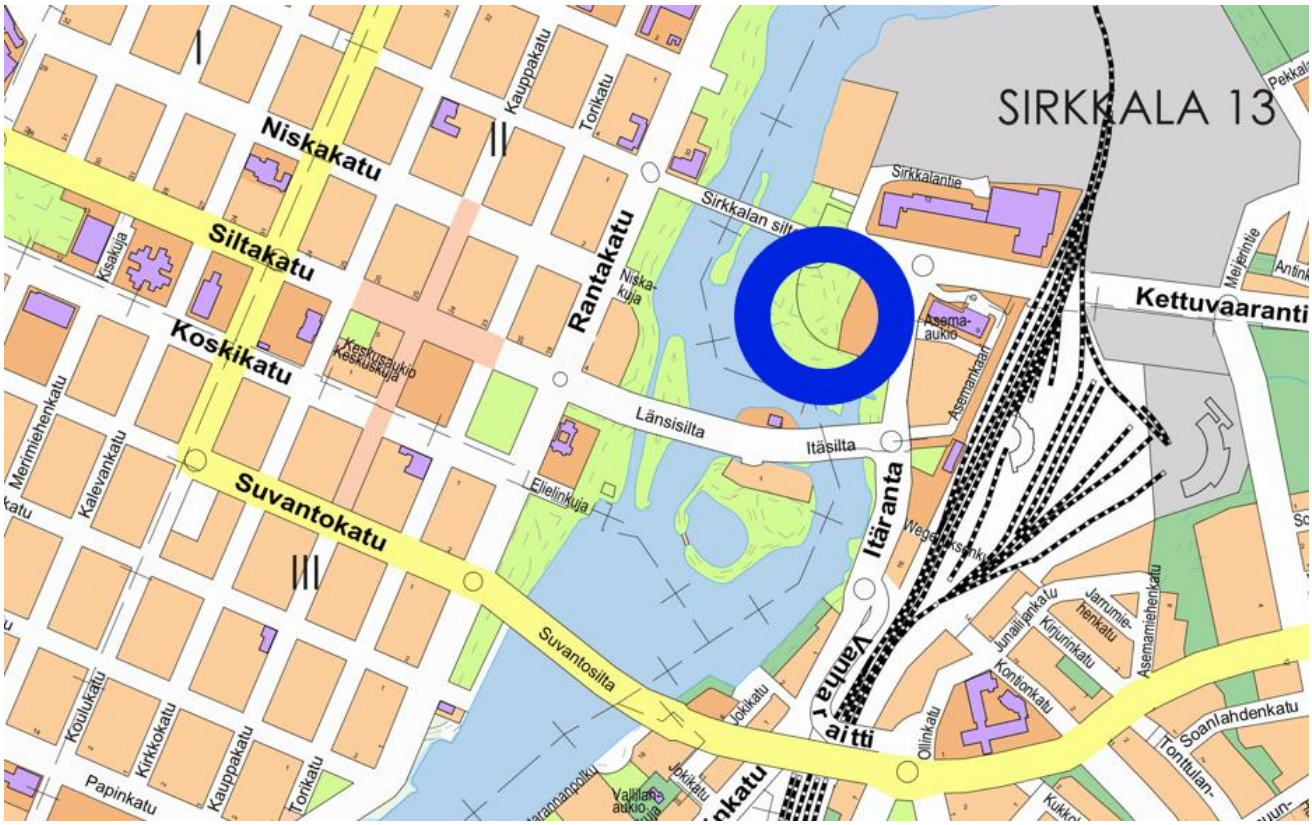
J•ENSUU

Työ nro 1816

02.09.2026, *täydennetty 11.11.2026*



Muutosalueen sijainti

Musiikki- ja kulttuuritalo

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

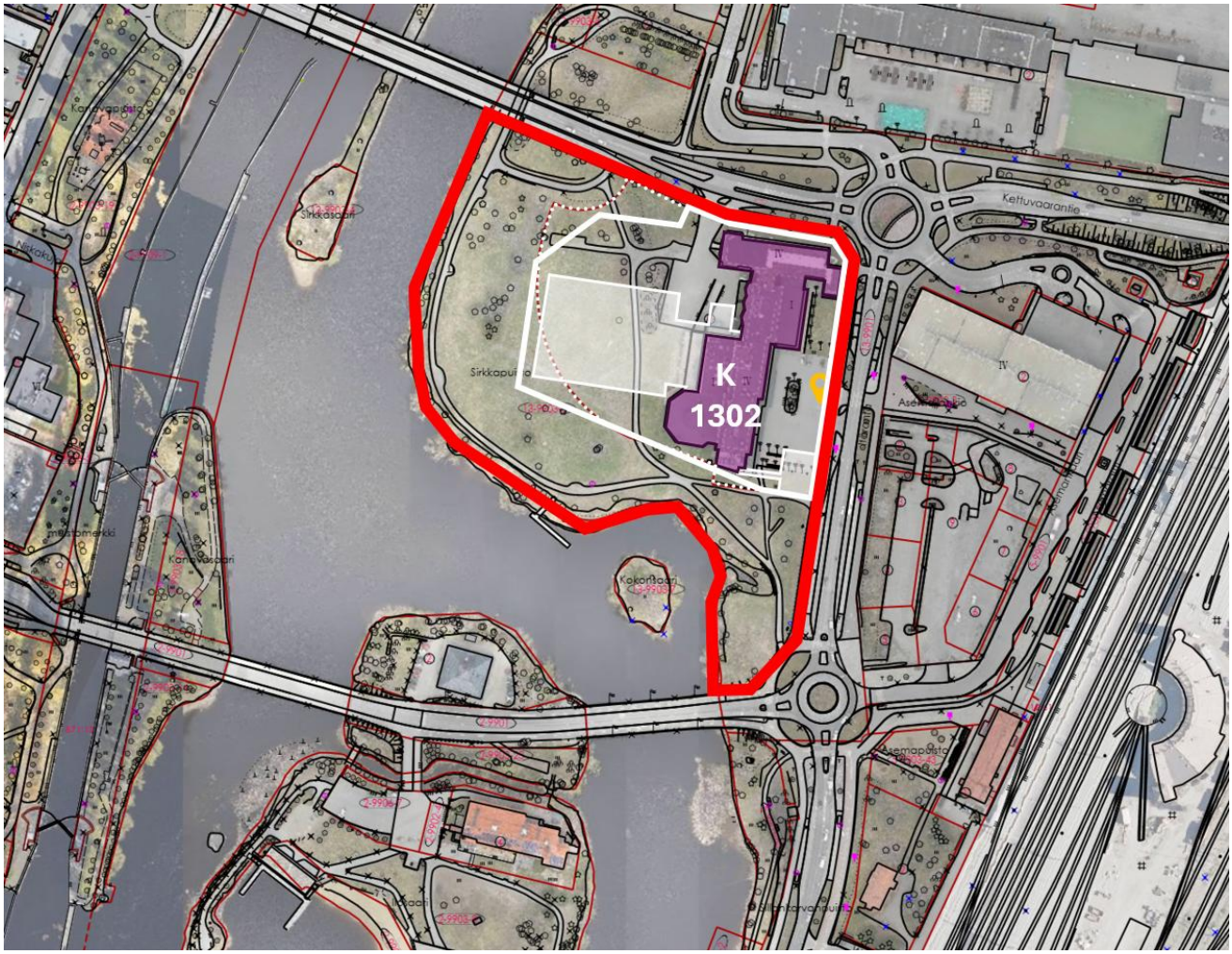
Musiikki- ja kulttuuritalo
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee
Sirkkalan (13) kaupunginosan korttelia 1302 ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Sirkkalan (13) kaupunginosan kortteli 1302 ja virkistysalue.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu
Sirkkalan (13) kaupunginosan korttelin 1302 tontti 3.

Kaavoitusohjelman työ nro 1816



Likimääräinen suunnittelualue punaisella ja tavoitteellinen korttelialueen rajaus valkoisella viivalla. Olemassa oleva hotelli Kimmelin rakennus violetilla ja suunnitellut uudisrakennusosat valkoisella (© Joensuun kaupunki, 2026).

Sisällysluettelo

1 Tiivistelmä 5

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 7
2.1.4 Maanomistus 9
2.2 Suunnittelutilanne 9
2.3 Tavoitteet 24

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset 24

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut 24
3.1.1 Korttelialueet 26
3.2 Kaavan vaikutukset 28
3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin 28
3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin 29
3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön 29
3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin 33
3.2.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen 35
3.2.6 Lapsivaikutukset 35
3.2.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin 35
3.2.8 Vaikutukset alueen viherverkostoon 36
3.2.9 Vaikutukset kemikaalilaitoksiin ja kemikaalilaitosten vaikutukset kaavaan 36
3.2.10 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin 36
3.2.11 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin 39

4 Suunnitteluvaiheet 41

TILASTOLOMAKE
HANKEKORTTI (Suunnittelua ohjaava asiakirja)
ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ (Entinen hankekortti)

LIITTEET

1. **Asemakaavaehdotus**
2. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 2.9.2026**
3. **Vireilletulovaiheen palautteet sekä niihin annetut vastineet**
4. **Hakijan luonnokset**
5. **Kaupunkimallihavainnekuvat**
6. ***Ehdotusvaiheen palautteet sekä niihin annetut vastineet***
7. ***Aloituskokouksen 27.5.2026 muistio***

OHEISMATERIAALI

1. **Lyhyt katsaus alueen kaavoitushistoriaan**
2. **Liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2026)**
3. **Meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2017)**
4. **Tärinäselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)**
5. **Täydentävä tärinäselvitys (Ramboll Finland Oy, 2017)**
6. **PIMA-taustaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)**
7. **Rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)**
8. **Maisemaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)**
9. ***Arvio liikenteen toimivuudesta (WSP Finland Oy, 2026)***

1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO:n aloitteesta. Hakijan tavoitteena on rakentaa musiikki- ja kulttuuritalo-hanke hotelli Kimmelin yhteyteen. Hankkeen toteutus edellyttää asemakaavan muutosta. Tontin rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä ei ole tarvetta muuttaa. Sirkkapuiston (VP) puistoalueen laajuus säilyy ennallaan.

Kaavaprosessi

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla, Karjalan Heilissä ja Karjalaisessa 13.5.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen pidettiin nähtävillä 14.5.–8.6.2026. *Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä 17.9.-19.10.2026 ja siitä pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotukseen tehtiin palautteen perusteella vähäisiä, teknisluonteisia muutoksia, joilla ei ole merkittäviä vaikutuksia kaavaratkaisuun. Kaavaehdotusta ei aseteta uudelleen nähtäville.* Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuodenvaihteessa 2026–2027.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakentamislupa.

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

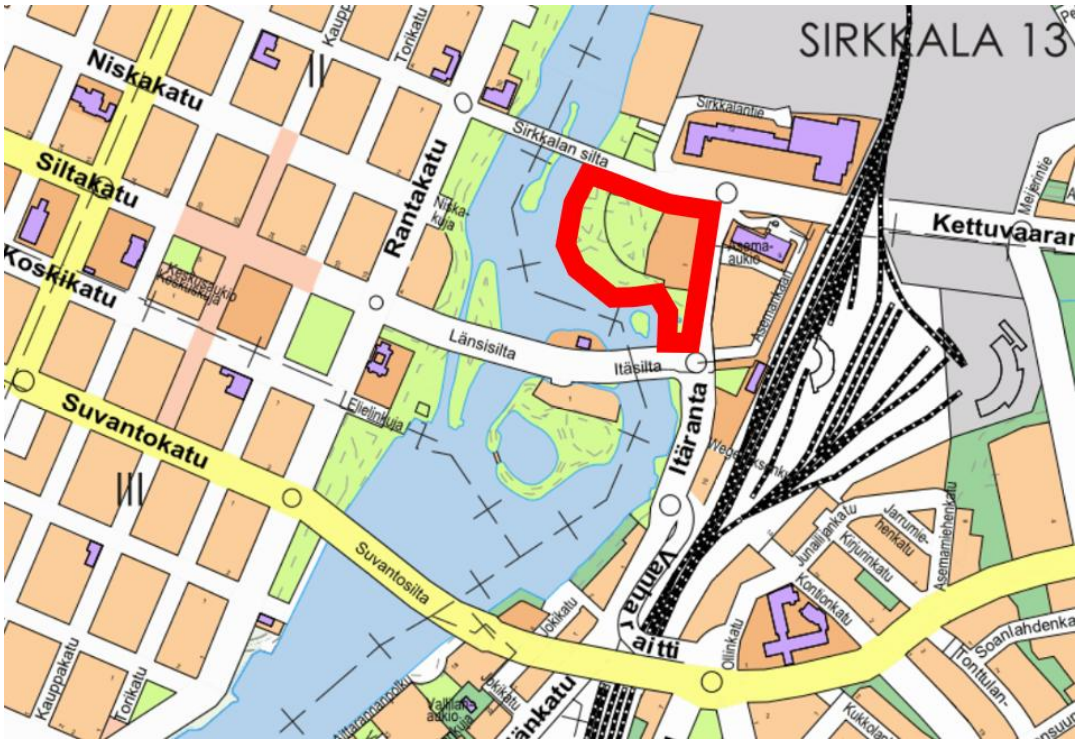
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sirkkalan (13) kaupunginosassa Pielisjoen itäpuolella keskeisellä paikalla Joensuun kaupunkirakenteessa ja maisemassa.

Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Kettuvaarantie-Sirkkalan silta, idässä Itäranta ja etelän-lännen suunnassa Siltakatu-Itäsilta ja Pielisjoki. Alue on osa

keskustamaiseksi alueeksi kehittyvää Joensuun asemanseutua. Asemanseudun kaavanmukainen toteutus on kesken.

Linja-auto- ja rautatieasemat sijoittuvat aivan suunnittelualueen viereen Itärannan itäpuolelle. Ruutukaavakeskustan puolelle Kauppatorille on linnun teitse matkaa noin puoli kilometriä. Pohjoispuolelle sijoittuu Sirkkalan teollisuus- ja työpaikka-alueet.



Suunnittelualue opaskarttapohjalla (© Joensuun kaupunki, 2026).

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on osa Joensuun keskustan rakennettua ympäristöä. Alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä, vaan suunnittelualueen rakentamattomat osat ovat korttelialuetta ja puistoa. Nämä alueet ovat nykytilassaan pääosin nurmipintaista. Suunnittelualueella on myös eri kokoista puustoa erityisesti Pielisjoen rannan tuntumassa ja puistoalueen pohjoisosassa. Kasvillisuus on pääosin sattumanvaraisesti syntynyttä. Alueella on sijainnut aikoinaan kaupungin puutarha/taimitarha. Rantaa seurailee julkinen rantaraitti.

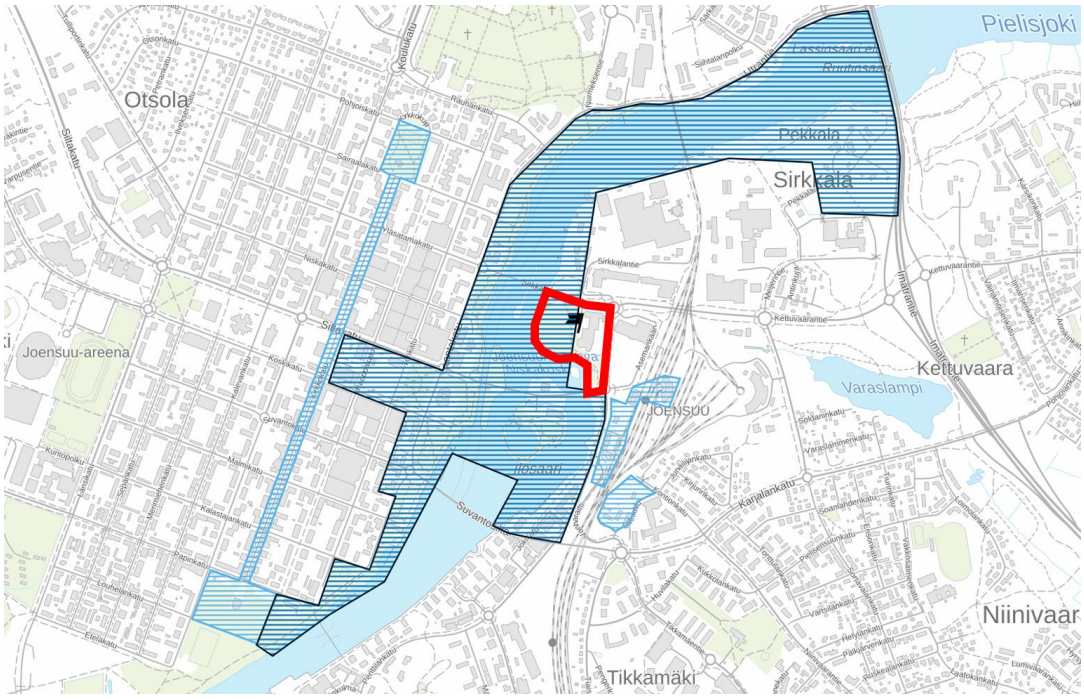
Hotelli Kimmel sijoittuu suunnittelualueen luontaiselle loivapiirteiselle selänteelle, jossa maanpinnan taso vaihtelee noin välillä +80,0..82,0 mmpy. Maanpinta laskee hotellilta loivapiirteisesti länteen ja jyrkemmin etelään kohti Pielisjokea. Maanpinta vaihtelee pääosin välillä +77.5...79.0 mmpy.

Alueen maaperä on Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvityksen (Havetec oy, 1984) mukaan Joensuun keskustalle tyypillistä löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia. Rakennettavuusluokaltaan alue on luokkaa IV.

Suunnittelualueen vieressä Pielisjoessa elää saukko, joka on EU:n luontodirektiivin II- ja IV liitteiden mukainen suojeltava laji. Pielisjoen vesialue ei sisälly kaavamuutosalueeseen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö



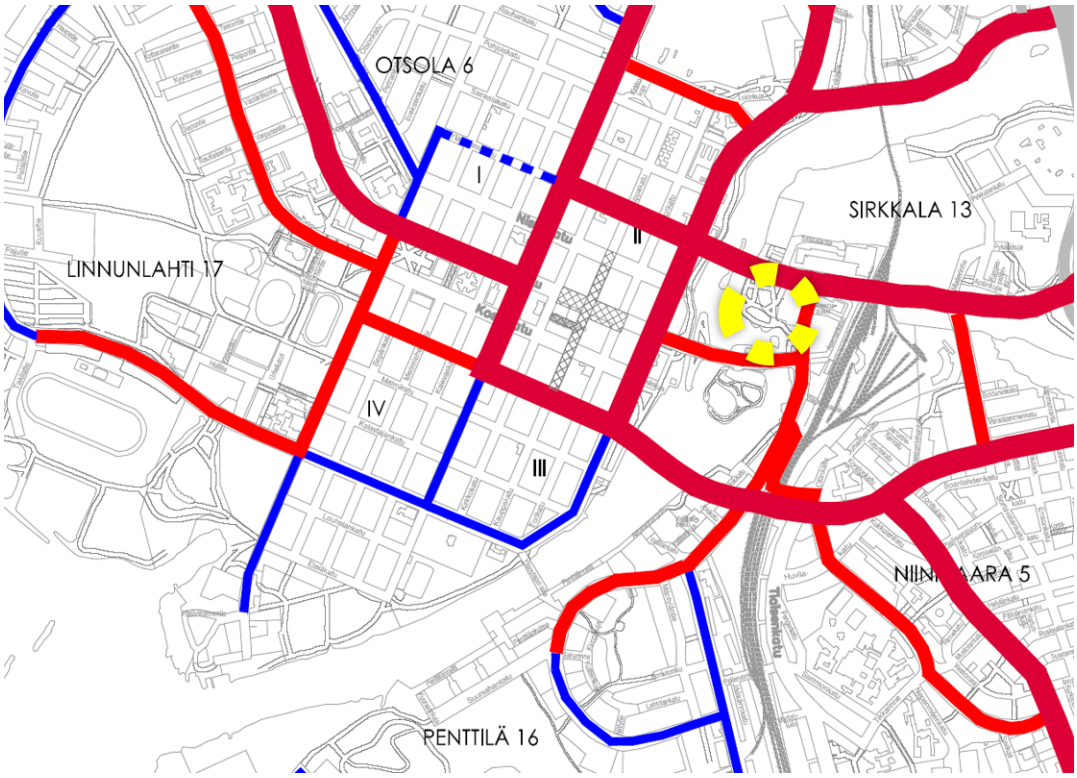
Joensuun rantapuistovyöhyke (RKY) rajattuna (© taustakartta MML, RKY-rajaus Museovirasto, 2026). Suunnittelualue punaisella.

Suunnittelualue kuuluu osittain Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY. RKY-kohdekuvaus

keskittyy pääosin Pielisjoen länsipuolisiin kohteisiin. Pielisjoen itäpuolelta kohdekuvauksessa on mainittu entisen Schaumanin tehtaan ympäristön asuinrakennukset suunnittelualueen pohjoispuolelta, Pielisjoen linnana tunnettu entinen kruunumakasiini Niskasaaressa sekä entiset keskusliikkeiden varastorakennukset alueen eteläpuolelta. Suunnittelualueelta ei ole mainittu kohteita. RKY-aluerajaus pitää sisällään suunnittelualueen toistaiseksi rakentamattoman länsiosan. Alueen vaikutelma on yleisilmeeltään puistomainen.

Liikenne ja reitit

Suunnittelualue sijoittuu liikenteellisesti keskeiseen ja saavutettavaan sijaintiin. Kettuvaarantie on luokitukseltaan seudullinen pääkatu ja Itäranta ja Siltakatu alueellisia pääkatuja. Pyöräilyn pääreitit kulkevat Kettuvaarantien, Itärannan ja Siltakadun varressa. Suunnittelualue on saavutettavissa hyvin myös joukkoliikenteellä. Vieressä on paikallis- ja kaukoliikenteen pysäkit sekä rautatieasema. Lentoasema sijaitsee alle 15 km päässä.



Joensuun katuverkko 2026. Pääkadut punaisella ja kokoojakadut sinisellä. Likimääräinen suunnittelualue keltaisella. (© Joensuun kaupunki, 2026).

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa myös uuden jalankulun ja pyöräilyn sillan rakentamisen Sirkkapuistosta (VP) Pielisjoen yli Niskasaareen. Siltaa ei ole toistaiseksi huomioitu kaupungin investointiohjelmissa.

Väestö ja palvelut

Suunnittelualue sijoittuu keskeiselle paikalle suhteessa Joensuun väestöön ja palveluihin. Kilometrin säteellä asuu noin 10 000 asukasta (n. 15 minuuttia kävellen) ja 4 kilometrin säteellä lähes 50 000 asukasta (n. 15 minuuttia pyörällä). Alueen välittömässä läheisyydessä on hotelli Kimmelin ja asemanseudun palvelut ja Pielisjoen toisella puolella kaikki ruutukaavakeskustan monipuoliset palvelut.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue on teknisen huollon verkoston piirissä.

Muut huomiot

Suunnittelualue sijaitsee Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvonnassa olevan laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavan kohteen konsultointivyöhykkeellä (Valio Oy). Tuotantolaitoksen konsultointivyöhykkeen laajuus on 0,5 km. Kaavamuutosalueelta on matkaa tuotantolaitoksen kiinteistön rajalle yli 250 metriä.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen korttelialueen maanomistaja on Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO ja puistoalueet omistaa Joensuun kaupunki.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa neljä eri maakuntakaavaa:

- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 (kokonaismaakuntakaava)
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2.vaihe

1. vaiheen teemoja ovat turvetuotanto, arvokkaat suot sekä rakennettu kulttuuriympäristö. Heinäveden osa-aluetta koskevassa kaavassa on yhteensovitettu ja yhtenäistetty Etelä-Savon maakuntakaavamerkinnät osaksi Pohjois-Karjalan maakuntakaavaa 2040. 2. vaiheen teemoja ovat energia ja maisemat. Kaava on kuulutettu 1.10.2025 voimaan valituksesta huolimatta alueidenkäyttölain mukaisesti. Valitus on HaO:n käsittelyssä.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C), kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk) ja Kuutoskäytävän liikenteen kehittämiskäytävään. Pielisjoen rantaan on merkitty Kuhasalo-Kuurna viheryhteystarve. Suunnittelualue kuuluu Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma/kv).

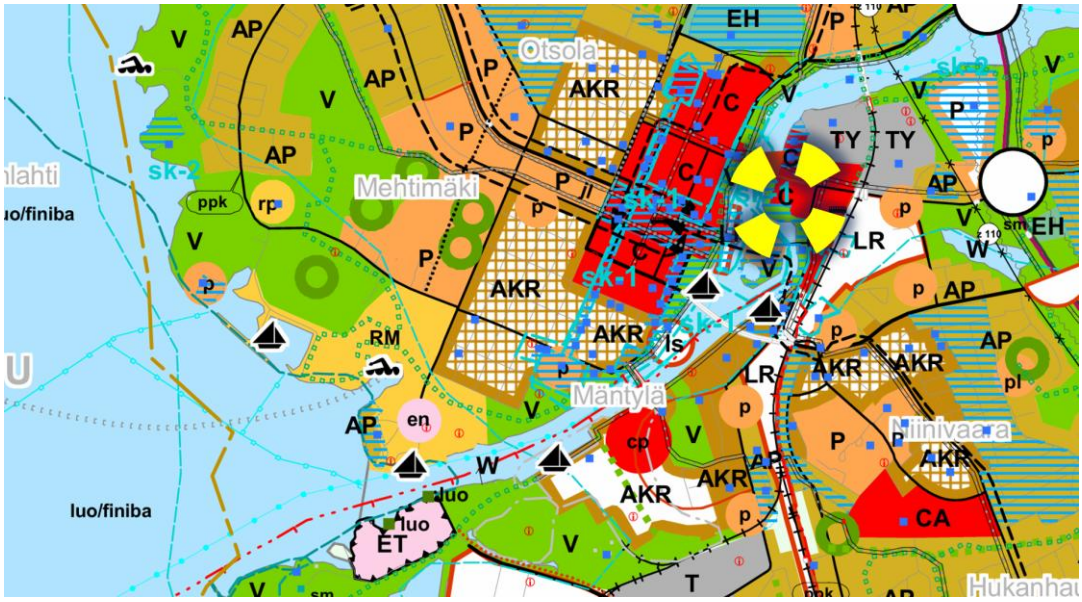


Ote maakuntakaavayhdistelmästä (© Pohjois-Karjalan maakuntaliiton karttapalvelu, 2026). Suunnittelualue keltaisella katkoviivalla.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Asemakaavamuutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Yleiskaava on tavoitevuodeltaan jo vanhentunut ja uuden yleiskaavan 2040 laatiminen on käynnissä. Joensuun seudun yleiskaava 2040 korvaa valmistuessaan vanhentuneen tavoitevuoden 2020 yleiskaavan. Yleiskaava 2040 tullee hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2027 aikana.

Suunnittelualue on kaavamuutosta ohjaavassa Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 keskustatoimintojen aluetta (C) ja virkistysaluetta (V). Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (sk-2). Lisäksi alueen virkistysalueet kuuluvat seudullisesti merkittävään rakennuskulttuurialueeseen.



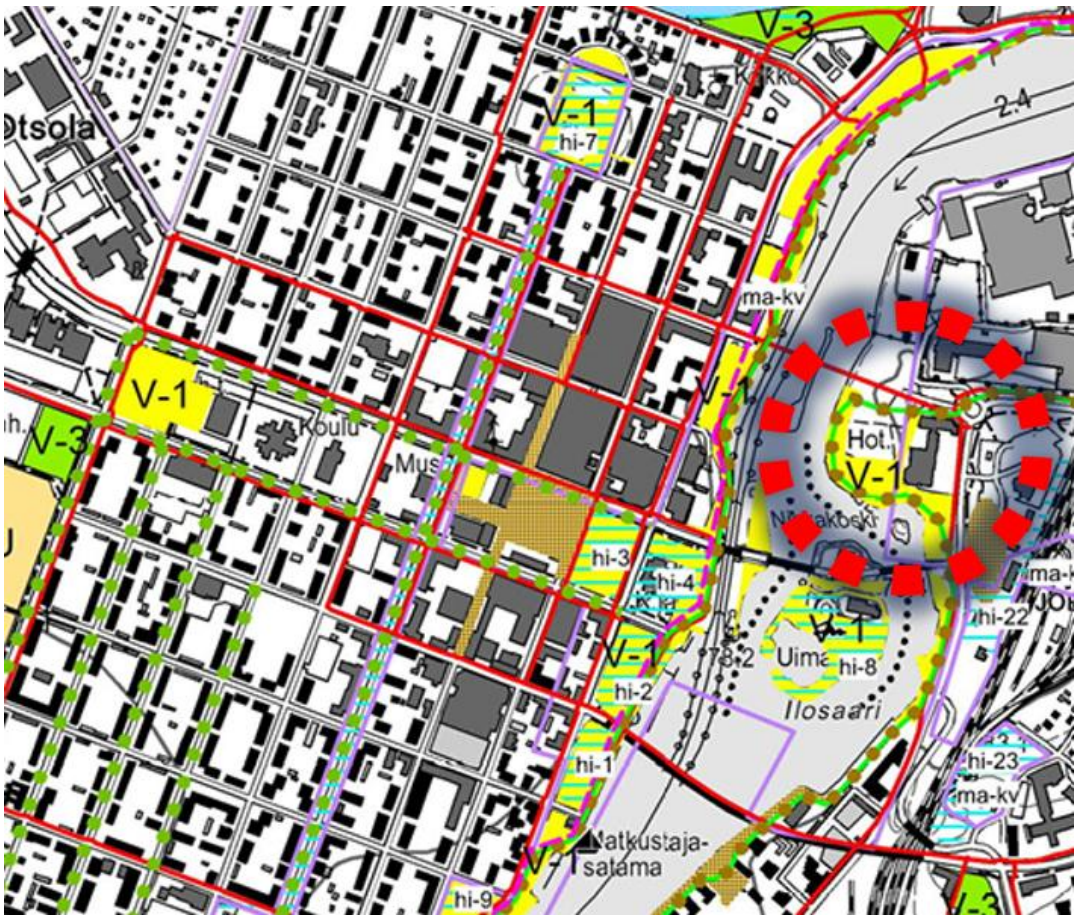
Joensuun seudun yleiskaava 2020. Likimääräinen suunnittelualue keltaisella katkoviivalla (© Joensuun kaupunki, 2026).

Viherkaava

Joensuuhun on laadittu oikeusvaikutukseton viherkaava (KV 15.6.2015 § 68). Viherkaavassa suunnittelualueen viheralueet on osoitettu keskustapuistoiksi (V-1). Pielisjoen rantaa seurailee rantaraitti-merkintä. Rantaraittia kehitetään kaavamääräyksen mukaan esteettömänä ja turvallisena asiointi- ja ulkoilureittinä.

Keskustapuistoista (V-1) on viherkaavassa annettu seuraava kaavamääräys:

- Alue, joka on säilytettävä viheralueena. Alueelle voidaan sijoittaa virkistystä palvelevia rakenteita ja rakennelmia. Aluetta kehitetään korkeatasoisena hoidettuna viheralueena. Erityishuomiota on kiinnitettävä alueen esteettömyyteen.

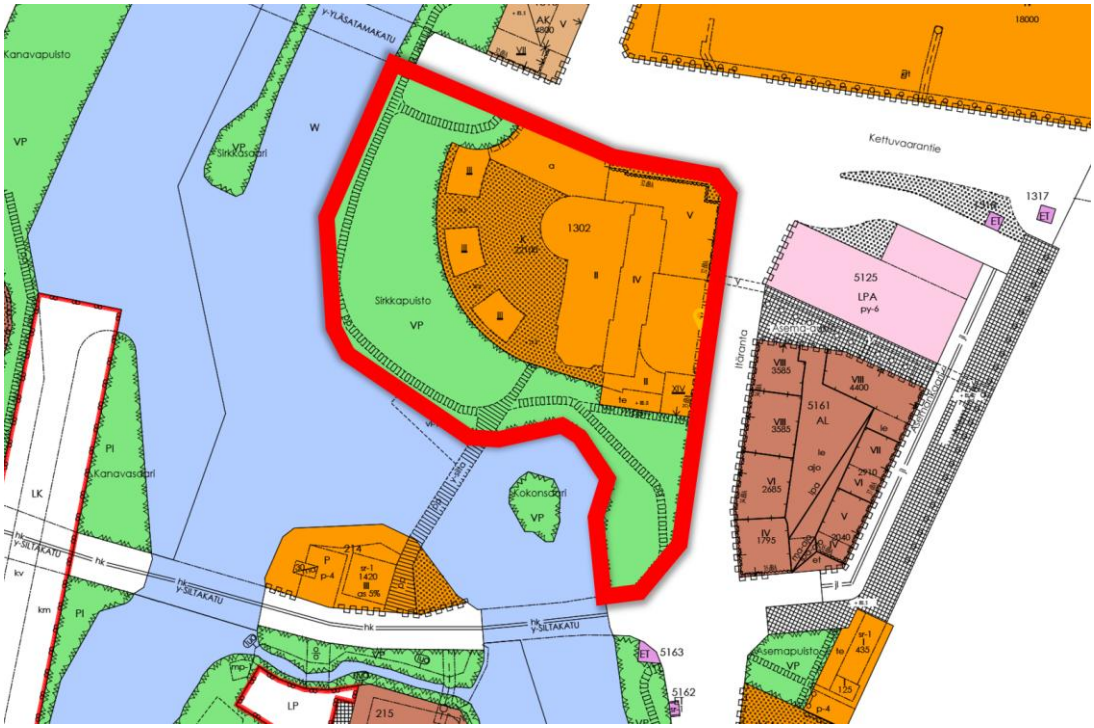


Ote Joensuun viherkaavasta. Likimääräinen suunnittelualue huomioitu punaisella ympyrällä (© Joensuun kaupunki, 2026).

Asemakaava

Alueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty asemakaava (kaavanumero 1675). Suunnittelualue on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja Sirkkapuiston puistoaluetta (VP). Sirkkapuiston rannassa kulkee yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp). Korttelialueen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 22 100 k-m^2. Kerrosluvut vaihtelevat välillä II-XIV.

Korttelialueen länsiosat on merkitty istutettaviksi alueen osiksi ja korttelin pohjoisosaan Kettuvaarantien varteen on osoitettu auton säilytyspaikan rakennusala (a). Pysäköinti on ratkaistu pääosin viereisen korttelin 5125 autopaikkojen korttelialueella (LPA).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta (© Joensuun kaupunki, 2026). Likimääräinen suunnittelualue punaisella rajauksella.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:1000.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole alueidenkäyttölain 53 §:n rakennuskieltoa.

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. Joensuun strateginen tavoite on nousta Suomen kymmenen suurimman kaupungin joukkoon. 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	Maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita
1. Hyvän arjen, hyvinvoinnin ja osallisuuden Joensuu.	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.
2. Opiskelun, tasa-arvoisen oppimisen ja sivistyksen Joensuu.	Joensuu on paras kaupunki lapsiperheille. Lapset, nuoret ja perheet saavat tukea oikeaan aikaan. Turvallinen kasvun ja oppimisen polku turvataan ja harrastusmahdollisuuksia vahvistetaan.

3. Kasvavan elinkeinoelämän ja työllisyyden Joensuu.	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
4. Kestävän talouden Joensuu.	
5. Osaavan henkilöstön ja hyvän johtamisen Joensuu	

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat, kuten:

- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54)
- Euroopan metsäpääkaupunki Joensuu
- Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma
- Täydennysrakentamisohjelma
- Symmetrinen kaupunki -visio
- Keskustavisio
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).
- Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022-2025 (KH 10.1.2022 § 6).
- Joensuun kaupungin sopeutumissuunnitelma ilmastonmuutokseen 2023 (KH 4.12.2023 § 465)
- Yrityskaupunki Joensuu

Tässä kaavatyössä strategioista, suunnitelmista ja ohjelmista korostuvat erityisesti matkailun, tapahtumien ja elinkeinoelämän edistäminen sekä keskustan vetovoiman ja elinvoimaisuuden kasvattaminen.

Kaavatyötä varten tehdyt selvitykset

Kaavatyötä varten on tehty liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2026) ja luotu lyhyt katsaus alueen kaavoitushistoriaan. Molemmat selvitykset ovat kaavatyön oheismateriaalia ja ne ovat luettavissa ja ladattavissa kaavahankkeen verkkosivuilta. *Ehdotusvaiheen jälkeen on laadittu asiantuntija-arvio (WSP Finland Oy, 2026) UPM:n tehtaan mahdollisesta lisäliikennevaikutuksesta alueen katuverkkoon. Arvio on osa kaavahankkeen oheismateriaalia.*

Lyhyt katsaus alueen kaavoitushistoriaan



Alueen aiemmat asemakaavavaiheet (© Joensuun kaupunki, 2026).

Suunnittelualue on asemakaavoitettu ensimmäisen kerran 1960-luvulla lopulla ja asemakaavaa on muutettu ensimmäisen kerran 1970-luvulla. Tavoitteena näissä alueen ”alkuperäisissä” asemakaavoissa on ollut osoittaa Sirkkapuiston alue hotelli- ja kulttuuritoiminnoille.

Alun perin koko suunnittelualue Sirkkapuistoineen on ollut osa kulttuurin ja majoituksen yhdistävää YVM-korttelialuetta. 1970-luvun kaavamuutoksella Pielisjoen rannat on osoitettu korttelialueesta erilliseksi Sirkkapuiston puistoalueeksi (P) ja hotelli- ja kulttuuritoiminnoille on osoitettu toisistaan erilliset ALH- ja YV-korttelialueet.

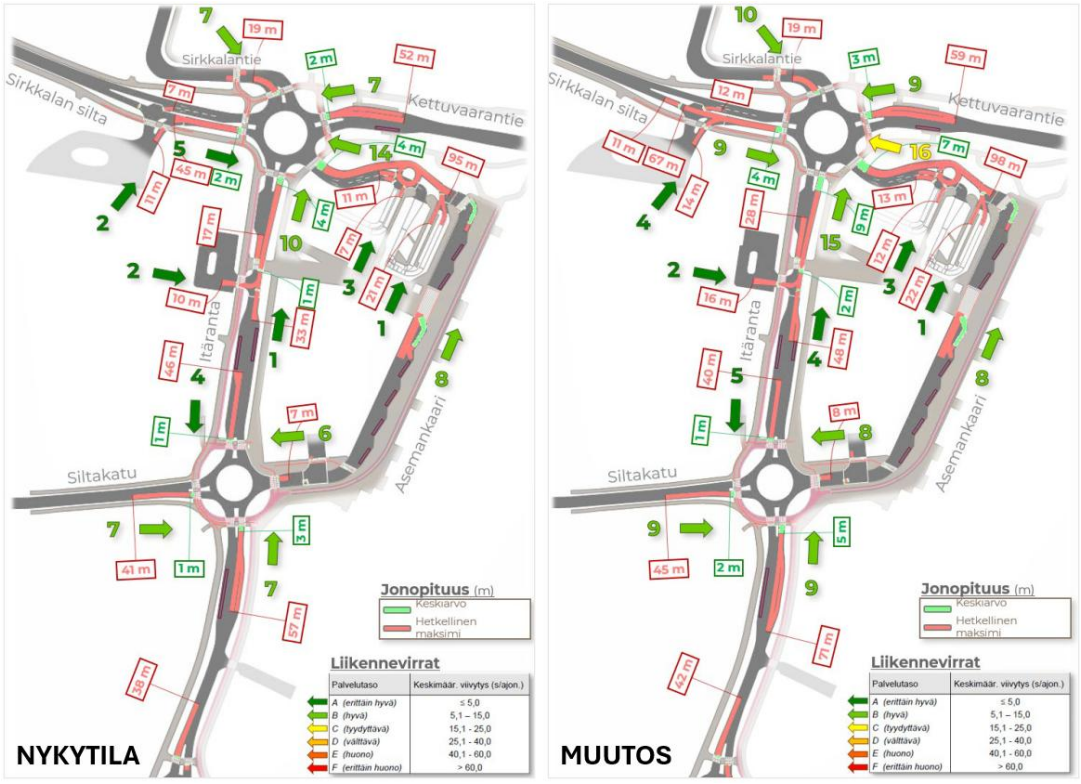
Viimeisin kaavamuutos vuodelta 2017 muutti alueen alkuperäisiä tavoitteita siten, että kulttuurirakennuksen korttelialueesta (YV) luovuttiin. Toisistaan erilliset korttelit yhdistettiin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kaavamuutoksen tavoitteena oli kylpylä- ja majoitustoiminnan kasvattaminen alueella.

Pielisjoen rannat jäivät edelleen julkisiksi Sirkkapuiston puistoalueiksi (VP) ranta-raitteineen.

Suunnittelualue ei ole toteutunut vuoden 2017 asemakaavamuutoksen mukaisesti. Tavoitteet ovat osin muuttuneet ja palautuneet takaisin alkuperäisiin tavoitteisiin. Sirkkapuiston ympäristöön tavoitellaan jälleen kulttuuritoimintaan soveltuvaa rakennusta/rakennuksen osaa. Samalla varaudutaan myös majoituskapasiteetin kasvattamiseen. Keskeisenä erona alkuperäiseen on se, että kulttuuritoiminta on osa hotelli Kimmelin muuta liiketoimintakokonaisuutta.

Liikenneselvitys

Kaavahanketta varten on laadittu liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2026). Selvityksessä on huomioitu asemanseudulle suunnitellun maankäytön, eli korttelien 1302 ja 5161, vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin. Pysäköinnin painopiste on alueelle jo toteutetussa korttelin 5125 pysäköintilaitoksessa. Liikenteen sujuvuutta on arvioitu toimivuustarkastelujen pohjalta.



Liikenneverkon liikenteellinen toimivuus aseman huipputunnin klo 14.30–15.30 aikaan (© WSP Finland Oy, 2026).

Liikenneselvityksen perusteella kaavahanke voidaan toteuttaa ilman merkittäviä muutoksia ympäröivään liikenneverkkoon. Kaavan mahdollistaman maankäytön aiheuttama liikenteen lisäys kasvattaa liikennemääriä erityisesti Kettuvaarantien kiertoliittymän ympäristössä, mutta liikenteen palvelutason arvioidaan säilyvän hyvänä.

Alueen eri toimintojen ruuhkahuiput ajoittuvat aamu- ja iltahuipputuntien ulkopuolelle. Aseman ruuhkahuippu ajoittuu klo 14.30–15.30 välille ja musiikkitalotoiminnan huipputunti klo 18–19 välille. Katuverkon kuormitus jakautuu siten useammalle ajanhetkelle. Alueen toiminnan kannalta merkitsevin ajanhetki on aseman ruuhkahuipputunti erityisesti perjantaisin, joka on otettu selvityksen tarkasteluhetkeksi. Simuloinnin tulokset ovat seuraavanlaiset:

- Nykytilanteessa alueen liikenteellinen palvelutaso on hyvä. Hetkellinen ruuhka jonouttaa liikennettä Asemankaaren saattopysäköinnissä.

- Alueen maankäytön muutosten myötä liikenteellinen palvelutaso säilyy edelleen pääosin hyvänä. Keskimääräiset viivytykset kasvavat 2–5 sekuntia. Jonot ja viivytykset kasvavat erityisesti Kettuvaarantien kiertoliittymän etelän ja lännen tulosuunnilla, mikä puolestaan heikentää Asemankaaren tulosuunnan toimivuutta, mutta palvelutaso on kuitenkin tyydyttävä (keskimääräinen viivytyksen muutos +2 sekuntia). Pysäköintitalon kiertoliittymässä pysäköintiin saapuvan ja poistuvan liikenteen palvelutaso on erittäin hyvä.

Pysäköintitarpeet voidaan selvityksen perusteella ratkaista Asemaparkin nykyisellä kapasiteetilla korttelissa 5125. Laitoksessa on tällä hetkellä noin 500 autopaikkaa + saattoliikenteen noin 30 ap. Laitoksen käyttöaste on korkeimmillaan noin 30–35 %, joten vapaata kapasiteettia on runsaasti jäljellä. Korttelialueen voimassa oleva asemakaava mahdollistaa myös pysäköintilaitoksen korottamisen, jolloin autopaikkoja laitoksessa on arviolta noin 750 ap.

Alueen keskeisimmät jatkosuunnittelutarpeet liittyvät jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden parantamiseen, erityisesti Itärannan ylityspaikoilla, sekä tontin saatto-liikenne- ja esteettömyysjärjestelyjen kehittämiseen.

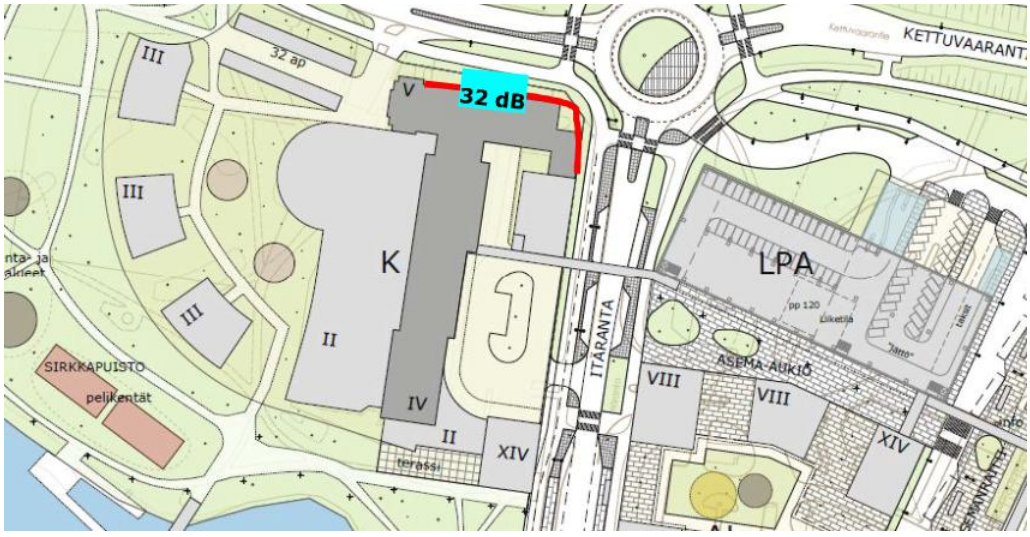
Muut selvitykset

Suunnittelualueen voimassa olevaa vuoden 2017 asemakaavaa varten on tehty useita selvityksiä, jotka toimivat myös musiikki- ja kulttuuritalon kaavamuutoksen taustaselvityksinä niiltä osin, kuin ne koskevat suunnittelualuetta. Selvitykset on laatinut Ramboll Finland Oy vuosina 2016–2017. Selvitykset on käyty lyhyesti läpi tässä luvussa, ja ne ovat kokonaisuudessaan luettavissa ja ladattavissa kaavatyön oheismateriaalina kaavahankkeen verkkosivuilta.

<u>Meluselvitys (2017)</u>

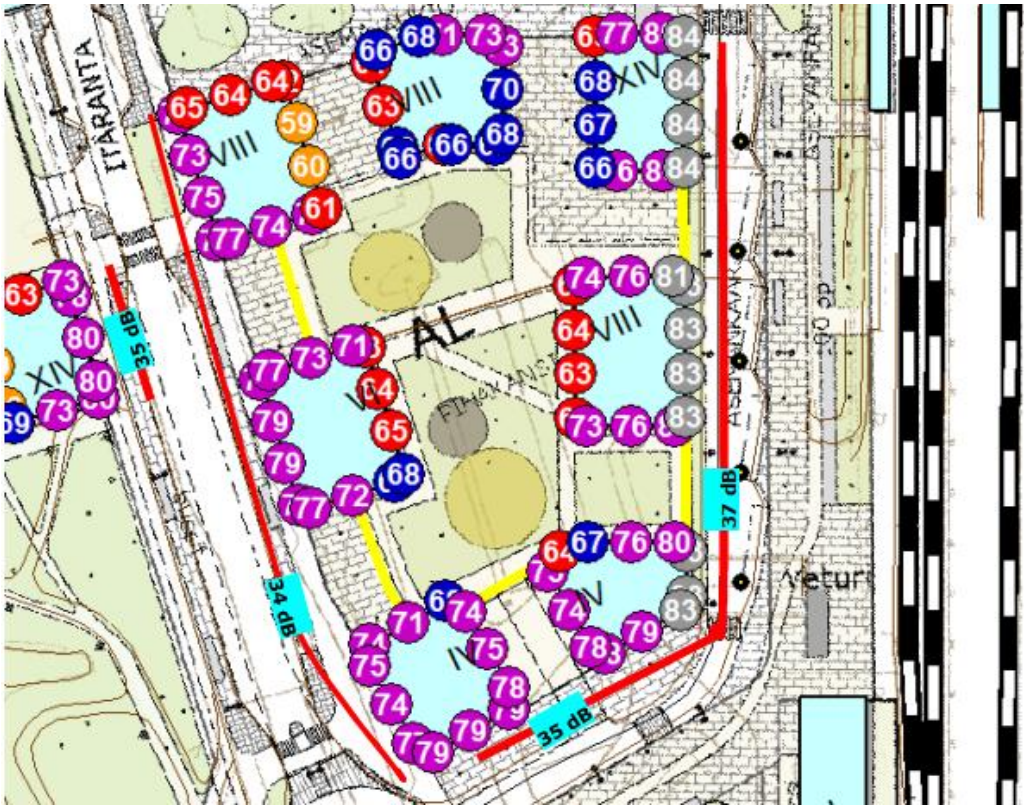
Meluselvitys perustuu melumallinnukseen, jossa on huomioitu tie-, raide sekä linja-autoliikenne. Lisäksi selvityksessä on huomioitu UPM-Kymmene Wood Joensuun vaneritehtaan melut siitä tehdyn meluselvityksen perusteella. Alla on selvityksen keskeiset huomiot musiikki- ja kulttuuritalon kaavahankkeen kannalta:

- Rakennusten julkisivuille kohdistuvan keskiäänitason perusteella osalle rakennuksista on annettu julkisivun ääneneristävyysmääräys 32 dBA. Määräys koskee tiloja, joissa majoitutaan.



Ääneneristävyysvaatimus (Ramboll Finland Oy, 2016).

- Enimmäismelutasolle annetut julkisivun ääneneristävyysmääräykset ovat suosituksia, jotka perustuvat WHO:n asunnon sisätilojen enimmäistasosuositukseen. Enimmäismelutasoja alueella aiheuttaa linja-autoliikenne. Enimmäismelutasojen suositusstatuksesta huolimatta hyvän asumisviihtyisyyden turvaamiseksi tulisi Itärannan linja-autopysäkkien lähellä olevien asuin- ja majoitusrakennusten ääneneristävyyteen kiinnittää riittävästi huomioita (35 dB ääneneristävyysvaatimus).



Suositeltavat ääneneristävyysvaatimukset enimmäismelutasoja vastaan, suunnittelualueen hotellitorni kuvan vasemmassa laidassa (Ramboll Finland Oy, 2016).

Tärinäselvitys ja sen täydennys (2016, 2017)

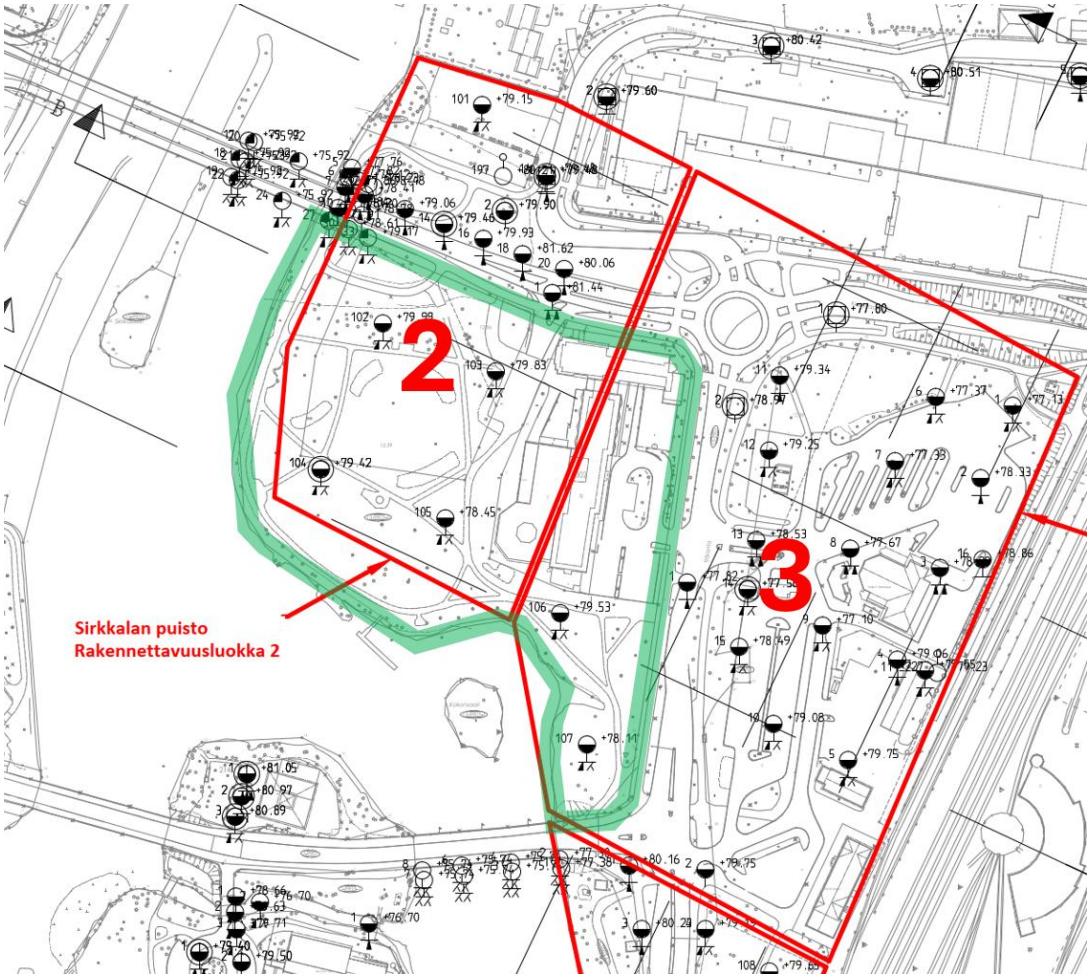
Selvityksissä tehdyt arviot perustuvat alueen maaperä- ja liikennetietoihin. Selvitysten perusteella junaliikenteen aiheuttamat tärinä- ja runkomeluvaikutukset eivät ulotu musiikki- ja kulttuuritalon kaavamuutosalueelle. Uusien rakennusten tärinän suositusarvot ylittyvät alle 30...70 metrin etäisyydellä radasta. Musiikki- ja kulttuuritalon kaavamuutosalue sijoittuu lähimmillään noin 140 m päähän rautatiealueesta.

PIMA-taustaselvitys (2016)

PIMA-riskikohteet tulee huomioida alueen uudisrakentamisessa selvittämällä kohdekohtaisesti maaperän haitta-ainepitoisuudet etukäteen, jolloin mahdollinen maaperän pilaantuneisuus voidaan huomioida maarakennussuunnittelussa.

Sirkkapuiston (VP) ja korttelin 1302 länsiosissa on selvityksen mukaan sijainnut vanha kauppapuutarha, jonka alueella voi olla mahdollisia haitta-aineita (torjunta-aineet ja öljyhiilivedyt). *Selvityksessä ei ole osoitettu tarkkoja aluerajauksia PIMA-kohteista suunnittelualueella.*

Rakennettavuusselvitys (2016)



Rakennettavuusluokat kartalla (Ramboll Finland Oy, 2016). Suunnittelualueen rajaus vihreällä.

Suunnittelualue on rakennettavuusselvityksen mukaan rakennettavuudeltaan luokkaa 2 ja 3. Alueiden kunnallistekniikan rakennussuunnitteluvaiheessa

pohjatutkimuksia on tarpeen täydentää pohjarakennusolosuhteiden rajakohtien tarkentamista ja pohjanvahvistustarpeen määrittämistä varten. Tutkimuksia on tehtävä myös mahdollisille siltapaikoille sillan perustamistapalausunnon laatimista varten.

Kunkin rakennuksen osalta on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan ja mahdollisen pohjanvahvistuksen määrittämistä varten.

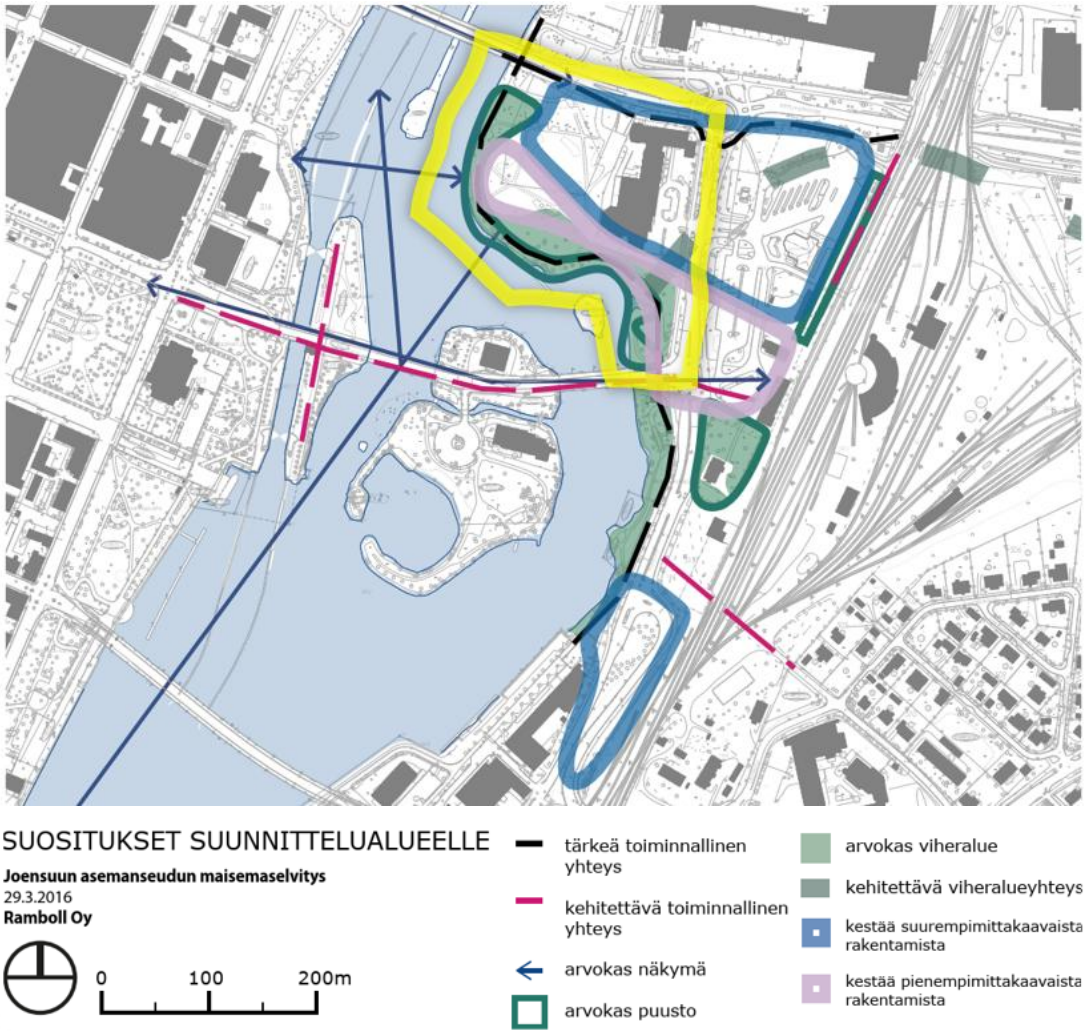
Rakennettavuusluokka		Rakennettavuusluokan kuvaus
2.	Normaalisti rakennettava	- vaihteleva moreenimaasto, jossa kalliota ja lohkareita sekä vähäisiä soistuneita painanteita - siltti- ja savialueet, joilla kantava maakerros enintään 2,5 m syvyydessä - maapinnan kaltevuus 5…15 % - normaalisti kuivatettava - perustamistapa: anturat, maanvarainen laatta
3.	Vaikeasti rakennettava	-siltti-, savi- ja soistuneet alueet, joilla kantava maakerros 2,5…8,0 m syvyydessä -vaikeasti kuivatettava -perustamistapa: pilari- ja anturaperustus tai paalut

Rakennettavuusluokat taulukkona (Ramboll Finland Oy, 2016).

Maisemaselvitys (2016)

Asemanseudun kaavahanketta varten laadittu maisemaselvitys on monin osin edelleen ajantasainen, vaikka se onkin jo 10 vuotta vanha. Suunnittelualueen osalta maiseman pääpiirteet, puistomainen ranta sekä osittain rakennettu hotelli Kimmelin kortteli 1302, ovat säilyneet ennallaan.

Maisemaselvityksen mukaan Pielisjoen rannassa on maisemallisesti arvokasta puustoa ja viheraluetta. Rantaa seurailee tärkeä toiminnallinen yhteys. Suunnittelualuetta kohti avautuu arvokkaita näkymiä Länsisillalta ja Pielisjoen länsirannan Kanavapuistosta (VP). Korttelin 1302 alue kestää suuremman mittakaavan rakentamista.



Maisemaselvityksen suositukset (Ramboll Finland Oy, 2016). Likimääräinen suunnittelualue keltaisella.

Arvio liikenteen toimivuudesta (2026)

Kaavamuutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehty asiantuntija-arvio (WSP Finland Oy, 2026) siitä, miten UPM:n tehdastoiminnan mahdollinen kasvu vaikuttaa alueen liikenteeseen. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa UPM:n toiminnan laajentamisen 60 %:lla, joka on otettu arviossa lähtöoletukseksi kasvulle. Lähtötiedot perustuvat UPM:n antamiin tietoihin.

Arvion perusteella UPM:n laajennuksesta aiheutuva lisäliikennemäärä ei muodosta merkittävää liikennetuottoa 5-haaraisen kiertoliittymän kokonaisuuteen nähden (4 % huipputunnin aikaisesta liikennemäärästä), joten liikenteellinen vaikutus jää pieneksi. Tehtaan laajennuksesta aiheutuva lisäliikenne, joka suuntautuu Sirkkalantieltä Kettuvaarantielle heikentää Itärannan ja Asemankaaren tulosuuntien

palvelutasoa, mutta edelleen niiden arvioidaan säilyvän vähintään tyydyttävällä palvelutasolla.

2.3 Tavoitteet

Kaavamuutos on käynnistynyt Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO:n hakemuksesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on musiikki- ja kulttuuritalo-hankkeen toteuttaminen hotelli Kimmelin kortteliin. Samalla on tarkoitus säilyttää voimassa olevan asemakaavan mukainen mahdollisuus majoituskapasiteetin kasvattamiseen korttelialueen kaakkoiskulmassa. Kaavassa on tällä kohtaa 14-kerroksisen rakennuksen rakennusala. Lisäksi kaavatyön lähtökohtaisena tavoitteena on, ettei korttelialueen rakennusoikeutta tarvitse muuttaa eikä Sirkkapuiston (VP) laajuutta supistaa.

Hankkeen tavoitteita kuvaava hakijan laatima havainnekuva-aineisto on kaavaselostuksen liitteenä (liite 4). Lisäksi selostuksen liitteenä on kaupungin laatimat kaupunkimalli-havainnekuvat (liite 5).

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavaratkaisu perustuu hankkeen lähtökohtaisiin tavoitteisiin. Kaavamuutoksella mahdollistetaan musiikki- ja kulttuuritalohankkeen sekä tornimaisen hotellilaajennuksen rakentaminen kortteliin 1302. Samalla Sirkkapuiston (VP) pinta-ala säilyy ennallaan.

Korttelin 1302 ja Sirkkapuiston (VP) välinen rajalinja sekä korttelin rakennusalat ja kaavamääräykset on muutettu vastaamaan päivittyneitä tavoitteita. Korttelialueen käyttötarkoitus (K), pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä kerrosneliömetreinä säilyy ennallaan.



Kaavaratkaisu (© Joensuun kaupunki, 2026). Nuolet kuvaavat *Sirkkapuiston (VP)* ja K-korttelialueen välisiä rajamuutoksia ja punainen pisteviiva poistuvaa rajaa.

	Voimassa oleva AK	asemakaavamuutos
Puistoalue (VP) m2	16 498 m^2	16 498 m^2
Korttelialue (K)	16 683 m^2	16 683 m^2
tonttitehokkuus (K)	e=n. 1,32	e=n. 1,32
rakennusoikeus (k-m^2)	22 100 k-m^2	22 100 k-m^2
kerrosluku	II-XIV	I-XIV

Vertailutaulukko kaavamuutoksen keskeisistä luvuista (© Joensuun kaupunki, 2026).

Sirkkapuistoon on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukainen rantaraitti (pp). Yleisissä määräyksissä on huomioitu suunnittelualueella olevat mahdolliset pilaantuneet maat. Lisäksi yleisten määräysten lausuntotarpeissa on huomioitu alueen sijoittuminen RKY-alueelle ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes)

valvonnassa olevan kemikaalilaitoksen konsultaatiovyöhykkeelle. *RKY-alue on huomioitu myös yleisissä määräyksissä.*

Kaavaratkaisuun on myös sovellettu Joensuun kaupungin ”beta-vaiheessa” olevaa viherkerroin -työkalua, jonka avulla pyritään muun muassa sopeutumaan ilmastonmuutoksen mukanaan tuomiin sään ääri-ilmiöihin ja samalla panostamaan kaupunkitilan viihtyisyyteen muuttuvassa ilmastossa. Viherkertoimen perusteella määräyksissä on huomioitu alueen tavoitteellinen puuston määrä sekä vapaiden rakentamattomien alueiden käsittely ja hoito.

Viherkertoimen tuomat ratkaisut painottuvat erityisesti Sirkkapuiston alueelle, sillä korttelialueen puolella on rajalliset tilat ja keinot tehdä toimenpiteitä. Lisäksi alueet liittyvät toiminnallisesti ja myös kaavoitushistoriansa puolesta kiinteästi toisiinsa, joten vihertoimien painotus puistoalueelle on tässä kohtaa perusteltua. Samalla vahvistetaan puistoalueen käyttöä ja viihtyisyyttä.

3.1.1 Korttelialueet

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Hotelli Kimmelin kortteli 1302 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korttelialueen ratkaisu perustuu hakijan esittämiin suunnitelmiin, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Korttelialueen rakennusala mahdollistaa hotelli Kimmelin toimintojen laajentamisen länteen ja kaakkoon. Länsipuolelle on mahdollista sijoittaa korkeintaan nelikerroksinen rakennusosa, jonka vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on korkeintaan +102.0, ja kaakkoispuolelle korkeintaan 14-kerroksinen (XIV) rakennusosa. Kokonaisuuden rakennusoikeus kerrosneliömetreinä on 22 100 k-m^2.

Tontin Sirkkapuiston (VP) vastaiselle eteläosalle on lisäksi merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa terassirakenteita (te-1). *Terassirakenteet on sovitettava materiaaleiltaan ja ulkoasultaan yhteen rakennuksen, eli laajenevan hotelli Kimmelin rakennuskokonaisuuden kanssa. Käytännössä terassialueen toteutuksen*

laajuutta rajoittaa korttelialueen muut tarpeelliset toiminnot, kuten kulkureitit, pelastustiet, huolto ja kunnossapito sekä mahdolliset hulevesien käsittelyrakenteet. Koko te-1-alueen kattaminen on siten jopa mahdotonta, mutta aluerajauksen laajuus antaa mahdollisuuksia kattaa terassialueita tarvittavilta osiltaan. Terassialue sijoittuu maisemallisesti ja ilmansuuntiensa puolesta otolliseen sijaintiin, joten terassialueen kattaminen mahdollistaa kauden jatkamista keväästä ja syksystä. Rakennuksen pääsisäänkäyntien edustoille on merkitty esteettömyyssyistä maanpinnan likimääräiset korkeusasemat.

Koska rakennushanke sijoittuu arvokkaaseen ja keskeiseen joki- ja kaupunkimaisemaan, on yleisissä määräyksissä edellytetty korkeatasoista, yhtenäistä ja laadukasta korttelialueen käsittelyä. *Määräyksissä on huomioitu myös rakentamisen soveltuminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).* Yksittäisiin materiaaleihin ei ole kaavaratkaisussa otettu kantaa, eikä kaavaa varten ole laadittu erillisiä rakentamistapaohjeita. Hakijan tavoittelema hanke on ollut kaavaa laadittaessa selkeästi tiedossa ja suunnitelmat nähtävillä ja kaavaratkaisu perustuu hakijan esittämiin suunnitelmiin ja tavoitteisiin. *Kaavaratkaisu on sidottu hankkeen ympärille rakennusaloin, kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Samalla kaavaratkaisu jättää tarkoituksenmukaisesti myös riittävästi joustoa toteutusvaiheeseen tai siihen tilanteeseen, jos hanke viivästyisi tai muuttuisi.*

Korttelialueen täydentämisen myötä alueen maanpintaa on nostettava, joten korttelialueen rajat Sirkkapuistoa (VP) vasten on osoitettu tukimuuri ja muurimainen aita -merkinnällä *sekä ohjeellisella istutettavalla alueen osalla. Merkintöjä* on täydennetty sanallisella määräyksellä, joka mahdollistaa korkoeron kiinniottamisen myös maanpintaa luiskaamalla. Jos korkoerot toteutetaan luiskaamalla, on hyvin todennäköistä, että maanpinnan muotoilut sijoittuvat huomattavilta osin puistoalueen puolelle. Asia on huomioitu kaavamääräyksissä siten, että korttelin lumien ja hulevesien käsittely ei saa aiheuttaa haittaa puistoalueelle. Korttelialueen ja sitä ympäröivän puistoalueen on ylipäätään liityttävä luontevasti toisiinsa, joka edellyttää toteutussuunnitelmien yhteensovittamista. *Korttelialueelta saa johtaa hulevesiputken vesistöön (Pielisjokeen). Hulevesien laatua on*

parannettava ennen niiden johtamista vesistöön. Käytännössä laatua voi parantaa esimerkiksi viivyttämällä. Sinällään viivyttäminen ei ole tarpeellista, koska hulevedet vastaanottavassa vesistössä riittää kapasiteetti hulevesien vastaanottamiseen, mutta viivytys voi auttaa hulevesien laadun parantamisessa. Purkuputken suu on sijoitettava keskivedenpinnan korkeuden alapuolelle, jotta putki maastoutuu ympäristöön paremmin.

Pysäköinti on ratkaistava pääosin viereisen korttelin 5125 pysäköintilaitoksessa. *Tontin piha-alueelle saa sijoittaa enintään 15 autopaikkaa. Hakijan suunnitelmissa on esitetty 12 autopaikkaa (+ yksi linja-autopaikka), joten lause antaa muutaman autopaikan pelivaran korttelialueen vaiheittaiseen toteutukseen. Kimmelin kellariin jää edelleen aiempien toteutusvaiheiden jäljiltä noin 38 autopaikkaa, joten todennäköinen enimmäisautopaikkamäärä tontilla on noin 50 autopaikkaa, joista enintään 15 autopaikkaa sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvään sijaintiin, mutta hajautettuina eri sisäänkäyntien läheisyyteen. Samalla on huomioitava pysäköintipaikkojen luonteva liittyminen Sirkkapuistoon (VP) kaavamääräysten mukaisesti.* Pysäköintimääräykset perustuvat kaavatyötä varten laadittuun liikenneselvitykseen.

Kaavahanketta kuvaavat havainnekuvat ovat selostuksen liitteinä.

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Kaavahanke edistää monipuolisesti kaupungin strategiaa, suunnitelmia ja ohjelmia. Hanke edistää kaupunkikeskustan ja jokiympäristön vetovoimaa ja elinvoimaisuutta. Hankkeella on positiiviset matkailu-, tapahtuma- ja elinkeinovaikutukset. Keskusta täydentyy olemassa olevan infrastruktuurin piirissä. Sijainti tukee kestävien kulkutapojen käyttöä. Hankkeella on myönteiset vaikutukset kaupungin kulttuurimahdollisuuksiin.

3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavahanke on sitä ohjaavien suunnitelmien mukainen. Kaupunki täydentyy keskeisellä paikalla ja kaavaratkaisu huomioi sijainnin edellyttämät vaatimukset. *RKY-alue ja suunnittelualueen keskeinen sijainti joki- ja kaupunkiympäristössä on huomioitu kaavaratkaisussa. Viherkaavan mukainen Sirkkapuiston (VP) puistoluokitus vahvistuu puiston käytön lisääntymisen ja viereisen korttelialueen rakentamisen myötä.*

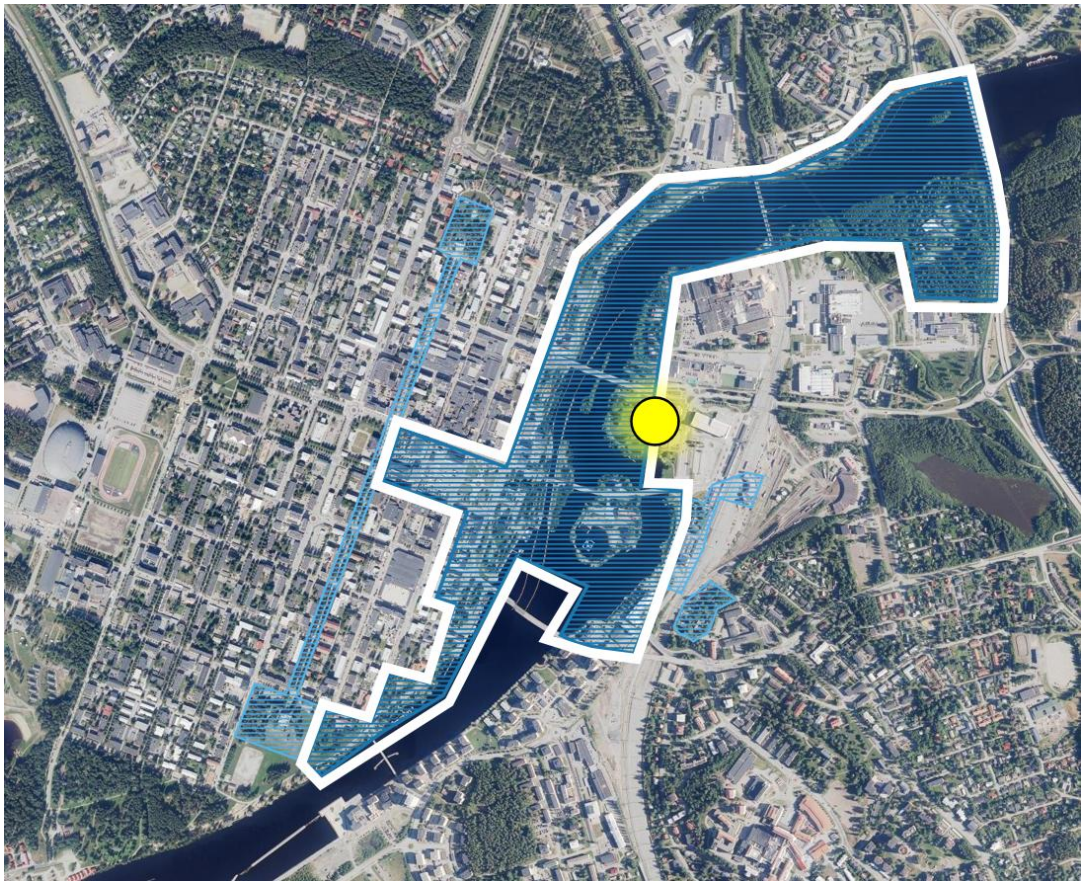
3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Vaikutukset RKY-alueeseen

Kaavamuutoksen mahdollistama hotelli Kimmelin länsipuolinen laajennusosa, eli musiikki- ja kulttuuritalo-hanke, sijoittuu Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle. Uudisrakennusosa sijoittuu nykytilassaan puistomaiselle alueelle siten, että maisemallisia vaikutuksia pehmentää rakennusosan ympärille jäävä Sirkkapuiston (VP) puistoalue. Puistoa on hoidettava kaavamääräysten mukaan siten, että puuston määrä alueella säilyy kutakuinkin nykyisenlaisena. Uudisrakennusosa muodostaa RKY-alueelle uuden kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kohteen, joka on samalla osa hotelli Kimmelin korttelikokonaisuutta, vaikka muut rakennusalat sijoittuvatkin RKY-alueen ulkopuolelle. Kaavamääräysten mukaan korttelin 1302 on muodostettava yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus. Valmiiksi rakentaminen tapahtuu vaiheittain hakijan toteutusaikataulun ja tavoitteiden mukaisesti.

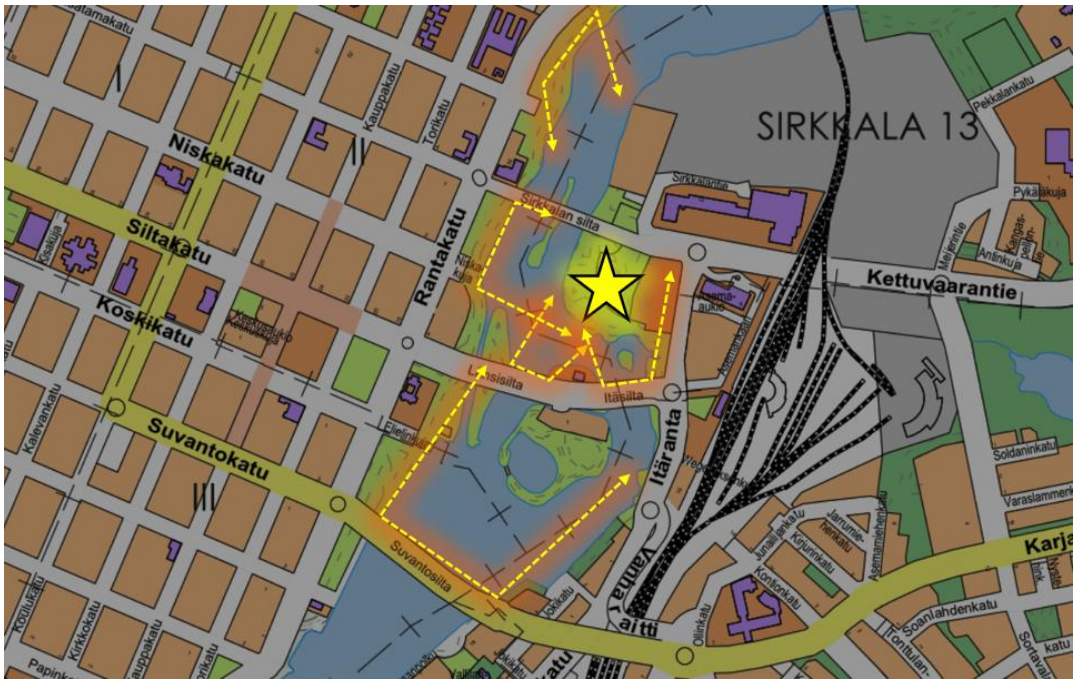
Suunnittelualueelle ei sijoitu RKY-alueen kohdekuvauksen mukaisia rakennuskohteita. Lähimmät kohteet, Pielisjoen linnana tunnettu entinen Kruununmakasiini Niskasaaressa, Schaumanin tehtaan ympäristön entiset asuinrakennukset sekä entisiin keskusliikkeiden varastorakennukset, sijoittuvat kaikki luontaisten esteiden, kuten vesistön, liikenneväylien tai puistoalueiden ja puuston taakse, eikä kaavahankkeella ole olennaisia vaikutuksia näihin kohteisiin. Pielisjoen länsipuoliset ruutukaavakeskustan kohteet jäävät vielä kauemmas suunnittelualueen vaikutuksesta. Kaavamuutos ei heikennä siten yksittäisten kohteiden eikä myöskään RKY-aluekokonaisuuden arvoja.

Pielisjoen rantapuistovyöhykkeelle Sirkkapuistoon muodostuu yksi uusi kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen rakennuskokonaisuus. Samalla Sirkkapuiston laatutaso paranee Viherkaavan mukaiselle tasolle. Suunnittelualue säilyttää puistomaisen luonteensa. Laajenevasta hotelli Kimmelin rakennuksesta muodostuu kerroksellisen RKY-aluekokonaisuuden osa, joka edustaa toteutusajankohtansa näkemystä korkeatasoisesta liike- ja toimistorakentamisesta valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Kaavaratkaisu palauttaa alueen alkuperäistä tavoitetta julkisesta rakennuksesta Sirkkapuiston keskellä. Toteutustapa on kuitenkin ajankuvansa mukainen, eli kulttuuritoiminta täydentää korttelialueen liiketoiminnallista kokonaisuutta.

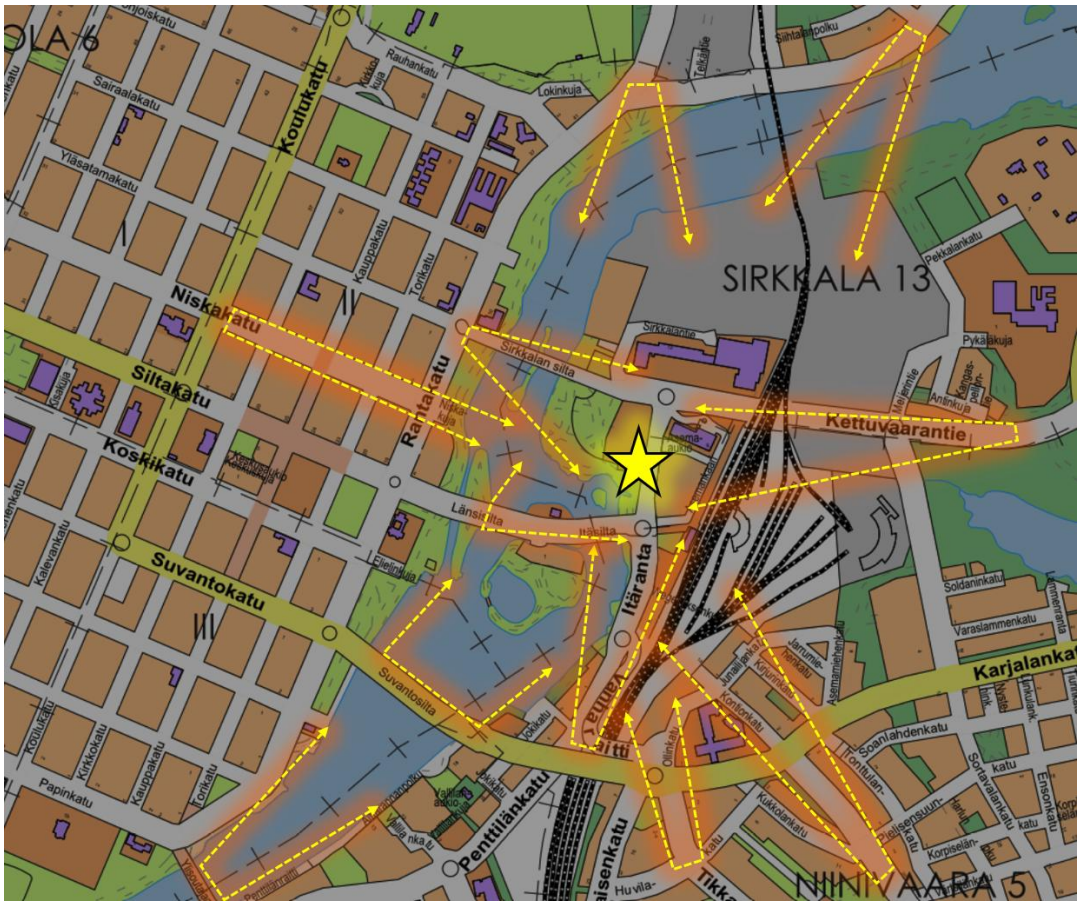


Laajentuvasta hotelli Kimmelin rakennuskokonaisuudesta muodostuu RKY-alueelle yksi kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kokonaisuus (keltainen piste). Valkoisella korostettu RKY-alueen rajaus. (© taustakartta MML, RKY-rajaukset Museovirasto, 2026).

Vaikutukset kaupunkikuvaan



Musiikki- ja kulttuuritalon rakennuspaikassa korostuu vaikutukset jokimaisemaan ja lähinäkymiin (kuva yllä), 14-kerroksisen tornin paikka hahmottuu hieman laajemmassa kaupunkikuvassa paikallisena asemanseutua merkitsevänä maamerkkinä (kuva alla, © Joensuun kaupunki, 2026).



Kaavamuutos täydentää Joensuun kaupunkikeskustaa Pielisjoen itäpuolella. Yksi asemanseudun osa-alue muuttuu keskustamaiseksi ympäristöksi Sirkkapuiston vaikutuspiirissä. Alueen puistomainen luonne säilyy rakentamisesta huolimatta pääpiirteissään ennallaan. Sirkkapuiston asemakaavallinen laajuus säilyy ennallaan. Rakentaminen painottuu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle korttelialueelle. Hotelli Kimmelin korttelikokonaisuus täydentyy korkeatasoiseksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi *rakennushanke kerrallaan hakijan toteutusaikataulun mukaisesti.*

Jokimaiseman puolella suunnittelualueen läheisyydessä korostuu musiikki- ja kulttuuritalon rakennusosa. Puistomainen rakennuspaikka ja sen merkittävyys nousee esiin erityisesti Siltakadun vanhoilta silloilta ja Rantakadun puistojen suunnasta katsottaessa. Rakennuspaikka muodostaa yhden merkittävän kohteen Pielisjoen jokimaisemaan Joensuun keskustassa.

14-kerroksinen torni puolestaan muodostaa toteutuessaan asemanseudulle paikallisen maamerkin, joka hahmottuu Pielisjoen suuntaisissa *pitkissä* näkymissä sekä lähestyttäessä asemanseutua eri suunnista. *Vastaavia kaupunkikuvallisesti näkyviä korkeita rakennuksia on Pielisjoen itärannan sillanpääasemissa Suvantosillan ja Ylisoutajansillan päissä. 14-kerroksinen r*akennusosa on voimassa olevan asemakaavan mukainen, eikä siten varsinainen kaavamuutoksen tuottama uusi vaikutus kaupunkikuvaan ja maisemaan. *Hanke on mahdollista toteuttaa kaavamuutoksesta huolimatta.*

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Hanke ei aiheuta merkittäviä toimivuusongelmia alueen liikenneverkkoon. Liikenteen lisääntyminen aiheuttaa hetkellistä viivytystä, mutta yleinen toimivuus alueella säilyy edelleen pääosin hyvänä.

Alueen nykyinen pysäköintilaitos voi kattaa lisärakentamisen tarpeet. Uudelle pysäköintikapasiteetille ei ole tarvetta.

Hanke tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon. Uusia järjestelyjä ei ole tarvetta tehdä. Hanke voi edistää kestävien kulkutapojen käyttöä, koska alue on joensuulaisittain erinomaisesti saavutettavissa jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Jatkosuunnittelussa on huomioitava saattoliikenteen tarpeet sekä läheisten katujen ylityspaikkojen ja musiikki- ja kulttuuritalon tonttiliittymän turvallisuus *liikenneselvityksen mukaisesti.*

3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

Hankkeella on vähäiset vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön, sillä suunnittelualue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä.

Herkimmät alueet sijoittuvat Pielisjoen rannan tuntumaan, ja näille alueille ei kaavassa ole osoitettu muita muutoksia kuin hulevesien purkuputki, jonka saa kaavamääräyksen mukaan johtaa Pielisjokeen Sirkkapuiston (VP) läpi siten, ettei ranta-alueeseen aiheudu muutoksia. Vastaavia hulevesien purkuputkia on toteutettu Pielisjoen rannoille myös aiemmin ja ilman kaavamääräyksiä. *Kaavamääräysten mukaan Hulevesien laatua on parannettava ennen niiden johtamista vesistöön.* Hulevesien määrä lisääntyy korttelialueen täydennysrakentamisen myötä. *Rakennusjärjestyksen (KV 29.9.2025 108 §) 39.2 § mukaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä hulevesiselvitys, joten hulevedet käsitellään muuten rakennusjärjestyksen mukaisesti.*

Lupa- ja valvontavirastolta saadun tiedon mukaan Pielisjoessa esiintyy EU:n luontodirektiivi (92/43/ETY) liitteiden II ja IV mukainen laji (Saukko). LVV:n arvion mukaan haitallisia vaikutuksia saukolle voisivat olla esimerkiksi merkittävästi rantatörmää muuttavat toimenpiteet, jotka mahdollisesti hävittäisivät saukon päiväpiilo- ja mahdollisia pesimispaikkoja.

Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia saukon elinolosuhteisiin, koska ranta-alueeseen ei aiheudu muutoksia.

Hankkeen vaikutukset luonnonvaroihin ovat melko tavanomaisia kaupunkikeskustan täydennysrakentamisen aiheuttamia vaikutuksia. Kaavamääräyksillä ei ole otettu kantaa rakennusmateriaaleihin. Valtaosin rakentamisen vaikutukset syntyvät vallitsevasta rakentamistavasta ja rakentamismääräysten vaatimuksista. Puistoalueen laajuus säilyy ennallaan ja kaavamääräyksissä on huomioitu tavoitteellinen puuston määrä alueella.

Vaikutukset jokimaisemaan

Uudisrakennushankkeet sijoittuvat näkyvälle paikalle osaksi Pielisjoen maisematilaa. Kaavamääräyksillä on otettu sijainnin vaatimustaso huomioon. Musiikki- ja kulttuuritalo-osa sijoittuu *Pielisjoen puolelle* puistomaiseen ympäristöön. Sirkkapuiston alue pehmentää *rakennushankkeen* maisemallisia vaikutuksia *Pielisjoen suuntaan*. 14-kerroksinen hotellin laajennus on voimassa olevan asemakaavan mukainen, mutta toistaiseksi toteutumaton rakennusosa, joka vaikuttaa Pielisjoen jokimaisemaan *laajemmin ja* näkyvästi. Torni erottuu joen suuntaisissa pitkissä näkymissä kauas. Vastaavanlaiset 13–14-kerroksiset tornit *rytmittävät* Pielisjoen *itärannan puoleista maisematilaa*.



Pielisjoen jokimaiseman keskeisiä maisemaelementtejä ilmakuvapohjalla (© Joensuun kaupunki, 2026). Suunnittelualue punaisella. Keltaisella korostettu keskeiset jokimaisemassa näkyvät rakennuskohteet.

3.2.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaavamuutoksen myötä liiketoiminnalliset kulttuuripalvelut monipuolistuvat ja keskustan elinvoima vahvistuu. Kulttuuri-, konsertti- ja tapahtumatarjonta sekä majoituspalvelut lisääntyvät. Joensuun asema yhtenä Itä-Suomen kehittyvänä kulttuuri- ja matkailukeskuksena voi vahvistua. Kulttuuri- ja musiikkitalosta voi muodostua uusi kohtaamispaikka eri ikä- ja väestöryhmille, jolloin ihmisten välinen vuorovaikutus ja yhteisöllisyys voi lisääntyä.

Sirkkapuiston käyttö lisääntyy ja puiston laatuun on panostettava. Rakentamisvaiheessa lähiympäristöön voi aiheutua tilapäistä melua, pölyä ja liikennettä. Käyttövaiheessa puolestaan suuret tapahtumat voivat lisätä ajoittaista melua, liikennettä ja ihmismääriä alueella. Työpaikat alueella lisääntyvät ja työllisyys sitä kautta paranee.

3.2.6 Lapsivaikutukset

Kaavamuutos voi lisätä lasten ja nuorten kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa Joensuussa. Sirkkapuiston käyttö monipuolistuu ja lisääntyy. Rantaa seurailevaan pyöräreittiin tai alueen muihin reitteihin hankkeella ei ole olennaisia vaikutuksia. Alueen liikenne lisääntyy, jolloin jatkosuunnittelussa on huomioitava mahdolliset turvallisuutta parantavat toimet, kuten turvalliset suojatieylitykset liikenneselvityksen mukaisesti. Suurtapahtumien aikaan puiston käyttöä saatetaan joutua rajoittamaan.

3.2.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin liikenteen, palveluiden ja teknisen huollon verkostoihin. Hanketta varten ei ole tarvetta rakentaa uutta verkostoa, mutta toteutus edellyttää Kimmelin länsipuolella johtosiirtoja. Nykyisen infran käyttö tehostuu keskeisellä paikalla keskustarakenteessa.

Kaupungin on investoitava Sirkkapuiston parantamiseen. Lähtökohtaisesti hankkeesta ei aiheudu maankäyttökorvauksia, koska kerrosalan määrä ei kasva ja tontin ja puiston pinta-alat säilyvät ennallaan.

Korttelialueelle suunniteltu toiminta edellyttää uutta puistomuuntamoa, joka on huomioitu kaavaratkaisussa osana korttelin 1302 muuta rakentamista. Muuntamolle on sijainnin takia asetettu tavanomaista korkeammat julkisivulaatuvaatimukset.

3.2.8 Vaikutukset alueen viherverkostoon

Alue ei sijoitu varsinaisten viherverkostojen piiriin. Pielisjoen varren puistoalueet säilyvät pääpiirteissään ennallaan.

3.2.9 Vaikutukset kemikaalilaitoksiin ja kemikaalilaitosten vaikutukset kaavaan

Vaikutusarviointi perustuu Tukesin jättämään lausuntoon. Tukesin arvion perusteella kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella. Kaavoituksessa huomioitavien onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle.

Rakentamisen ohjaamisessa on hyvä kiinnittää huomiota mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää kaasupilven leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämisellä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen tulee opastaa rakennusten pelastussuunnitelmissa. Nämä seikat on huomioitu kaavaratkaisussa siten, että tarkemmista jatkosuunnitelmista on pyydettävä keskeisten viranomaisten lausunnot (Tukes ja Pelastuslaitos).

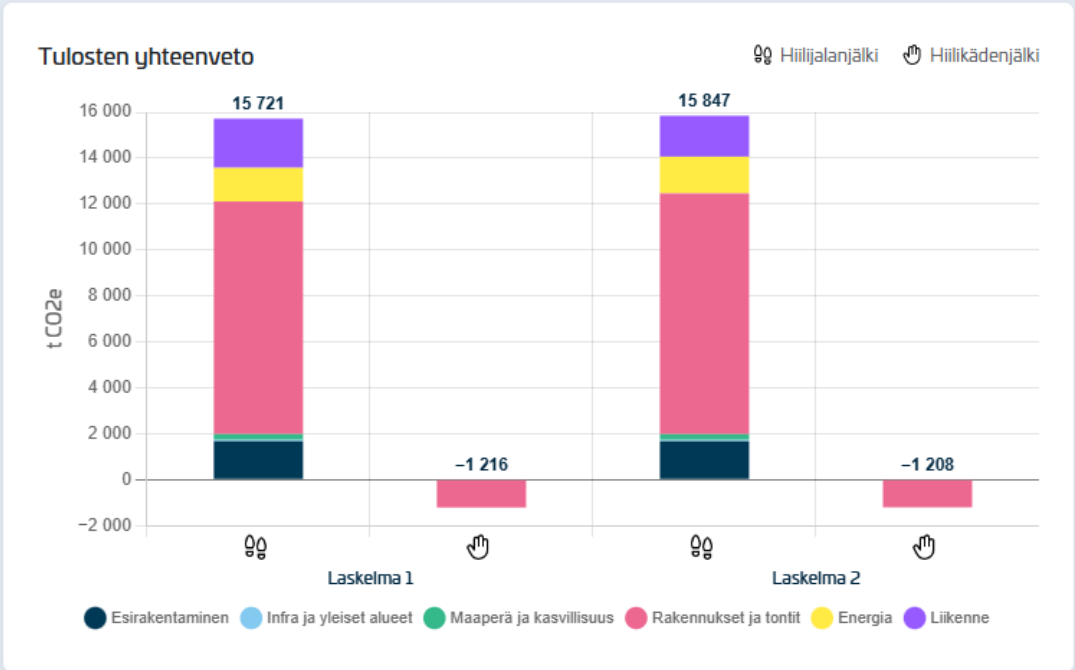
Kaavahankkeelle ei ole merkittäviä vaikutuksia kemikaalilaitoksen toimintamahdollisuuksiin alueella. Suunnittelualueen käyttötarkoitus (K) ja rakentamisen laajuus säilyy ennallaan. Myöskään kemikaalilaitostoimijalla (Valio Oy) ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

3.2.10 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin

Kaavahankkeen vaikutuksia ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin on arvioitu Planect-ohjelmalla. Ohjelma käyttää päästöyksikkönä kgCO2e/k-m^2/vuosi (CO2e =

hiilidioksidiekvivalentti, standardoitu mittayksikkö, jonka avulla eri kasvihuonekaasupäästöjä voidaan vertailla keskenään). Laskennallinen aikaväli ohjelmassa on 50 vuotta. Laskuria varten on arvioitu, että suunnittelualue on rakennettu valmiiksi vuoteen 2030 mennessä.

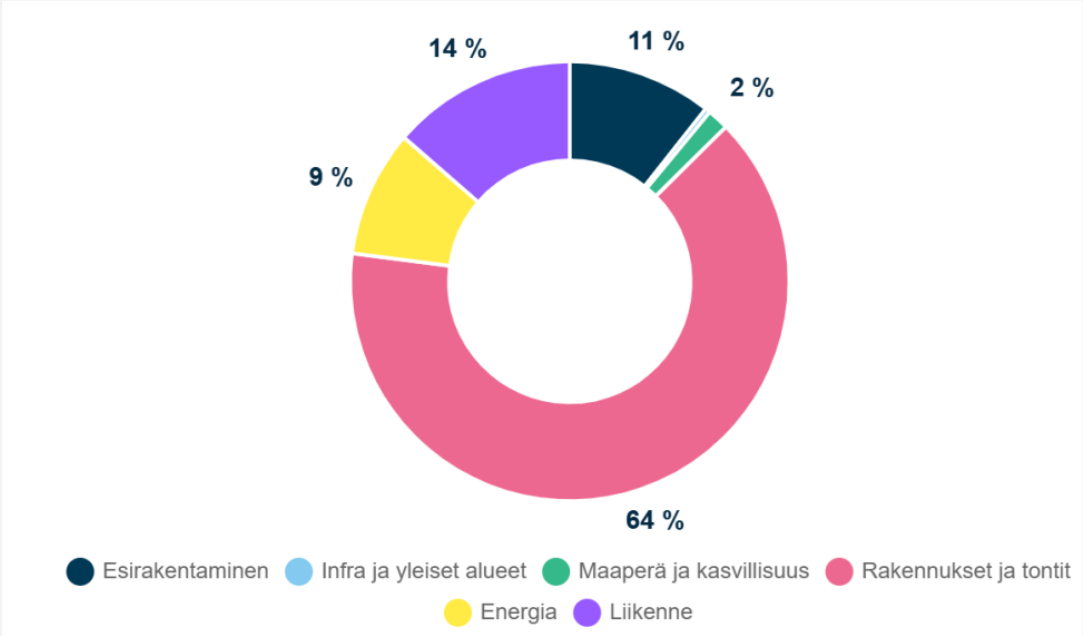
Planect-laskelmissa on vertailtu voimassa olevan asemakaavan sekä nyt käynnissä olevan asemakaavamuutoksen mukaisia tavoitteita. Vuoden 2017 asemakaavassa alueelle tavoiteltiin kylpylä- ja majoitustoimintaa (laskelma 2) ja nyt käynnissä olevassa kaavamuutoksessa musiikki- ja kulttuuritaloa sekä majoitustoimintaa (laskelma 1).



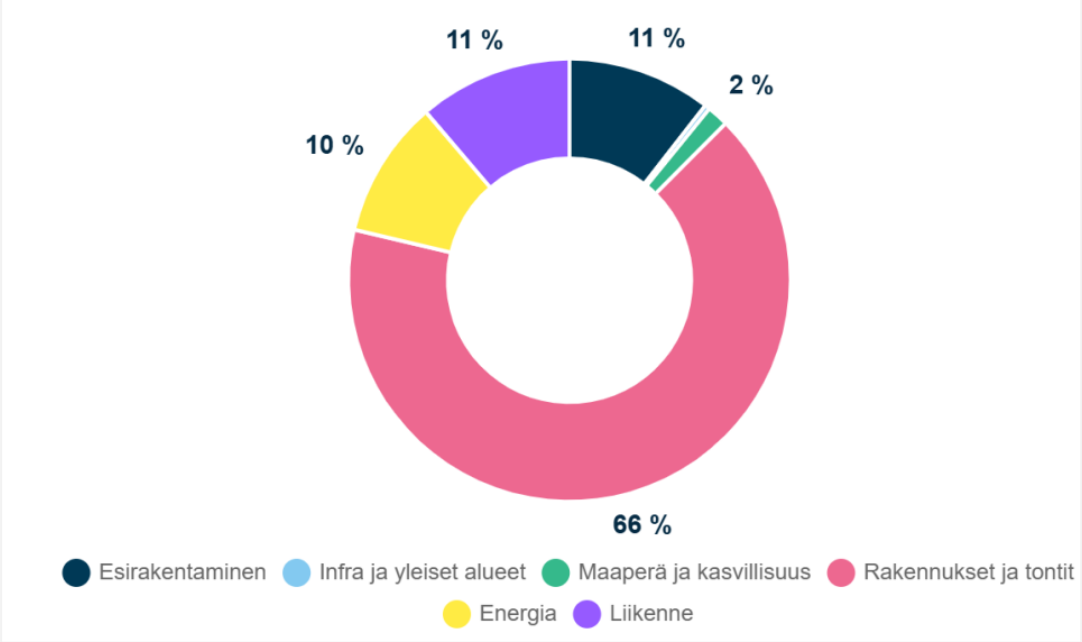
Kumulatiiviset päästöt (©Sitowise Oy & Joensuun kaupunki &, 2026).

Päästöjen laskennallisissa kokonaismäärissä ei ole eri laskelmien välillä suurta eroa, sillä rakentamisen määrä (22 100 k-m^2) pysyy samana. Kokonaispäästöt ovat noin vajaat 16 000 kgCO2e/k-m^2/vuosi. Suurimmat päästöt syntyvät joka tapauksessa rakennuksista ja tontista (noin 2/3 päästöistä). Keskeisin ero liittyy energiaan ja liikenteeseen. Kylpylätoiminnassa energian osuus on suurempi ja musiikki- ja kulttuuritalo aiheuttaa enemmän liikenteen päästöjä. Liikenteen päästöt voisivat olla huomattavasti suuremmat toisessa sijainnissa, koska alue on Joensuun ja

Pohjois-Karjalan mittakaavassa liikenteellisesti erinomaisesti saavutettavassa sijainnissa. Toisaalta kestävän liikkumisen suhteen houkutteleva sijainti voi lopulta edesauttaa liikenteen päästöjen laskemisessa.



Musiikki- ja kulttuuritalon sekä majoitustoiminnan (laskelma 1) hiilijalanjäljen osat (©Sitowise Oy & Joensuun kaupunki &, 2026).



Kylpylä- ja majoitustoiminnan (laskelma 2) hiilijalanjäljen osat (©Sitowise Oy & Joensuun kaupunki &, 2026).

3.2.11 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

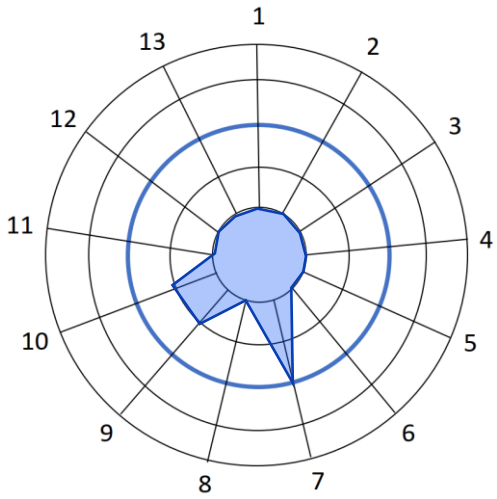
Kaavamuutos vahvistaa Joensuun keskustan vetovoimaa ja yritysten toiminta-edellytyksiä. Majoitus-, matkailu-, ravintola- ja tapahtuma-alojen toimintaedellytykset paranevat. Musiikki- ja kulttuuritalotoiminta voi lisätä kävijävirtoja, jotka synnyttävät uutta yritystoimintaa. Rakentamisaikaan hankkeella on positiiviset vaikutukset suunnittelu- ja rakennusalan yritysten toimintaedellytyksiin.

Yritysvaikutusten arviointi

Joensuun kaupunki on päättänyt ottaa käyttöön yritysvaikutusten arvioinnin päätöksenteossa.

Positiivinen vaikutus	Positii-vinen		Neut-raali	Negatii-vinen		Kielteinen vaikutus
selitys	1	2	3	4	5	selitys
edistää yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla	x					kaventaa yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla
lisää yritysten liiketoiminta-mahdollisuuksia	x					vähentää yritysten liiketoi-mintamahdollisuuksia
edistää elinkeinorakenteen monipuolistumista	x					kaventaa elinkeinoraken-teen monipuolistumista
edesauttaa yritysten työvoi-man saantia	x					vaikeuttaa yritysten työvoiman saantia
lisää työpaikkojen määrää tai säilymistä alueella	x					vähentää työpaikkojen määrää tai säilymistä
positiivinen vaikutus yritys-ilmapiiriin	x					negatiivinen vaikutus yritys-ilmapiiriin
parantaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä			x			vaikeuttaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä
parantaa kaupungin imagoa ja vetovoimaa	x					heikentää kaupungin imagoa ja vetovoimaa

lisää yritysten välistä kilpailua		x				vähentää yritysten välistä kilpailua
kohtelee yrityksiä tasapuolisesti		x				kohtelee yrityksiä eriarvoisesti
luo edellytyksiä yritysten verkostoitumiselle	x					vähentää yritysten verkostoitumista
edistää strategisen linjausten toteutumista	x					heikentää strategisten linjausten toteutumista
vaikuttaa positiivisesti aluetalouteen	x					ei vaikuta aluetalouteen



Kuva 9. Yritysvaikutusten arviointi. Mitä pienempi kuviosta muodostuu, sitä paremmat yritysvaikutukset kaavamuutoksella on. Mitä suurempi kuvio on, sitä huonommat yritysvaikutukset kaavamuutoksella on.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO:n aloitteesta. Kaavatyön tavoitteena on musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen hotelli Kimmelin yhteyteen. Tontin rakennusoikeutta ei nosteta. Sirkkapuiston (VP) puistoalueen laajuus säilyy ennallaan.

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla, Karjalan Heilissä ja Karjalaisessa 13.5.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen pidettiin nähtävillä 14.5.–8.6.2026.

Koska hanke on asemakaavamuutoksiltaan vähäinen ja kaavan tavoitteet ovat olleet kaavan käynnistämisen yhteydessä jo tiedossa ja arvioitavissa, on kaavan luonnosvaihe jätetty pois.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus on muodostettu asetettujen tavoitteiden sekä saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. *Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä 17.9.-19.10.2026 ja siitä pyydettiin lausunnot Caruna Espoo Oy:ltä, Joensuun Vedeltä, kaupunkikuvatoimikunnalta, Lupa- ja valvontavirastolta (LVV), Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta, Pohjois-Karjalan museolta, Pohjois-Karjalan pelastuslaitokselta, Pohjois-Karjalan ympäristöterveydeltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) ja Väylävirastolta. Kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 6.*

Kaavaehdotukseen tehtiin palautteen perusteella vähäisiä, teknisluonteisia muutoksia, joilla ei ole merkittäviä vaikutuksia kaavaratkaisuun. Kaavaehdotusta ei aseteta uudelleen nähtäville. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tullee vuodenvaihteessa 2026–2027.

Kaavan nähtävilläpito

Nähtävilläoloajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä, Karjalaisessa ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen ja rakennushankkeille on myönnetty rakentamislupa.

Kaavan laatija:	Antti Rissanen
Avustaja:	Roosa Westerman

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Joensuu	**Täyttämispvm**	7.8.2026
Kaavan nimi	Musiikki- ja kulttuuritalo		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	13.5.2026
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	1671816
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,3181	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,3181

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	**3,3181**	**100,00**	**22100**	**0,67**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6683	50,3	22100	1,32	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä	1,6498	49,7	0	0,00	0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
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	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**3,3181**	**100,00**	**22100**	**0,67**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6683	50,3	22100	1,32	0,0000	0
K	1,6683	100,0	22100	1,32	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä	1,6498	49,7	0	0,00	0,0000	0
VP	1,6498	100,0	0	0,00	0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

Musiikki- ja kulttuuritalo

Kiinteistötunnus	167-13-1302-2 (Tontin nykyinen kiinteistötunnus) 167-13-9903-5 (Sirkkapuisto, VP)

RESURSSIT

Kortin tekijä (tilaaja)	Antti Rissanen
Tekijän yhteystiedot	antti.rissanen@joensuu.fi
Päivitetty (pvm/tekijä)	29.4.2026 / AR

TOIMENPITEET

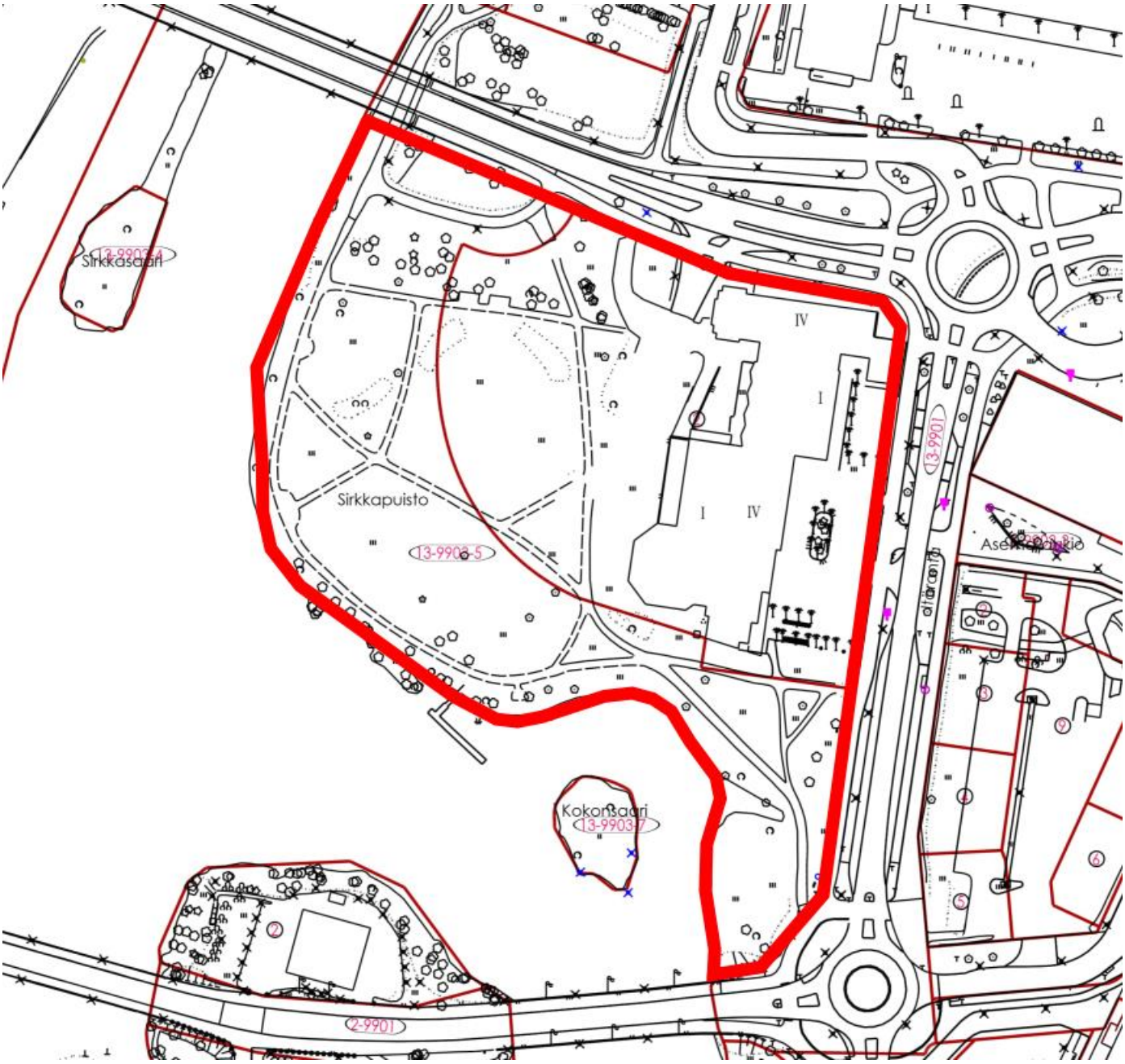
Perustelut investoinnille	Musiikki- ja kulttuuritalon toteuttaminen.
Suunnitelman ja rakentamisen laatutason määritys (1-3)	Keskusta-alue, laatutaso 1 1= ruutukaava-alue tmv.. Kaupunkikuvatoimikunta tarvittaessa 2= voidaan toteuttaa jo elementtirakentamista. Lähiötyyppinen. 3= teollisuusalueet tmv.
Tavoitetehokkuus	Nykyinen kerrosala 22 100 k-m2 (e=n. 1,32) on lähtökohtaisesti riittävä (e=kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan).
Kerroslukumäärä	Kerrosluku ja rakennuksen korkeus määräytyy musiikki- ja kulttuuritalon toiminnan kautta.
Käyttötarkoitus	Lähtökohtaisesti ei muutostarvetta, nykyinen käyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K).
Autopaikkanormit	ap-normit liikenneselvityksen mukaan. Hyödynnetään korttelin 5125 LPA-5-korttelialuetta (pysäköintilaitosten korttelialue).
Pyöräpaikkanormit	ppp-normit liikenneselvityksen mukaan.
Muut tavoitteet	- Liikenneselvitys (liikennevaikutukset ja pysäköinti) tehdään kaavamuutoksen yhteydessä. - Maisema- ja kaupunkikuvaselvitys kaupunkimallin avulla (IFC-malli + havainnekuvat kaupungille).

Vaadittavat selvitykset	**x**	Liikenneselvitys	**x**	maisema-/kaupunkikuvaselvitys (havainnekuvin)
Sopimukset	kaavamuutoshakemus, asemakaavoituksen käynnistämissopimus, maankäyttösopimus maaomaisuuden kanssa			

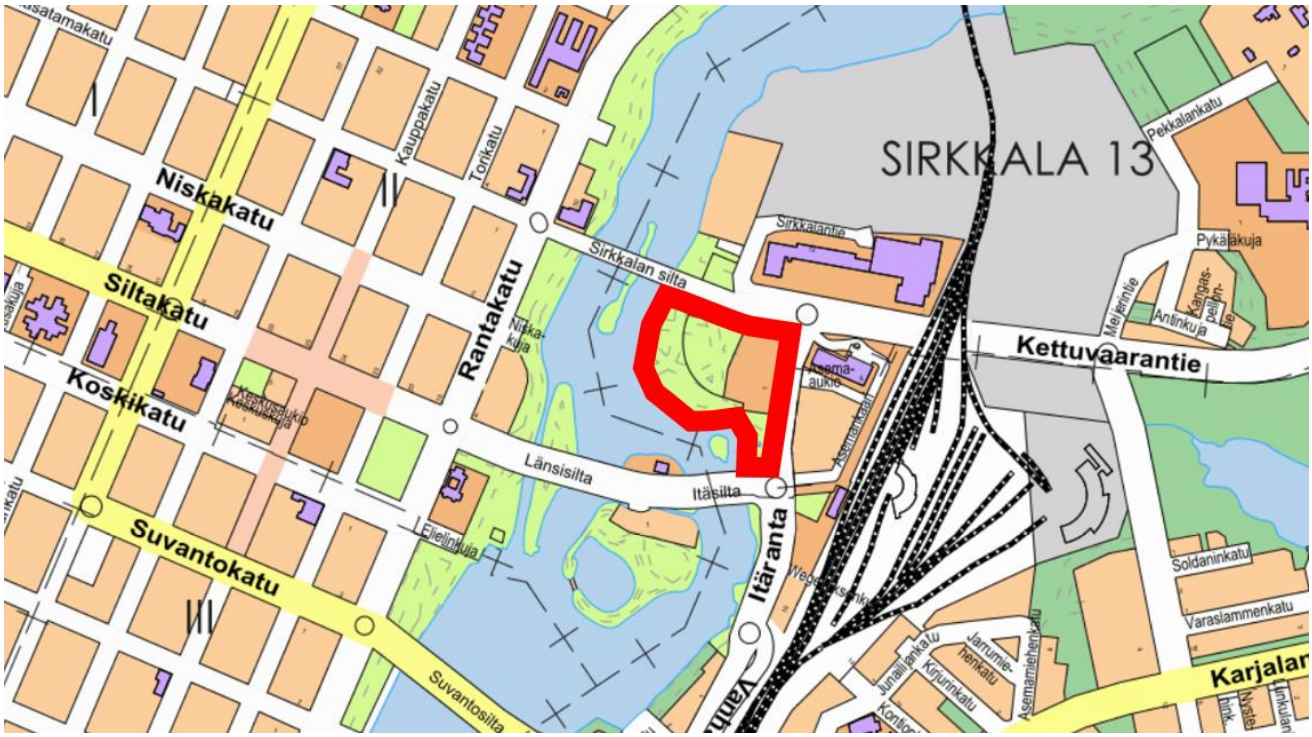
TAVOITEAIKATAULU

Aikataulu	Työ mukana vuoden 2026 työohjelmassa, tavoitteena hyväksymiskäsittely vuoden 2026-2027 vaihteessa.

Alla olevassa kartassa on esitetty suunnittelualueen sijainti.



Asemakaavan tiivistelmä
(entinen hankekortti)
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026



Kohteen sijainti

Hankkeen tarkoitus
Musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen.
Majoitustoiminnan lisääminen.

Hankkeen lähtökohdat
Hanke perustuu Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO:n hakemukseen.

Väylät
Pyörätieyhteydet Sirkkapuiston kautta tontille.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet
Sirkkapuiston parantaminen. Katualueille tehtävä tarvittaessa turvallisuutta parantavat toimet liikenneselvityksen mukaisesti.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot
Oleva teknisen huollon verkosto.
Johtosiirtotarpeita musiikki- ja kulttuuritalon rakennuspaikalla.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus
Korttelialue PKO:n omistuksessa, puistoalueet kaupungin. Tontti muodostettava kaavan saatua lainvoiman.

Aikataulu

Toteutus alkaa 2027-.

Yhteistyötarpeet

KRAK (yhdyskuntatekniikka, kaavoitus, maaomaisuus) ja PKO sekä tarvittavat teknisten verkkojen haltijat mm. johtosiirtojen osalta.

Erityistä huomioitavaa

Huomioitava PIMA-selvityksen mukaiset toimet alueella.
Yhteensovittamistarpeet K- ja VP-alueiden rajalla.

Kaavatalous

Sirkkapuiston parannustoimet:

- n. 0,1-0,2 milj. € (2027-2028)

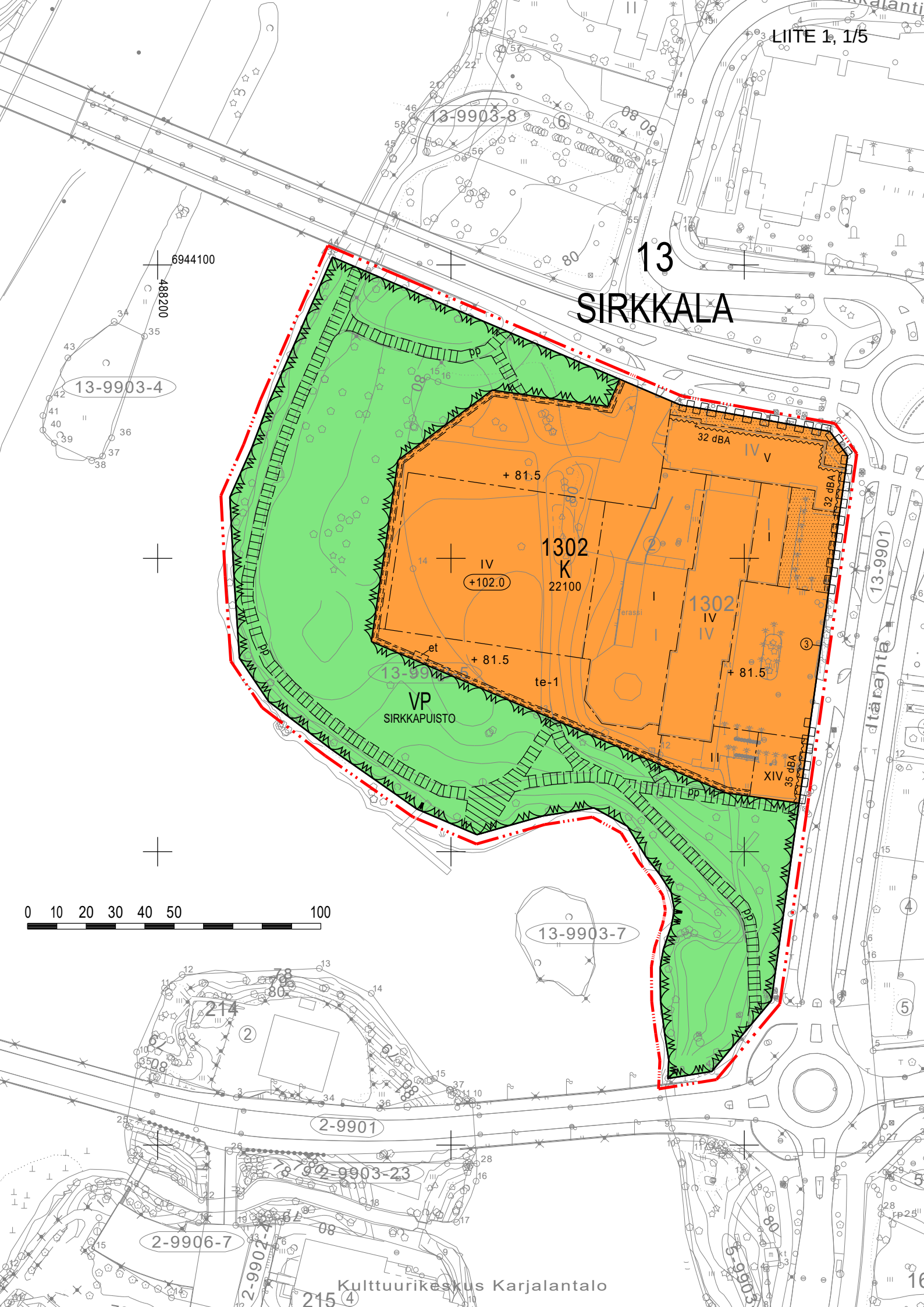
Vaikutukset

Hanke vahvistaa Joensuun keskustan elinvoimaisuutta. Kulttuuri-, matkailu- ja tapahtumatoiminta Sirkkapuiston ympäristössä kasvaa.



Ote kaavaratkaisusta.

Laatija: Antti Rissanen
antti.rissanen@joensuu.fi


13
SIRKKALA
6944100
488200
13-9903-8
13-9903-4
13-9903-7
2-9901
2-9903-23
2-9906-7
2-9902-24
13-9901
Jäätäranta
1302
K
22100
+102.0
+ 81.5
1302
VP
SIRKKAPUISTO
32 dBA
35 dBA
te-1
et
pp
214
215
0 10 20 30 40 50 100

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



0220000
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



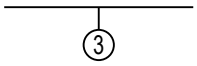
0330000
Puisto.

0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

0850000
Osa-alueen raja.

0860000
Ohjeellinen osa-alueen raja.



0880000
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

13

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

SIR

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

1302

0930000
Korttelin numero.

SIRKKAPUIS

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

22100

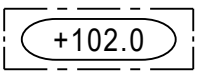
0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+ 81.5

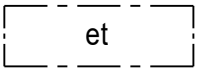
1070000
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



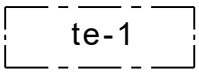
1080000
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



1130000
Rakennusala.

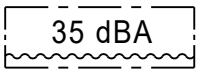


1130100
Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

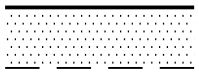


1170401
Rakennusala, jolle saa rakentaa katetun terassin. Terassirakenteet on sovitettava materiaaleiltaan ja ulkoasultaan yhteen rakennuksen kanssa, johon terassi liittyy.

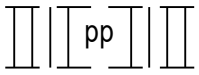
1310220
Tukimuuri ja muurimainen aita



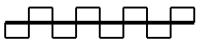
1320000
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



1340100
Ohjeellinen istutettava alueen osa.



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



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

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Ennen alueiden ottamista kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen on maaperän pilaantuneiden kohteiden tila tarkistettava ja tarvittaessa kohteet on puhdistettava ympäristönsuojelulain edellyttämällä tavalla.

2. Korttelin 1302 on liityttävä luontevasti ympäröivään Sirkkapuistoon (VP). Korttelin ja puistoalueen välisen korkoeron saa ratkaista tukimuureilla ja maanpinnan muotoiluilla. Korttelin 1302 lumien ja hulevesien käsittely ei saa aiheuttaa haittaa puistoalueelle.

3. Korttelin 1302 rakennuskohteiden, aitojen, muurien ja viherratkaisujen on muodostettava yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus, joka soveltuu arvokkaaseen jokimaisemaan ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Julkisivut on käsiteltävä korkeatasoisesti ja laadukkain materiaalein.

4. Sirkkapuiston (VP) läpi saa johtaa hulevesien purkuputken vesistöön siten, ettei ranta-alueeseen aiheudu muutoksia. Purkuputken suu on sijoitettava keskivedenpinnan korkeuden alapuolelle ja maisemoitava korkeatasoisesti ja ympäristöön sopivasti. Hulevesien laatua on parannettava ennen niiden johtamista vesistöön.

5. Sirkkapuisto (VP) ja korttelin 1302 rakentamattomat osat on istutettava ja hoidettava niiltä osin ketona ja/tai niittynä, kuin se on näiden alueiden käyttö huomioiden mahdollista. Sirkkapuiston aluetta on hoidettava siten, että alueella on vähintään 70 puuta.

6. Alueen toteutussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen, pelastusviranomaisen ja kemikaaliturvallisuuslainsäädäntöä valvovan viranomaisen lausunnot.

7. Korttelin 1302 tarvitsemat pysäköintipaikat tulee sijoittaa pääsääntöisesti pysäköintilaitokseen korttelissa 5125. Korttelin 1302 piha-alueelle saa sijoittaa enintään 15 autopaikkaa. Autopaikkoja saa sijoittaa tontin rajaan kiinni.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Musiikki- ja kulttuuritalotoimintaa varten on osoitettava 150 polkupyöräpaikkaa.

2. Muilta osin polkupyöräpaikkoja on varattava tontille 1 pyöräpaikka kutakin kerrosalan 100 neliömetriä kohti.

3. Polkupyöräpaikat on varustettava runkolukitusmahdollisuudella ja vähintään puolet paikoista on sijoitettava katettuun tilaan pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:
   - 1 autopaikka kutakin liikehuoneistojen kerrosalan 50 neliömetriä kohti.
   - 1 autopaikka kutakin toimisto-, ravintola- tai kokoustilojen kerrosalan 70 neliömetriä kohti.

2. Jos autopaikkoja sijoitetaan pysäköintilaitoksiin, on osoitettava:
   - 1 autopaikka kutakin liikehuoneistojen kerrosalan 80 neliömetriä kohti.
   - 1 autopaikka kutakin toimisto-, ravintola- ja kokoustilojen kerrosalan 100 neliömetriä kohti.

3. Esteettömiä autopaikkoja (LE-ap) on varattava seuraavasti:
   - 2 LE-ap 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 LE-ap lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Muilta osin esteettömät autopaikat on toteutettava rakennusjärjestyksen mukaisesti. Esteettömät autopaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
   - Musiikki- ja kulttuuritalotoiminnan pääsisäänkäynnin läheisyyteen on tehtävä saattoliikennealue, jossa on vähintään kaksi liikkumisesteisten saattoliikenteelle mitoitettua saattopaikkaa.

MUUTOKSET 11.11.2026

- Muutettu yleisiä määräyksiä 2, 3, 4 ja 7.
    - Hulevesien käsittelyn tarkennukset (määräykset 2 ja 4)
    - Rakennuksien ja rakennelmien korvaaminen rakennuskohde-termillä (määräys 3)
    - RKY-maininnan lisääminen (määräys 3)
    - Korttelialueelle sijoittuvien piha-autopaikkojen tarkennus (määräys 7)
- Tarkennettu autopysäköintiä koskevaa määräystä 3.
- Poistettu pysäköimispaikka-merkintä (p) -> huomioitu yleisessä määräyksessä 7.

MUSIIKKI- JA KULTTUURITALO asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
SIRKKALAN (13) kaupunginosan korttelia 1302 ja virkistysaluetta.

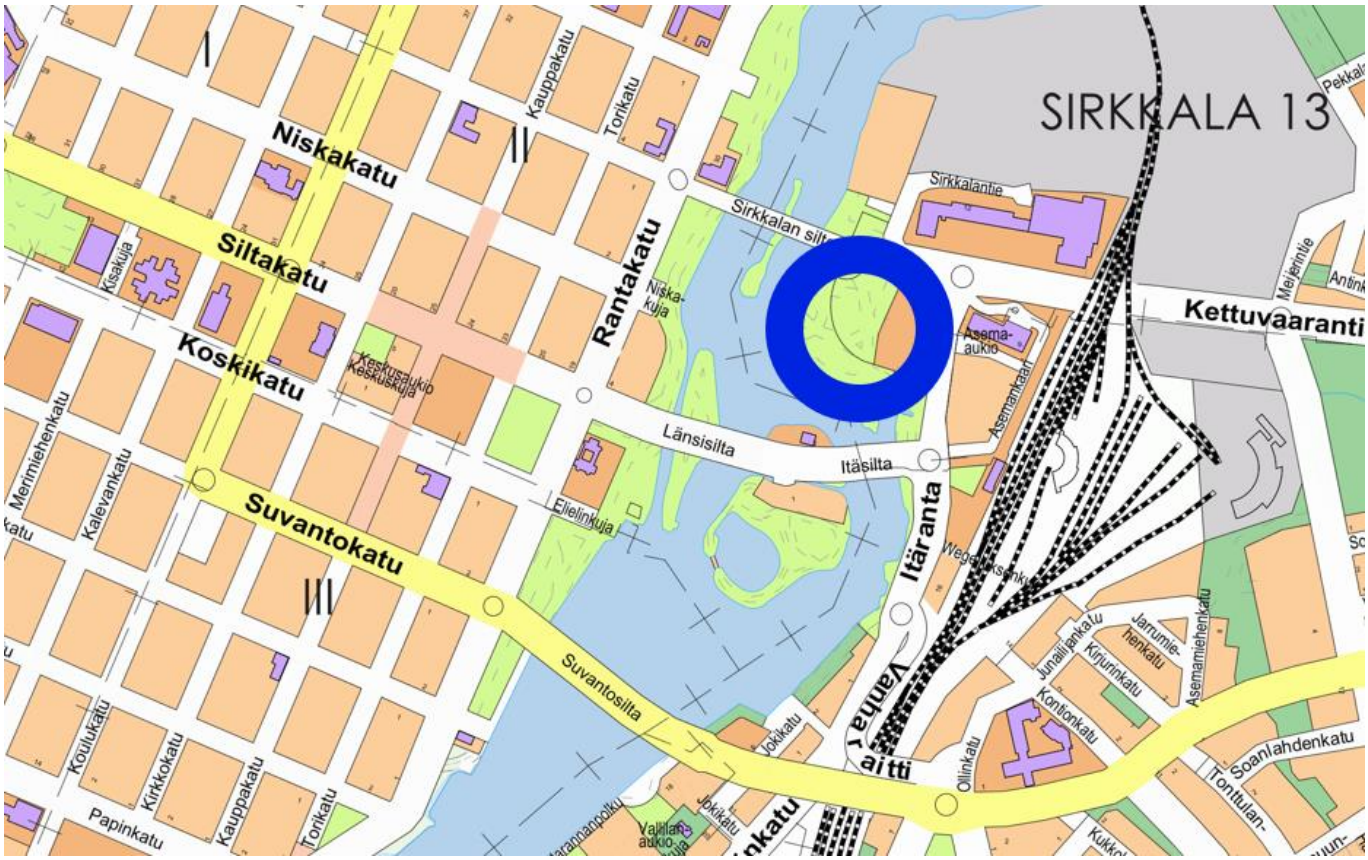
ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
SIRKKALAN (13) kaupunginosan kortteli 1302 ja virkistysalue.

SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU
SIRKKALAN (13) kaupunginosan korttelin 1302 tontti 3

J•ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava 1:1000 Laatimispäivä 2.9.2026, 11.11.2026	Kaupunginvaltuusto Voimaantulopäivä
Kaupungingeodeetti Kalle Sivén	Suunnittelija Antti Rissanen	Diaarinumero 474/10.02.03.00/2026
Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen	Piirtäjä Roosa Westerman	Arkisto 13/1816

J•ENSUU

Työ nro 1816
02.09.2026, 29.4.2026



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

Musiikki- ja kulttuuritalo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen hotelli Kimmelin ja Pielisjoen väliselle alueelle. Toteutus edellyttää muun muassa Sirkkapuiston ja hotellikorttelin välisen rajan muuttamista. Tavoite on, että Sirkkapuiston laajuus säilyy rajamuutoksista huolimatta ennallaan. Kaavamuutosta on hakenut Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO. Hakijan tavoitteena on, että musiikki- ja kulttuuritalo olisi käytössä vuoden 2029 alussa ja rakentaminen alkaisi vuoden 2027 keväällä.

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

J•ENSUU

Työ nro 1816
02.09.2026, 29.4.2026

Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C), kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk) ja Kuutoskäytävän liikenteen kehittämiskäytävään. Pielisjoen rantaan on merkitty Kuhasalo-Kuurna viheryhteystarve. Suunnittelualue kuuluu Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma/kv).

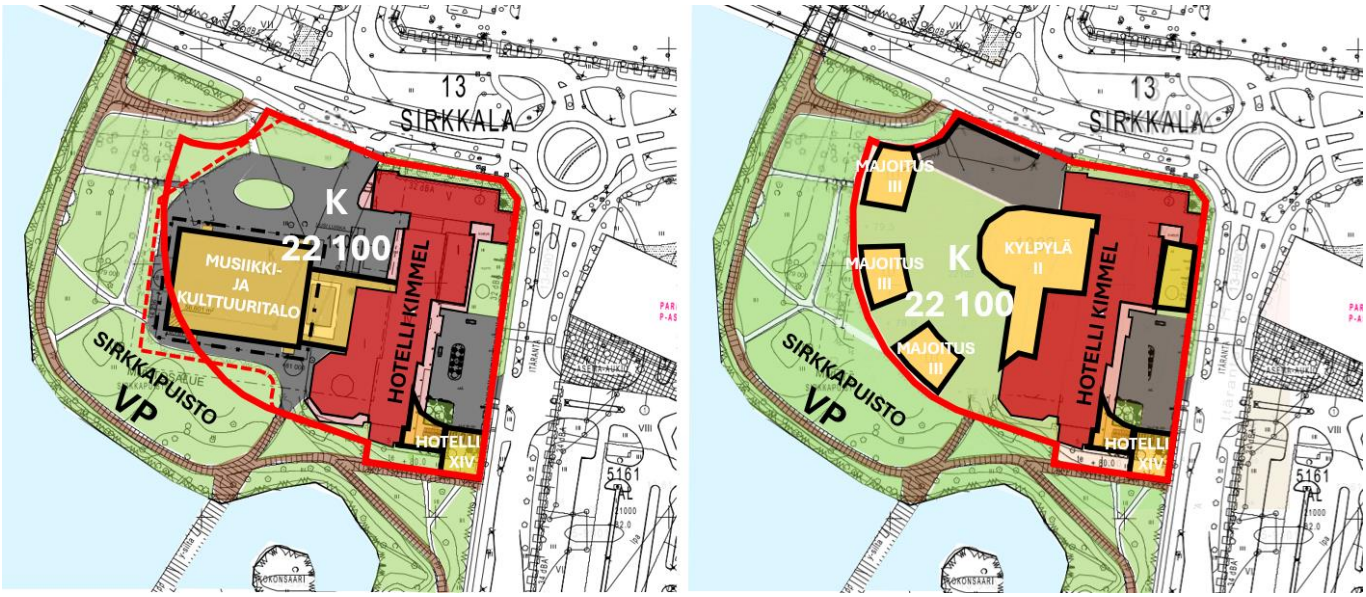
Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja virkistysaluetta (V). Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (sk-2). Lisäksi alueen virkistysalueet kuuluvat seudullisesti merkittävään rakennuskulttuurialueeseen.

Suunnittelualueen asemakaava on peräisin vuodelta 2017. Alue on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja Sirkkapuistoa (VP). Sirkkapuiston rannassa kulkee yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Joensuuhun on laadittu oikeusvaikutukseton viherkaava (KV 15.6.2015 § 68). Viherkaavassa suunnittelualueen viheralueet on osoitettu keskustapuistoiksi (V-1). Pielisjoen rantaa seurailee rantaraittimerkintä.

Suunnittelualueen länsiosa kuuluu Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Joensuun kaupungin valtuustokauden strategia 2025–2029 *"Hyvä kasvaa Joensuussa"* hyväksyttiin valtuustossa 29.9.2025. Joensuun strateginen tavoite on nousta Suomen kymmenen suurimman kaupungin joukkoon. Kaavahanke lisää matkailua mahdollistamalla isojen kulttuuri- ja musiikkitapahtumien sekä kongressi- ja työseminaarien järjestämisen *symmetrisen kaupungin* keskusta-alueella.



Vasemmalla musiikki- ja kulttuuritalon suunnitelma, oikealla voimassa olevan asemakaavan mukainen maankäyttö. (© Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO, väritys Joensuun kaupunki, 2026).

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset kaupungin strategioihin, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan ja Pielisjoen maisemaan sekä liikenteeseen ja pysäköintiin. Myös kaavan toteutuksen vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin arvioidaan kaavakohtaisesti. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. luontoon, sosiaalisiin oloihin ja yritysten toimintaedellytyksiin.

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 (mm. UPM, Valio, VR)
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Karjalan museo
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Pohjois-Karjalan kauppakamari
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Teknisten verkkojen haltijat
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Joensuun Polkijat ry
- Joensuun kalastuskunta
- Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO
- Väylävirasto

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä, Karjalaisessa sekä kaupungin tiedotuskanavissa ja verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat ja ne täydentyvät työn edetessä.

Kaava-asiakirjoihin pääsee tutustumaan varaamalla tapaamisajan kaavan laatijan kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **14.5.–8.6.2026**. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään **keskiviikkona 27.5.2026 kello 16.30** alkaen Pielisjoen koulun auditoriossa, osoitteessa Sirkkalantie 12A. Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville *30* vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtävillä alustavasti syksyllä 2026. Ehdotusvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tullee vuodenvaihteessa 2026–2027.

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 toki yhteydessä myös puhelimitse tai sähköpostilla.

Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu alla olevassa kaaviossa.

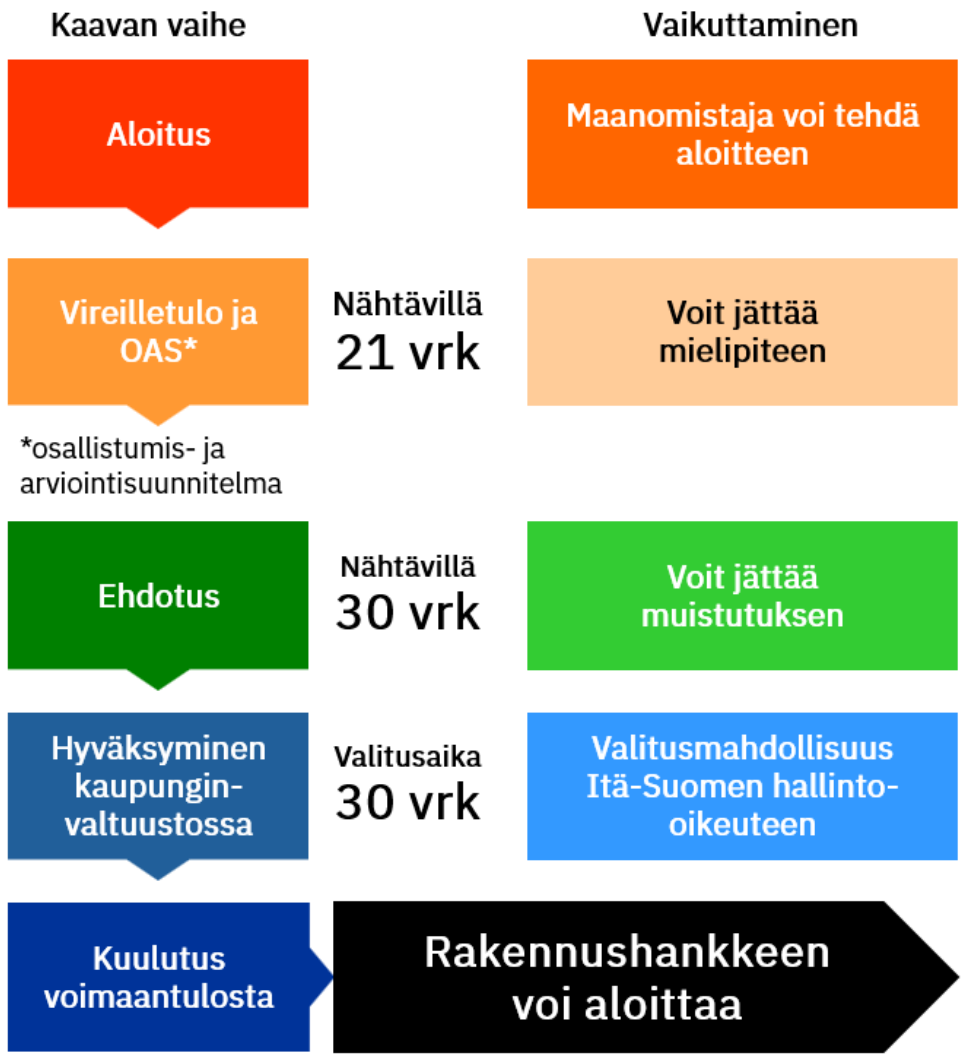
Yhteystiedot

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

- kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen
  antti.rissanen@joensuu.fi, puh. 050 476 6382
- suunnitteluavustaja Roosa Westerman
  roosa.westerman@joensuu.fi, puh. 050 409 2124

Asemakaavaprosessi



J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Musiikki- ja kulttuuritalo 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
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma liiteaineistoineen oli nähtävänä 14.5.–8.6.2026 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin kolmetoista lausuntoa. Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja kaavoittajan antamat vastineet niihin.

Joensuun Vesi

Kaava-alue sijaitsee Sirkkapuistossa hotelli Kimmelin ja Pielisjoen välisellä alueella. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa musiikki - ja kulttuuritalon rakentaminen. Kaavan rajaus varmentuu kaavatyön edetessä.

Kaavamuutosalueella ei ole Joensuun Veden runkojohtoja tai muita laitteita. Joensuun Vesi ei vastaa verkostojen ja pumppaamoiden mahdollisista kaavoituksellisista syistä johtuvista muutos- tai siirtokustannuksista.

Toivomme mahdollisuutta muistuttaa vielä ehdotusvaiheessa, kun asemakaavan ehdotus tarkentuu.

Vastine:
Lausunto ei aiheuta muutostarpeita kaavaratkaisuun. Joensuun Vedelle lähetetään lausuntopyyntö myös ehdotusvaiheessa.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa tulee huomioida kemikaalilaitosten vaikutukset kaavasuunnittelualueelle ja vastaavasti suunniteltujen toimintojen vaikutukset teollisuuden toimintaedellytysten varmistamiseksi. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella. Mahdollisten kemikaalionnettomuuksien vaikutukset ja toiminnan kehittämissuunnitelmat on tärkeä varmistaa Valio Oy:ltä, koska heillä on ajankohtaisimmat tiedot. Lisäksi pelastusviranomaisen valvonnassa on vähäisiä kemikaaleja varastoivia ja käsitteleviä laitoksia, joiden mahdollisilla onnettomuuksilla voi olla vaikutusta kaavoitukseen.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Perustelut:
Kaavamuutosalue sijaitsee yhden Tukesin valvonnassa olevan laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavan kohteen konsultointivyöhykkeellä (Valio Oy, Joensuun tehdas, osoitteessa Meijerintie 1, 80100 Joensuu, toimintaperiaateasiakirjavelvollinen laitos, konsultointivyöhyke 0,5 km). Kaavamuutosalueelta on Valio Oy:n tontille yli 250 metriä. Tuotantolaitoksessa varastoidaan ja käsitellään vaarallisia kemikaaleja, joista akuutteja terveysvaikutuksia lähialueelle voi aiheutua happoihin liittyvissä onnettomuuksissa esim. vuodot tai reaktiot, joissa syntyy terveydelle vaarallisia kaasuja. Vakavinta vaaraa aiheutuu kylmälaitoksen lämmönsiirtoaineena käytettävästä ammoniakista. Ammoniakkivuodolle on laadittu onnettomuusvaikutusten vaikutusarvio (leviämismallinnus) vuonna 2018. Tämän jälkeen Tukesin opas "Tuotantolaitoksen sijoittaminen" on päivitetty. Oppaassa on kuvattu mm. mallinnuksissa käytettäviä lähtöarvoja.

Laadittujen mallinnusten perusteella AEGL-2 (10 min) vaikutus, joka tulkitaan aiheuttavan vakavia terveysvaikutuksia ja menettävän normaalin toimintakyvyn, on arvioitu ulottuvan 155 metrin etäisyydelle. Tukesin suosituksen mukaan AEGL-2 (30 min) arvoa sovelletaan alueisiin, joissa ihmismäärät ovat säännöllisesti suuria tai alueella on sellaisia kohteita, joissa ihmisillä oletetaan olevan heikentynyt toimintamahdollisuus suojautua (nk. herkät kohteet kuten kulttuuri- ja musiikkitalo sekä hotelli). AEGL-3 (10 min) vaikutus, joka tulkitaan aiheuttavan hengenvaarallisia vaikutuksia tai kuoleman, on arvioitu ulottuvan 39 metrin etäisyydelle.

Happovuodoille vastaavaa vaikutusarviota ei ole käytettävissä, mutta Tukesin arvion mukaan vakavia vaikutuksia ei niistäkään ulotu suunnittelualueelle vastaavassa toiminnassa aiemmin sattuneiden onnettomuusvaikutusten perustella.

Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella kaavoituksessa huomioitavien onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Rakentamisen ohjaamisessa on hyvä kiinnittää huomiota mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää kaasupilven leviäminen sisätiloihin esim.

ilmanvaihdon pysäyttämisellä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen tulee opastaa rakennusten pelastussuunnitelmissa.

Vastine:
Kaavaselostuksessa on arvioitu kemikaalilaitosten vaikutukset kaavamuutosalueelle ja vastaavasti myös kaavamuutosalueelle suunniteltujen toimintojen vaikutukset teollisuuden toimintaedellytyksille. Vaikutusarviointi perustuu Tukesin lausuntoon.

OAS:sta on pyydetty lausunto myös Tukesin valvonnassa olevalta toimintaperiaateasiakirjavelvolliselta laitokselta, Valio Oy:ltä. Valiolla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Rakentamisen ohjaamiseen liittyvän huomion takia kaavamääräyksiin on lisätty maininta, että rakentamislupavaiheessa on pyydettävä lausunto kemikaaliturvallisuuslainsäädännön viranomaiselta ja pelastusviranomaiselta.

Telia Finland Oy

Telia Finland Oyj:llä (Telia) ei ole asemakaavan muutokseen huomautettavaa.

Vastine:
Vastineelle ei tarvetta.

Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa.

<u>Vaikutukset sähkönjakeluun</u>
Kaavamuutoksen sähkönjakeluun aiheuttamiin vaikutuksiin otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

<u>Siirtokustannusten jako</u>

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Mahdollisesti tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää sitä, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Caruna Espoo Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnielmasta. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.

Vastine:

Kaavaratkaisussa on osoitettu yksi uusi sijainti uutta puistomuuntamoa varten korttelialueelle 1302. Muuntamo sijoittuu keskeiselle ja näkyvälle paikalle arvokkaaseen jokiympäristöön, joten muuntamon suunnitteluun ja toteutukseen on kiinnitettävä huomiota. Yleisissä määräyksissä (kohta 3) on otettu kantaa korttelin 1302 kaikkeen rakentamiseen, joten määräys koskee myös alueelle sijoittuvaa muuntamoa. Caruna Espoo Oy:ltä pyydetään lausunto myös ehdotusvaiheessa.

Itä-Suomen elinvoimakeskus

Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole lausuttavaa musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine:

Vastineelle ei tarvetta.

Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut

Liikuntapalveluilla ei ole kaavamuutosalueella toimintoja, joten meillä ei ole lausuttavaa tähän.

Vastine:

Vastineelle ei tarvetta.

Lupa- ja valvontavirasto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Ohjaavan kaavan osalta OASissa mainitaan, että kaavamuutosalue kuuluu kokonaisuudessaan maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (sk-2) sekä alueen virkistysalueet seudullisesti merkittävään rakennuskulttuurialueeseen. Tämän lisäksi kaavamuutos sijoittuu osin valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle.

Huomiona, että kaavasuunnittelussa tulee ottaa RKY-alue huomioon, vaikka sitä ei olisi osoitettu ohjaavassa yleiskaavassa, sillä RKY-alueet ovat osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia inventointeja ja näin ollen ne tulee ottaa aina huomioon.

Lupa- ja valvontavirastolta on kysytty alkuvuodesta 2026 luontoselvityksen tarvetta kyseisellä kaavamuutosalueella. Lupa- ja valvontavirasto on todennut kantanaan, että ”Luontoselvitykselle ei ole tarvetta, mutta kaavoituksessa on huomioitava Pielisjoessa esiintyvän saukon (Lutra Lutra, EU:n luontodirektiivin II- ja IV liitteiden laji) esiintyminen ja arvioitava vaikutukset.”

Edellisiin seikkoihin vedoten OASista ei ilmene, miten alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 5 §:n (Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet), 9 §:n (Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 1 §:n (Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa) vaikutusten arviointi tullaan toteuttamaan, jotta em. pykälät toteutuvat. Tämä koskee myös siis saukkoa.

Koska musiikki- ja kulttuuritalon suunnittelualueen läheisyydessä on käynnissä sekä Rantapuistot ja Mehtimäen asemakaavan muutokset, näiden kaavojen yhteisvaikutuksia on hyvä arvioida tämän kaavatyön yhteydessä. Rantapuistot alueen yhteisvaikutusten arvioiminen on tärkeää RKY-alueen näkökulmasta. Puolestaan Mehtimäen kaavan luonnosvaiheessa oli kaksi eri vaihtoehtoa, joista toisessa oli mahdollistettu 15-kerroksinen rakennus, jolloin näiden mahdollisten tornien yhteisvaikutukset kaupunkikuvaan on ilmeisen tärkeää arvioida.

<u>Yleistä kaavaprosessista</u>

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty asemakaavaprosessi ei noudata mitä siitä on säädetty alueidenkäyttölaissa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa.

OASissa on esitetty, että kaavaehdotus asetetaan 21 vuorokaudeksi nähtäville. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että MRA 27 §:n mukaan ehdotus on asetettava nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Lähtökohtaisesti musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavan muutosta ei voida pitää AKL 191 §:n ja HE 81/2006 mukaisesti vähäisenä asemakaavan muutoksena ja se koskettaa kaikkia kuntalaisia.

Tulee siis huomioida, että mikäli kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville MRA 32 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti. Koska kyseessä on merkittävä kaavahanke, ehdotusvaihe tulee asettaa hyvin todennäköisesti uudelleen nähtäville, jolloin kaavaprosessin eteneminen ei sujuvoidu yhtään, vaikka valmisteluvaiheen aineisto asetettaisiin ensin nähtäville.

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että kaavaprosessin menettelyvirheen välttämiseksi musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavan muutoksesta tulee laatia valmisteluaineisto (luonnos) ja asettaa se ensin nähtäville, tiedottaa asiasta asianmukaisesti, kuten asemakaavamuutoksen yhteydessä julkaistussa OASissa on esitetty, sekä varata osallisille tilaisuus esittää mielipide MRA 30 §:n mukaisesti. Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaa voidaan ryhtyä valmistelemaan kaavaehdotukseksi ja asettaa se nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Tarvittaessa kaavanlaadinnan aikana voidaan pitää erillisiä työneuvotteluita (esim. kaavamääräyksiin liittyen) Lupa- ja valvontaviraston kanssa.

<u>Rakennettu kulttuuriympäristö</u>

Suunniteltu musiikki- ja kulttuuritalo sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle (Joensuun rantapuistovyöhyke). RKY-alue muodostuu Pielisjoen rannassa olevista historiallisista rakennuksista ja puistoista. Sirkkapuisto on yksi RKY-alueen puistoista, ja sinne suunniteltu musiikki- ja kulttuuritalo sijaitsee näin ollen kaupunkirakenteessa herkällä ja näkyvällä paikalla.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 RKY-inventointi otettiin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Päätös tuli voimaan 1.1.2010. Alueidenkäyttölain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Käytännössä tulevan musiikki- ja kulttuuritalon kohdalla valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistäminen RKY-alueella tarkoittaa uudisrakentamisen sopeuttamista alueen luonteeseen sekä arkkitehtuurin korkeaa laatua ja täten RKY-alueen arvojen säilymistä. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan tavoitteena tulee olla, että musiikki- ja kulttuuritalo on osa jatkumoa, jossa RKY-alueella on arvorakennuksia eri aikakausilta aina 1800-luvun puolivälistä saakka. Näin ollen kohteen laadun ja sopeutumisen ympäristöönsä on oltava ajallisesti poikkeuksellisen kestävää ja samalla arkkitehtuurin oltava poikkeuksellisen laadukasta.

OASin materiaaleissa on havainnekuvia mahdollisesta musiikki- ja kulttuuritalosta. OASista saa sellaisen käsityksen, että suunnitelmissa on toteuttaa ulkoasultaan nimenomaan liitteenä olevissa havainnekuvissa esitetty musiikki- ja kulttuuritalo. Lupa- ja valvontavirasto kuitenkin huomauttaa, että asemakaavan tarkoituksena on ratkaista rakentamisen ja muun maankäytön ohjaaminen siten, että paikalliset olosuhteet, kaupunki- ja maisemakuva sekä hyvä rakentamistapa toteutuvat. Mikäli nämä em. seikat eivät toteudu rakennussuunnittelun aikana tehtyjen havainnekuvien ja muuhun vaihtoehtotarkasteluun liittyvien suunnitelmien perusteella, tulee asemakaavaa varten laatia selvitykset ja suunnitelmat, kuten AKL 9 §:ssä sekä MRA 1 §:ssä säädetään. Koska hanke on Joensuun kaupungille merkittävä kohde kaupunkisuunnittelun näkökulmasta, Lupa- ja valvontavirasto esittää em. seikkoihin vedoten, että rakennuksesta luodaan useampia suunnitelmaluonnoksia ja niiden pohjalta havainnekuvia, eikä tukeuduta pelkästään yhteen vaihtoehtoon, ja näihin perustuen aletaan laatia asemakaavan muutosta.

Kaava-alueelle tultaneen sallimaan voimassa olevan kaavan mukaisesti 14-kerroksinen rakennus. Mikäli se toteutuu, tulisi siitä yksi Joensuun maamerkeistä. Tornitalon rakennuspaikka on RKY-alueen kupeessa, joten kaavassa on varmistuttava myös sen arkkitehtonisesta laadusta. Sitä koskeviin kaavamääräyksiin tulee liittää maininta korkeatasoisesta rakentamisesta, mutta määräyksissä olisi hyvä osoittaa myös esimerkiksi soveltuvat julkisivumateriaalit.

Jatkokäsittely

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. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. (AKL 54 §)

Lupa- ja valvontavirasto pitää erityisen tärkeänä, että asemakaavamuutoksessa huomioidaan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja, että koko asemakaava-alueella tullaan ohjaamaan rakentamista kyseinen arvoalue huomioiden, vaikka se ei kokonaisuudessaan sijoitukaan RKY-alueen sisälle, mutta rajautuu siihen ja vaikutukset ulottuvat kaikilta osin myös ko. arvoalueeseen.

Tästä syystä Lupa- ja valvontavirasto näkee, että asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee laatia erillinen sitova rakentamistapaohje, jonka myötä pystytään takaamaan, että RKY-alueen arvot säilyvät tulevaisuudessa ja tulevasta uudisrakentamiskohteesta tulee arkkitehtuuriltaan RKY-alueeseen sopivaa. Tällöin asemakaava täyttää myös asemakaavan tarkoituksen (AKL 50 §).

Koska hankkeesta on laadittu jo OAS-vaiheeseen havainnekuvamateriaalia, jatkosuunnittelussa on syytä päivittää todenmukaiset havainnekuvat kaavan mahdollistamasta rakentamisesta ennen kuin kaava asetetaan julkisesti nähtäville – huomioiden myös siis tornirakennuksen, sillä kaava mahdollistaa sen rakentamisen, vaikka sitä ei heti toteutettaisikaan. Nyt havainnekuvamateriaalissa oleva torni on esitetty valkoisena massana, mikä ei anna enää kaavan

nähtävilläoloaikana todellista kuvaa kaavan mahdollistamasta rakennuksen ulkoasusta ja kaupunkikuvaan soveltumisesta. Puolestaan hakijan luonnosmateriaalissa ei esitetä mahdollista hotellin laajennusta (tornia) laisinkaan ja tällöin harhauttaa aineistoon perehtyjää siinä, mitä kaava todellisuudessa rakentamisen osalta mahdollistaa.

Sirkkapuisto tulee huomioida myös yhtenä alueen osatekijänä ja kokonaisuuteen kuuluvana ”tilana” ja näin ollen sen säilymiseen ja viihtyisyyden ylläpitäjänä tulee kiinnittää huomiota kaavamääräyksissä.

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.

Muuta

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 kuitenkin siirtymäsäännöksen vuoden 2028 loppuun asti.

Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto suosittelee, 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.

Vastine:

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

RKY-alue, eli Joensuun rantapuistovyöhyke, on huomioitu lähtötietona hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja siten myös kaavaratkaisussa, vaikka RKY-alueen kohdekuvauksessa onkin melko ohuelti kuvailtu Pielisjoen itäpuolisia kohteita. Joensuun rantapuistovyöhykkeen (RKY) painopiste on selvästi enemmänkin joen länsipuolisilla osilla, joilla on takanaan huomattavasti pidempi historia osana Joensuun asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava on peräisin vasta 1960-luvulta.

Suunnittelualueelle sijoittuva osa RKY-alueesta on nykytilassaan enemmän tai vähemmän sattumanvaraisesti syntyneessä puistomaisessa asussa. Alueella on sijainnut aikoinaan kaupungin puutarha/taimitarha ja 1960-luvulta lähtien julkisen rakennuksen rakentamaton rakennuspaikka, joka vuoden 2017 asemakaavamuutoksessa muutettiin osaksi laajenevaa hotelli Kimmelin korttelialuetta. Alueelle suunniteltiin tuolloin matkailutoiminnan laajentamista, muun muassa majoitus- ja kylpylätoimintaa, mutta toteutus ei ole edennyt alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutos onkin käynnistetty korttelin 1302 maanomistajan hakemuksesta ja hakijan tavoitteena on toteuttaa alueelle musiikki- ja kulttuuritalo- niminen hanke, joka sijoittuu osaksi laajenevan hotelli Kimmelin kokonaisuutta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on RKY-alueen kohdekuvauksessa mainitut entisen Schaumanin tehdasalueen asuinrakennukset, eteläpuolella ryhmä entisiä kaupan keskusliikkeiden varastorakennuksia ja Niskasaaressa Pielisjoen linnana tunnettu entinen kruununmakasiini. Näistä kohdekuvauksessa mainituista rakennuksista mikään ei suoraan määrittele suunnittelualueen oloja, vaan olosuhteet määrittyvät enemmänkin alueen puistomaisesta luonteesta ja jokimaisemasta, johon hotelli Kimmelin laajennushankkeet sijoittuvat. Sirkkapuistoon (VP) avautuvasta korttelialueesta syntyy siten yksi yhtenäinen kokonaisuus, joka sijoittuu näkyvälle ja keskeiselle paikalle osaksi Joensuun kaupunkimaisemaa, Pielisjoen jokimaisemaa sekä Joensuun rantapuistovyöhykettä (RKY).

Pielisjoen puolella näkymää hallitsee kaavamuutoksella mahdollistettava musiikki- ja kulttuuritalon rakennusosa. Täydennysrakennettavan korttelin ja Pielisjoen väliselle alueelle jää edelleen kaavamuutoksesta huolimatta

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Sirkkapuiston (VP) julkinen puistovyöhyke rantaraitteineen, joka pehmentää uudisrakennuksen vaikutelmaa maisemassa. Korttelin ja samalla koko Joensuun asemanseudun maamerkiksi muodostuu 14-kerroksinen tornimainen rakennusosa, jonka rakennuspaikka on ollut voimassa olevassa asemakaavassa jo vuodesta 2017 lähtien.

Kaavahankkeen myötä Joensuun asemanseutu täydentyy osaksi Pielisjoen itäpuolelle laajenevaa kaupunkikeskustaa kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu hakijan ja kaupungin laatimien havainnekuvien perusteella. Hakija on liittänyt omaan aineistoonsa myös selostuksen rakennuskokonaisuuden arkkitehtonisista tavoitteista ja paikan huomioimisesta suunnitelmissa. Havainnekuva-aineistot ovat kaavaselostuksen liitteinä (liitteet 4 ja 5).

Ylipäätään kaavahankkeen vaikutusarviointi on tehty riittäviin selvityksiin ja havainnekuviin perustuen. Vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksen luvussa 3.2. Kaavan vaikutukset ja kaavatyössä on hyödynnetty vuoden 2017 kaavamuutoksen selvitysaineistoa oleellisilta osin. Nämä selvitykset ovat hankkeen oheismateriaalia ja ne ovat luettavissa ja ladattavissa kaavahankkeen verkkosivuilla. Selvitykset on käyty lyhyesti läpi selostuksen yhteydessä luvussa 2.2 Suunnittelutilanne -> Muut selvitykset.

Kaavamuutos ei kohdistu Pielisjoen vesialueeseen (W) eikä kaavalla muuteta Sirkkapuiston (VP) ranta-alueita olennaisesti, joten kaavatyöllä ei ole vaikutuksia Pielisjoessa esiintyvän saukon olosuhteisiin. Ainoa asia, joka vaikuttaa vähäisesti rantaan ja vesialueeseen, on hulevesien purkuputki, jonka saa kaavamääräyksen mukaan johtaa Sirkkapuiston (VP) läpi Pielisjokeen siten, ettei ranta-alueeseen aiheudu muutoksia. Näin ollen putkella ei ole heikentäviä vaikutuksia myöskään saukon elinoloihin. Putken suu on myös maisemoitava.

Vaikka rantapuistojen kaavamuutos sijoittuukin saman RKY-alueen sisälle, erottaa Pielisjoki silti kaavamuutosalueet toisistaan. Kaavamuutosten keskeisin yhteisvaikutus on ehkä se, että jokivarren elävyys ja toiminnallisuus elpyy ja lisääntyy ja puistojen palvelut paranevat. Pielisjoen rantapuistojen rooli kaupunkilaisten oleskelu- ja viihtymisalueina paranee ja korostuu, mikä

vaikuttaa kaupunkikeskustan elävyyteen positiivisesti. Kokonaisuuteen nähden kaavaratkaisujen mahdollistamat muutokset ovat lopulta maltillisia. Joen länsipuolella huomioidaan muun muassa ravintolalaivojen paikat. Itäpuolella taas jo osittain rakennetun korttelialueen rajaus ja rakennuspaikat järjestellään uudelleen. Sirkkapuiston (VP) puistoalueen laajuus säilyy ennallaan.

Mehtimäen uimahallin kaavamuutosalue sijoittuu noin 1,5–2 km päähän musiikki- ja kulttuuritalon suunnittelualueesta. Molempien muutosalueiden kaavaratkaisuissa on rakennusalat 14–15-kerroksisia rakennuksia varten. Rakennusten korkeudet voivat olla lopulta noin 50–60 metriä. Vaikka suunnitellut rakennukset ovat tavanomaista korkeampia ja muodostavat eräänlaiset maamerkit omille ympäröiville alueilleen, eli asemanseudulle ja Mehtimäelle, jäävät rakennusten maisemalliset yhteisvaikutukset lopulta hyvin vähäisiksi. Kaavamuutosalueiden väliin jää Pielisjoki puustoisine rantapuistoineen, ruutukaavakeskustan rakennetut korttelialueet sekä osin myös Mehtimäen aluekokonaisuus. Rakennukset hahmottuvat hyvin harvoin samassa maisemakuvassa, ehkä lähinnä järven suunnalta kaukaa katsottaessa, jolloin ne voivat kohota maisemassa täysikasvuisen puustorajan (n. 20-30 m) yläpuolelle. Molempien rakennusten maisemalliset vaikutukset ovat lähinnä paikallisia.

Muita vastaavan korkuisia rakennuksia Joensuun kaupunkikuvassa ovat 13-14-kerroksiset tornirakennukset Aittarannassa ja Penttilänrannassa sekä erityisesti Niinivaaran laelle sijoittuvat Tikkamäen sairaala-alueen rakennukset sekä Pielisensuun Kirkko ja vesitorni. Niinivaaran laelle sijoittuvilla rakennuksilla alkaa olla jo laajempaa alueellista kaupunkikuvallista vaikuttavuutta, vaikka alueen kerrosluku jääkin hieman matalammaksi suhteessa uudempiin tornitaloihin alavammilla alueilla jokivarressa tai Mehtimäellä. Ruutukaavakeskustan alueella enimmäiskerrosluku on rajattu kuuteen kerrokseen keskustan osayleiskaavassa (2012). Muilla keskusta-alueilla vastaavaa enimmäiskerroslukua ei ole yleiskaavoissa erikseen linjattu, mutta joensuulaisittain melko vakiintunut toteuttamiskelpoinen kerrosluku on viime aikoina ollut 6-8 kerrosta.

OAS:n aikataulukaaviota on päivitetty lausunnon mukaiseksi siten, että ehdotus on nähtävänä 30 vuorokautta, vaikka vaikutuksiltaan vähäisissä kaavoissa nähtävilläolo voikin MRA 27 §:n mukaan olla vain 14 vrk. Teknisesti ottaen

kaavamuutoksessa ei ole kyse kovin suurista muutoksista. Kiinteistön käyttötarkoitus (K), enimmäiskerrosala sekä puistoalueen ja korttelialueen pinta-alat säilyvät ennallaan. Eli vaikka rakennushanke itsessään on merkittävä, ei kaavamuutoksessa ole lopulta kovin huomattavista muutoksista kyse.

Keskeisimmät muutokset koskevat puiston ja korttelialueen välistä rajalinjaa ja korttelin rakennusaloja. Toki rakennusalojen muutoksilla on vaikutusta RKY-alueeseen, mutta vaikutukset ovat lähinnä positiivisia. Kaavamuutos jossain määrin ”palauttaa” alkuperäistä 1960–70-lukujen asemakaavojen tavoitetta Sirkkapuiston (VP) puistomaiseen jokimaisemaan sijoittuvasta kulttuurin ja matkailun rakennuksesta. Huomautettakoon vielä, että kaavatyön tueksi on laadittu liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2026), jonka perusteella muun muassa pysäköintimääräykset on päivitetty. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Koska kaavamuutoksessa on kyse melko vähäisistä muutoksista, on luonnosvaihe jätetty pois. Hankekokonaisuus on ollut jo kaavamuutosta käynnistettäessä hyvin tiedossa ja arvioitavissa, joten vireilletulovaiheessa on ollut mahdollista esitellä tavanomaista laajempaa aineistoa, eli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa liitemateriaaleineen. Liitteinä ovat olleet muun muassa hakijan ja kaupungin laatima havainnekuvamateriaali sekä lyhyt katsaus alueen kaavoituksen historiaan. Liikenneselvitys on valmistunut ehdotusvaiheeseen mennessä, mutta liikenne- ja pysäköintiratkaisut perustuvat pitkälti olemassa oleviin ratkaisuihin.

Kaavamuutoksesta on myös tiedotettu vireilletulovaiheessa tavanomaista laajemmin ja kaavahankkeen verkkosivuille on laitettu koko vireilletulovaiheen ajaksi katsottavaksi hankkeen esitystallenne. Tavanomaiseen tapaan vireilletulovaiheessa on järjestetty myös yleisötilaisuus. Eli valmisteluaineisto on ollut nähtävänä, siitä on tiedotettu vähintäänkin asianmukaisesti ja osallisilla on ollut mahdollisuus jättää asiasta lausuntonsa ja mielipiteensä.

Kaupunki on tietoinen siitä, että jos kaavaratkaisuun joudutaan tekemään olennaisia muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, on ehdotus asetettava uudelleen nähtäville. Kaavahankkeesta on järjestetty ja tarpeiden

mukaan voidaan järjestää lisää matalan kynnyksen työneuvotteluja. Ratkaisua on pyritty valmistelemaan hyvässä yhteistyössä eri tahojen, myös Lupa- ja valvontaviraston, kanssa.

Kaavaratkaisussa on huomioitu rakennuspaikan poikkeuksellisen keskeinen ja näkyvä sijainti herkässä joki- ja kaupunkimaisemassa. Kaavamääräysten mukaan korttelialueelle tehtävien rakennusten, rakennelmien, aitojen, muurien ja viherratkaisujen on muodostettava yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus, joka soveltuu arvokkaaseen jokimaisemaan. Julkisivut on käsiteltävä korkeatasoisesti ja laadukkain materiaalein. Yksittäisiin julkisivumateriaaleihin ei ole otettu kaavalla kantaa, koska toteutuksen voi ratkaista monella tapaa huomioiden toki edellä mainitut kaupunkikuvalliset vaatimukset.

Joensuussa on ollut harvinaisempaa sisällyttää kaavoihin rakentamistapaohjeita. Vaikka suunnittelualue sijoittuu osin RKY-alueelle, ei RKY-alueen keskeiset olosuhteet rakennuspaikalla välttämättä edellytä rakentamistapaohjeiden sisällyttämistä asemakaavaan.

Suunnittelualueen luonne on puistomainen ja rakennushanke sijoittuu jokimaisemassa rantapuistokaistaleen taakse. Puisto itsessään pehmentää joka tapauksessa uudisrakentamisen vaikutuksia maisemaan, ja asemakaavamääräykset edellyttävät rakentamiselta laadukasta suunnittelua ja toteutusta.

Havainnekuvamateriaali on päivitetty ehdotusvaiheeseen, kun rakennushankkeen suunnittelukin on edennyt ja tarkentunut. Tornimainen rakennusosa on hakijan myöhempiä toteutusvaiheita, eikä suunnittelu ole edennyt vielä vastaavalle tasolle kuin musiikki- ja kulttuuritalo-osan kohdalla, joten torniosalta ei voida edellyttää vastaavan tasoisia havainnekuvia. Havainnekuva-aineisto on niin tarkkaa ja laadukasta kuin se tässä vaiheessa pystyy olemaan. Toisaalta asemakaava on välineenä muutenkin karkeampi työkalu kuin rakentamislupa. Asemakaavassa on ratkaistu hankkeen perusasiat, kuten rakennuspaikat, kerrosluvut ja rakentamisen määrä. Yksityiskohdat tulevat sitten seuraavissa vaiheissa vastaan.

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Sirkkapuisto on huomioitu myös kaavamääräyksissä. Sirkkapuiston suunnitteluun ja toteutukseen joudutaan käytännössä kiinnittämään korttelialueen toteutuksen yhteydessä huomiota, ja sitä kautta alueen profiili ja taso kasvaa sen edellyttämälle tasolle. Puisto on kuitenkin kaupungin viherkaavassakin huomioitu ”ykköspuistona”.

Kaupungin tavoitteena on siirtyä kaavakohteissa Katja-asetuksen ja Ryhti-tietojärjestelmän mukaisiin vaatimuksiin siirtymäsäännösten puitteissa. Säännökset eivät todennäköisesti koske vielä käynnissä olevaa musiikki- ja kulttuuritalon kaavamuutosta, jos kaavahanke edistyy suunnitelmien mukaisesti.

Kaavahankkeen ilmastovaikutukset on arvioitu kaavaselostuksen yhteydessä.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Joensuun kaupungin kaavoitus pyytää Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS). Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen hotelli Kimmelin ja Pielisjoen väliselle alueelle Sirkkalan kaupunginosan kortteliin 1302. Kaavamuutosta on hakenut Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO. Hakijan tavoitteena on, että musiikki- ja kulttuuritalo olisi käytössä vuoden 2029 alussa ja rakentaminen alkaisi vuoden 2027 keväällä. Suunnittelualueen länsiosa kuuluu Joensuun rantapuisto-vyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaavan aloitusvaiheen asiakirjoihin sekä osallistunut 27.5.2026 järjestettyyn kaavatyön aloituskokoukseen. Kokouksessa esitettyjen näkemysten mukaisesti museo korostaa lausunnossaan suunnittelualueen valtakunnallista merkittävyyttä sekä kaupunkikuvallisesti keskeistä sijaintia. Alueen arvo ja merkittävyys on tunnistettu myös voimassa olevassa maakuntakaavassa sekä Joensuun seudun yleiskaavassa.

RKY-alueilla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana voidaan pitää rakennetun ympäristön kauneuden sekä kulttuuriarvojen säilymisen edistämistä.

Kaavaa laadittaessa on syytä kiinnittää erityistä huomiota kulttuuriympäristön vaalimiseen ja korkeatasoiseen kokonaissuunnitteluun. Sijainnin ja alueen merkittävyyden vuoksi hankkeessa olisi mahdollista edetä esimerkiksi arkkitehtuurikilpailun kautta. Kilpailumenettely voi tuoda suunnitteluun uusia näkökulmia, mahdollistaa vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailun sekä toimia oivana laadunvarmistuksen välineenä. Lisäksi se voi lisätä hankkeen tunnettuutta sekä vahvistaa alueen imagoa ja vetovoimaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt kaavatyön vaikutusten arviointikokonaisuudet ovat asianmukaisia, eikä museolla ole tässä vaiheessa niihin huomautettavaa.

Vastine:
RKY-alue, eli Joensuun rantapuistovyöhyke, on huomioitu lähtötietona hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja siten myös kaavaratkaisussa, vaikka RKY-alueen kohdekuvauksessa onkin melko ohuelti kuvailtu Pielisjoen itäpuolisia kohteita. Joensuun rantapuistovyöhykkeen (RKY) painopiste on selvästi enemmänkin joen länsipuolisilla osilla, joilla on takanaan huomattavasti pidempi historia osana Joensuun asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava on peräisin vasta 1960-luvulta.

Suunnittelualueelle sijoittuva osa RKY-alueesta on nykytilassaan enemmän tai vähemmän sattumanvaraisesti syntyneessä puistomaisessa asussa. Alueella on sijainnut aikoinaan kaupungin puutarha/taimitarha ja 1960-luvulta lähtien julkisen rakennuksen rakentamaton rakennuspaikka, joka vuoden 2017 asemakaavamuutoksessa muutettiin osaksi laajenevaa hotelli Kimmelin korttelialuetta. Alueelle suunniteltiin tuolloin matkailutoiminnan laajentamista, muun muassa majoitus- ja kylpylätoimintaa, mutta toteutus ei ole edennyt alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutos onkin käynnistetty korttelin 1302 maanomistajan hakemuksesta ja hakijan tavoitteena on toteuttaa alueelle musiikki- ja kulttuuritalo- niminen hanke, joka sijoittuu osaksi laajenevan hotelli Kimmelin kokonaisuutta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on RKY-alueen kohdekuvauksessa mainitut entisen Schaumanin tehdasalueen asuinrakennukset, eteläpuolella ryhmä

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

entisiä kaupan keskusliikkeiden varastorakennuksia ja Niskasaaressa Pielisjoen linnana tunnettu entinen kruununmakasiini. Näistä kohdekuvauksessa mainituista rakennuksista mikään ei suoraan määrittele suunnittelualueen oloja, vaan olosuhteet määrittyvät enemmänkin alueen puistomaisesta luonteesta ja jokimaisemasta, johon hotelli Kimmelin laajennushankkeet sijoittuvat. Sirkkapuistoon (VP) avautuvasta korttelialueesta syntyy siten yksi yhtenäinen kokonaisuus, joka sijoittuu näkyvälle ja keskeiselle paikalle osaksi Joensuun kaupunkimaisemaa, Pielisjoen jokimaisemaa sekä Joensuun rantapuistovyöhykettä (RKY).

Kaavaratkaisussa on huomioitu rakennuspaikan poikkeuksellisen keskeinen ja näkyvä sijainti herkässä joki- ja kaupunkimaisemassa. Kaavamääräysten mukaan korttelialueelle tehtävien rakennusten, rakennelmien, aitojen, muurien ja viherratkaisujen on muodostettava yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus, joka soveltuu arvokkaaseen jokimaisemaan. Julkisivut on käsiteltävä korkeatasoisesti ja laadukkain materiaalein. Yksittäisiin julkisivumateriaaleihin ei ole otettu kaavalla kantaa, koska toteutuksen voi ratkaista monella tapaa huomioiden toki edellä mainitut kaupunkikuvalliset vaatimukset. Arkkitehtikilpailu ei valitettavasti ole mahdollinen tässä kaavahankkeessa hankkeen toteutustavan ja tavoitteellisen aikataulun takia.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen hotelli Kimmelin ja Pielisjoen väliselle alueelle. Tämä edellyttää mm. Sirkkalanpuiston ja hotellikorttelin välisen rajan muuttamista, mutta tavoite on, että Sirkkalanpuiston laajuus säilyy ennallaan muutoksista huolimatta. Kaavamuutosta on hakenut Pohjois-Karjalan osuuskauppa PKO.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C), kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk) sekä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma/kv, Joensuun rantapuistovyöhyke).

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa lausuntonaan, että suunniteltu kulttuuri- ja musiikkitalo on keskustatoimintojen alueelle erittäin hyvin soveltuvaa toimintaa. Myös sijainti lähellä hyviä joukkoliikenneyhteyksiä on positiivinen asia. Kaavatyössä tulee kuitenkin ottaa huomioon alueen sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja huomioitava maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti alueen ominaispiirteet ja maisemalliset arvot. Samoin on hyvä huomioida kaupungin käynnissä oleva asemakaavatyö ”Rantapuistot” Pielisjoen toisella puolella ja huomioida kaavojen yhteisvaikutukset kulttuuriympäristöön.

Maakuntaliitto toteaa myös, että asemakaava kumoaa voimaan tullessaan vanhan asemakaavan eikä jatkossa alueelle ole mahdollista rakentaa kylpylää tai muuta vastaavaa toimintaa. Kaupunki voisi asemakaavan muutostyön vaikutusarvioinnissaan tuoda esiin sen, löytyykö kaupungista jatkossa kylpylälle tai vastaavalle matkailun mahdollistavalle toiminnalle sijaintipaikkaa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole muuta huomautettavaa musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine:
Lausunto tukee kaavaratkaisua.
RKY-alue, eli Joensuun rantapuistovyöhyke, on huomioitu lähtötietona hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja siten myös kaavaratkaisussa, vaikka RKY-alueen kohdekuvauksessa onkin melko ohuelti kuvailtu Pielisjoen itäpuolisia kohteita. Joensuun rantapuistovyöhykkeen (RKY) painopiste on selvästi enemmänkin joen länsipuolisilla osilla, joilla on takanaan huomattavasti pidempi historia osana Joensuun asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava on peräisin vasta 1960-luvulta.

Suunnittelualueelle sijoittuva osa RKY-alueesta on nykytilassaan enemmän tai vähemmän sattumanvaraisesti syntyneessä puistomaisessa asussa. Alueella on sijainnut aikoinaan kaupungin puutarha/taimitarha ja 1960-luvulta lähtien julkisen rakennuksen rakentamaton rakennuspaikka, joka vuoden 2017 asemakaavamuutoksessa muutettiin osaksi laajenevaa hotelli Kimmelin korttelialuetta. Alueelle suunniteltiin tuolloin matkailutoiminnan laajentamista,

muun muassa majoitus- ja kylpylätoimintaa, mutta toteutus ei ole edennyt alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutos onkin käynnistetty korttelin 1302 maanomistajan hakemuksesta ja hakijan tavoitteena on toteuttaa alueelle musiikki- ja kulttuuritalo- niminen hanke, joka sijoittuu osaksi laajenevan hotelli Kimmelin kokonaisuutta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on RKY-alueen kohdekuvauksessa mainitut entisen Schaumanin tehdasalueen asuinrakennukset, eteläpuolella ryhmä entisiä kaupan keskusliikkeiden varastorakennuksia ja Niskasaaressa Pielisjoen linnana tunnettu entinen kruununmakasiini. Näistä kohdekuvauksessa mainituista rakennuksista mikään ei suoraan määrittele suunnittelualueen oloja, vaan olosuhteet määrittyvät enemmänkin alueen puistomaisesta luonteesta ja jokimaisemasta, johon hotelli Kimmelin laajennushankkeet sijoittuvat. Sirkkapuistoon (VP) avautuvasta korttelialueesta syntyy siten yksi yhtenäinen kokonaisuus, joka sijoittuu näkyvälle ja keskeiselle paikalle osaksi Joensuun kaupunkimaisemaa, Pielisjoen jokimaisemaa sekä Joensuun rantapuistovyöhykettä (RKY).

Kaavaratkaisussa on huomioitu rakennuspaikan poikkeuksellisen keskeinen ja näkyvä sijainti herkässä joki- ja kaupunkimaisemassa. Kaavamääräysten mukaan korttelialueelle tehtävien rakennusten, rakennelmien, aitojen, muurien ja viherratkaisujen on muodostettava yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus, joka soveltuu arvokkaaseen jokimaisemaan. Julkisivut on käsiteltävä korkeatasoisesti ja laadukkain materiaalein. Yksittäisiin julkisivumateriaaleihin ei ole otettu kaavalla kantaa, koska toteutuksen voi ratkaista monella tapaa huomioiden toki edellä mainitut kaupunkikuvalliset vaatimukset.

Vaikka rantapuistojen kaavamuutos sijoittuukin saman RKY-alueen sisälle, erottaa Pielisjoki silti kaavamuutosalueet toisistaan. Kaavamuutosten keskeisin yhteisvaikutus on ehkä se, että jokivarren elävyys ja toiminnallisuus elpyy ja lisääntyy ja puistojen palvelut paranevat. Pielisjoen rantapuistojen rooli kaupunkilaisten oleskelu- ja viihtymisalueina paranee ja korostuu, mikä vaikuttaa kaupunkikeskustan elävyyteen positiivisesti. Kokonaisuuteen nähden kaavaratkaisujen mahdollistamat muutokset ovat lopulta maltillisia. Joen länsipuolella huomioidaan muun muassa ravintolalaivojen paikat. Itäpuolella taas

jo osittain rakennetun korttelialueen rajaus ja rakennuspaikat järjestellään uudelleen. Sirkkapuiston (VP) puistoalueen laajuus säilyy ennallaan.

Kaavatyön tueksi on laadittu liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2026), jonka perusteella muun muassa pysäköintimääräykset on päivitetty. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavamuutoksesta huolimatta korttelin nykyinen käyttötarkoitus, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), säilyy ennallaan. Käyttötarkoitus mahdollistaa musiikki- ja kulttuuritalohankkeen toteuttamisen ja se mahdollisti myös aiempien tavoitteiden mukaisen kylpylämatkailun toteuttamisen alueella. Asemakaavassa ei ole siten lähdetty tarkemmin yksilöimään sitä, minkälaisesta liiketoiminnasta on kyse. Eli laveasti sanoen kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin nykyisen hotelli- ja matkailutoiminnan laajentamisen ja monipuolistamisen. Kylpylä- ja matkailutoiminnan paikkoja on mahdollista tutkia laajemmin käynnissä olevan Joensuun seudun yleiskaavatyön 2040 yhteydessä.

Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Kaavamuutos osuu ennestään I-tason riskiruutuun. Tällöin kaavan muutoksilla, henkilömäärän tai rakennusmassan lisäyksillä ei ole vaikutusta pelastuslaitoksen vastesuunnitteluun tai resurssointiin.

Kaava-alue sijaitsee konsultointivyöhykkeellä. Alle 500m etäisyydellä on Valion meijerin tehdas, joka muodostaa konsultointivyöhykkeen. Tällöin kaava muutoksesta tulee pyytää myös Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto.

Pelastuslaitos on osallistunut musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutosta käsittelevään viranomaisten aloituskokoukseen 27.5.2026. Kokouksen yhteydessä ei noussut esiin kaavaan liittyviä muita seikkoja, joita pelastuslaitoksen tulisi ottaa esiin lausunnossaan.

Vastine:
Kaavahankkeesta on pyydetty Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto. Tukesin lausunnon lopussa on todettu, että ”rakentamisen ohjaamisessa on hyvä kiinnittää huomiota mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

sisään ja estää kaasupilven leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämisellä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen tulee opastaa rakennusten pelastussuunnitelmissa." Asia on huomioitu kaavamääräyksissä siten, että alueen toteutussuunnitelmista on pyydettävä Tukesin ja pelastusviranomaisen lausunnot.

Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys

Pohjois-Karjalan Ympäristöterveydenhuolto ei hankkeen tässä vaiheessa anna lausuntoa, mutta haluaa kuitenkin seurata hanketta ja kommentoi mahdollisesti hanketta sen myöhemmissä vaiheissa.

Vastine:
Pohjois-Karjalan Ympäristöterveydeltä pyydetään lausunto myös ehdotusvaiheessa.

Valio

Olemme toimittaneet teille tarkastettavat asiat kylmälaitoksen konsultaatiovyöhykkeestä tarkastettavaksi. Hankkeeseen ei huomautettavaa.

Vastine:
Vastineelle ei tarvetta.

Väylävirasto

<u>Tausta</u>
Joensuun kaupunki on pyytänyt Väyläviraston lausuntoa vireillä olevaan musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavamuutoksella tavoitellaan musiikki- ja kulttuuritalon sijoittumista nykyisen hotellikorttelin alueelle.
Suunnittelualue sijoittuu noin 200 metrin päähän Joensuun asemasta ja kuuluu Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Väylävirasto on tutustunut kaavaluonnoksen esitettyihin vaihtoehtoihin ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
02.09.2026

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto muistuttaa rautatieliikenteen aiheuttamista tärinä-, runkomelu- ja meluvaikutuksista huomioiden kaavan tarkoituksena olevan musiikki- ja kulttuuritalon käyttötarkoituksen.

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Lisätietoja aiheesta on saatavilla Ympäristöministeriön ohjeesta Melun- ja tärinäntorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisuja 2023:28, https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165049).

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia

selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuoneistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Kokoontumis- ja opetustiloissa runkomelutason ei tulisi ylittää tasoa 35 dB ja toimisto-, kauppa-, näyttelytiloissa sekä museoissa vastaavasti tasoa 45 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 40 dB). Yleensä

runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa Vw,95 ≤ 0,30 mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa Vw,95 ≤ 0,60 mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569).

Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään ja runkomeluun liittyviä suosituksia. Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468, Espoo 2009). Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: https://www.vtt.fi/julkaisut.

Väylävirasto muistuttaa, että melun-, runkomelun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

toimenpiteistä melun-, runkomelun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun-, runkomelun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen elinvoimakeskus.

Vastine:
Kaavatyössä on hyödynnetty voimassa olevan asemakaavan (vuodelta 2017) melu-, tärinä- ja runkomeluselvityksiä. Selvitysten perusteella rautatieliikenne ei aiheuta sellaisia haittoja tai häiriöitä korttelin 1302 maankäytölle, jotka tulisi huomioida asemakaavassa. Selvitykset on luettavissa ja ladattavissa kaava-hankkeen verkkosivuilla oheismateriaalina. Selvitykset on myös toimitettu kaavamuutoksen hakijalle tiedoksi suunnittelua varten.



Musiikki- ja kulttuuritalo

LIITE 4 Hakijan luonnokset, Pohjois-Karjalan Osuuskauppa & Jaakko Puro Oy, 2026

J•ENSUU

Joensuun musiikki- ja kulttuuritalon arkkitehtuuri

Musiikki- ja kulttuuritalon syntyajatus

Musiikkitalon toteutuksen ajatus syntyi poikkeuksellisesta mahdollisuudesta, jonka sijainti Sirkkalanpuistossa Hotelli Kimmelin läheisyydessä tarjoaa. Joensuun kaupungin ja PKO:n yhteistyöllä syntyvä rakennus toteuttaa kaupungin orkesterille sen vaativat, toimivat ja edustavat tilat. Samalla se laajentaa PKO:n ja Hotelli Kimmelin toiminnan musiikin, kulttuurin ja laajempien tapahtumien toteuttajaksi.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuvalliset arvot

Rakennus integroituu rakenteellisesti ja palveluiltaan Hotelli Kimmeliin ollen kuitenkin täysin omaleimainen arkkitehtoninen ratkaisu, joka avautuu esteettömästi jokimaisemaan, kaupungin ytimeen sekä Siltakadun, Itäsillan ja Yläsatamankadun suuntaan.

Arkkitehtuuri on yllätyksellistä ja mielenkiintoista vahvojen puurakenteiden tukemaa omaleimaista toteutusta. Lasijulkisivun pilarit "hongat" liittävät hankkeen suomalaiseen Pohjois-Karjalan perusmaaperään, ilmavaan mäntymetsään. Lasiset julkisivut viestivät kaupunkikuvallisesta avoimuudesta. Rakennus on kutsuva kaikkiin ilmansuuntiin, sillä ei ole takajulkisivua.

Luonteeltaan uudisosa on aikaa kestävä, selkeän yksinkertainen tilakappale, joka on yleisilmeeltään arvokas julkinen rakennus. Aulan lasijulkisivujen ansiosta rakennus hehkuu kutsuvana myös pimeinä vuodenaikoina, auringossa ne toistavat Pielisjoen maisemaa, puistoa ja taivasta. Ihminen kohtaa uuden näkymän pääsalia kiertävästä lämpiöstä uuden tunteen Joensuun kaupungista.

Materiaalivalinnoiltaan uudisosa on hillitty. Lasi, puu ja käsitelty sinistetty teräs tasapainottavat alueen rakennukset ehjäksi kokonaisuudeksi. Rakennuskokonaisuuden toiminnallinen monipuolisuus on myös kaupunkikuvallinen arvo ja elinvoimaisuuden tae. Rakennuksen lämpiö aukeaa puistoon estradina puistokonserteille. Salit ovat akustisesti ja fyysisesti erillään mahdollistaen samanaikaisen käytön sekä toiminnan tavoitettavuuden.

Rakennus ei piiloudu kaupunkimassaan vaan erottuu jokimaisemassa kaupungin suuntaan "tunnusmerkkinä", joka nostaa jo aiemmin tunnustetun Pohjois-Karjalan kulttuurikaupungin profiilia. Hanke täydentää Hotelli Kimmelin ehjäksi kaupunkikuvalliseksi kokonaisuudeksi.

Musiikki- ja kulttuuritalo kaupungin elinvoiman vahvistajana

Elinvoimainen kaupunki on yhteiskunnan, ympäristön, talouden ja kulttuurin tasapainoa, elinvoimaisuus on ennen kaikkea mahdollisuuksien runsautta ja elämänlaadun paranemista. Me toteutamme sitä musiikki- ja kulttuuritalossa monimuotoisella syvälle mieleen painuvalla toimivalla arkkitehtuurilla.

Arkkitehtuurin suunnittelu ja toteutus

Musiikki- ja kulttuuritalon suunnitteluryhmä koostuu kolmen kokeneen ja arvostetun toimiston koalitiosta. Pääsuunnittelijana toimii professori arkkitehti Hannu Tikka. Hänen toteutuksiansa on mm. akustiikaltaan maailman kymmenen parhaan konserttisalin joukkoon arvostettu Sibeliustalo, jonka arkkitehtuuri on saanut myös kunniamainintoja. Jaakko Puro Oy:n arkkitehtiryhmä Kalle Ukonlinna (pääsuunnittelijana Joensuun kauppahallissa), Jussi Vakkilainen ja Florian Ganter vastaavat rakennussuunnittelusta, Jaakko Puro luovasta suunnittelusta, logistiikasta ja sisustuksesta. Akustiikan suunnittelussa on hankkeen alkuvaiheesta lähtien ollut mukana kansainvälisesti arvostettu Henrik Möller Akukon Oy:sta. Rakennesuunnittelijana A-Insinöörit, joilla on runsas kokemus musiikkisaleista ja rakenteista.

Hannu Tikka
Professori arkkitehti, pääsuunnittelija

Kalle Ukonlinna
Arkkitehti, rakennussuunnittelija

Jaakko Puro
Luova johtaja,
sisustusarkkitehti

Rakennettu kulttuuriympäristö ja hankkeen merkitys

Joensuun tulevan musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutosalue sijoittuu Sirkanpuistoon, Hotelli Kimmelin tontille Pielisjoen rannalla. Pielisjoki on Pohjois-Karjalan tärkein virta ja Suomen kuudenneksi suurin kymi, eli joki. Pielisjoki löysi nykyisen uomansa noin 6000 vuotta sitten jääkauden jälkeisen maanpinnan nousun myötä, kun Saimaa sai purkautumisreitin Salpausselän läpi Vuoksen syntyessä. Samalla Pielisjoen suu asettui nykyiselle paikalleen Joensuussa.

Jo yli 6000 vuoden takaa on löydetty ensimmäiset merkit ihmisasutuksesta joen rannoilta. Koko tunnetun historian ajan on joki ollut merkittävä kulkuväylä ja ympäröivien alueiden elinehto. 1786 Utransaareen toteutetun vesivoimalla toimivan kauppasahan myötä Pielisjoesta viimeistään muodostui teollisen tuotannon keskittymä. Talouselämän kehittyessä Pielisjoen kanavointi toteutettiin vuosina 1874 - 1879. Hanke edisti merkittävästi höyrylaivaliikenteen tavara- ja henkilökuljetuksia.

Pielisjoen rannalla sijaitseva kaavamuutosalue rajautuu Sirkkalan sillan, sekä Niskasaaren läpi kulkevan Siltakadun väliin. Nämä yhteydet kytkevät alueen keskustan ruutukaavarakenteeseen. Niskasaaressa sijaitsee Joensuun vanhin kivirakennus, alun perin jyvävarastoksi vuonna 1852 valmistunut Pielisjoen linna, jota Pohjois-Karjalan maakuntaliitto nykyään käyttää. Niskasaaren kupeessa sen eteläpuolella sijaitsee puisto- ja virkistysalueena toimiva Ilosaari.

Alueen itäpuolella sijaitsee Joensuun rautatieasema, mikä toteutettiin 1800-luvun lopulla alun perin Karjalan radan pääteasemaksi. Sen 1892 - 1894 rakennettu uusrenessanssista tyylisuuntaa edustava asemarakennus on Suomen rautateiden arvokkaimpia historiallisia rakennuksia, ja toinen säilyneistä Karjalan radan asemarakennuksista Suomen rajojen sisäpuolella. Rataverkon laajentuessa 1900-luvun alkupuolella tuli Joensuusta merkittävä risteysasema, ja toisen maailmansodan jälkeen Pieksämäen radasta tuli Joensuun rautatieliikenteen pääsuunta.

Sirkkalan sillan pohjoispuolella Pielisen rannalla sijaitsee 1928 valmistunut Alvar Aallon suunnittelema Schaumanin isännöitsijän talo, joka liittyy 1912 perustetun tehtaan alueeseen. Nykyisin UPM Plywoodin omistama tehdas on toiseksi vanhin edelleen toiminnassa oleva vaneritehdas Suomessa.

Pielisjoki, rautatieaseman seutu sekä Ilosaari muodostavat Joensuun kaupungin historiallisen sydämen. Alue jokirannan puistoineen on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Nyt laadittava asemakaavan muutos keskittyy Sirkkapuistoon, ja koskee nykyisen hotellin tontille tulevaa laajennusta, mihin syntyvät Joensuun musiikki- ja kulttuuritalon tilat. Hotelli laajennuksineen luo alueelle uuden kulttuuritoiminnan keskipisteen, joka integroituu alueen elävään historiaan ja on luonteva osa kaupungin kehityksen jatkumoa.

Hotellin tontin nykyinen asemakaava sallii 22100 m^2 kerrosalan toteuttamisen. Olemassa oleva Kimmelin hotellirakennus on laajuudeltaan 11780 k-m^2 ja käyttämättä oleva rakennusoikeus on tarkoitus toteuttaa nyt kaavoitettavaan musiikkitalon laajennusosaan, sekä jo aiemmin kaavoitettuun hotellirakennuksen neljätoistakerroksiseen tornimaiseen laajennukseen. Lisärakennusoikeudelle ei kaavamuutoksen yhteydessä ole tarvetta.

Lopullisen tulevan kaavan mukaisen tilanteen valmistuttua kokonaisuus osaltaan yhdistää entistä voimakkaammin Pielisjoen itäpuoleisen kaupunginosan perinteiseen ruutukaavakeskusta-alueeseen joen länsipuolella. Nykyisen kaavan mukainen kevyen liikenteen siltayhteys Sirkkapuistosta etelään, Ilosaaren suuntaan, on myös huomioitu kokonaissommitelmassa siten, että se osaltaan johtaa tulevan musiikkitalon laajennuksen eteläiselle pääsisäänkäynnille. Tulevan rakennuskokonaisuuden sijainti keskustan välittömässä kupeessa optimaalisten kulkuyhteyksien varrella, sekä Pielisjoen kauniiden maisemien äärellä on kuin luotu kaupunkilaisten ja kauempaakin saapuvien vieraiden viihtymiseen.

Hotellitoimintojen tuleva tornimainen massa luo aseman alueen reunaan selkeän ja ryhdikkään maamerkkirakennuksen. Musiikkitalon laajennusosan arkkitehtonisen ilmeen juuret ovat Pohjois-Karjalaisessa mäntymetsässä, sekä Pielisjoen maisemassa. Laajennusosan sydämen muodostaa tumman veden sävyinen pääsalin massa, jota sen ympäri kiertävä lasinen lämpiö veistoksellisine puupilareineen kehystää kuin kruunu. Tuleva musiikkitalon laajennusosa Sirkkapuiston puoleisella tontin osalla toimii ilmeeltään lämpimän kutsuvana ja arkkitehtuuriltaan runollisen temppelimäisenä hengen ja ruumiin virkistyspaikkana.



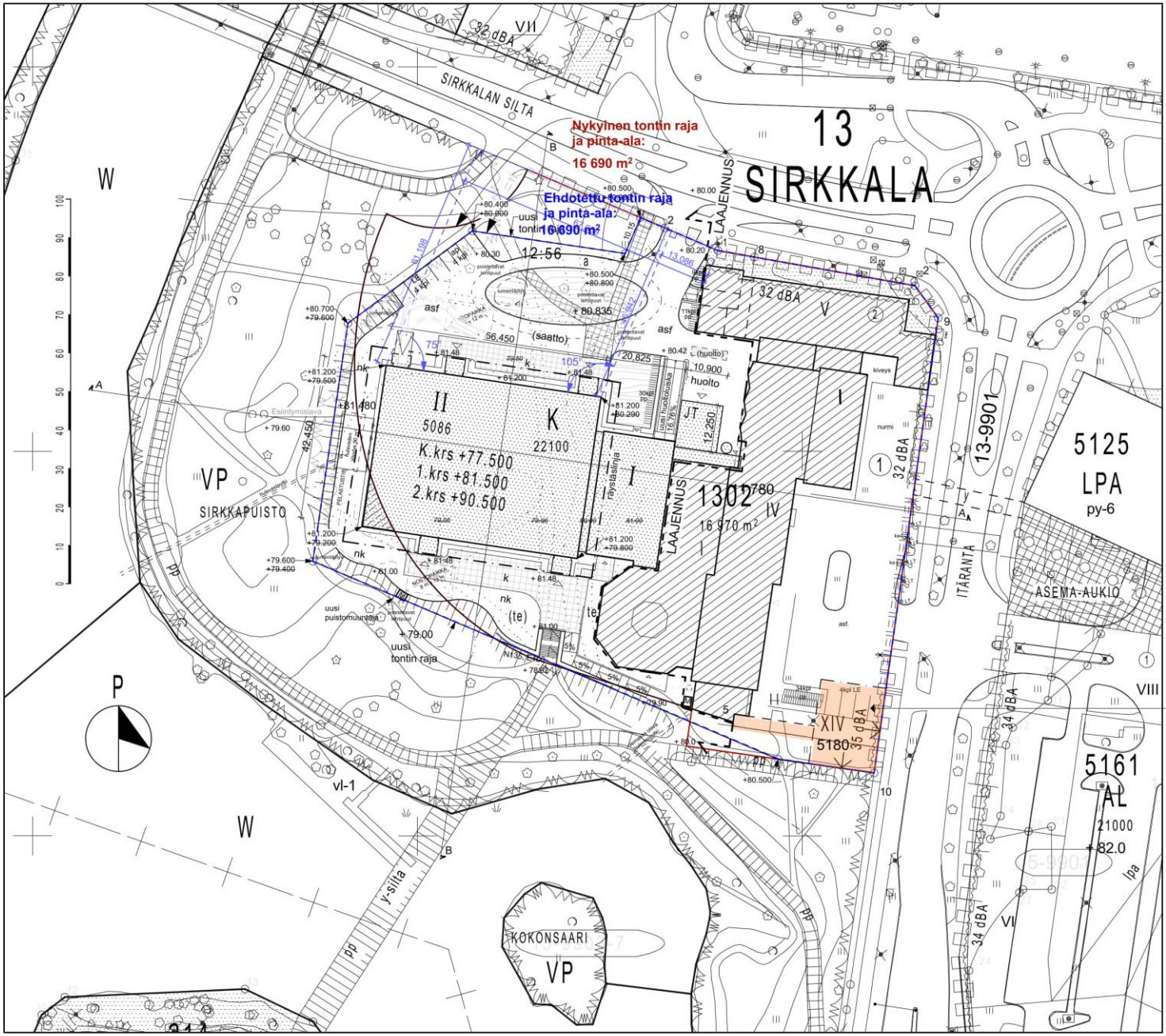
Joensuun rautatieasema n. 1910 (Suomen Rautatiemuseon valokuvakokoelma)



Pielisjoen linna 1960-luvulla (tuntematon)



Joensuun Kuhasalon kalliokaiverrus



RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

rakennusoikeus kaavassa 22 100 m²

käytetty rakennusoikeus 11 780 k-m²
Musiikkitalo laajennus 5 780 k-m²

käyttämätön RO : 4 540 m²

HOTELLILAAJENNUS, TORNI

14 kerroksinen torni *kaavan mukaisella* kerrostasoalalla (370 m²)

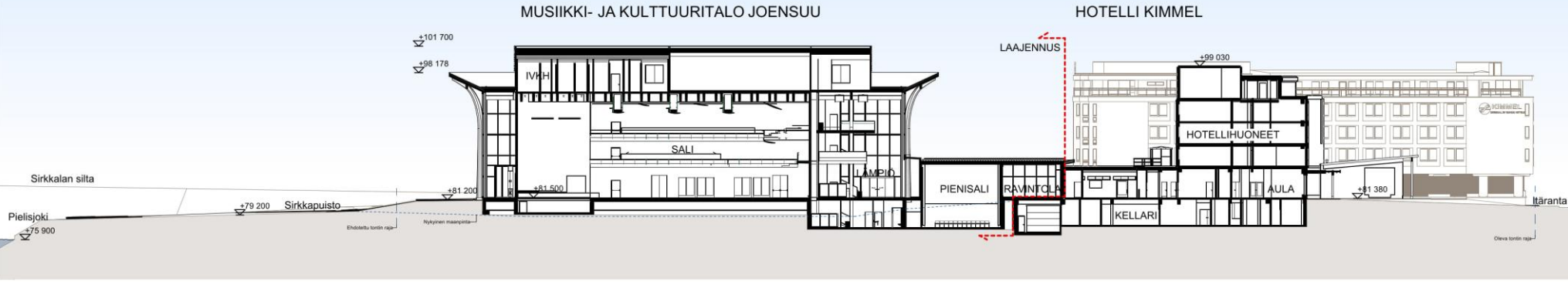
5180 k-m²

(RO ylitys 640 m²)

ASEMAPIIRROS

Musiikki- ja kulttuuritalo Joensuu
L00.1 Asemapiirros 1:1000
Jaakko Puro Oy,

A - A



B - B



ALUELEIKKAUKSET

Musiikki- ja kulttuuritalo Joensuu
L00.2 Alueleikkaukset 1:500
Jaakko Puro Oy,



MUSIIKKI- JA KULTTUURITALO JOENSUU
JAAKKO PURO OY



MUSIIKKI- JA KULTTUURITALO JOENSUU
JAAKKO PURO OY



MUSIIKKI- JA KULTTUURITALO JOENSUU
JAAKKO PURO OY



MUSIIKKI- JA KULTTUURITALO JOENSUU
JAAKKO PURO OY



MUSIIKKI- JA KULTTUURITALO JOENSUU

JAAKKO PURO OY

Musiikki- ja kulttuuritalo

LIITE 5 Kaupunkimallihavainnekuvat, Joensuun kaupunki, 2026

J•ENSUU

Kaupunkimallihavainnekuvat

- HUOM! Kuvat ovat alustavia ja viitteellisiä. Havainnekuvat esittävät ensisijaisesti rakennusmassojen vaikutusta lähiympäristöön.
- Havainnekuvissa valokuvaan on sovitettu hakijan laatima 3D-malli.

Kaupunkimallihavainnekuvat: Joensuun kaupunki, 2026

Musiikki- ja kulttuuritalo
Joensuun kaupunki, 2026





Musiikki- ja kulttuuritalo
Joensuun kaupunki, 2026



Musiikki- ja kulttuuritalo, näkymä Kanavasaarelta
Joensuun kaupunki, 2026

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
11.11.2026

Musiikki- ja kulttuuritalo asemakaavan muutos

Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet

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

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
11.11.2026

Kaavamuutoksen ehdotus liiteaineistoineen oli nähtävänä 17.9.–19.10.2026 välisen ajan. Ehdotuksesta jätettiin määräaikaan mennessä kymmenen lausuntoa. Alla on tiivistetty kooste määräaikaan mennessä tulleista lausunnoista ja kaavoittajan antamat vastineet niihin.

1. Kaupunkikuvatoimikunta

Lausuntona todettiin

- Asemakaavan mahdollistama musiikki- ja kulttuuritalon päämassan korkeus peittää taakseen hotelli Kimmelin, joka on ollut pitkään jokimaiseman maamerkki.
- Kaavan mahdollistama 14-kerroksinen tornirakennus on hallitseva suhteessa tulevaan musiikkitalohankkeeseen ja muuhun ympäröivään rakentamiseen.
- Sirkkapuiston käytettävissä oleva puistoalue pienenee kaavahankkeen myötä entisestään ja sen luonne muuttuu enemmän ulkoilureitiksi.
- Kaupunkikuvan kannalta kaavan mahdollistaman rakentamisen mittakaavaa, massoittelua ja suhdetta ympäröivään rakentamiseen tulisi ottaa paremmin huomioon siten, että jokimaiseman keskeiset näkymät ja puistoalue säilyvät.

Vastine:

Kaavaratkaisu mahdollistaa hotelli Kimmelin laajentamisen sekä länteen että kaakkoon. Länsipuolelle sijoittuu musiikki- ja kulttuuritalohanke, joka liittyy kiinteästi osaksi hotelli Kimmeliä. Kaakkoispuolelle on mahdollista toteuttaa tornimainen 14-kerroksinen rakennusosa, joka mahdollistaa hotellitoiminnan laajentamisen. Myös tornimainen rakennusosa sijoittuu kiinteästi kiinni osaksi nykyistä hotelli Kimmeliä.

Korttelialueen toteutus etenee vaiheittain. Kokonaisuudesta muodostuu lopulta yksi rakennuskohde, joka on kaavamääräysten mukaan toteutettava korkeatasoisesti ja arvokkaaseen ympäristöön soveltuen. Toteutuksessa on huomioitava myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Kokonaisuudesta muodostuu puistomaiseen jokimaisemaan sijoittuva liike- ja toimistorakentamisen (K) kohde, jota Sirkkapuiston (VP) puustoinen

alue pehmentää. Jokiympäristössä hahmottuu erityisesti musiikki- ja kulttuuritalo-osa ja koko korttelialueen ja samalla myös asemanseudun maamerkkinä toimii 14-kerroksinen torniosa. Sirkkapuiston (VP) pinta-ala säilyy ennallaan, vaikka korttelialueen ja puiston välinen rajalinja muuttaakin sijaintia. Puistoalueen luonne muuttuu todennäköisesti enemmän tapahtumatoimintaan painottuvaksi, kun viereiset rakennushankkeet etenevät. Tällä hetkellä puistoalue on sijaintiinsa nähden jopa melko vähäisellä käytöllä. Keskeisin toiminto on juuri rantaa seuraileva julkinen rantaraitti, joka säilyy kaavaratkaisussa edelleen Pielisjoen rannassa. Eli kaavahankkeen myötä puiston käyttömahdollisuudet todennäköisesti lisääntyvät ja monipuolistuvat. Sitä kautta myös puiston laatutasoon on kiinnitettävä enemmän huomiota ja puistosta muodostuu kaupungin keskeisiä puistoalueita viherkaavan tavoitteiden mukaisesti.

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia jokimaiseman keskeisiin näkymiin, joita ovat erityisesti Pielisjoen suuntaiset pitkät näkymät ja silloilta avautuvat näkymät. Kaavaratkaisun myötä Pielisjoen jokimaisemaan ja RKY-alueelle muodostuu yksi uusi korkeatasoinen rakennuskokonaisuus.

2. Caruna Espoo Oy

Caruna Espoo Oy:n nykyinen sähköverkko

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

Mahdollisesti tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää sitä, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Caruna Espoo Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
11.11.2026

Pyydämme tiedoksi, kun asemakaava on vahvistettu.

Vastine:
Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun. Caruna Espoo Oy:lle lähetetään tieto, kun kaavahanke on saanut lainvoiman.

3. Lupa- ja valvontavirasto

Yleistä kaavaratkaisusta
Lupa- ja valvontavirasto painottaa, että alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 50 §:n mukaan 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.

Kaavamääräykset ja -merkinnät
Musiikki- ja kulttuuritalon rakennusalaa ei ole osoitettu kaavakartassa omalla kaavamääräyksellään, kuten esimerkiksi katettu terassi (te-1).

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden lausunnolla olevassa asemakaavaehdotuksessa ei ole osoitettu Sirkkalan sillan puoleiselle alueelle auton säilytyspaikan rakennusalaa. Kaavakartassa on osoitettu pysäköimispaikka *(p),* mutta suhteutettuna ko. aluevaraus autopysäköintiä koskeviin määräyksiin, se ei ole riittävä. Lisäksi autopysäköintiin koskevissa määräyksissä on esitetty seuraavasti: *Autopaikkoja (ap) […] ja Esteettömiä autopaikkoja (LE-ap).* Nämä suluissa olevat lisämääreet aiheuttavat hämmennystä, kun kaavakartalta ei löydy kyseisiä lyhenteitä, jotka kuitenkin muistuttavat kaavamerkintöjä. Tämä tulee selkeyttää.

Polkupyöräpysäköintiä koskevissa määräyksissä on mainittu, että vähintään puolet polkupyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan. Kaavakartalta ja -määräyksistä kuitenkin puuttuu runkolukittavien polkupyöräpaikkojen rakennusala.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
11.11.2026

Kuten liikenneselvityksessä (WSP, 2026) tuodaan esiin, Sirkkalan silta ja Itäranta ovat kaavamuutosalueen pääkatuja (kaavaselostuksessa mainittu myös alueellisiksi pääkaduiksi). Liikenneselvityksessä on tuotu myös esiin se, että liikennemäärät alueella tulevat eri liikkumismuodoilla kasvamaan. Selvityksen lopussa on esitetty suositukset jatkotoimenpiteiksi, jossa on mm. tuotu esiin, että musiikki- ja kulttuuritalon tonttiliittymän turvallisuutta tulee edistää. Tämä huomioiden, kaavaselostuksesta/kaavakartalta ei käy ilmi näkemäalueet, jotka ovat tärkeä osa liikenneturvallisuutta kaavamuutosalueen kohdalla.

Kaavaehdotuksessa korttelille 1302 on osoitettu kaavamerkintä *K* eli *Liike- ja toimistorakennusten korttelialue*. Näin ollen kaavaehdotus mahdollistaa nykyisessä muodossaan hyvin monenlaisten liike- ja toimistorakennusten rakentamisen.

Kaavamääräyksessä on tulkinnanvaraisuutta terassin rakennusalan (te-1) osalta siten, millainen katettu terassi rakennusalalle on sallittu. Rakennusalan rajaus on suhteellisen laaja ja muodoltaan epämääräinen siihen nähden, että määräyksessä edellytetään terassirakenteiden soveltuvan rakennukseen, johon terassi liittyy. Käytännössä nyt terassin rakennusala kohdistuu sekä hotellirakennukseen että tulevaan musiikki- ja kulttuuritaloon, jolloin kaavamääräyksestä herää kysymys kumpaan rakennukseen terassirakenteiden sopivuus tulee suhteuttaa? Koska kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), terassin rakentamista tulee ohjata tarkemmin kaavamääräyksillä ja tämän lisäksi avata selostuksessa tarkemmin.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alue on osoitettu maakuntakaavassa ja Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssä. Kuten AKL 54 §:n 1 mom. sisältövaatimuksista säädetään, ko. kaavat on otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa, ja näin ollen RKY-alue tulee osoittaa sekä asemakaavakartalla että kaavamääräyksissä.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
11.11.2026

Määritelmät

Kaavakartalla on osoitettu kortteliin 1302 et-rakennusala ja kaavaselostuksen sivulla 32 todetaan, että *Korttelialueelle suunniteltu toiminta edellyttää uutta puistomuuntamoa, joka on huomioitu kaavaratkaisussa osana korttelin 1302 muuta rakentamista. Muuntamolle on sijainnin takia asetettu tavanomaista korkeammat julkisivu laatuvaatimukset.*

Rakentamislain (751/2023, RakL) 2 §:ssä on säädetty laissa käytetyistä määritelmistä, joita on syytä noudattaa myös kaavan määräyksissä. Nyt yleismääräyksen kohdassa 3 on käytetty termeinä rakennuksia ja rakennelmia. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan näistä on syytä käyttää rakentamislain mukaista määritelmää *rakennuskohde,* joka käsittää sekä rakennuksen että rakennelman, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön […].

Rakennusoikeus

Katetun terassin osalta tulee huomioida, että jos se lasketaan kerrosalaan, rakennusalalle (te-1) on rakennusoikeuden selkeyden vuoksi syytä osoittaa oma rakennusoikeus (rakentamislaki 751/2023, RakL, 7 § ja 9 §). Sama koskee myös puistomuuntamoa (et) sekä runkolukittavien polkupyöräpaikkojen katettua tilaa. Tällöin asemakaava ohjaa riittävästi rakentamisen määrää myös näiden kohteiden osalta (AKL 55 § 2 momentti kohta 3).

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suuri osa kaava-alueesta – kuten suunniteltu musiikki- ja kulttuuritalon paikka – kuuluu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle osana Joensuun rantapuistovyöhykettä. AKL 18 §:n 2 momentissa todetaan, että Lupa- ja valvontaviraston on valvottava, että kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. RKY:n myötä kaavassa on vaikutuksiltaan valtakunnallisia asioita. Tämän osalta tulee huomioida myös AKL 54 §:n 1 mom.

Kaavan yleisissä määräyksissä todetaan, että korttelin 1302 rakennusten, rakennelmien, aitojen, muurien ja viherratkaisujen on muodostettava yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus, joka soveltuu arvokkaaseen jokimaisemaan.

Julkisivut on käsiteltävä korkeatasoisesti ja laadukkain materiaalein. Lisäksi määräyksissä on maininta, että alueen toteutussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen, pelastusviranomaisen ja kemikaaliturvallisuuslainsäädäntöä valvovan viranomaisen lausunnot.

Havainnekuvissa RKY-alueella sijaitsevasta musiikki- ja kulttuuritalosta on tehty yksityiskohtaisemmat havainnekuvat, mutta RKY-alueen kupeessa olevasta 14-kerroksisesta rakennuksesta vastaavasti ei. Havainnekuvissa jälkimmäinen on esitetty vaaleana palkkina. Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavaratkaisu perustuu hakijan eli Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO:n hakemuksesta esittämiin suunnitelmiin ja tavoitteisiin. PKO on toimittanut musiikki- ja kulttuuritalosta kaava-aineistoon havainnekuvia, lisäksi kaavaselostuksen liitteenä on kaupungin laatimat kaupunkimallihavainnekuvat. Näin ollen musiikki- ja kulttuuritalon kohdalla oletuksena ilmeisesti on tai ainakin osalliselle välittyy tällainen käsitys, että musiikki- ja kulttuuritalon ulkoinen olemus tullaan toteuttamaan havainnekuvien perusteella.

Kaavassa ei ole kuitenkaan musiikki- ja kulttuuritalon havainnekuviin viittaavalle rakentamiselle sitovia kaavamääräyksiä ja lopputulos voi siten poiketa niistä täysin. Kaavaprosessin aikana osallisille esitellyt havainnekuvat saattavatkin antaa virheellisen kuvan kaavan todellisesta toteutuksesta. Samalla myös se, onko musiikki- ja kulttuuritalon sekä 14-kerroksisen talon ulkoinen olemus korkeatasoinen ja sopeutuvatko rakennukset maisemaan, jää ehdotusvaiheessa esitettyjen kaavamääräysten osalta täysin rakennusvalvontaviranomaisen harkintaan.

Lupa- ja valvontavirasto toistaa vielä OAS-lausunnon osalta, että asemakaavan muutoksessa olisi tarpeen laatia erilliset sitovat rakentamistapaohjeet, jotta rakentamista voidaan ohjata alueella tarkemmin.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kaavamääräykset korkeatasoisuudesta ja laadukkaista materiaaleista ovat tulkinnanvaraisia. Kaavassa tulee ottaa huomioon myös mahdollisuus, että hanke viivästyy ja sille voi tulla uudet rakennussuunnitelmat. Lupa- ja valvontaviraston mielestä kaavanlaatijalla tulee olla näkemys, mikä on korkeatasoista rakentamista ja mitkä ovat laadukkaita

materiaaleja, ja osoittaa ne kaavamääräyksissä tai erillisissä sitovissa rakentamistapaohjeissa.

Alueidenkäyttölaissa säädetään asemakaavan sisältövaatimuksista (AKL 54 §). Asemakaava on laadittava mm. siten, että luodaan edellytykset viihtyisälle elinympäristölle, ja että rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että koska kaava ei ohjaa riittävän yksityiskohtaisesti rakentamista ja kaavamääräykset jäävät tulkinnanvaraisiksi, eivät alueidenkäyttölain sisältövaatimuksen määräykset RKY-alueella viihtyisän elinympäristön ja rakennetun ympäristön arvojen säilymisen osalta välttämättä täyty.

Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnin mukaan *musiikki- ja kulttuuritalo tulee muodostamaan RKY-alueelle uuden kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kohteen. Sen maisemallisia vaikutuksia pehmentää rakennusosan ympärille jäävä Sirkkapuiston (VP) puistoalue.* Vaikutusten arvioinnissa kaupunkikuvasta todetaan muun muassa, että *jokimaiseman puolella suunnittelualueen läheisyydessä korostuu musiikki- ja kulttuuritalon rakennusosa. Puistomainen rakennuspaikka ja sen merkittävyys nousee esiin erityisesti Siltakadun vanhoilta silloilta ja Rantakadun puistojen suunnasta katsottaessa. Rakennuspaikka muodostaa yhden merkittävän kohteen Pielisjoen jokimaisemaan Joensuun keskustassa. Kaavamääräyksillä on otettu sijainnin vaatimustaso huomioon.*

14-kerroksisen rakennusmassan vaikutusten arvioinnissa todetaan, että *se muodostaa toteutuessaan asemanseudulle paikallisen maamerkin, joka hahmottuu Pielisjoen suuntaisissa näkymissä sekä lähestyttäessä asemanseutua eri suunnista. Joen suuntaisissa näkymissä rakennus erottuu kauas. Rakennusosa on voimassa olevan asemakaavan mukainen, eikä siten varsinainen kaavamuutoksen tuottama uusi vaikutus kaupunkikuvaan ja maisemaan.*

Vaikka voimassa olevassa kaavassa on tehty aikoinaan ratkaisu alueelle mahdollistavasta 14-kerroksisesta rakennuksesta, jota ei tällä kaavamuutoksella muuteta, on se kuitenkin rakentumaton, jolloin yhteisvaikutukset tulee arvioida AKL 9 §:n mukaisesti, ja siitä lähtökohdasta, mitä kaavamuutoksella

tavoitellaan nykyiseen verrattuna. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan ko. kaavamuutoksella on uusia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja/tai maisemaan, sillä maankäyttö alueella muuttuu voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Tällöin vaikutusten arviointi ei ole riittävä kaavaselostuksessa todetun mukaisesti.

Kaavaratkaisu ja vaikutusten arviointi liittyvät valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 RKY-inventointi otettiin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Päätös tuli voimaan 1.1.2010. Alueidenkäyttölain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Koska kaavalla on merkittäviä vaikutuksia RKY-alueelle, on kaavassa oltava oma osionsa siitä, miten valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan kaavassa huomioon. Tähän kuuluu muun muassa arviointi, edistävätkö kaavan eri ratkaisut tavoitteita. Kaavaselostuksesta voi tulkita, että valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita on edistetty siten, että RKY-alueelle mahdollistetaan uusi, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kohde. Myös 14-kerroksinen rakennus vaikuttaa vahvasti RKY-alueelle, mutta Lupa- ja valvontaviraston mielestä sen maisemavaikutuksia arvoalueelle on arvioitu sangen ohuesti. Vaikutuksia on arvioitava koko RKY-alueelle mutta ennen kaikkea RKY-alueen merkittävimpien osa-alueiden kohdalla, joita ovat Pielisjoen rannalla olevat historialliset rakennukset ja puistoalueet.

Lupa- ja valvontaviraston mielestä kaavassa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tulee edistää uudisrakentamisen sopeuttamisella RKY-alueen luonteeseen säilyttäen alueen arvoja. Tavoitteen saavuttamiseksi keskeiseen asemaan nousee arkkitehtuurin laatu. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan tavoitteena tulee olla, että varsinkin musiikki- ja kulttuuritalo on osa jatkumoa, jossa RKY-alueella on arvorakennuksia eri aikakausilta aina 1800-luvun puolivälistä saakka. Näin ollen sekä musiikki- ja kulttuuritalon että 14-kerroksisen rakennuksen arkkitehtuurin laadun ja sopeutumisen ympäristöönsä on oltava ajallisesti poikkeuksellisen kestävää.

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
11.11.2026

Lupa- ja valvontavirasto haluaa muistuttaa valtioneuvoston päätöstä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (14.12.2017), jossa todetaan muun muassa seuraavaa: *”Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä voidaan edistää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta. Niiden merkitys alueiden identiteetille ja vahvuuksiin perustuvalle elinkeinoelämälle sekä asukkaiden viihtyisyydelle ovat voimistumassa muun muassa kansainvälistymisen myötä.”*

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että mikäli kaavan avulla voidaan taata kohteiden korkealaatuinen ja ympäristöön soveltuva arkkitehtuuri, uusilla rakennuksilla on voi olla mahdollisuus muodostua uusiksi kaupunkikuvallisiksi merkkirakennuksiksi ja kokokohdiksi, joilla kummallakin voi olla merkittävää myönteistä vaikutusta RKY-alueen maisemaan. Mutta mikäli kohteiden arkkitehtuuri jää vaatimattomaksi ja ympäristöstään irralliseksi, tulevat ne tuottamaan kaupunkikuvallisia vaurioita ja heikentämään RKY-alueen arvoa. Käytännössä vauriot olisivat pysyväisluonteisia.

Alueidenkäyttölain 55 a §:ssä todetaan, että asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Lupa- ja valvontaviraston mielestä kummankaan rakennuksen vaikutusten arviointia ei ole voitu tehdä asianmukaisesti, koska kaavassa ei ole määräyksiä rakennusten ulkoisesta olemuksesta, kuten rakennusten pääasiallisista julkisivumateriaaleista sekä musiikki- ja kulttuuritalon kohdalla esimerkiksi massoittelusta sekä talotekniikan laitteiden sijoittamisesta ja sopeuttamisesta.

Kulttuuriympäristöasioista Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että ehdotuksen kaavaratkaisulla ei voida varmistaa, edistääkö se valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Lisäksi kaavan vaikutusten arvioinnissa on puutteita.

Luontoarvot

Kaavaselostuksen mukaan hankkeella on vähäiset vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön, sillä suunnittelualue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä. Herkimmät alueet sijoittuvat Pielisjoen rannan tuntumaan, ja näille

alueille ei kaavassa ole osoitettu muita muutoksia kuin hulevesien purkuputki. Lupa- ja valvontavirasto pitää vaikutustenarviointia oikeansuuntaisena, mutta korostaa, että hulevesien käsittelymenetelmillä voi olla merkitystä Pielisjoen ja sen alapuoleisen Pyhäselän vedenlaatuun ja vesiympäristöön.

Kaava-alueen läheisyydessä Pielisjoessa esiintyy EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV mukainen laji saukko, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan kielletty. Kaavaselostuksessa esitetyn arvion mukaan kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia saukon elinolosuhteisiin, koska ranta-alueeseen ei aiheudu muutoksia lukuun ottamatta hulevesien purkuputken rakentamista. Lupa- ja valvontavirasto yhtyy selostuksessa esitettyyn arvioon kaavan vaikutuksista saukkoon.

Pintavedet

Hulevesien käsittelyn osalta kaavaselostuksessa todetaan, että hulevesien määrä tulee lisääntymään korttelialueen täydennysrakentamisen myötä, ja että korttelialueen kovilta pinnoilta syntyvät hulevedet on käsiteltävä tontilla ennen niiden johtamista Pielisjokeen. Hulevesien käsittely on esitetty asemakaavassa puutteellisesti mm. hulevesien käsittelyratkaisun ja sitä varten tehtyjen tilavarausten osalta.

Alueidenkäyttölain 13 a luvun mukaisesti hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja viivyttää kiinteistöllä (AKL 103 c §), tai jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon, kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään (AKL 103 f §).

Hulevesien käsittelyä asemakaava-alueella tulee tarkentaa ja siitä tulee tehdä hulevesiselvitys. Tarpeen vaatiessa hulevesiselvityksessä olisi hyvä huomioida kaava-alueen ympäröiviltä alueilta erityis- ja onnettomuustilanteet, kuten esimerkiksi öljypäästö.

Rakennusoikeuslaskelmassa kaavaselostuksen liitteessä 4 on esitetty huleveden viivytysratkaisun 90 m³ ja siitä Pielisjokeen johdettavan hulevesiputken

sijainnit. Viivytysrakenteiden mitoituksen riittävyyttä on suositeltavaa tarkastella suhteessa alueelle muodostuvan vettä läpäisemättömän pinnan määrään. Yleisesti käytetty mitoituslähtökohta on vähintään 1 m³ viivytystilavuutta 100 m²:ä vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Lisäksi viivytystilavuuksien mitoituksessa tulee huomioida ilmastonmuutoksen etenemisen aiheuttama sadannan kasvu nykyoloista. Viime vuosina tulleiden tutkimusten (mm. Loikas 2024: Ilmastonmuutoksen vaikutukset hulevesien mitoitukseen) mukaan viivytysaltaiden mitoituksessa olisi suositeltavaa varautua sadannan kasvuun jopa 50 prosentilla nykyoloista.

Vesienhoidon suunnittelukaudella 2022–2027 hulevesistä aiheutuva hajakuormitus on tunnistettu merkittäväksi paineeksi yhdessä muiden paineiden kanssa Pielisjoen alapuolisella Pyhäselällä. Hulevesien imeyttäminen, viivyttäminen ja käsittely ovat keskeisiä vesienhoidon toimenpiteitä pintavesien hyvän ekologisen ja kemiallisen tilan ylläpitämiseksi ja parantamiseksi. Erityisesti liikenne- ja huoltoalueiden hulevedet on käsiteltävä kiintoaineen, öljyjen, metallien ja muiden haitta-aineiden poistamiseksi ennen purkua Pielisjokeen. Pielisjokeen johdettavat hulevedet on johdettava hallitusti siten, ettei niistä aiheudu vedenlaatuhaittaa. Kiintoaineen erottelun tehokkuutta arvioitaessa tulee huomioida hulevesiputken pään alapuolella Pielisjoen kaupunginkoskilla tulevina vuosina toteutettavat virtavesikunnostukset ja vaelluskalojen poikastuotantoalueiden vaatima vedenlaatu.

Pilaantuneet maat

Joensuun kaupunki on vuonna 2016 selvittänyt Joensuun asemanseudun alueella sijaitsevat mahdolliset pilaantuneet maa-alueet. Selvitys käsittää myös musiikki- ja kulttuuritalon asemakaava-alueen. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että selvityksessä esitetylle kohteelle (vanha kauppapuutarha (kohde 3)) on luotu maaperän tilan tietojärjestelmään merkintä (100357027 - Vanha kauppapuutarha). Kohteen lajiluokkana on ”selvitystarve” ja kiinteistöä koskeva toimenpidetarve on ” Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa ota yhteys valvontaviranomaiseen”.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavaan tulee merkitä vanhan kauppapuutarhan osalta saa- tai pima-merkintä. Merkintä tulee osoittaa kaavakartalla

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

ja sen kaavamääräykseen tulee lisätä seuraava teksti: *”Alueelle tulee tehdä maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja tarvittaessa pilaantunut maaperä on puhdistettava viranomaisen hyväksymällä tavalla ennen rakentamiseen ryhtymistä”.*

Yhteenveto

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan kaavaehdotus ei ohjaa riittävästi alueelle suunniteltua rakentamista (AKL 50 §). Asemakaavan sisältövaatimuksien täyttyminen jää epäselväksi (AKL 54 §). Lupa- ja valvontavirasto ei pysty arvioimaan kaava-asiakirjojen perusteella, toteutuvatko alueidenkäyttötavoitteet alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla (AKL 24 §). Lisäksi kaavamateriaalista puuttuu hulevesiselvitys (AKL 9 § ja MRA 1 §) ja muutoinkin kaavaehdotus on ristiriidassa alueidenkäyttölain 13 a luvun hulevesiä koskevien erityisten säännösten kanssa (mm. 103 c § ja 103 f §).

Edellä mainituista syistä kaavaan tulee tehdä tässä lausunnossa esiin tuodut tarvittavat muutokset ja asettaa kaavaehdotus uudelleen nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 32 §:n mukaisesti.

Vastine:

Kaavaratkaisu on laadittu lausunnossa esiin tuotujen AKL 50 §:n tavoitteiden mukaisesti.

Kaavakarttaan on tehty nähtävilläolon jälkeen tarvittavat tekniset korjaukset ja täydennykset ja kaavaselostusta on täydennetty. Muutokset ovat kuitenkin kokonaisuuteen nähden vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä, joten ehdotusta ei ole tarvetta asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville.

Nimestään huolimatta musiikki- ja kulttuuritalo ei ole oma erillinen rakennuksensa, vaan se liittyy kiinteästi osaksi korttelialueen muuta toimintaa ja rakennuskokonaisuutta. Hotelli Kimmel täydentyy länsipuolelta salirakennussiivellä. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen laajentamisen kaakkoon 14-kerroksisella rakennusosalla voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Toteutus etenee lopulta yksityisen hakijan omien toteutusaikataulujen mukaisesti vaiheittain.

Terassien rakennusala (te-1) on osoitettu omalla merkinnällään, koska alueelle sijoittuu hakijan suunnitelmissa terasseja. Alue on ilmansuunniltaan ja näkymiltään soveltuva terassitoiminnoille. Hakija ei ole esittänyt terassien kattamista, mutta kaavalla varaudutaan siihen, että myöhemmissä vaiheissa terassit voidaan tarvittaessa kattaa. Katettuina terassien käyttökausi voi pidentyä. Terassien, kuten kaiken muunkin korttelialueen toteutuksen laatua ohjaavat kaavamerkinnät ja -määräykset. Terasseille ei ole merkitty erikseen omaa kerrosalaa, kuten ei korttelialueen muillekaan rakennusaloille, vaan rakentamista rajoittaa koko korttelialuetta koskeva enimmäiskerrosalan määrä 22 100 k-m2. Käytännössä te-1-alueen kattamista rajoittaa muun muassa korttelialueen sisäiset kulkuyhteydet, pelastustiejärjestelyt, huolto ja kunnossapito sekä hulevesien käsittelyrakenteet, joten koko te-1-alueen kattaminen on hyvin epätodennäköistä ja käytännössä jopa mahdotonta. Joka tapauksessa terassialueen laajuudesta riippumatta terassirakenteet on sovitettava materiaaleiltaan ja ulkoasultaan yhteen rakennuksen kanssa, johon terassi liittyy. Hakijan esittämissä suunnitelmissa korttelialueelle on sijoittumassa vain yksi rakennus, eli hotelli Kimmel kaikkine laajennusosineen. Terassirakentamista koskevaa osuutta kaavaselostuksesta on täydennetty lausunnon perusteella.

Autopaikkamääräysten lyhenteillä (ap ja LE-ap) viitataan myöhemmin samassa määräyksessä käytettäviin lyhenteisiin, ei siis kaavakartalla näkyviin merkintöihin. Kaavamääräyksiä on täydennetty nähtävilläolon jälkeen siten, että tontin piha-alueelle saa sijoittaa enintään 15 autopaikkaa. Hakijan suunnitelmissa K-korttelialueen piha-alueelle on sijoitettu 12 autopaikkaa, joten muutaman autopaikan pelivara antaa vaiheittaiseen toteutukseen joustoa. Erillinen pysäköimispaikka (p) on otettu kaavaratkaisusta tästä syystä pois ja korvattu sanallisella määräyksellä.

Joensuun kaupungin kaavamerkintäkirjastossa ei ole toistaiseksi käytetty omaa erillistä merkintää runkolukittavia polkupyöräpaikkoja varten. Polkupyöräpaikoista on toistaiseksi ohjattu vain sanallisilla määräyksillä, ja menettely on ollut tähän saakka toimiva keino riittävän pysäköintitason saavuttamiseksi.

Määräykset perustuvat työtä varten laadittuun liikenneselvitykseen (WSP Finland Oy, 2026).

Liikenneselvitys ei nosta näkemäalueita tai niiden puutteellisuutta ongelmaksi, eikä alueella ole kaupungin liikennesuunnittelun mukaankaan mitään merkittäviä näkemäalueongelmia. Tonttiliittymien näkemäalueille ei ole sijoittumassa myöskään mitään uutta rakentamista, joka muuttaisi tilannetta nykytilanteeseen nähden. Kaavaratkaisu mahdollistaa liikenneselvityksen mukaiset jatkotoimet, kuten esimerkiksi tonttiliittymien turvallisuuden edistämisen. Liikenneselvityksessä edistämiskeinoiksi on esitetty Sirkkalan sillan nopeusrajoituksen laskemista sekä nykyisen nopeusrajoituksen varmistamiseksi mahdollisia rakenteellisia keinoja. Nämä toimet on mahdollista tehdä kaavaratkaisusta riippumatta ja näitä toimia voidaan tarpeiden mukaan edistää rakennushankkeen toteutuksen jälkeen tai jo sen yhteydessä.

Kaavaratkaisussa on tunnistettu Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). RKY-aluerajaus on suunnittelualueen kohdalla varsin yleispiirteinen ja sattumanvarainen. RKY-kohdekuvauksessakaan ei ole minkäänlaista mainintaa suunnittelualueesta, ei edes sen puistomaisuudesta. Rajaus ei pidä myöskään sisällään jokivarteen sijoittuvaa Sirkkapuiston (VP) aluetta kokonaisuudessaan, vaan vain sen länsiosan sekä rakentamattoman osan korttelista 1302. RKY-aluetta ei ole siten tarkoituksenmukaista merkitä rajauksena kaavakartalle, mutta kaavamääräyksiin on lisätty maininta, että rakentamisen on sovelluttava valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Inventointivuonna 2009 suunnittelualueella on ollut voimassa vuoden 1974 asemakaava, jossa puistomaiselle RKY-alueen osalle on sijoittunut rakentamaton yleisten rakennusten korttelialue (YV). Eli inventointivuoden asemakaavallinen tilanne on sallinut alueelle suuren julkisen rakennuksen, joka olisi voinut sijoittua keskeisesti puistomaiseen Sirkkapuiston (VP) jokimaisemaan. Kaavaratkaisu palauttaa suunnittelualueen ”alkuperäistä ajatusta” puistomaisessa jokimaisemassa olevasta julkisesta rakennuksesta. Toteutus on kuitenkin tämän ajan mukainen, eli hanke on osa hotelli Kimmelin liike- ja

toimistorakentamisen (K) kokonaisuutta. Kaavahankkeen vaikutukset RKY-alueeseen ovat siten jopa palauttavia voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Kaavakarttaan merkityn et-rakennusalan laajuus on 5x3m, eli alueelle mahtuu enintään 15 k-m2 laajuinen muuntamo. Laajuus perustuu lopulta muuntamotilan tekniseen tarpeeseen. Toteutusta ohjaavat korttelialueen yleiset laatuvaatimukset. Korttelialuetta varten on osoitettu yksi kerrosalalukema (22100 k-m2), joka pitää sisällään kaiken kortteliin sijoittuvan ja siellä jo olevan kerrosalaksi laskettavan tilan.

Havainnekuvien ”tasoero” johtuu toteutuksen vaiheistamisesta. Hakijan tavoitteena on toteuttaa ensimmäisessä vaiheessa musiikki- ja kulttuuritalohanke, jota varten koko kaavamuutos on käynnistetty. Mahdollinen seuraavan vaiheen rakennushanke on sitten voimassa olevan asemakaavan mukainen 14-kerroksinen torniosa korttelialueen kaakkoiskulmassa. Hakijan tavoitteena on säilyttää torniosan rakentamismahdollisuus myös uudessa kaavaratkaisussa. Musiikki- ja kulttuuritalohankkeen suunnittelu on pitemmällä ja sitä kautta tarkemmalla tasolla kuin torniosan. Koko korttelialueen toteutusta koskevat silti samat laatuvaatimukset. Yksittäisiin materiaalivalintoihin ei kaavaratkaisussa ole tarkoituksenmukaista viitata, sillä korkeatasoisuuden ja paikkaan sopivuuden voi ratkaista usealla eri tavalla. Korttelialueen materiaaleissa on jo nykyisellään varsin laaja julkisivumateriaalien kirjo aina betonielementistä puuverhoukseen ja metallisiin julkisivuihin, joka luo pohjan ja perustan korttelialueen uusien hankkeiden suunnitelmille. Korkeatasoisuus ja sopeutuminen ympäristöön toimivat sekä ohjenuorana suunnittelijoille että toteutuksen valvonnan osalta rakennusvalvonnalle.

Kaavaratkaisu mahdollistaa myös sen tilanteen, jonka LVV tuo lausunnossaan esille. Hanke voi viivästyä tai toteutua lopulta toisenlaisena. Tämä on yksi keskeinen syy sille, ettei kaavaa sidota tarpeettoman tarkasti havainnekuvissa esitetyn hankkeen ympärille esimerkiksi rakentamistapaohjein tai yksityiskohtaisten kaavamääräysten keinoin. Kaavaan on jätetty tarkoituksenmukaisuuden vuoksi riittävää joustoa ja väljyyttä tulevaisuutta varten, mutta samalla on kuitenkin tiedostettu paikan merkittävyys ja ainutlaatuisuus. Myös

hakija on tiedostanut paikan merkittävyyden ja hankkeen poikkeuksellisuuden omissa suunnitelmissaan ja havainnekuvissaan.

Vaikutusarvioinnissa on huomioitu LVV:n lausunnon mukaisesti koko korttelin rakentamisen yhteisvaikutukset, mutta samalla on kuitenkin asiaankuuluvasti todettu, että 14-kerroksisen torniosan toteutus on mahdollista ilman kaavamuutostakin. Eli siinä mielessä 14-kerroksisen torni kohdalla kyse ei ole kaavamuutoksen tuottamasta vaikutuksesta, vaan todetaan jo olevan kaavan vaikutus suhteessa nykytilanteeseen, kun rakennusosaa ei ole vielä rakennettu. Kaavamuutoksen merkittävin osuus on musiikki- ja kulttuuritalo-osan rakentamisen mahdollistaminen, joka on todellinen muutos sekä kaavassa että maisemassa.

Kaavahankkeen vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) on tarkennettu. Hankkeella ei ole olennaisia vaikutuksia RKY-aluekokonaisuuteen, saati joen länsipuolella oleviin keskeisimpiin RKY-alueen kohteisiin. Etäisyydet RKY-kohdekuvauksen mukaisiin kohteisiin jäävät sen verran suuriksi ja maisemassa on luonnollisia esteitä, kuten vesistöä, liikenneväyliä ja puustoa, ettei hankkeella ole kokonaisuuden kannalta olennaista vaikutusta. Hotelli Kimmelin korttelikokonaisuudesta muodostuu laajennushankkeiden myötä yksi jokivarren puistoalueiden korkeatasoinen maamerkki RKY-aluekokonaisuuden osaksi. Toteutuksesta muodostuu oman aikakautensa näkemys korkeatasoisesta liike- ja toimistorakentamisesta Pielisjoen maisemassa. Lopullista sopeutumista ja ajallista kestävyyttä voivat objektiivisesti arvioida oikeastaan vasta tulevat sukupolvet, kun toteutuksesta on kulunut riittävä aika ja ymmärretään laajemmin nykyisen aikakauden rakentaminen suhteessa pitkän aikavälin toteutukseen aina 1800-luvulta tähän hetkeen saakka.

Kaavaratkaisu ohjaa siten hankkeen toteutusta riittävästi ja tarkoituksenmukaisesti. Kaavaratkaisu sitoo rakentamisen rakennusaloin havainnekuvia vastaaviin sijainteihin. Pihakorot ja vesikaton ylin korkeusasema kertoo rakentamisen korkeussuhteet kerroslukujen lisäksi. Kerrosalan määrä korttelialueella vastaa suunnitelmissa esitettyä määrää. Yleisten määräysten laatuvaatimukset ohjaavat toteutusta. RKY-aluekokonaisuus on huomioitu.

Hulevesiä koskevaa määräystä on tiukennettu ja tarkennettu nähtävilläolon jälkeen. Korttelialueen hulevesien laatua on parannettava ennen niiden johtamista vesistöön ja purkuputken suun korkeusasema on tehtävä keskivedenpinnan korkeuden alapuolelle. Hulevesistä määrätään jo Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksessä, joten kaavassa ei ole tarkoituksenmukaista määrätä muusta, kuin hulevesiputken mahdollistamisesta ja siihen liittyvistä laatuvaatimuksista. Vastaavia vesistöön johtavia hulevesien purkuputkia on Joensuun kaupungin alueella Pielisjoen varrella kymmeniä. Muut hulevesiä koskevat huomiot on tehtävä rakennusjärjestyksen (KV 29.9.2025 108 §) mukaisesti. Rakennusjärjestyksen 39.2 § mukaan rakentamisluvan liitteeksi on liitettävä hulevesiä koskeva selvitys.

Kaavaa koskeva PIMA-selvitys (Ramboll Finland Oy, 2016) on valmistunut suunnittelualueen edellistä kaavamuutosta varten. Selvityksessä ei ole osoitettu tarkkoja aluerajauksia vanhan kauppapuutarhan mahdollisista PIMA-kohteista, joten kaavakarttaankaan ei ole mahdollista osoittaa lausunnossa ehdotettua saa-merkintää. Voimassa olevan asemakaavan mukainen yleismääräys on toiminut koko vuonna 2017 kaavoitetulla asemanseudun alueella, jonka aluekokonaisuuden osanen myös Kimmelin kortteli on, joten on tarkoituksenmukaista säilyttää nykyinen yleismääräys ennallaan. Sisällöltään se on pääpiirteissään LVV:n ehdottaman määräyksen mukainen. Määräyksessä edellytetään pilaantuneiden kohteiden tilan tarkistamista ja tarvittaessa kohteiden puhdistamista ympäristönsuojelulain edellyttämällä tavalla.

4. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Joensuun kaupungin kaavoitus pyytää Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutoksen ehdotuksesta. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen hotelli Kimmelin ja Pielisjoen väliselle alueelle Sirkkalan kaupunginosan kortteliin 1302. Kaavamuutosta on hakenut Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO. Hakijan tavoitteena on, että musiikki- ja kulttuuritalo olisi käytössä vuoden 2029 alussa ja rakentaminen alkaisi vuoden 2027 keväällä.

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
11.11.2026

Suunnittelualueen länsiosa kuuluu Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on tutustunut asemakaavaehdotuksen aineistoon sekä osallistunut 25.9.2026 järjestettyyn kaavahanketta koskevaan työneuvotteluun. Neuvottelussa sekä OAS-vaiheessa annetussa lausunnossa esitettyjen näkemysten mukaisesti museo korostaa suunnittelualueen valtakunnallista merkittävyyttä sekä kaupunkikuvallisesti keskeistä sijaintia. Alueen arvo ja merkittävyys on tunnistettu myös voimassa olevassa maakuntakaavassa sekä Joensuun seudun yleiskaavassa.

Hankkeen merkittävyyden ja keskeisen sijainnin vuoksi museo olisi toivonut suunnittelun etenevän arkkitehtuurikilpailun kautta. Kilpailu olisi mahdollistanut vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailun, tukenut korkeatasoisen lopputuloksen saavuttamista sekä lisännyt hankkeen tunnettuutta ja myönteistä näkyvyyttä niin suunnittelualueelle kuin tulevalle musiikki- ja kulttuuritalolle.

Kaavaehdotusratkaisun osalta museo toteaa, että alueen valtakunnallinen arvo tulisi tuoda esille asemakaavassa. Museo esittää, että kaavakartalle lisätään RKY-alueeseen liittyvä merkintä tai muu maininta, joka tuo alueen kulttuuriympäristöarvot selkeämmin esille ja tukee niiden huomioon ottamista myös jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa.

Muilta osin museolla ei ole kaavaehdotukseen erityistä huomautettavaa.

Vastine:
Suunnittelualueen valtakunnallinen merkittävyys ja kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti on tunnistettu kaavaratkaisussa. Kaavamääräyksiä on myös täydennetty nähtävävilläolon jälkeen siten, että toteutuksessa on huomioitava RKY-alue. Arkkitehtikilpailun mahdollisuudesta on keskusteltu hakijan kanssa, mutta hakijan tavoitteellisen aikataulun ja suunnittelutilanteen kannalta toteutuksesta ei ole mahdollista edellyttää arkkitehtikilpailun järjestämistä. Hanke on yksityisen hakijan hakema kaavamuutos, joka toteutetaan hakijan hallinnoimalle kiinteistölle, joten toteutuksen vastuu on hakijalla. Kaavamääräyksillä ohjataan toki muuten korkeatasoiseen toteutukseen ja ympäristön sekä RKY-

alueen huomioimiseen. RKY-aluerajausta kartalle ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa, koska aluerajaus on suunnittelualueen kohdalla hyvin yleispiirteinen ja RKY-alueen kohdekuvauksessakaan ei ole mainittu mitään suunnittelualueen oloista, ei edes sen puistomaisesta luonteesta. Lähimmät RKY-kuvauksessa mainitut rakennuskohteet sijoittuvat joko suunnittelualueen pohjoispuolelle (entinen Schaumanin tehtaan alue), Niskasaareen (Pielisjoen linnana tunnettu entinen kruununmakasiini) tai kauemmas etelään (kaupunkikuvallisesti merkittävä ryhmä kaupan keskusliikkeiden varastorakennuksia). RKY-alueen painopiste on selvästi Pielisjoen länsirannalla, jonka asemakaavoitettu historiakin on huomattavasti pidempi. Kaavaratkaisu joka tapauksessa tunnistaa alueen keskeisen arvon, puistomaisen jokimaiseman, joka muutoksesta huolimatta säilyy alueen ominaispiirteenä. RKY-alueelle muodostuu kaavamuutoksen myötä yhtenäinen ja korkeatasoinen liike- ja toimistorakentamisen (K) rakennuskokonaisuus.

5. UPM Plywood Oy

UPM Plywood Oy on perehtynyt musiikki – ja kulttuuritalohankkeen asemakaavamuutoksen selosteeseen ja lausuu huomionsa hankkeen osalta alueen liikenneselvityksestä. Liikenneselvityksen perusteella kaavahanke voitaisiin toteuttaa ilman merkittäviä muutoksia ympäröivään liikenneverkkoon. Kaavan mahdollistaman maankäytön aiheuttama liikenteen lisäys kasvattaa liikennemääriä erityisesti Kettuvaarantien kiertoliittymän ympäristössä, mutta liikenteen palvelutason arvioidaan säilyvän hyvänä.

Kettuvaarantien kiertoliittymästä irtaantuva Sirkkalantie on ainoa kulkuväylä UPM Plywoodin Joensuun tehtaalle (liityntäkatu, tärkeä yksityistie), jolloin sitä kuormittaa toimijan työmatka-, raaka-aine- ja valmistuotteen logistiikan toiminnot. Selvitys on tehty UPM Plywood Oy:n nykyisen rakennuskokonaisuuden ja tuotantomäärän perusteella. UPM Plywoodilla on kuitenkin tontilla käyttämätöntä rakennusoikeutta, mikä mahdollistaa tuotantomäärän kasvattamisen ja näin myös liikennekuormituksen kasvun Kettuvaarantien kiertoliittymässä. Huomionarvoista on, että raaka-ainekuljetukset ja lähtevän tuotteen logistiikka suoritetaan raskaalla kalustolla. UPM Plywood esittää, että nämä asiat otettaisiin huomioon tulevan tilanteen liikennejärjestelyjä arvioitaessa.

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
11.11.2026

Vastine:

Kaavatyötä varten on laadittu vielä nähtävilläolon jälkeen asiantuntija-arvio (WSP Finland Oy, 2026), jossa on huomioitu UPM:n lausunnon mukainen lisäliikenteen vaikutus alueen liikenneverkkoon. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa UPM:n toiminnan kasvattamisen, johon myös arvion liikennemäärien kasvuoletukset perustuvat. Arvion perusteella 5-haaraisen kiertoliittymän huipputunnin aikaiseen kokonaisliikennemäärään nähden UPM:n kasvun aiheuttama lisäliikennemäärä on kohtalaisen vähäinen (alle 4 %). Vaikutus kiertoliittymän toimivuuteen on siten arvion perusteella pieni. Tehtaan laajennuksesta aiheutuva lisäliikenne, joka suuntautuu Sirkkalantieltä Kettuvaarantielle, heikentää Itärannan ja Asemankaaren tulosuuntien palvelutasoa, mutta edelleen niiden arvioidaan säilyvän vähintään tyydyttävällä palvelutasolla. Arvio on kaavaselostuksen liitteenä.

6. Joensuun kalastuskunta

Hankkeen tavoitteena on musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen hotelli Kimmelin yhteyteen rakennuksen länsipuolelle puistomaiselle alueelle Pielisjoen rannan tuntumaan. Joensuun kalastuskunta, joka toimii yhteisalue- ja kalastuslain mukaisena osakaskuntana Joensuun kaupungin Pielisensuun kylän alueella, hallinnoi hankealueeseen rajoittuvaa vesialuetta Pielisjoella.

Kaavamuutoshakemuksessa todetaan, että Sirkkalanpuiston laajuus sekä Pielisjoen rantaa seuraileva rantaraitti säilyvät muutoksista huolimatta ennallaan. On kuitenkin hyvä arvioida hankkeen vaikutusta Pielisjoen kalastoon erityisesti alueella mahdollisesti muutettavan valaistuksen osalta. Hankealueen lähistöllä sijaitsevat Joensuun kaupunginkosket Ilosaaren ympäristössä ovat kalataloudellisesti tärkeitä mm. uhanalaisten lohikalojen (järvilohi, -järvitaimen, harjus) potentiaalisina kutu- ja poikastuotantoalueina. Alueelle on suunnitteilla mittavia kalataloudellisia kunnostustoimia, jotka ulottuvat myös suunnitellun musiikki- ja kulttuuritalon kohdan vesialueille ml. ranta-alueet. Kunnostustoimien tarkoituksena on lisätä merkittävästi lohikalojen lisääntymisalueita Pielisjoen alajuoksulle.

Tiedetään, että valaistuksen vaikutukset kaloihin ovat moniulotteisia ja lajikohtaisia: eri lajeilla on merkittäviä eroja niiden sietokyvyssä ja valovaatimuksissa. Liiallisen keinotekoisen valaistuksen on todettu vaikuttavan lohikalojen lisääntymiseen ja käyttäytymiseen häiritsemällä niiden vuorokausirytmiä, muuttamalla sukurauhasten kehitystä ja sukukypsymistä sääteleviä molekyylireittejä, vaikuttamalla stressihormonitasoihin ja muuttamalla ruokailu-, vaellus- ja sosiaalista käyttäytymistä. Vaikutukset voivat myös lisätä kalojen saaliiksi joutumisriskiä. Valaistuksen luonnollisen vuorokausirytmin häiriintymisellä voi siis pahimmillaan olla merkittäviäkin haittavaikutuksia lohikaloille.

Mikäli Pielisjoen ranta-alueelle ulottuva valaistuksen määrä ja teho (keinotekoinen yövalaistus) lisääntyisivät nykyisestään merkittävästi, voisi se haitata uhanalaisten lohikalojen lisääntymis- ja elinolosuhteita. Valaistuksen mahdollisia kalastovaikutuksia tulee selvittää, arvioida ja tarvittaessa ottaa huomioon hankealueen valaistuksen suunnittelussa ja toteutuksessa. Myös ranta-alueen kasvillisuuden (puusto ja pensaat) varjostusvaikutusta tulee arvioida.

Vastine:
Musiikki- ja kulttuuritalohanke sijoittuu osaksi laajenevaa hotelli Kimmelin rakennuskokonaisuutta. Sirkkapuiston (VP) puistoalueen laajuus säilyy ennallaan, vaikka puiston ja korttelialueen (K) välistä rajalinjaa muutetaankin. Puistoalueen leveys vaihtelee noin välillä 25–50 metriä, ollen kapeimmillaan nykyisen hotelli Kimmelin eteläpuolella. Eli kutakuinkin nykyistä tilannetta lähemmäksi uutta rakentamista ei osoiteta, vaan merkittävimmät rakennusalat sijoittuvat kauemmaksi vesialueesta (W). Kapeimmalta kohdaltaan puistoalue hieman jopa levenee kaavamuutoksen myötä.

Sirkkapuisto (VP) toimii varsinaisen pääkäyttötarkoituksensa lisäksi myös eräänlaisena puskurivyöhykkeenä Pielisjoen vesialueen (W) ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) välissä. Korttelialueen valaistuksen vaikutukset jäävät siten suojaavan puistoalueen taakse. Kaavamuutoksella ei muuteta valaistuksen olosuhteita kovin merkittävästi. Musiikki- ja kulttuuritalo-osa on kaavahankkeen merkittävin muutos, mutta jo voimassa oleva asemakaava mahdollistaa rakentamisen nykytilassaan puistomaiseksi mielletylle hotelli Kimmelin korttelialueen länsiosalle. Korttelialue (K) levenee lounaassa

Pielisjoen suuntaan, mutta etäisyys vesialueesta (W) on silti edelleen noin 40 metriä. Väliin jää Sirkkapuiston (VP) pehmentävä ja varjostava vaikutus.

Ranta-alueeseen ei kohdistu kaavamuutosvaiheessa merkittäviä muutoksia. Olennaisin muutos vesistöön on määräyksissä sallittu hulevesiputken toteutus Sirkkapuiston läpi vesistöön. Hulevesien laatua on parannettava ennen vesien johtamista vesistöön. Rantaa seuraileva rantaraitti on jo nykyisellään valaistu ja raitti voi säilyä kaavamuutoksen myötä ennallaan. Puistoaluetta on kehitettävä kaavamääräysten mukaan puuston määrään nähden kutakuinkin nykyisenkaltaisena. Yksittäisten puiden ja pensaiden sijaintiin ei ole tarkoituksenmukaista ottaa kantaa kaavassa, vaan ne tulevat sitten vastaan puistoalueen tarkemmissa suunnitelmissa ja hoitotoimissa. Jos puita joudutaan poistamaan, on alueelle istutettava uutta puustoa.

7. Joensuun Vesi

Kaava-alue sijaitsee Sirkkapuistossa hotelli Kimmelin ja Pielisjoen välisellä alueella. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen.

Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen ehdotukseen.

Vastine:
Vastineelle ei tarvetta.

8. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Tukes ei anna uutta lausuntoa.
Vastineraportin perusteella Tukesin aikaisempi lausunto on huomioitu, eikä Valiolla ole ollut huomautettavaa.

Vastine:
Vastineelle ei tarvetta.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Musiikki- ja kulttuuritalo
1816
11.11.2026

9. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksella ei ole lisättävää edellisessä vaiheessa annettuun lausuntoon nähden. Pelastuslaitoksella ei lausuttavaa tässä vaiheessa.

Vastine:
Vastineelle ei tarvetta.

10. Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys

Pohjois-Karjalan ympäristöterveydenhuolto ei anna lausuntoa hankkeesta.

Vastine:
Vastineelle ei tarvetta.

J•ENSUU

Musiikki- ja kulttuuritalo

KAAVOITUKSEN ALOITUSKOKOUS

Muistio

Aika: Keskiviikko 27.5.2026 kello 10.00-11.05
Paikka: Teams / Holvi

Kalle Siven, Joensuun kaupunki, maaomaisuus
Antti Rissanen, Joensuun kaupunki, kaavoitus
Roosa Westerman, Joensuun kaupunki, kaavoitus
Pekka Korpi-Hyövälti, Joensuun kaupunki, liikennesuunnittelu
Teemu Kuivalainen, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
Minna Tolvanen, Joensuun Vesi
Joni Sorjonen, Joensuun kaupunki, tilakeskus
Satu Sarkoranta, LVV
Jani Lehikoinen, PKO
Janne Halonen, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
Jaana Mähönen, Joensuun kaupunki, yhdyskuntatekniikka
Heikki Viinikka, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Katriina Leppänen, Joensuun kaupunki, kulttuuripalvelut
Hannu Kolehmainen, Telia Oyj
Pekka Piiparinen, LVV

1. Kokouksen avaus
   - Antti Rissanen avasi kokouksen ja toivotti kaikki tervetulleiksi. Käytiin lyhyt esittäytymiskierros. Antti toimi kokouksen puheenjohtajana ja Roosa Westerman muistion laatijana.

2. Hankkeen lyhyt läpikäynti (OAS)
   - Antti Rissanen esitteli kaavahankkeen alustavia lähtökohtia ja tavoitteita, alustavia havainnekuvia sekä hankkeen tavoitteellista aikataulua. Muistion liitteenä on esitys (pdf).

3. Osapuolten näkemykset / kierros läpi

   a. Joensuun Vesi

- Rajatulla kaava-alueella ei ole Joensuun Veden runkojohtoja, pumppaamoita tai muita laitteita, joten siltä osin ei ole tulevaan ehdotukseen huomioitavaa.
- Toimitetaan kirjallinen lausunto.

b. Joensuun kaupunki, kulttuuripalvelut
   - Ei kommentoitavaa.

c. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
   - Koska kyseessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, niin painotamme laadukasta arkkitehtuuria ja kokonaissuunnittelua.
   - Toimitetaan kirjallinen lausunto.

d. Pelastuslaitos
   - Kaava-alue kuuluu konsultointivyöhykkeelle. Näin ollen Tukesilta tulee pyytää lausunto.
   - Tässä vaiheessa ei muuta huomioitavaa.

e. PKO
   - Ei muuta kommentoitavaa. Esityksessä tuli hyvin tämänhetkiset asiat esille.

f. Telia Oyj
   - Ei lausuttavaa OAS vaiheessa.
   - Telian ja Väyläviraston kaapeleita kulkee alueelle. Tärkeää on saada osapuolet keskustelemaan asiasta riittävän aikaisessa vaiheessa, jotta kaapeleiden siirto Musiikki- ja kulttuuritalon kohdalta voidaan toteuttaa hyvissä ajoin esimerkiksi Itärannan kautta, mikä on suositeltavin vaihtoehto.
     ➔ *PKO vastaa: meillä on kaapelikartta käytössä ja otamme sen huomioon.*

g. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
   - Tämä on alueelle soveltuvaa toimintaa, myös hyvät joukkoliikenneyhteydet nähdään positiivisena asiana.
   - Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa on hyvä ottaa huomioon ja yhteensovittaa joen toisella puolella oleva kaavatyö; Rantapuistot.
   - Jatkoa ajatellen olisi hyvä pohtia, onko kaupungilla osoittaa uusia matkailutoimintaan soveltuvia alueita nyt, kun yksi alue poistuu käytöstä.

h. LVV
   - Toimitetaan kirjallinen lausunto.
   - OAS:sta ei käy riittävän selkeästi ilmi, mihin rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja Pielisjoen maiseman vaikutusten arviointi tulee perustumaan.
   - Alueella esiintyvä saukko tulee huomioida vaikutusten arvioinnissa. Saukon esiintyminen ja hankkeen vaikutukset siihen tulee arvioida asianmukaisesti, sillä kyseessä on EU-direktiivilaji.
   - Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaika tulee olla vähintään 30 vrk.
   - Hanketta ei voida pitää vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavana. On hyvin todennäköistä, että ehdotus tulee laittaa uudelleen nähtäville ja silloin nähtävilläoloaika on uudelleen se 30 vrk. Tämä on hyvä tiedostaa, jos tavoite on jättää luonnosvaihe kokonaan pois.
   - Kaava-alue sijoittuu RKY-alueelle. RKY-inventoinnit tehtiin vuonna 2009 ja ne ovat osa valtakunnallisia alueenkäyttötavoitteita sekä huomioitava alueidenkäyttölain 24 §:n mukaisesti. Kyseessä on RKY-arvojen kannalta herkkä alue.

- Arkkitehtuurin laatu tulee ottaa huomioon sekä rakennuksen sopeutuminen ja sopeuttaminen muuhun RKY-alueeseen. RKY:n arvoja luetellaan inventoinnissa ja niitä ovat muun muassa ympäröivät puistoalueet, Pielisjoki ja arvorakennukset.
- Hankkeen myötä RKY-alueelle olisi tulossa uusi arvorakennus, minkä vuoksi luonnosvaihe olisi keskeinen vaihe rakentamisen laatuun liittyvien kysymysten tarkastelussa. Näin suuren rakennusmassan osalta on tärkeää arvioida myös pitkän aikavälin vaikutuksia ja sitä, miten ratkaisu kestää aikaa osana arvokasta ympäristöä. Tämän vuoksi korostan huolellista suunnittelua ja luonnosvaiheen sisällyttämistä prosessiin.
  ➔ *PKO vastaa aikatauluun liittyen: tarkoitus on edetä alkuperäisen ajatuksen mukaan niin, että edetään suoraan ehdotusvaiheeseen.*
- Yleisesti kiinnostaa arkkitehtuurikilpailutuksen hyödyntäminen uudisrakentamisessa. Onko tässä hankkeessa sellainen täysin poissuljettu?
  ➔ *PKO vastaa: arkkitehtuurikilpailu tässä vaiheessa ei ole enää mahdollista. Suunnitelmat on viety jo sen verran pitkälle.*
- Kaavan mahdollistava 14-kerroksinen tornilaajennus (optio) loisi alueelle uuden maamerkin. Sen kohdalla tulisi myös kiinnittää huomiota rakentamisen korkeaan laatuun ja kaupunkikuvalliseen soveltuvuuteen.

i. Joensuun kaupunki, yhdyskuntatekniikka
- Puistoalue tulee säilymään.
- Kyseessä erityisen arvokas puistoalue. Kaupunki tulee tämän hankkeen myötä panostamaan puistoon ja kunnostamaan sen arvoiseensa kuntoon.

j. Joensuun kaupunki, maaomaisuus
- Ei erityistä huomioitavaa.
- Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä käynnistetään maakauppaneuvottelut PKO:n kanssa. Ennen päätöksentekoa laaditaan esisopimus, ja lopullinen kauppa toteutetaan kaavan saatua lainvoiman.

k. Joensuun kaupunki, liikennesuunnittelu
- Huolestuttaa ääriskenaariot, joissa junien saapuminen ja lähteminen ajoittuvat samanaikaisesti konserttien alkamisen tai päättymisen kanssa.
- Erityistilanteissa esimerkiksi sillan ollessa poissa käytöstä alueen liikenne voi hetkellisesti ruuhkautua, mikä voi hankaloittaa konserttialueelle saapumista.

l. Joensuun kaupunki, tilakeskus
- Ei erityistä kommentoitavaa.

4. Muut asiat
- Ei muita asioita.

5. Kokouksen päätös
- Antti Rissanen kiitti kaikkia kommenteista ja päätti kokouksen n. 11.05.

Liite: Esitys (pdf)