasvaa nykyisestä merkittävästi. Tämä lisäisi alueelle kohdistuvaa hulevesikuormitusta, vähentäisi istutuksille jäävää tilaa ja voisi pitkällä aikavälillä muuttaa Kanervalan pientaloalueelle ominaista rakennusten mittakaavaa. Lisäksi Orvokkitien varrella sekä Talvikkitien pohjoispuolella asuinrakennukset on pääosin toteutettu puolitoistakerroksisina. Puolitoistakerroksisen asuinrakentamisen osoittaminen sitovaksi kerroslukumääräykseksi tukee alueelle muodostunutta yhtenäistä katukuvaa ja edistää alueelle ominaisen rakennuskannan säilymistä.

Mielipide 4

Asia koskee Joensuun Kanervalan Asemakaavan muutosta.

1) AO-33 tontteja koskevissa yleisissä määräyksissä todetaan, että "13. Tontit on aidattava enintään 150 cm korkuisilla pensasaidoilla." Tuleeko kyseinen määräys koskemaan myös tontin metsään rajoittuvaa rajaa? Määräyksen toteuttaminen olisi epätarkoituksenmukaista, ja edellyttäisi monessa tapauksessa puuston harventamista tontin rajalta. Jos määräys ei koske tontin metsään rajoittuvaa rajaa, ehdotan, että määräyksiin tehdään asian osalta tarvittava tarkennus.

2) AO-33 tontteja koskevissa yleisissä määräyksissä todetaan lisäksi, että "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." Ohje on epäselvä sen osalta, miten määräystä on tarkoitus tulkita metsään rajoittuvien tonttien osalta, jossa tontin rajalla kasvava puusto täyttää em. vaatimukset.

<u>Vastine:</u> VL- sekä EV-alueisiin rajoittuvat tontin rajat on toteutettava pensasaidoin. Puiden kaatamista koskevat määräykset on määritelty tiukasti rakentamis- ja korjaustapaohjeessa, eikä pensasaidan toteuttaminen edellytä olemassa olevien puiden kaatamista. Sen sijaan olemassa oleva puusto voidaan säilyttää osana tonttia rajaavaa kasvillisuutta. Määräyksen tavoitteena on estää tonttien laajeneminen yleisille alueille. Määräystä tarkennetaan rakentamis- ja korjaustapaohjeen kohdassa 3.3.
Virkistysalueeseen rajoittuvalla tontin rajalla kasvavat puut voidaan laskea mukaan tontin puumäärään, mikäli ne sijaitsevat tontin puolella. Tontin ulkopuolella virkistysalueella kasvavia puita ei lasketa mukaan. Mikäli tontilla säilytettävien puiden määrä, mukaan lukien

virkistysalueeseen rajoittuvalla tontin rajalla kasvavat puut, täyttää kaavamääräyksen vaatimukset, lisäistutuksia ei edellytetä.

Mielipide 5

Vaihtoehto 1 on parempi. Kannattaa säilyttää alueen erityispiirteet, kun se on vielä mahdollista.

Sikäli ei ole mitään paritaloasumista vastaan, mutta niissä helposti karkaa rakennuksen massa liian isoksi. Eli voisin hyväksyä paritalo-asumistakin mutta se pitäisi sovittaa nykyistä tarkemmin vanhaan.

Puut voi suojella, rakennuksille en laittaisi liian kovia vaatimuksia, koska rintamamiestalojen historiaan kuuluu se että niitä voi muokata mieleisekseen.

Vastine: Mielipide otetaan huomioon ehdotusvaiheessa. Rakentamista koskevien määräysten tarkoituksena on tunnistaa alueen ominaispiirteet ja turvata niiden säilyminen sekä ohjata uudis- ja täydennysrakentamista ja korjaustoimenpiteitä siten, etteivät ne pitkällä aikavälillä vähitellen muuta alueen yleisilmettä kulttuuriympäristön arvoja heikentävällä tavalla.

Mielipide 6

Kanervalan esillä olevasta kaavasta haluaisin sanoa, että Kanervalaan ei saa rakentaa paritaloja. Saman pitäisi koskea myös Otsolaa. Paritalot muokkaavat alueen aivan erilaiseksi asumalähiötyyppiseksi alueeksi, joissa suuret pihat kutistuu autojen parkkipaikoiksi ja asunnot pienenee. Se tulee vaikuttamaan alueen viihtyisyyteen ja olemukseen ratkaisevalla tavalla eikä sitä tule sallia.

Vastine: Mielipide otetaan huomioon ehdotusvaiheessa. Lopullisessa kaavaratkaisussa ei mahdollisteta paritalojen rakentamista.

Mielipide 7

Mielipide Kanervalan asemaakaavan uudistamiseen:

KANNATAMME VAIHTOEHTOA 1 (VE 1)

Perustelut:

Ensinnäkin Kanervalan jako (itä, keski, länsi) on täysin keinotekoinen toimenpide, millä on yritetty oikeuttaa alueiden erilainen kohtelu. Koko Kanervala itsessään on vanhaa, puutarhamaista asuinaluetta. Joka puolella on niin rintamamiestaloja kuin pienempiä omakotitaloja. Molemmille puolille on ennätetty rakentaa isoja, koko tontit täyttäviä paritaloja. Rivitalojakin on niin idässä kuin lännessä.

Eli Kanervalaa tulee kohdella jatkossakin yhtenä kokonaisuutena, jolloin sen historiallinen arvo säilyy.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

Ajatus siitä, että alue ei ilman paritaloja uudistuisi on perusteeton. Uusia omakotitaloja on rakennettu samoin kuin vanhempaa kantaa on niiden asukkaiden toimesta korjailtu ja remontoitu. Näillä toimilla on ylläpidetty toimivaa asumista sekä säilytetty alueen ominaispiirteeseen kuuluvat puutarhat puineen ja pensaineen.

Nyt kaupungin tahtotila näyttäisi olevan, että tänne ”Itä-Kanervalaan” annettaisiin rakentaa paritaloja. Ymmärrämme, että lobbaus asian suhteen on kova kaupungin virkamiehiä kohtaan. Grynderit painostanevat avaamaan kaupungin tontteja tiiviimmälle rakentamiselle. He hakevat mieluiten reunatontteja, on vähemmän naapureita sekä myyntiesitteessä voidaan mainostaa tontin rajoittumista puistoalueeseen.

Esim. Leinikkitie näyttäisi olevan juuri ihanteellinen tähän. Se on pitkä katu, jonka varrella on 23 omakotitalotonttia, jotka rajoittuvat joko Kajaanintien tai Kuopiontien vastaiseen metsikköön.

Monet tontit Kanervalassa ovat pitkulaisia, suorakaiteen muotoisia niin, että kaupungin katua vasten on lyhyempi sivu (Leinikkitie, Lehdokkitie, Orvokkitie jne.). Onko arkkitehdin ammattitaidottomuutta vai ylipäätään mahdotonta suunnitella pitkulaiselle tontille sellaista paritaloa, jossa molemmille asuinnolle olisi oma ajoväylänsä? Nyt taemmassa asunnossa on ihan ok oltavat, mutta toiset joutuvat astumaan ulko-ovelta suoraan tontin ajoväylälle. Ainakin lapsiperheissä tämä on riskitekijä. Saa aina varoa naapurin ja heidän vieraidensa peruuttavia autoja.

Ja toisaalta onhan se surullinen näky, kun Kanervalan pientaloalueella paritalon tontilla lasten suurin yhtenäinen leikkialue on asfaltoitu ajotie.

Se itsevarmuus ja röyhkeys, jolla nykyiset paritalojen rakentajat toimivat alueella antaa näin ulkopuolisen ymmärtää, että heillä on joku tieto siitä ettei kaupunki asetu vastustamaan toimintaa. Xxx:n rakentajat ovat laajentaneet omavaltaisesti tonttiaan kaupungin puolelle kaataen metsää ja istuttaen sen tilalle nurmikkoa. Tonttia ei ole rajattu pensasaidoin, kuten Kanervalan kaavassa kuuluisi tehdä. …

Toisilta rakentajilta tuli xxx:n paritalo myyntiin (…) samaan aikaan kun prosessi naapureiden kuulemisesta oli kesken. … Eli rakentajilla/myyjillä on varmuus, että kuuleminen on vain muodollinen prosessi eikä sillä ole oikeaa merkitystä.

Kanervala on erittäin mainio paikka tehdä tuottoisaa bisnestä. Kauniilla sanoilla myydään täyteen rakennettuja tontteja hyvään hintaan.

Vaihtoehto 2 (VE 2) esittää että paritaloja rakentamalla tarjottaisiin alueelle enemmän kohtuuhintaista asumista. Xxx:n paritaloasunnot ovat pinta-alaltaan 93 m2 ja niiden hintapyynnöt ovat 315 000 € ja 325 000 €. Onko tämä kohtuuhintaista asumista? Rakentaja ainakin tekisi hyvän 640 000 euron tilin.

Asumismuotona paritalot eivät ole suosituimmasta päästä. Sen sijaan omakotitalot ovat.

Riitatilanteissa paritaloasuminen on hankalin, sillä kahdenkeskisessä kiinteistömuodossa voi erinäiset yhteisvastuulliset asiat aiheuttaa kitkaa.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

Suomen ympäristökeskus (Syke) 2023:

”Suomalaisten perinteinen toive eli oma omakotitalo pitää edelleen pintansa. Yli neljä viidestä vastaajasta suosi hallintamuotona omistusasuntoa, ja 52 prosenttia haluaisi asua omakotitalossa 2–5 vuoden kuluttua. Toiseksi suosituin asuntotyyppi oli kerrostaloasunto (29 prosenttia), joka painottui etenkin iäkkäiden toiveissa.”

Kanervala on Joensuun vanhimpia asuinalueita. Alue on säilynyt monet vuosikymmenet ja monien päättäjien jäljiltä. Te nykyiset päättäjät vuorostanne teette valinnan, millaisena Kanervala tulee näyttäytymään tuleville sukupolville.

KUVIA: …

MYYNTI-ILMOITUKSIA kesäkuussa 2026:
”Talon pihapiiri on suuri ja vehreä, ja se tarjoaa mahdollisuuksia niin lasten leikkeihin kuin puutarhaharrastuksiinkin. Terassi on täydellinen paikka nauttia kesäpäivistä ja grilli-illoista”
”Suojaisa piha, laaja talon kiertävä terassi sekä moderni autokatos tuovat arkeen luksusta”
”...puistoon rajoittuvalla tontilla. Rakentaminen aloitetaan kun ensimmäinen asunto on paritalosta varattu”

Helsingin Sanomat 27.6.2026:
”Suomalaisten asumistoiveissa korostuu nyt yksi asia: vain yksi kerros
Asuntokauppa matelee, mutta yksi kotityyppi käy silti kaupaksi: yksitasoiset pientalot. Ne kiinnostavat useita ostajaryhmiä. Välittäjät kertovat, millaiset kohteet vetoavat eniten.”
https://www.hs.fi/elama/art-2000012015094.html

Vastine: Suunnittelualueen pinta-ala on noin 64 hehtaaria, ja siihen kuuluu useita voimassa olevia asemakaavoja. Rakentamismahdollisuudet eivät ole yhtenäiset koko alueella, vaan ne vaihtelevat kortteleittain ja kortteliryhmittäin. Myös tonttien rakentumishistoria on monipuolinen. Kanervalan jakaminen kolmeen osa-alueeseen on siten tekninen tapa selkeyttää rakentamismahdollisuuksia eri alueilla, kuten rakennusten kerroslukua, rakennusoikeutta sekä asuinrakennusten ja talousrakennusten sallittua pinta-alaa. Tarkoituksena ei ole käsitellä osa-alueita toisistaan erillisinä kokonaisuuksina. Yhtenä kaavatyön tavoitteista on ollut yhtenäistää rakentamista koskevia tulkintoja ja vähentää niiden välisiä eroja.
Luonnosvaiheen vaihtoehdossa 2 esitetty paritalojen rakentamismahdollisuus oli yksi vaihtoehtoinen tapa tarkastella Kanervalan täydennysrakentamista. Vaihtoehtojen soveltuvuutta arvioitiin saatujen mielipiteiden sekä viranomaislausuntojen, kaavatyön tavoitteiden ja vaikutusten arvioinnin perusteella. Vaihtoehtojen vertailu, vaikutusten arviointi ja kaavaratkaisun valinta on käsitelty kaavaselostuksen kohdassa 3.1.
Näiden tarkastelujen perusteella luonnosvaiheen vaihtoehto 1 on valittu jatkosuunnittelun pohjaksi ja sitä on kehitetty ehdotukseksi. Jatkossa Kanervalassa ei sallita paritalojen rakentamista, vaan Kanervalan kehittäminen perustuu jatkossakin yksiasuntoiseen asuinalueeseen. Ratkaisu tukee alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen ja ominaispiirteiden säilymistä.

Mielipiteet 8 ja 9

8. Paremman vaihtoehdon puuttuessa kannatan kaavavaihtoehtoa 2 kun muutakaan voi.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

<u>Vastine:</u> Tämä mielipide on korvattu alla olevalla mielipiteellä, joten siihen ei tarvitse antaa vastinetta.

9. MIELIPIDE KANERVALAN ASEMAKAAVALUONNOKSESTA

Kiinteistö: xxx

Osoite: xxx. Olen edellä mainitun kiinteistön omistaja. Olen seurannut Kanervalan asemakaavan valmistelua alusta lähtien ja osallistunut myös aikaisempaan valmisteluun (palauteraportin Mielipide 4). Vastineen perustelut jäävät yleisluonteisiksi eivätkä osoita, miksi juuri Mielipide 4:ssä esitetty tontin jakaminen tai lisärakentaminen aiheuttaisi sellaisia haitallisia vaikutuksia, joita ei voitaisi kaavamääräyksillä hallita. Vastineessa ei esitetä vaikutusarvioita, havainnekuvia eikä muuta selvitysaineistoa väitteiden tueksi. Lisäksi vastine sivuuttaa kokonaan mielipiteessä esiin tuodun yhdenvertaisuusnäkökohdan sekä sen, että vastaavia ratkaisuja on alueella aiemmin hyväksytty. Myöskään kaupungin omia täydennysrakentamista ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä koskevia tavoitteita ei arvioida suhteessa esitettyyn ratkaisuun. Tämän vuoksi katson, että vastineen perustelut eivät ole riittäviä esitetyn kaavaratkaisun arvioimiseksi eivätkä ne riittävästi vastaa mielipiteessä esitettyihin perusteluihin.
Arvostan sitä, että kaavoituksessa pyritään samanaikaisesti turvaamaan Kanervalan kulttuurihistorialliset arvot ja mahdollistamaan hallittu täydennysrakentaminen. Katson kuitenkin, ettei kumpikaan luonnosvaihtoehdoista (VE1 tai VE2) johda näiden tavoitteiden kannalta parhaaseen ratkaisuun.

VE1 ei mahdollista perusteltua täydennysrakentamista

VE1 estää käytännössä lisärakentamisen omalla tontillani, vaikka tontin koko, sijainti, kulkuyhteydet ja olemassa oleva kunnallistekniikka mahdollistaisivat sen ilman merkittävää vaikutusta ympäristöön tai alueen kaupunkikuvaan. Vastaavanlaisia tontteja löytyy myös Kanervalan itäosasta Leinikkitieltä.

Olen jo vuodesta 2020 lähtien esittänyt, että tontillani olisi mahdollista toteuttaa hallittu lisärakentaminen. Kaupungin kanssa käydyssä kirjeenvaihdossa rakentamisen estämistä on perusteltu sillä, ettei asemakaavan mukaista rakennusoikeutta voida tonttijaolla kasvattaa. Tätä tulkintaa en ole kiistänyt.

Sen sijaan nyt käsiteltävänä olevassa asemakaavassa rakennusoikeudesta päätetään nimenomaan asemakaavalla. Kaavamuutoksella voidaan siten ratkaista, millä tonteilla täydennysrakentaminen on tarkoituksenmukaista.

Kaupungin geodeetin aiemmin esittämän tulkinnan mukaan tonttijaolla ei voida lisätä asemakaavan mukaista rakentamisen määrää, vaan rakentamisen määrä ratkaistaan asemakaavassa. Nyt käsiteltävässä kaavamuutoksessa juuri asemakaavaa muutetaan. Tämän vuoksi kaavoittajalla on mahdollisuus ratkaista, millä tonteilla hallittu täydennysrakentaminen sallitaan.

VE2 muuttaa alueen ominaisluonnetta

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

VE2 mahdollistaa kaksiasuntoisen rakentamisen laajasti keskimmäisellä AO-alueella sekä kasvattaa rakennusten sallittua enimmäispinta-alaa. Mikäli tätä rakennusoikeutta käytetään laajasti, alueen rakennusten määrä, asuntojen lukumäärä, pihojen käyttö ja liikenne lisääntyvät, jolloin Kanervalan alkuperäinen väljä pientalorakenne muuttuu vähitellen olennaisesti. Tämä on ristiriidassa kaavan keskeisen tavoitteen kanssa, jonka mukaan alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja sekä omaleimaista kaupunkikuvaa pyritään säilyttämään.

Kanervala on valtakunnallisesti arvokas jälleenrakennuskauden pientaloalue, jonka ominaispiirre on väljä omakotirakenne. Alueella ei käytännössä ole paritaloja, eikä alueen identiteetti ole rakentunut niiden varaan. Vaikka muutos tapahtuisi vähitellen, johtaisi VE2 vuosikymmenten kuluessa siihen, että alueen rakennetyyppi muuttuisi olennaisesti. Tämä olisi ristiriidassa myös niiden tavoitteiden kanssa, joita kaavoituksen lähtökohdissa asetetaan alueen ominaispiirteiden säilyttämiseksi.

Tarvitaan kolmas vaihtoehto (VE3)

Esitän, että asemakaavan jatkovalmistelussa joko muokataan VE1:ä tai laaditaan kolmas vaihtoehto (VE3). Lisärakentaminen mahdollistettaisiin niillä tonteilla, joilla se voidaan toteuttaa ilman, että alueen ominaispiirteet vaarantuvat.

Arvioinnissa voitaisiin ottaa huomioon tontin koko, kulkuyhteydet, olemassa oleva kunnallistekniikka, rakentamisen soveltuminen ympäristöön, vaikutukset naapureihin ja kulttuuriympäristöön.

Tällainen ratkaisu tukisi kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteita huomattavasti paremmin kuin VE1, mutta säilyttäisi Kanervalan ominaisluonteen selvästi paremmin kuin VE2.

Yhdenvertainen kohtelu

Pyydän myös arvioimaan kaavan vaikutuksia maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta. Lähialueella on tontteja, joilla tonttijako on aikaisemmin toteutettu ja joille on rakennettu toinen omakotitalo. En ota tässä kantaa näiden ratkaisujen oikeudellisiin perusteisiin, mutta tosiasia on, että ne ovat muuttaneet alueen rakennetta.

Oma tonttini sijaitsee rakentamisen ja kunnallistekniikan kannalta vähintään yhtä edullisesti. Mikäli kaavaratkaisu sulkee täydennysrakentamisen mahdollisuuden vain osalta vastaavanlaisia tontteja ilman selkeästi osoitettavaa maankäytöllistä perustetta, herää kysymys maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

Kaavoituksessa tulisi pyrkiä siihen, että samanlaisessa asemassa olevia kiinteistöjä kohdellaan samojen periaatteiden mukaisesti. Yhdenvertaisuus ei tarkoita sitä, että kaikkien tonttien tulisi saada samanlainen rakennusoikeus, vaan sitä, että erilainen kohtelu perustuu objektiivisiin maankäytöllisiin perusteisiin, jotka voidaan osoittaa.

Kaupungin strategiset tavoitteet

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

Joensuun kaupungin strategiassa korostetaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä olemassa olevan infrastruktuurin yhteydessä. Kanervalan kaltaisella alueella täydennysrakentaminen on perusteltua silloin, kun se voidaan toteuttaa hallitusti ja ympäristöön sovittaen. Samalla voidaan hyödyntää jo rakennettua kunnallistekniikkaa, vähentää yhdyskuntarakenteen hajautumista ja tarjota uusia asumismahdollisuuksia palvelujen läheisyydessä. Tästä syystä pidän tarkoituksenmukaisena, että lisärakentamista arvioidaan tonttikohtaisesti eikä yksinomaan yleisellä aluekohtaisella rajauksella.

Yhteenveto

En kannata kumpaakaan luonnosvaihtoehtoa sellaisenaan.

VE1 estää myös sellaisen täydennysrakentamisen, joka olisi ympäristöön hyvin sovitettavissa.

VE2 mahdollistaa liian rakentamisen, joka muuttaisi vähitellen Kanervalan ominaisluonnetta.

Esitän, että asemakaavan jatkovalmistelussa muokataan VE1 esitykseni mukaisesti tai laaditaan VE3, jossa täydennysrakentaminen voidaan sallia niillä tonteilla, joilla se ei vaaranna alueen kulttuuriympäristöä eikä maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Toivon, että asemakaavan jatkovalmistelussa arvioidaan mahdollisuus tonttikohtaiseen harkintaan yleisen aluekohtaisen rajauksen sijasta. Tällöin sekä kulttuuriympäristön säilyminen että kaupungin täydennysrakentamistavoitteet voitaisiin sovittaa paremmin yhteen. Tällainen ratkaisu palvelisi samanaikaisesti kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteita, kulttuuriympäristön säilyttämistä sekä maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Olen kesäkuussa jättänyt mielipiteen kaava-asiasta ja silloin ilmoitin pitäväni VE2:ta kahdesta luonnosvaihtoehdosta parempana. Sen jälkeen olen perehtynyt kaavaesityksiin asiantuntijoiden avustuksella ja tämä lausunto korvaa aiemman mielipiteeni.

<u>Vastine:</u> Selostuksen kohdassa 3.1 vertaillaan luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutuksia. Kohdassa 3.3.11 arvioidaan tarkemmin tonttijaon mahdollistamisen, siitä aiheutuvan lisärakentamisen sekä paritalojen rakentamisen vaikutuksia kahteen tonttikatuun rajoittuvilla, Kullerotien ja Leinikkitien varrella sijaitsevilla tonteilla.
Myös maanomistajien yhdenvertaista kohtelua on arvioitu. Aikaisemmin tehtyjen päätösten perusteella ei kuitenkaan suoraan synny perustetta osoittaa vastaavia rakentamismahdollisuuksia muille samankaltaisessa asemassa oleville tonteille. Sen sijaan tulevan asemakaavan rakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavamuutoksen ajantasaisten tavoitteiden, alueen ominaispiirteiden sekä laajamittaisen rakentamisen yhteisvaikutusten perusteella.
Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia on myös tutkittu osana kaavamuutostyötä. Täydennysrakentamisen laajuus riippuu kuitenkin sen vaikutusten arvioinnista suhteessa kaavamuutoksen tavoitteiden toteuttamiseen.
Tonttien jakamisen ja uusien paritalojen rakentamisen rajoittaminen perustuu tässä tapauksessa rakennusten mittasuhteiden ja kaupunkikuvan yhtenäisyyden, viherrakenteen ja

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

katumaiseman säilyttämisen sekä alueen yhdyskuntarakenteen ja kulttuuriympäristön arvojen vaalimisen tavoitteisiin. Tonttien sijaintiin sekä kunnallistekniikan saatavuuteen liittyvät edut eivät yksinään ole riittävä peruste tonttijaon tai paritalorakentamisen sallimiselle. Kaavatyölle asetettujen tavoitteiden, luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutusten vertailun sekä valmisteluaineistosta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella luonnosvaiheen vaihtoehto 1 on valittu kaavaehdotuksen jatkokehittämisen pohjaksi. Ratkaisu tukee alueen ominaispiirteiden säilyttämistä ja mahdollistaa samalla maltillisen täydennysrakentamisen kaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa.

Mielipide 10

Kannatan Ve1-esitystä, joka tukee alueen säilymistä. En usko sen juuri hidastavan alueen uudistumista, koska käsittääkseni purettujen omakotitalojen tilalle yleisimmin rakennetaan juuri omakotitalo (ei paritalo). Lisäksi paritaloasuntojen myyntihinnat ovat varsin korkeat, joten ne eivät juuri tarjoa kohtuuhintaista asumista (omakotitaloihin verrattuna).

Tonteille ahtaasti mahtuvat paritalot eivät aina istu katumaisemaan ja usein rikkovat alueen puutarhakaupunginosamaista ilmettä (koska tonteille ei juuri jää vehreää, puustoa). Lisäksi on havaintoja, että tontin ahtaus pakottaa asukkaat "laajentamaan reviiriään" kaupungin puolelle (esimerkiksi sinänsä mukavat jalkapallomaalit ja riippukeinut, jotka kuitenkin väljemmällä rakentamisella mahtuisivat rakennuksen tontin puolelle).

Toistaiseksi katutila on säilynyt vihreänä ja melko avoimena. Avoimuus kuitenkin kärsii paikoitellen autojen ym. pysäköinnistä. Esimerkiksi tien viereisellä nurmikolla on saman talon kohdalla lähes jatkuvasti pysäköitynä auto tai autoja, joskus vene trailerilla, vesijetti, kuomukärry tms. Säännöllinen parkkipaikkana käyttö syö tätä avoimuutta ja haittaa talvikunnossapitoa. Mikä olisi sopiva pysäköintisääntö ja -valvonta avoimuuden säilyttämiseksi?

Uudisrakentaminen ei muuta alueen ilmettä, kunhan vehreys ja verrattain hillitty arkkitehtoninen ilme säilyvät. Alueen ilmeelle olennaisempana pidän vehreyden säilymistä niin tonteilla kuin laajemminkin.

<u>Vastine:</u> Mielipide otetaan huomioon ehdotusvaiheessa. Luonnosvaiheen vaihtoehtoa 1 kehitetään ehdotukseksi siten, että edellä mainittuja haittoja ehkäistään ja alueen vehreys ja väljä ilme säilytetään.

Mielipide 11

Kanervalan asukkaana haluan, että Kanervala säilyttää tulevaisuudessakin ne ominaisuutensa, joiden mukaan alue on alun perin suunniteltu ja joiden vuoksi nykyiset asukkaat ovat valinneet sen asuinpaikakseen.

Kanervalan tontteja ei ole suunniteltu paritaloille. Paritalojen rakentamisen myötä rakentaminen muodostuisi liian tiiviiksi, mikä johtaisi vain alueen viihtyvyyden ja arvostuksen laskuun - niin vanhojen kuin uusienkin asukkaiden näkökulmasta.
Ei paritaloja Kanervalaan, kiitos.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

<u>Vastine:</u> Mielipide otetaan huomioon ehdotusvaiheessa. Jatkossa paritalojen rakentamista ei sallita, jotta alueen ominaispiirteet säilyvät.

Mielipide 12

Kaavaluonnos on tehty vakuuttavalla huolellisuudella ja asiaa monipuolisesti tarkastellen. Erityisen hyvää luonnoksessa on Kanervalan kultturi-ja maisema-arvojen korostaminen.

Seuraavassa joitain huomioita ja ehdotuksia liittyen kaavaluonnokseen:

LIITE 1, VE 1

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kohdassa 5 todetaan, että ”/s-merkinnällä osoitettujen tonttien asuinrakennukselle ei saa myöntää purkamislupaa muuten kuin korvaavan uudisrakennuksen rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.
Perustavista syistä rakennusvalvonta voi myöntää purkamisluvan.”

Tarkoittaako tämä, että aina, kun tarkoitus on korvata olemassa oleva rakennus uudella, pitää olla perustavat Syyt?

Ilmaus ”perustavista syistä” on mielestäni liian epämääräinen. Syitähän löytyy niin haluttaessa loputtomasti alkaen rakennuksen epäajanmukaisuudesta, korjausten kustannuksista, epäillyistä sisäilmaongelmista jne. Ehdotan, että sanonta ”perustavista syistä” korvattaisiin ilmaisulla ”jos rakennus osoittautuu korvauskelvottomaksi”. Tämä olisi myös linjassa Maankäyttö- ja rakennuslain ja sen seuraajalakien tavoitteiden kanssa.

Kohdassa 10 mainitaan, että ” 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.

Puiden säilyttäminen lähtökohtana on oikein. Ongelma tulee siitä, kun teksti näyttää olevan ristiriidassa AO-33 tonttien yleisten määräysten kohdan 12 kanssa, jossa todetaan ”Tontilla on säilytettävä tai sille on istutettava vähintään kaksi yli 10 metriä korkeaksi kasvavaa puuta tai vähintään neljä alle 10 metriä korkeaksi kasvavaa puuta”, joka vesittää säilytysajatuksen.

Lause ” Niitä ei saa päällystää asfaltilla” on ehkä turha ja se saattaa johtaa ajatuksia harhaan, että vain asfaltointi on kielletty. Tonteilla näkyy nytkin tiheästi kivettyjä väyliä, jotka

eivät myöskään läpäise vettä. Ehdotan, että mainta asfaltin kiellosta poistetaan tai sitä täydennetään lisäämällä maininnan myös tiiviistä kivetyksistä.

Kohdassa 11 sanotaan, että ”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.”

Väritystä koskeva teksti antaa liian vapaat kädet tulkita, mitä tarkoittaa vaalean sävy. Nyt alueen uudisrakennuksissa näkee lähes valkoista, mutta ei aivan valkoista, alueelle vierasta värimaailmaa. On hyvä, että valkoinen kielletään, mutta jotenkin pitäisi paremmin ilmaista, että lähes valkoiset sävyt ovat myös kiellettyjä. Rakennusvalvonta näyttää tulkitsevan nytkin värivaatimuksia melko ”vapaamielisesti”. Samoin pitäisi kieltää myös vaalenharmaa, jos se ei ole murrettu sävy. Nytkin alueella näkyy armeijan harmaita rakennuksia, mikä ei saa olla hyväksyttävää.

AO-33-TONTTEJA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kohta 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”

Tämä on ristiriidassa edellä mainitun yleiusten määräysten vaatimuksen kanssa, jonka mukaan puiden säilyttämistä pidetään ensisijaisena lähtökohtana tonttien suunnitteluissa ja toimenpiteissä. Kohdan 12 teksti nimittäin vesittää koko tämän puiden säilyttämisajatuksen, jos puita on useita. Silloinhan ei tarvitse säilyttää niistä kuin kaksi tai ei edes niitäkään, jos istuttaa tilalle kaksi uutta.

LIITE 2 RAKENTAMIS- JA KORJAUSTAPAOHJE

Kohta 1.2 Rakennuslupavaiheessa huomioitavaa

Mainta ”Keskustella tarvittaessa rakennusvalvonnan kanssa luonnosvaiheen ratkaisuista. 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.”

Teksti vesittää sen, että rakentamis ja korjaustapaohje on sitova. Teksti antaa kuvan, että poikkeavat toimenpiteet olisivat melkein sääntö eikä poikkeus. Tekstiä pitäisi terävöittää esimerkiksi mainitsemalla, että ”Jos pakottavista syistä joudutaan poikkeamaan rakennus- ja korjaustapaohjeista, niin rakennusvalvonta voi harkinnan perusteella myöntää luvan poikkeamiseen. 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.” Muuten on vaara, että suunnittelijoilta alkaa tulla jos jonkinlaista poikkeamaa joita rakennusvalvonta vanhan maan tavan mukaan hyväksyy vähäisinä poikkeamina.

Tässä kohtaa voisi viitata myös Yleisten määräysten kohdan 9 tekstiin ”Korjausrakentamisessa säilytetään jälleenrakennuskauden pientaloalueen ominaispiirteet, ennallistetaan sekä poistetaan häiritsevät rakennelmat ja rakennusosat.” siten, että lisätään teksti ”Korjausrakentamisessa lupavaiheessa vaaditaan myös tekemään suunnitelma, että poistetaan häiritsevät rakennelmat ja rakennusosat sekä lisäksi saatetaan rakennusten väritys vastaamaan kaavan vaatimuksia.

Kohta 3.1.1 Periaatteet

Kohdassa 3.1.1 mainitaan, että ”Uudisrakennuksen tulee olla aikakauden arkkitehtuuria edustava rakennus. Uudisrakennukset eivät saa olla uusvanhoja.

Teksti on siinä mielessä ongelmallinen, että siinä korostetaan aikakauden arkkitehtuuria tavalla, jossa on sisäänpiilotettuna ajatus sen hyvyydestä, kauneudesta ja sopivuudesta alueeseen, jota taas kaavamääräykset edellyttävät. Todellisuus on kuitenkin toine, jonka näkee kun katselee alueelle tai minne tahansa Suomen maassa rakennettuja taloja. Pääosin aikakauden arkkitehtuuri on monella tavalla vierasta Kanervalan kulttuuriympäristöön. Lisäksi ihmetyttää, että jos joku haluaa kauneus- ja yhteensopivuussyistä rakentaa talon, joka muistuttaa vanhoja rintamamiestaloja, se onkin kiellettyä. Ehkä lauseen voisi muuttaa muotoon ”Uudisrakennuksen tulee olla aikakauden sellaista arkkitehtuuria edustava rakennus, joka sopii Kanervalan kultturiympäristöön. Tavoitteen ei kuitenkaan tarvitse olla, että uudisrakennukset ovat uusvanhoja.”

3.1.3 Pihan suunnittelu

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

Ehkä tässä on haluttu kertoa, että myös pensasaitojen tulee olle perinteisä lajeja vaikka siinä puhutaan, että suosittuja lajeja ovat… Nyt alueella näkee jo tonttiaitoina kartiotuijaa, koristepuita jne. Tekstiä pitäisi täsmentää, ettei tule tällaisia ylilyöntejä.

3.3.4 Räystäät ja katot

Räystäät. Tekstiin ”Asuinrakennuksissa tulee olla julkisivupinnasta ulkonevat räystäät, jotka ulottuvat vähintään 30 cm seinälinjojen yli rakennuksen päädyissä sekä vähintään 40 cm

seinälinjojen yli lappeen alareunassa” pitäisi selvyyden vuoksi lisätä, että ”L-alueella vastaavat mitat tulisi olla vähintään 50 ja 60 cm”. Näin sen takia, koska rintamamiestaloissa räystäät ovat leveämmät. En ole varma, onko 50 ja 60 cm oikea luku, mutta 30 ja 40 cm on aiva riittämätön L-alueella.

3.3.7 Väritys

Tähän pitäisi tehdä samat korjaukset ja täsmennykset kuin ylempänä kohdassa Yleiset määräykset kohta 11 olen esittänyt.

3.3.10 Piha

Tekstiä ”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.” täsmentäisin vielä maininnalla, että ”myöskään paritaloissa asuntojen pihojen erottamiseen ei saa käyttää puuaitoja”. Nyt näitä alueelle vieraita rakenteita näkee jo alueen uudisparitaloissa.

4.7 Ikkunat ja ulko-ovet

Kohdassa todetaan, että ”Rakennustyypille vieraita ikkunamalleja, suuria lasipintoja, pieniruutuisia ikkunoita sekä koristeellisia tai leveitä vuorilautoja ei sallita kadun julkisivuille.”

Kun on kyse korjausrakentamisesta tuo lause pitäisi muuttaa muotoon: ”Rakennustyypille vieraita ikkunamalleja, suuria lasipintoja, pieniruutuisia ikkunoita sekä koristeellisia tai leveitä vuorilautoja ei sallita ollenkaan.” Ei niitä pidä sallia myöskään täydennysrakentamisessakaan. Samoin uudisrakennuksissa pitäisi olla määräyksiä suurten ikkunapintojen välttämisestä, koska niissä on kyse muoti-ilmiöstä, joka ei piittaa muista arvoista kuten lämpötalous, sopivuus rakennettuun ympäristöön jne.

4.8 Ulkoväritys

Tähän pitäisi tehdä samat korjaukset ja täsmennykset kuin ylempänä kohdassa Yleiset määräykset kohta 11 olen esittänyt ja lisättävä vielä, että ”Rakennusten väri on muutettava vastaamaan rakentamisaikakauden värimaailmaa sikäli, kun väriä on jossain vaiheessa muutettu toiseksi.”

LISÄKSI
Vaihtoehto 2 olisi hylättävä, koska sen toteutuminen tuhoaisi ratkaisevasti itäisen Kanervalan rakennuskannan eheyden ja loisi ahtaita pihoja ja tontteja.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Kanervala
Työ numero 1784
11.11.2026

<u>Vastine:</u> Purkamisedellytykset on asetettu /s-merkinnällä osoitettujen tonttien asuinrakennuksille ainoastaan siinä tapauksessa, että rakennus osoittautuu teknisesti ja taloudellisesti korjauskelvottomaksi (Rakentamis- ja korjaustapaohjeen kohta 3.1, Uudisrakentaminen).
Puiden säilyttämistä ja tontin vähimmäispuumäärää koskevat määräykset eivät ole ristiriidassa keskenään, vaan täydentävät toisiaan. Vähimmäispuumäärä perustuu viherkertoimen laskentaan ja tukee alueen vehreyden säilymistä sekä vähintään 0,8 viherkerrointason saavuttamista kaikilla erillispientalotonteilla. Määräys asettaa tontilla säilytettävien tai istutettavien puiden vähimmäismäärän. Rakennusvalvonta voi siten tulevien rakentamistoimenpiteiden yhteydessä edellyttää määräyksen täyttämistä tonteilla, joilla puiden määrä alittaa vaaditun vähimmäistason aiempien kaatojen vuoksi. Vähimmäispuumäärää koskeva määräys ei kuitenkaan oikeuta kaatamaan puita, sillä kaavassa asetetaan tiukkoja rajoituksia puiden kaatamiselle.
Erillispientalotonttien sisäisten väylien pintamateriaalia koskevaa määräystä on tarkennettu ja korjattu ehdotuksen mukaisesti. Asfaltointi sallitaan tietyillä paikoilla. Rajaus perustuu tonttien erilaisiin käyttötarkoituksiin ja toiminnallisiin tarpeisiin, mikä helpottaa maankäyttötarkoitusten edellyttämiä liikennöintiä, puhtaanapitoa ja kunnossapitoa.
Erillispientalojen korttelialueiden väritystä koskevaa ohjetta (kohta 5.6) on korjattu siten, että julkisivujen värinä tulee käyttää murrettuja sävyjä ja olla rintamamiestalojen värimaailmaan sopiva. Lisäksi harmaan, mustan, ja valkoisen sävyjä sekä räikeitä tai ympäristöstä poikkeavia värisävyjä ei saa käyttää julkisivujen värityksenä.
Uudisrakennusten arkkitehtuuria koskevia ohjeita (kohta 3.1, Uudisrakentaminen) on tarkennettu siten, että uudisrakennusten tulee edustaa omaa aikaansa ja sopeutua Kanervalan kulttuuriympäristön hillittyyn arkkitehtuuriin. Alueen alkuperäisten rakennusten suoraa jäljittelyä tulee välttää. Määräysten tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen Kanervalan ominaispiirteisiin ja turvata kulttuuriympäristön aitous. Ohje mahdollistaa myös perinteisistä rintamamiestaloista vaikutteita ottavan uudisrakentamisen, kunhan alkuperäisiä rakennuksia ei jäljitellä suoraan.
Istutuksia ja kasvillisuutta koskevaa ohjetta on täsmennetty rakentamis- ja korjaustapaohjeen kohdassa 3.3 siten, että tulee käyttää alueelle perinteisiä kasvilajeja. Alueelle vieraita tai epätyypillisiä lajeja ei saa käyttää.
Puuaitaa ei saa käyttää uudisrakentamisessa. Olemassa olevia puuaitoja ei kuitenkaan edellytetä poistettaviksi välittömästi, vaan käyttöikänsä päähän tulleita, toteutettuja puuaitoja ei saa kunnostaa eikä uusia. Ne on korvattava pensasaidoilla (rakentamis- ja korjaustapaohjeen kohta 7.9), jolloin alueen maisemallinen ilme voi muuttua tavoitteiden mukaiseksi asteittain.
Aukotusta ja ikkunoita koskevia ohjeita on tarkennettu siten, että suuret lasipinnat eivät saa näkyä kadun puolelta, vaan takapihan puoleiselta julkisivulta. Ratkaisu säilyttää rakennussuunnittelun joustavuuden ja tukee rakennustyypille ominaisen ilmeen säilymistä. Ohjeella pyritään sovittamaan uudis-, täydennys- ja korjausrakentaminen alueen kulttuuriympäristöön rajoittamatta tarpeettomasti rakennusten suunnittelua muilta osin.
Kohdissa 1.2, 3.3.4 ja 4.8 esitettyjä mielipiteitä koskevia ohjeita on korjattu mielipiteissä esitettyjen mukaisesti.
Paritalojen rakentamista jatkossa ei sallita, jotta alueen ominaispiirteet säilyvät.