Kanervalan asemakaavan muutoksen, rakentamis- ja korjaustapaohjeen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLK 17.11.2026
913/10.02.03.00/2023

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

Kaavatyön tavoitteena on ohjata uudis- ja täydennysrakentamista sekä korjaustoimenpiteitä alueelle sopivaksi kulttuuriympäristön arvoja turvaten. Samalla päivitetään aluetta koskeva oikeusvaikutukseton rakentamistapaohje vuodelta 1992 sitovaksi, tarkastellaan puretun koulun tontin käyttöä ja kehitetään pyöräliikenneyhteyksiä.

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

Kanervala on Otsolan jälkeen Joensuun toinen asemakaavoitettu pientaloalue, jossa yhdistyvät jälleenrakennuskauden suunnittelu ja puutarhakaupunki-ihanteet. Maakuntakaavassa 2040 alueen länsiosa ja Selvaag-talot on tunnistettu maakunnallisesti merkittäviksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteiksi (ma/km). Alueella on sekä julkisessa että yksityisessä omistuksessa olevia erillispientalotontteja. Vanamokadun julkisten palveluiden vyöhyke, virkistysalueet ja rivitalotontit ovat kaupungin omistuksessa.

Kaavamuutoksella selkeytetään rakennusoikeutta ja rakennusten pinta-alaa koskevia määräyksiä, mahdollistetaan alueen maltillinen tiivistäminen ja ohjataan uudisrakentamista alueen ominaispiirteet huomioiden. Erillispientaloja ei osoiteta suojeltaviksi, mutta ympäristöltään säilytettäväksi osoitetuilla korttelialueilla rakennusten säilyttäminen ja korjaaminen asetetaan ensisijaiseksi tavoitteeksi. Uudisrakentaminen tulee sovittaa alueen yleisilmeeseen ja rakennuskantaan. Kaikkien rivitalojen, mukaan lukien Selvaag-talojen, suojelua vahvistetaan. Nykyistä päiväkodin tonttia laajennetaan entisen koulutontin osalle ja ne muodostavat Y-tontin. Entisen koulutontin jäljelle jäävä osa osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), mikä tukee paremmin Y-tontille sijoittuvan päiväkodin toimintaa. Uusi ohjeellinen pyörätie sijoittuu yleisten rakennusten korttelialueen (Y) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU) väliin ja yhdistyy nykyiseen pyöräliikenteen reittiverkostoon. Tulevaisuuden palvelutarpeita varten varattu palvelurakennusten korttelialue (P) sijoitetaan nykyiselle VU-alueelle. Uusi ohje korvaa Kanervalan suunnittelualuetta koskevan vuonna 1992 laaditun rakentamistapaohjeen.

Luonnosvaiheessa laadittiin kaksi vaihtoehtoa (Ve1 ja Ve2), joissa rakennusoikeus säilyi pääosin ennallaan. Vaihtoehtojen merkittävin ero koski paritalorakentamista: Ve1 ei sallinut paritaloja, kun taas Ve2 mahdollisti niiden rakentamisen rajatusti Kanervalan itäosassa ja salli siellä suuremmat rakennuspinta-alat. Kaavan tavoitteiden, vaikutusten

vertailun ja saatujen palautteiden perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin Ve1, jossa kullekin erillispientalotontille sallitaan yksi yksiasuntoinen asuinrakennus.

Uudis- sekä täydennysrakentamista ja olemassa olevan rakennuskannan korjaamista Kanervalan alueella ohjataan sitovalla rakentamis- ja korjaustapaohjeella, joka on tarkoitus hyväksyä erillisenä asiakirjana kaavamuutoksen osana. Ohjeen tavoitteena on varmistaa kaupunkikuvallinen yhtenäisyys, kulttuuriympäristön arvojen säilyminen sekä laadukas ja kestävä toteutus. Ohjeessa esitetään uudis- ja täydennysrakentamista sekä korjaustoimenpiteitä koskevia periaatteita, joita sovelletaan koko suunnittelualueella, ympäristöltään säilytettäviksi osoitetuilla erillispientalojen korttelialueilla sekä suojeltujen rakennusten osalla. Yleiset ohjeet koskevat muun muassa puuston säilyttämistä, tontin liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä, pihan suunnittelua ja teknisten järjestelmien sijoittamista. Suojeltujen rakennusten sallittuja toimenpiteitä koskevat määräykset esitetään ohjeen erillisessä luvussa. Ohjeen pääpaino on erillispientalojen korttelialueiden (AO-33 ja AO-33/s) uudisrakentamisessa, kuten rakennusten ja rakennelmien sijoittelussa, mittakaavassa, kattomuodoissa, materiaaleissa, värityksessä sekä pihojen toteuttamisessa. Lisäksi ohjeita on laadittu kortteli-, kortteliryhmä- ja katurivikohtaisesti yhtenäisen kaupunkikuvan kannalta merkittävien ominaispiirteiden tunnistamiseksi ja säilyttämiseksi. Korjausrakentamisessa painotetaan rakennusten alkuperäisten ominaispiirteiden säilyttämistä ja nämä ohjeet koskevat vain asuinalueita. Vanamokadun eteläpuolisilla yleisten rakennusten ja palvelurakennusten tonteilla ohjeet koskevat ainoastaan uudisrakentamista. Ohje toimii käytännön työkaluna erityisesti lupavaiheessa ja tukee asemakaavan tavoitteiden toteutumista.

Luonnosvaiheessa rakentamis- ja korjaustapaohje oli kaavaselostuksen liitteenä. Lupa- ja valvontaviraston (LVV) huomautus on otettu huomioon ehdotusvaiheessa laatimalla ohje erilliseksi asiakirjaksi, joka hyväksytään osana asemakaavaa ja on siten oikeusvaikutteinen koko suunnittelualueella.

Ratkaisu noudattaa maakuntakaavaa ja Joensuun seudun yleiskaavaa, edistää kaupungin strategiaa ja pyöräilyn tavoiteverkon tavoitteita. Kaavamuutoksella turvataan Kanervalan rakennetun kulttuuriympäristön arvot, kuten yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva, selkeä katutila, katumaisema, pihojen väljyys ja alueen vehreä ilme. Ratkaisussa ei osoiteta uutta rakentamista viheralueille. P-tontin toteuttaminen saattaa edellyttää yksittäisten puiden poistamista ajoneuvoliittymän toteuttamiseksi. Vaikutukset luonnonympäristöön jäävät kuitenkin kokonaisuutena vähäisiksi. Kaavamuutoksella parannetaan alueen sosiaalista oloa ja palvelujen saavutettavuutta. Ratkaisu tukee myös lasten hyvinvointia, hulevesien hallintaa ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Uusi pyöräväylä vahvistaa yhteyksiä keskustan ja yliopiston suuntiin sekä tukee kestävän liikkumisen tavoitteita. Alustava arvio pyörätien toteuttamisen kustannuksista on noin 30 000 euroa sorapintaisena toteutettuna tai noin 60 000 euroa asfaltoituna, ja päiväkodin rakentamisen kustannuksista noin 10 miljoonaa euroa.

Kaavatyön tueksi on laadittu kulttuuriympäristöselvitys (Ark-Byroo Oy, 2025), jossa on tunnistettu ja kuvattu asemakaavatyössä huomioitavat alueen historialliset ja kaupunkikuvalliset ominaispiirteet. Lisäksi on laadittu selvitys maiseman, kaupunkiympäristön ja luonnon ominaispiirteistä (Elli Arvola, 2022), jossa on kartoitettu maisemallisesti merkittävät puut sekä puuryhmät. Kaavaratkaisu perustuu näihin selvityksiin.

Kaavaluonnosvaihtoehdot pidettiin nähtävillä 4.6.-31.7.2026 Kaupunkirakennelautakunta Pöytäkirja 19.05.2026/Pykälä 67 | Dynasty tietopalvelu : Joensuun kaupunki ja niitä esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.6.2026. Luonnoksista saatiin 18 lausuntoa ja 12

mielipidettä. Näistä 26 palautteessa oli kommentoitavaa, ja yhdeksässä niistä kommentit koskivat rakentamis- ja korjaustapaohjetta. Luonnosvaiheen palautteet vastineineen ovat selostuksen liitteenä 4.

Palautteissa korostettiin Kanervalan jälleenrakennuskauden pientaloalueiden muodostamaa yhtenäistä kulttuuriympäristöä, johon myös itäosa kuuluu. Lisäksi palautteet koskivat muun muuassa rakennusten ja puuston suojelua, luonnonympäristön säilyttämistä, ilmastovaikutuksia, viherkerrointa, lähiliikuntapaikkoja, liikennejärjestelyjä sekä maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Rakentamis- ja korjaustapaohjeita koskevat palautteet liittyivät erityisesti hulevesien hallintaan, teknisiin järjestelmiin, rakennusten väritykseen ja ikkunoihin, aitaamiseen, kasvillisuuteen sekä pihojen pintamateriaaleihin. Palautteet on huomioitu kaavamääräyksissä, sitovan rakentamis- ja korjaustapaohjeen laadinnassa sekä vaikutusten arvioinnissa.

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.

Tonttijaolla muodostuvat Joensuun kaupungin Kanervalan (7) kaupunginosan:

- korttelin 714 tontti 6
- korttelin 40 tontit 1, 2 ja 3

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1784.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija VN / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Kanervalan asemakaavamuutoksen sekä rakentamis- ja korjaustapaohjeen osana kaavamuutosta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§ ja alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, Caruna Espoo Oy:ltä, Joensuun Vedeltä, Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta, Leinikkitie 3:n taloyhtiön hallitukselta, Joensuun kaupungin liikuntapalveluilta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta, Joensuun kaupungin ilmastokoordinaattorilta, Joensuun ympäristönsuojelulta, Kanervalan ja Otsolan asukasyhdistys ry:ltä, Joensuun seudun luonnonystävät ry:ltä, As Oy Vanamokatu 27:ltä, Rinki Oy:ltä ja muilta tarvittavilta tahoilta

sekä jos asemakaavan muutosta sekä rakentamis- ja korjaustapaohjetta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteinä olevien kaavakartan ja rakentamis- ja korjaustapaohjeen mukaisen Kanervalan asemakaavan muutoksen, rakentamis- ja korjaustapaohjeen sekä tonttijaon.

Päätös: