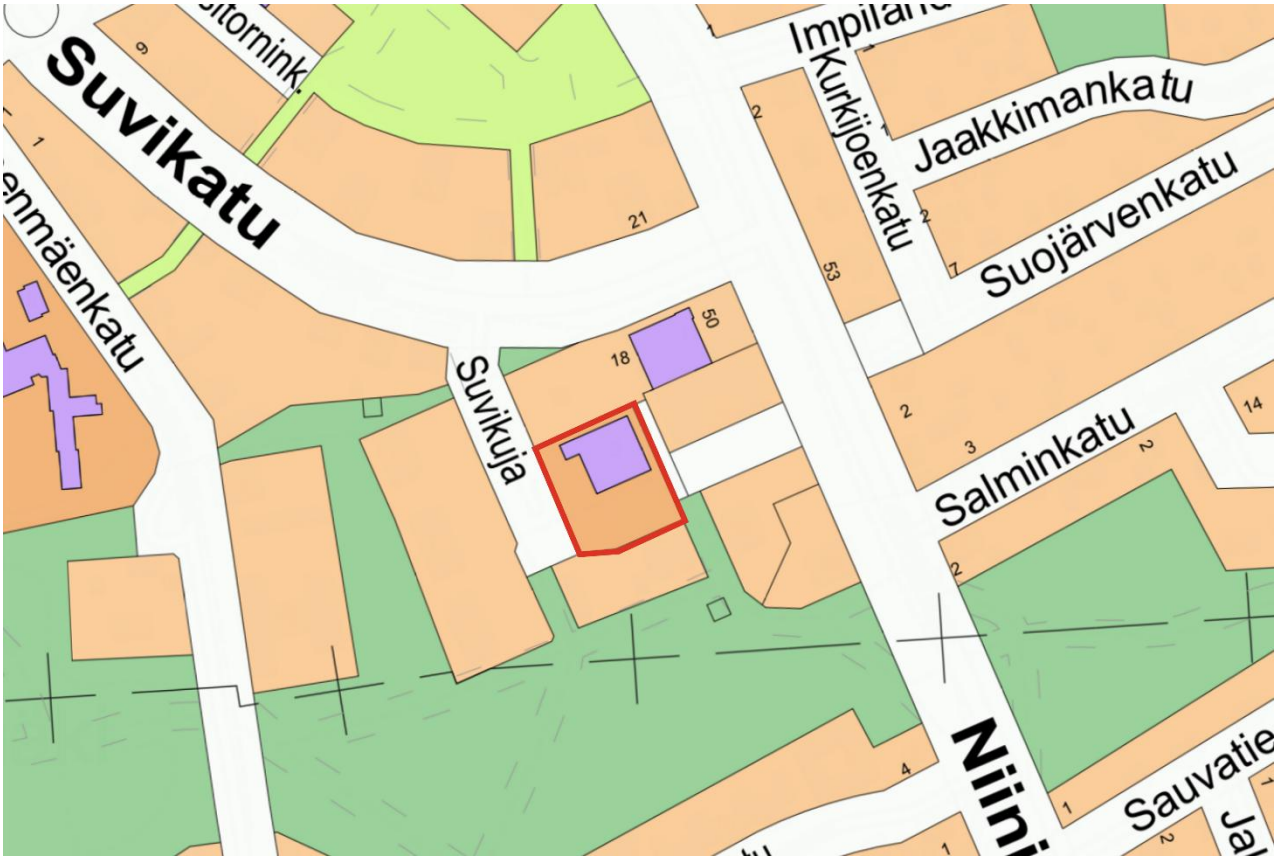
J•ENSUU

Työ nro 1813
11.11.2026



Muutosalueen sijainti

Suvikuja 5

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Luonnos

Suvikuja 5
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee
Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelin 5102 osaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu
5 kaupunginosan korttelin 5102 tontti 16.

Kaavoitusohjelman työ nro 1813.



Kuva 1. Kuva tontilta kirjastorakennuksen purkamisen jälkeen kaakosta katsoen kohti luodetta.

Sisällysluettelo

1 Tiivistelmä 4

2 Lähtökohdat ja tavoitteet 5

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus 5
2.1.2 Luonnonympäristö 5
2.1.3 Rakennettu ympäristö 6
2.1.4 Maanomistus 9
2.2 Suunnittelutilanne 10
2.3 Tavoitteet 14

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset 14

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut 14
3.1.1 Korttelialueet 16
3.2 Kaavan vaikutukset 16
3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin 16
3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin 16
3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön 17
3.2.4 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen 19
3.2.5 Lapsivaikutukset 19
3.2.6 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin 20
3.2.7 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin 20
3.2.8 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin 22

4 Suunnitteluvaiheet 23

TILASTOLOMAKE (lisätään lopulliseen selostukseen)

ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ

LIITTEET

1. **Asemakaavaluonnos**
2. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
3. **Vireilletulovaiheen palautteet sekä niihin annetut vastineet**
4. **Havainneaineisto, Joensuun kaupunki, 2026**

1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavan muutos koskee Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelin 5102 osaa. Asemakaavan muutoksella tutkitaan mahdollisuuksia kehittää asemakaavaa nykyisiä tarpeita ja kysyntää paremmin vastaavaksi. Nykyiselle asemakaavan mukaiselle ratkaisulle ei ole löytynyt toteuttajaa.

Tavoitteena on laatia riittävän joustava asemakaavaluonnos, joka mahdollistaa erilaiset toteutusvaihtoehdot siten, että rakentaminen muodostaa kaikissa vaihtoehdoissa kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja keskeiseen sijaintiin sopivan kokonaisuuden. Kaavassa tarkastellaan myös tontille soveltuvien käyttötarkoitusten laajempaa mahdollistamista, kuten palvelutaloasumisen edellytyksiä.

Lähtökohtana on liikerakentamisen määrän vähentäminen sekä korttelin osan kokonaisrakennusoikeuden tarkistaminen.

Kaavatyössä laaditaan yksi kaavaluonnos, josta tehdään kaksi havainne-esimerkkiä asemakaavaehdotuksen jatkovalmistelun tueksi.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavatyötä on tarkoitus jatkaa kumppanuuskaavoituskilpailun kautta. Asemakaavaehdotus tullaan laatimaan kaavaluonnoksen pohjalta yhteistyössä valitun toteuttajakumppanin kanssa. Kaavoitustyö on lähtenyt liikkeelle kaupungin aloitteesta.

Kaavaprosessi

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 18.3.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 19.3.–13.4.2026. Asemakaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville loppuvuodesta 2026. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä syksyllä/talvella 2027.

Toteuttaminen

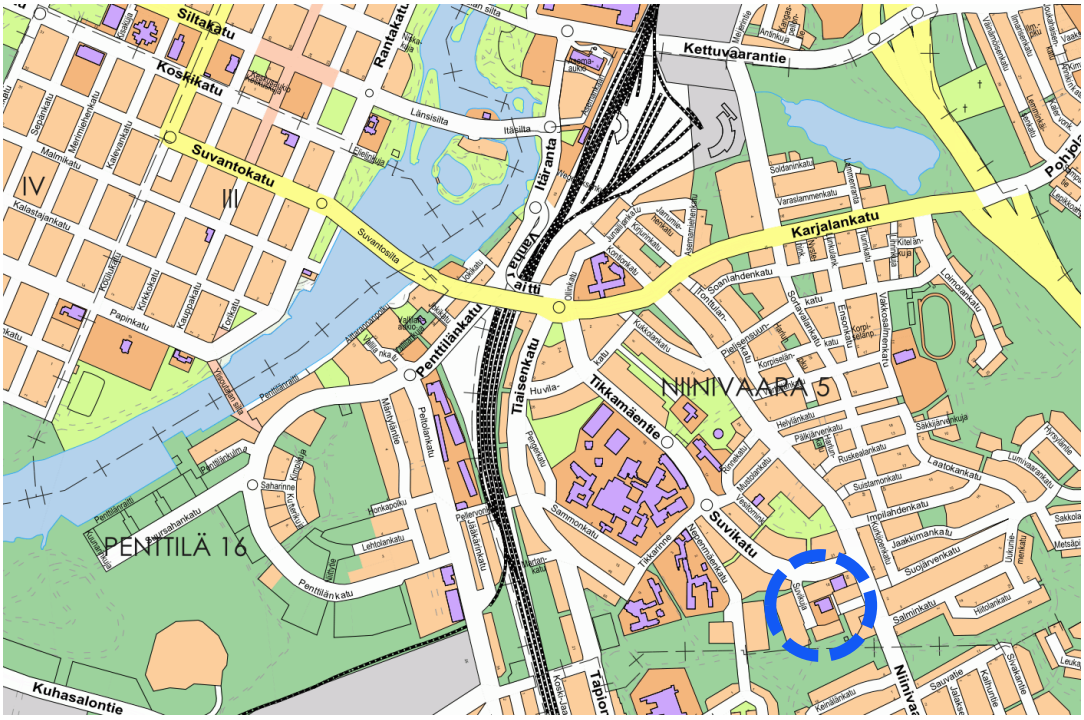
Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakentamislupa.

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kohde sijaitsee tyhjällä tontilla Joensuun keskustan läheisyydessä Niinivaaran kaupunginosan keskustassa entisen kirjastorakennuksen tontilla.



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty sinisellä ympyrällä opaskartta-pohjalle (Joensuun kaupunki, 2026).

2.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalue on osa rakennettua ympäristöä, eikä siihen kuulu luonnonympäristöä. Tontti on kirjastorakennuksen purkamisen myötä pääosin tyhjä kenttä, jonka Suvikujan vastaisella reunalla kasvaa 3 kookkaampaa mäntyä sekä 1 koivu ja puiden juurella kasvaa luonnollisesti levittäytynyttä aluskasvillisuutta.

Tontti on hyvin tasainen eikä siinä ole merkittäviä korkeuseroja.

Suunnittelualueen maaperä on Joensuun kaupungin maaperä - ja rakennettavuusselvityksen (Havetec Oy, 1984) mukaan luokkaa III, eli maaperä on kantavaa moreenia.



Kuva 3. Ote Joensuun kaupungin maaperä - ja rakennettavuusselvityksestä (Havetec, 1984). Suunnittelualueen sijainti sinisellä ympyrällä. Koko alue on tummalla rasterilla osoitettu luokkaan III.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

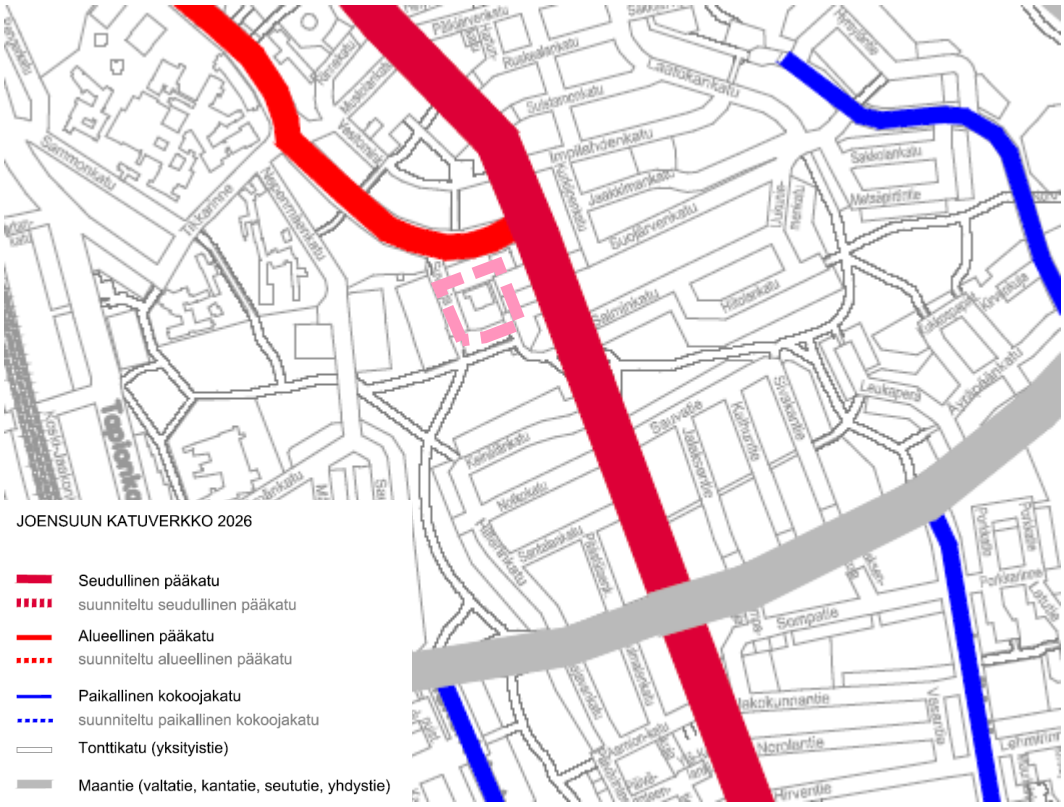
Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen välittömän lähiympäristön rakennuskanta on pääosin nuorta ja tavanomaista. Suunnittelualueen ja Niinivaarantien välissä sijaitsee liikerakennus pysäköintialueineen. Niinivaarantien itäpuolella sijaitsee Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 seudullisesti merkittäväksi tunnistettu Niinivaaran koillis-itärinteen asuintaloalue, joka lähimmillään on noin 120 metrin päässä suunnittelualueesta. Niinivaarantie ja sen länsipuolinen liikerakennus pysäköintialueineen erottavat asuintaloalueen suunnittelualueesta.

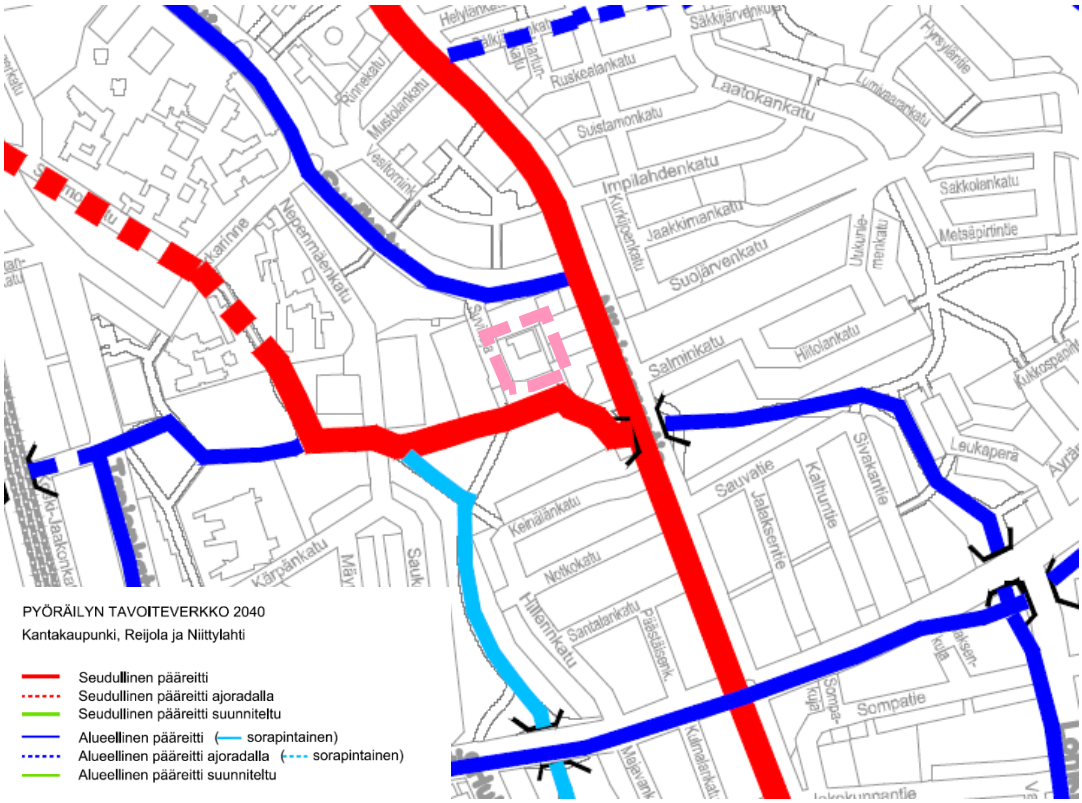
Liikenne ja reitit

Suunnittelualue rajautuu lännessä Suvikujaan, pohjoisessa jalankulku- ja pyöräily-reittiin, joka erottaa kaupan pysäköintialueen suunnittelualueesta, idässä voimassa olevassa asemakaavassa torialueeksi osoitettuun alueeseen sekä etelässä asuinkerrostalotonttiin. Suunnittelualueelle on hyvät pyöräily- ja autoliikenneyhteydet.

Rautatieasema on linnuntietä noin 1,4 kilometrin päässä kaavamuutosalueesta. Suvikadun bussipysäkiltä noin 100 metrin päässä (linjat 1, 3, 101, 103, 104, 114, 201, 204) ja Niinivaarantien varrella olevasta bussipysäkistä noin 200 metrin päässä (Linjat 1, 3, 101, 103, 104, 112, 114, 201, 204, 206, 480, 490, 500) on hyvät linja-autoyhteydet.



Kuva 4. Ote Joensuun katuverkosta 2026 (Joensuun kaupunki, 2026). Likimääräinen suunnittelualue ympyröitynä vaaleanpunaisella katkoviivalla.



Kuva 5. Ote pyöräilyn tavoiteverkosta 2040 (Joensuun kaupunki, 2026). Likimääräinen suunnittelualue ympyröitynä vaaleanpunaisella katkoviivalla.

Väestö ja palvelut

Vuoden 2026 kesällä Niinivaaran kaupunginosassa asui 5 133 asukasta. Alueen väestöstä oli alaikäisiä 9,1 %, työikäisiä 62,1 % ja eläkeikäisiä 28,1 %. Niinivaaran väestön on ennustettu kasvavan 6818 asukkaaseen vuoteen 2035 ylettyvässä väestöennusteessa.

Kaava-alue sijaitsee Niinivaaran keskustassa, kauppakeskittymän vieressä, joten alueen ympäristössä on runsaasti erilaisia palveluita. Laajemmin tarkasteltuna myös Joensuun keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa, sillä kauppatorille on kaava-alueelta linnuntietä noin 1,9 kilometriä.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Suvikujalla ja Niinitorilla on erillisviemäröinti. Alueen vesijohtoverkosto ei nykyisellään ole kahdennetun vesilähteen piirissä.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Joensuun kaupunki.



Kuva 6. Kaupungin maanomistus keltaisella, sinisellä kaupungin vuokraamat maat. Suunnittelualueen sijainti vaaleanpunaisella katkoviivalla.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

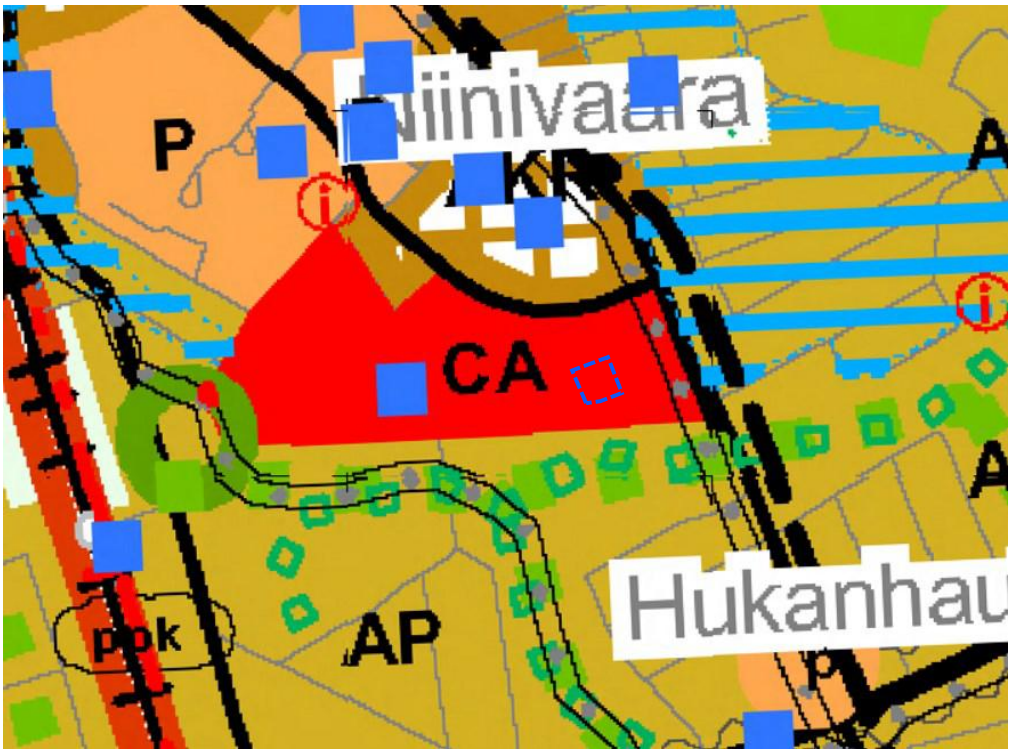
Pohjois-Karjalassa on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe (turve, suot ja rakennettu kulttuuriympäristö), sekä Heinäveden osa-aluemaakuntakaava Heinäveden kunnan osalta. Energiaa ja maisemia käsittelevän 2. vaihemaakuntakaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu. Valitukset kohdentuvat erityisesti kuuteen tuulivoima-alueeseen, jotka sijaitsevat Joensuun ulkopuolella. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus on 29.9. päättänyt kuuluttaa maakuntakaavan 2. vaiheen tulemaan voimaan valituksista huolimatta alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on Joensuun taajamatoimintojen aluetta (A). Kohteeseen on osoitettu keskustatoimintojen alueen ydinkaupunkiseudun alakeskus (ca). Suunnittelualue kuuluu myös kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk).



Kuva 7. Ote maakuntakaavayhdistelmästä (P-K:n maakuntaliiton karttapalvelu). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty sinisellä katkoviivalla.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

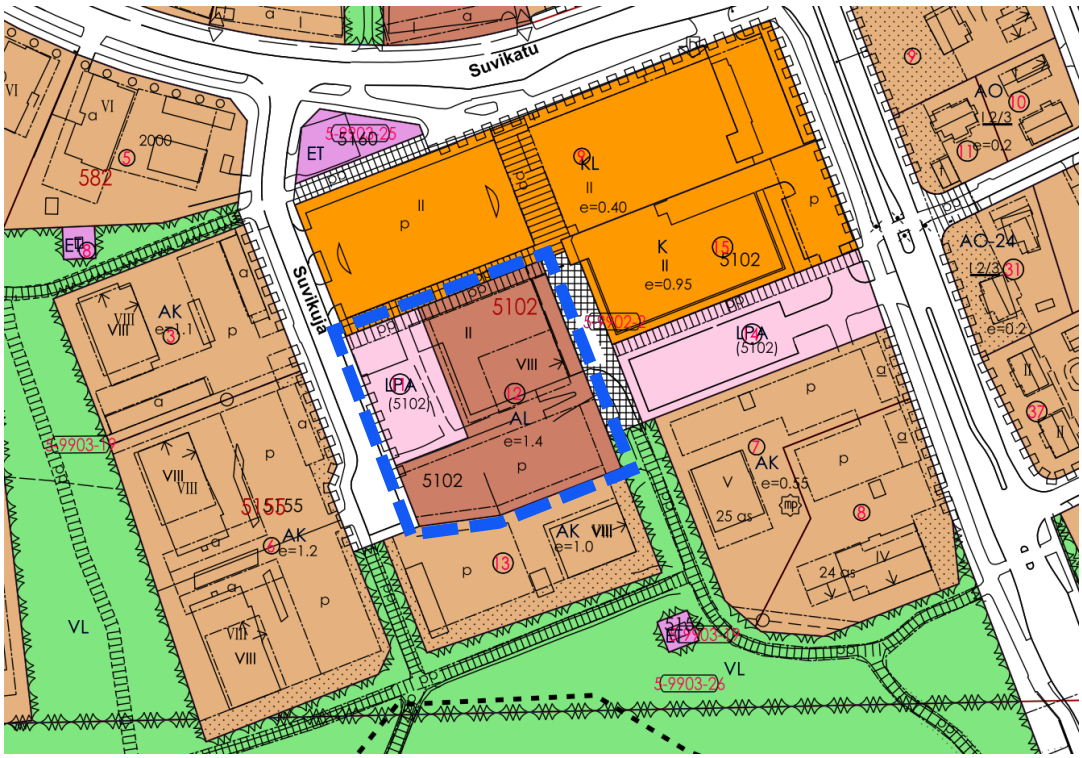


Kuva 8. Ote Joensuun seudun yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty sinisellä katkoviivalla.

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu aluekeskuksen keskustatoimintojen alueeksi CA. Joensuun seudun yleiskaava 2040 on työn alla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2016 lainvoiman saanut asemakaava. Asemakaavassa alue on Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Korttelialueella ei saa sijoittaa asuintiloja ensimmäiseen kerrokseen. Asemakaavassa korttelin 5102 tontille 12 on osoitettu kaksikerroksinen kaupparakennus. Korttelin tehokkuusluku on e=1,4 ja kerrosluku on liikerakennuksen kohdalla II ja asuinrakennuksen kohdalla VIII. Korttelin 5102 tontin 11 LPA-alue on tarkoitettu ensisijaisesti tontin 12 palvelu-, liike- ja toimistotilojen työntekijä- ja asiakaspysäköintiin.



Kuva 9. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

sijainnut kirjastorakennus on purettu kesällä 2026. Pohjakartta päivitetään tältä osin ajantasaiseksi ehdotusvaiheeseen.

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 strategi-nen 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.

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat, kuten:

- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54)
- Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma
- Täydennysrakentamisohjelma
- Symmetrisen kaupungin vision toimeenpanosuunnitelma 2040

Muut selvitykset

Alueelle ei ole tehty kaavamuutosta varten erityisselvityksiä. Kaavamuutoksen luonne huomioiden muihin selvityksiin ei ole lähtökohtaista tarvetta.

2.3 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaupungin tavoitteena on löytää Niinivaaran keskustaan keskeiselle tontille sopivaa toimintaa ja edistää alueen kaupunkikuvallista kehitystä.

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Koska tavoitteena on järjestää luonnosvaiheen jälkeen kumppanuuskaavoituskilpailu, ei vaihtoehtoisten kaavaluonnosten laatiminen ole tarkoituksenmukaista. Tontille laaditaan yksi kaavaluonnos, jonka pohjalta esitetään kaksi havainnollistavaa esimerkkisuunnitelmaa. Kaavaluonnoksen ja kumppanuuskaavoituskilpailun

tulosten perusteella laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavamuutos on asemakaavoitusta ohjaavan Joensuun seudun yleiskaavan 2020 mukainen.

Koska kaavamuutoskohde sijaitsee keskeisellä paikalla, tulee hankkeessa varmistaa kaupunkikuvallisesti laadukas ja sijaintiin soveltuva rakentaminen.

Alueen liikenneverkko on suunniteltu voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaa rakentamista varten. Ehdotettu kaavamuutos tuottaa tätä vähemmän liikennettä, joten sen liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Toteutuessaan hanke täydentää Niinivaaran keskustan kaupunkirakennetta ja tukee alueen kehittämistä. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen luontevasti sopeutuva rakentaminen. Luonnosvaiheessa asemakaava on tarkoituksellisesti mahdollistava ja ohjaava, jotta kumppanuuskaavoituskilpailussa voidaan tutkia vaihtoehtoisia toteutusratkaisuja ennen asemakaavan tarkentamista ehdotusvaiheessa. Kaavamääräykset ja muut reunaehdot on laadittu siten, että tontille on mahdollista laatia useita Niinivaaran keskustaan soveltuvia toteutusvaihtoehtoja. Lopullinen ratkaisu tarkentuu kumppanuuskaavoituskilpailun ja asemakaavan ehdotusvaiheen aikana.

Kaavamuutoksesta ei arvioida aiheutuvan merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Vaikutukset rajoittuvat pääosin rakentamisaikaiseen, tilapäiseen meluun, pölyyn ja muuhun ohimenevään häiriöön.

	ajantasa-asemakaava	asemakaavamuutos
Pinta-ala	4405	4405
Tehokkuus	e=1,1 (e=1,4)	e=0,9
Rakennusoikeus	4722 k-m²	3960 k-m²
Kerrosluku	II-VIII	VIII

3.1.1 Korttelialueet

AK-14 Asuinkerrostalojen korttelialue tavanomaisia asuntoja ja palveluasuntoja varten. Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu-, liike-, toimisto- ja kokoustiloja. Tontilla 12 on ennen ollut tehokkuuslukuna e=1,4 ja viereisen tontin LPA-alue on liittynyt siihen, mikä on tarkoittanut, että kaavoitettavalle tontille on ennen osoitettu rakennusoikeutta 4722 k-m². Rakentamisen määrä laskee noin 760 m² muutetun käyttötarkoituksen ja tarkoituksenmukaisen pihasuunnittelun vuoksi. Tontin tehokkuusluvuksi tulee e=0,9, eli rakennusoikeudeksi tulee 3960 k-m².
Rakennusala rajataan sijoittumaan luontevammin koillista nurkkaa kohti ja kaksi kerroksisesta liikerakennusjalustasta luovutaan, sillä tälle toteutukselle ei ole löytynyt Niinivaarassa kysyntää.

Kaavaluonnoksen toimiessa mahdollistavana vaihtoehtona on määräykset laadittu siten, että ne ohjaavat laadukkaaseen rakentamiseen ja piha-alueiden tarkoituksenmukaiseen toteuttamiseen. Erityistä huomiota määräyksissä on kiinnitetty puustoon ja kasvillisuuteen, torialueeseen rajautuvaan julkisivuun ja kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin sekä pysäköintiin. Kumppanuuskaavoituskilpailua varten joustavampi kaavaluonnos mahdollistaa vaihtoehtoisten toteutusratkaisujen tutkimisen, ja kaavaa tarkennetaan kilpailun tulosten perusteella ehdotusvaiheessa.

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Hanke toteuttaa Symmetrisen kaupungin vision toimeenpanosuunnitelmaa 2040 kehittämällä Niinivaaran keskustaa sekä mahdollistamalla erilaisia asumisen ja yritystoiminnan ratkaisuja.

3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen ja tukee Niinivaaran keskusta-alueen kehittymistä.

3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksen kohteena olevalta tontilta rakennuskanta on purettu, ja tontti on tällä hetkellä tyhjillään.

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Niinivaaran keskustassa, joten tontin kehittämisellä on vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Suunnittelualueella ei ole merkittävää rakennettua kulttuuriperintöä, eikä kaavamuutoksella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa tontille kahdeksankerroksisen asuinrakennuksen ja kaksikerroksisen liikerakennusjalustan. Voimassa olevan asemakaavan mukainen toteutus mahdollistaisi hyvin vähäisen viherrakenteen ja kasvillisuuden. Kaavaluonnoksen määräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota puustoon, kasvillisuuteen ja viherrakenteeseen, minkä lisäksi määräyksillä ohjataan kaupunkikuvallisesti laadukkaan ympäristön muodostumista. Näiltä osin kaavamuutos parantaa ympäristön laatua voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan tilanteeseen verrattuna. Nykytilanteeseen verrattuna kaavamuutos mahdollistaa tontin rakentamisen ja muuttaa nykyisin tyhjillään olevan tontin osaksi Niinivaaran keskustan kaupunkirakennetta. Kaavaluonnoksen määräyksissä on lisäksi asetettu tavoitteita kaupunkikuvallisille laatutekijöille, kuten julkisivujen enimmäispituudelle.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Toteutuessaan kaavamuutoksen mahdollistama toiminta tuottaa vähemmän liikennettä kuin voimassa olevan asemakaavan mahdollistama tilanne. Nykyinen liikennejärjestely on suunniteltu nykyisen kaavaratkaisun mukaan, joten kaavamuutoksen vaikutukset alueen liikenteeseen arvioidaan vähäiseksi. Suunnittelualueelta on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet eri puolille kaupunkia, mikä tukee kestävien kulkutapojen käyttöä. Pysäköinti on kaavamuutoksessa kustannusteknisistä syistä suunniteltu järjestettävän tontille maantasopysäköintinä ja määräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota pysäköintialueen laadullisiin ratkaisuihin.

Viherkerroin

Viherkerroin ei ole Joensuun kaupungissa vielä virallisesti käyttöönotettu eikä asemakaavoituksessa velvoittava suunnittelutyökalu. Sitä ei vielä sovelleta sitovana mitoitus- tai määräysperusteena, eikä viherkertoimeen perustuvia vaatimuksia siten voida asettaa asemakaavalla. Viherkertoimen tavoitearvoja voidaan tällä hetkellä kuitenkin hyödyntää suuntaa antavina ohjelukuina suunnittelun tukena. Suuntaa antavien tavoitearvojen avulla voidaan arvioida, miten tehokkaasti tontilla hyödynnetään viherrakenteita suhteessa tontin pinta-alaan sekä hahmottaa piharatkaisujen viihtyisyyttä ja soveltuvuutta Joensuun ilmasto-olosuhteisiin. Erilaisilla viherrakenteilla, kuten puustolla, viherkatoilla ja hulevesien hallintaan liittyvillä ratkaisuilla, voidaan edistää kaupunkiympäristön sopeutumista muun muassa hellejaksoihin ja rankkasateisiin sekä parantaa ympäristön viihtyisyyttä. Tässä asemakaavassa viherkerroin on laskettu soveltaen Tampereen kaupungin viherkerrointyökalua ja sen tavoitearvoja. Laskenta perustuu yleisiin, kaavaratkaisun mahdollistamiin piharatkaisuihin.

Maankäyttöalue	Tavoitetaso
Asuinalueet (AK-14)	0,8

Taulukko 1. Viherkertoimen tavoitetasot.

Viherkertoimen laskenta tontilla (AK-14) perustuu asemakaavan mahdollistamaan maankäyttöön ja on tehty Havainne-esimerkki 1: Asuinkerrostalot mukaisessa tilanteessa, jossa tontille sijoitetaan kaksi kerrostaloa. Tässä vaihtoehdossa autopaikkoja on enemmän kuin palveluasumisen vaihtoehdossa (50 ap / 24 ap), joten pysäköinti vie tontilta enemmän tilaa. Laskennassa on huomioitu asemakaavan mukaiset istutettavat alueet nurmipintaisina sekä autopaikat ja kulkureitit. Kulkureitit on oletettu puoliläpäisevällä pinnalla autopaikoitusalueen ajoväyliä lukuun ottamatta. Näillä oletuksilla viherkertoimeksi muodostuu noin 0,6, kun tavoitearvona käytetään 0,8.

Tavoitearvo 0,8 on mahdollista saavuttaa esimerkiksi säilyttämällä tontilla olevat kolme suurikokoista mäntyä sekä toteuttamalla tontin istutettaville alueille ja

pysäköintialueen jäsentelyyn tarkoitetuille viheralueille uusia puu- ja pensasistutuksia. Hulevesien viivytystarve on mahdollista täyttää luonnonmukaisia hulevesien hallintaratkaisuja hyödyntäen.

Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä ohjataan pihan toteutusta siten, että viherkertoimen tavoitearvon saavuttamiselle on hyvät edellytykset.

3.2.4 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Tilanteessa, jossa koko rakennusala käytetään tavanomaiseen asuinrakentamiseen, kaavaluonnoksen arvioidaan mahdollistavan toteutuessaan noin 111 uuden asukkaan sijoittumisen suunnittelualueelle. Arvio perustuu kaavaluonnoksen mahdollistamaan 3 960 k-m² kerrosalaan, Tilastokeskuksen vuosien 2019–2024 valmistuneita asuinkerrostaloja koskeviin tietoihin sekä vuoden 2024 asuntokuntien keskikokoon. Tarkastelujaksolla valmistuneiden asuinkerrostalojen yhteenlaskettu kerrosala jaettuna valmistuneiden kerrostaloasuntojen lukumäärällä vastaa noin 69 k-m²:ä asuntoa kohden. Tämän perusteella kaavaluonnoksen mahdollistaman kerrosalan arvioidaan mahdollistavan noin 57 asuntoa. Vuoden 2024 asuntokuntien keskikoko oli 1,94 henkilöä/asuntokunta.

Jos tontille toteutetaan palveluasumista, mahdollistaa kaavaluonnos vähintään 60-paikkaisen palvelutalokokonaisuuden toteuttamisen. 60 paikan kokonaisuus on palveluasumisessa varsin tavanomainen yksikkökoko.

Alueella on kattava sosiaali- ja terveystoimen palveluverkosto noin 10 minuutin kävelymatkan päässä. Kaava-alueen rakentaminen tukeutuu Niinivaaran julkisiin ja yksityisiin palveluihin. Alueelta on myös hyvät yhteydet Joensuun keskustan palveluihin. Uusien asukkaiden käyttäessä alueen palveluja taataan niiden säilyminen ja kehittyminen lähialueella.

3.2.5 Lapsivaikutukset

Suunnittelualueen ympäristössä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä on kehitetty Suvikujan parannustöiden myötä. Kaavaluonnoksen määräyksissä on huomioitu riittävän ulko-oleskelualueen mitoitus siten, että tontille on mahdollista toteuttaa

riittävät leikki- ja oleskelualueet. Alueen lähiympäristössä on myös useita puisto-alueita, jotka ovat helposti saavutettavissa.

3.2.6 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Kaikissa kaavaluonnoksen mahdollistamissa vaihtoehdoissa veden ja sähkön kulutus kasvaa nykytilanteeseen verrattuna, koska tontti on nykyisillään tyhjä. Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevan teknisen huollon verkoston yhteyteen, mikä vähentää uuden infrastruktuurin rakentamistarvetta ja siten hankkeen aiheuttamaa ilmasto- ja ympäristökuormitusta.

Suunnittelualue ei sijaitse kahdennetun vesilähteen piirissä. Paloturvallisuusratkaisut ja sprinklerijärjestelmien vedensaanti tulee selvittää kohdekohtaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä. Mahdolliset lisäjärjestelyt voivat kasvattaa rakentamisen kustannuksia.

3.2.7 Vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin

Kaavahankkeen vaikutuksia ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin on arvioitu Planect -ohjelmalla. Ohjelma käyttää päästöyksikkönä kgCO_2e / k -m2 / vuosi (CO_2e = hiilidioksidiekvivalentti, standardoitu mittayksikkö, jonka avulla eri kasvihuonekaasupäästöjä voidaan vertailla keskenään). Laskennallinen aikaväli ohjelmassa on 50 vuotta.

Laskelmassa on vertailtu:

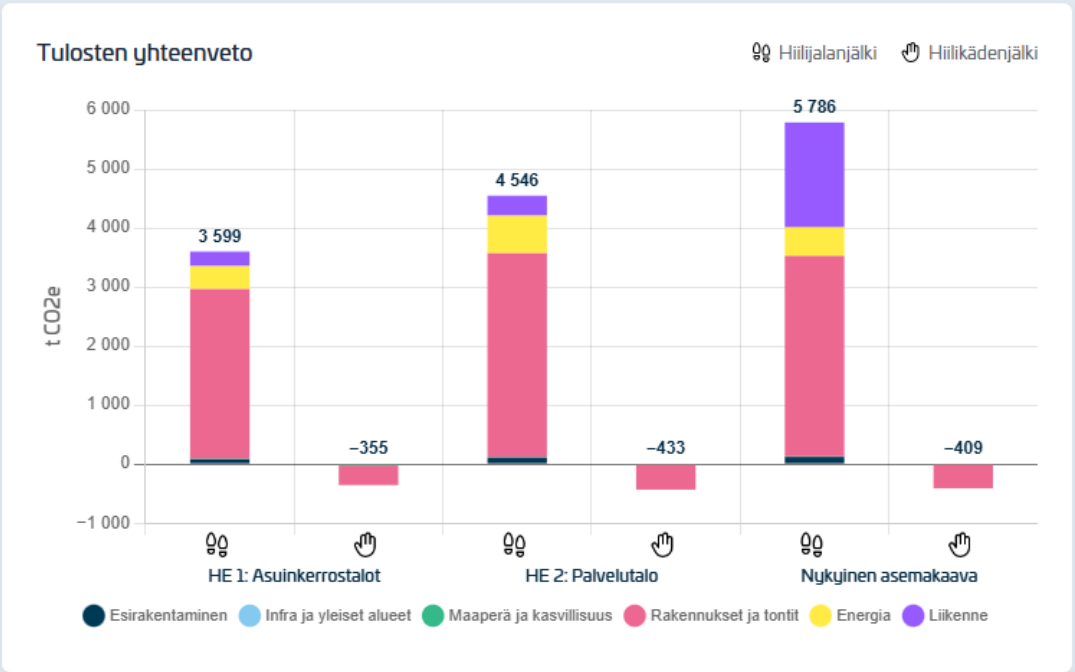
- Havainne-esimerkki 1: Asuinkerrostalot
- Havainne-esimerkki 2: Palvelutalo
- Voimassa olevan asemakaavan mukainen toteutus

Tulosten perusteella pienimmät kokonaispäästöt ovat pelkästään asuinkerrostaloja sisältävässä ratkaisussa (HE 1), koska palveluasumisrakentamisen on arvioitu tuottavan enemmän päästöjä kuin tavallisen asumisen (HE 2). Nykyisen asemakaavan kaupalliseen toimintaan painottuvassa ratkaisussa kokonaispäästöt ovat suuremmat, mikä johtuu

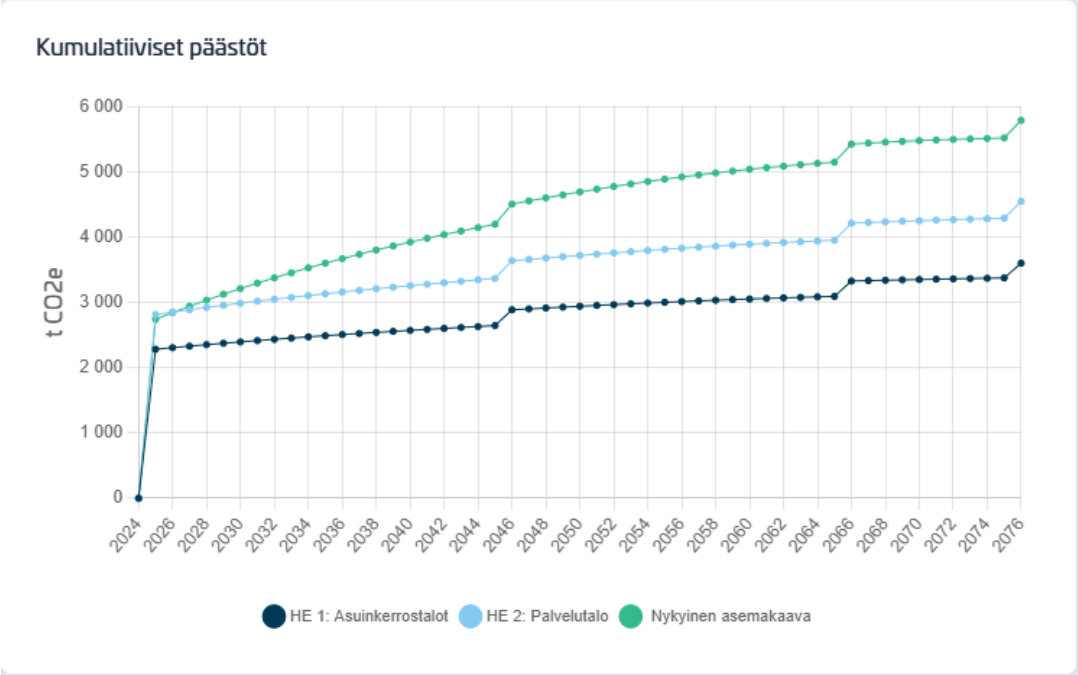
erityisesti liikenteen huomattavasti suuremmista päästöistä asumiseen painottuviin ratkaisuihin verrattuna.

Tuloksessa ei ole voitu huomioida vaihtoehtojen lämmitysmuodosta tai rakennusmateriaaleista mahdollisesti muodostuvia eroja eikä mahdollisen pihankäytön ja kasvillisuuden vaikutuksia. Näillä tekijöillä olisi mahdollista laskea kasvihuonekaasupäästöjä huomattavasti.

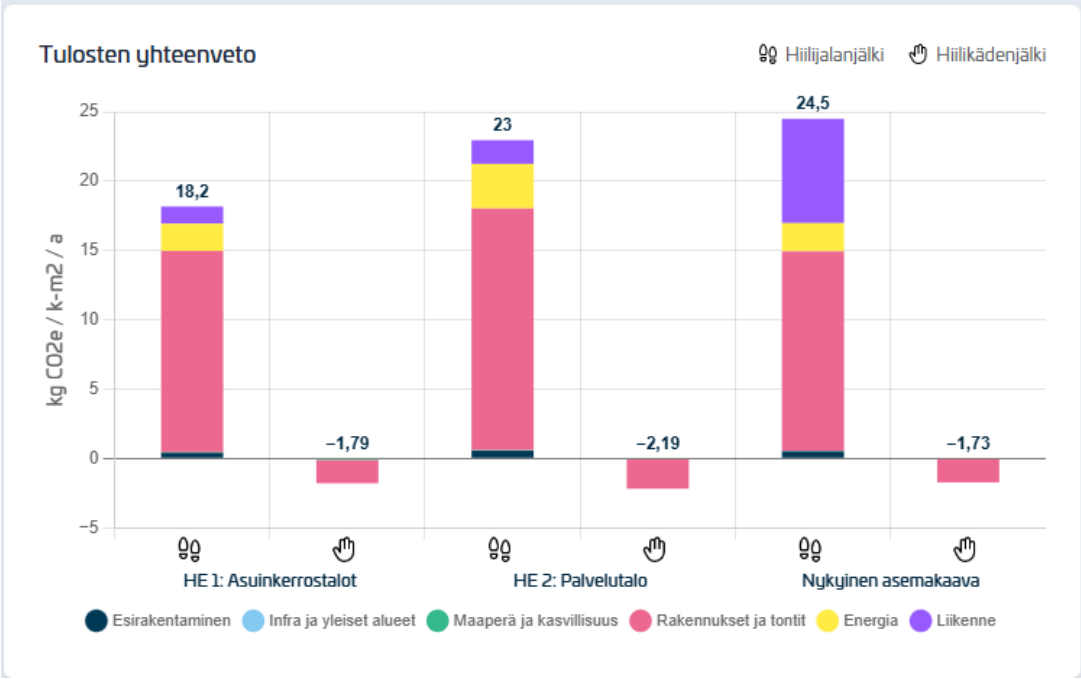
Valtaosa hankkeen päästöistä syntyy rakentamisvaiheessa, kaupallisessa toiminnassa myös liikenteen osuus on merkittävä. Kaikissa vaihtoehdoissa myös energiankulutuksella on merkitystä, palveluasumisessa hieman korostuneemmin kuin muissa vaihtoehdoissa.



Kuva 10. Päästöt yhteensä pylväsdiagrammissa (© Joensuun kaupunki & Sitowise Oy, 2026).



Kuva 11. Päästöt yhteensä kumulatiivisesti esitettynä (© Joensuun kaupunki & Sitowise Oy 2026).



Kuva 12. Kerrosalaan suhteutetut päästöt (© Joensuun kaupunki & Sitowise Oy, 2026).

3.2.8 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Asemakaavan muutos mahdollistaa suunnittelualueelle asumisen ja palveluasumisen lisäksi palvelu-, liike-, toimisto- ja kokoustilojen toteuttamisen. Näillä toiminnoilla voi olla myönteinen vaikutus Niinivaaran liikkeiden ja palveluiden

käyttöön ja kannattavuuteen, eikä niillä arvioida olevan merkittäviä heikentäviä vaikutuksia yritysten toimintaedellytyksiin.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 18.3.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 19.3.-13.4.2026.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi kumppanuuskaavoituskilpailun jälkeen sekä luonnosvaiheessa saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, alustavasti keväällä 2027. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tullee syksyllä/talvella 2027.

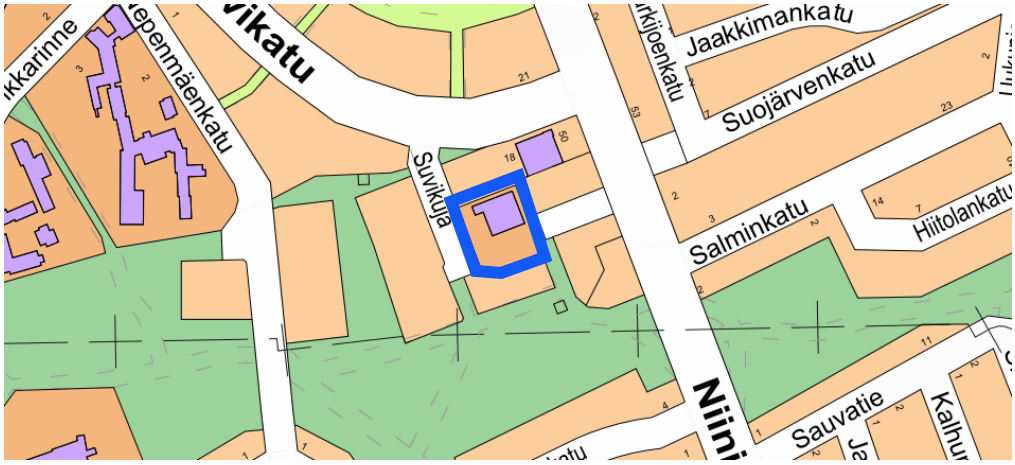
Kaavan nähtävilläpito

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

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Leevi Koponen
Avustaja: Roosa Westerman



Kohteen sijainti kartalla

Hankkeen tarkoitus

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Asemakaava laaditaan Niinivaaran keskustassa sijaitsevalle entisen kirjaston tontille. Kirjastorakennus purettiin kesällä 2026, ja alue on nykyisin rakentamaton. Kaavassa tarkastellaan tontille soveltuvien käyttötarkoitusten laajempaa mahdollistamista, kuten palvelutaloasumisen edellytyksiä. Samalla tarkastellaan rakennusoikeuden, pysäköinnin ja piha-alueiden järjestelyjä.

Hankkeen lähtökohdat

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen, mutta tontti on jäänyt toteutumatta. Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuuksia kehittää asemakaavaa vastaamaan paremmin nykyistä kysyntää. Yhtenä lähtökohtana on liikerakentamisen määrän vähentäminen. Kaavatyötä on tarkoitus jatkaa luonnosvaiheen jälkeen kumppanuuskaavoituskilpailulla valittavan toteuttajakumppanin kanssa.

Väylät

Suunnittelualue rajautuu lännessä Suvikujaan, pohjoisessa jalankulku- ja pyöräilyreittiin, idässä voimassa olevassa asemakaavassa torialueeksi osoitettuun alueeseen sekä etelässä asuinkerrostalotonttiin. Alueella on hyvät jalankulun, pyöräilyn, joukkoliikenteen ja autoliikenteen yhteydet. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Suvikadun ja Niinivaarantien varrella lyhyen kävelymatkan päässä.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistysalueisiin tai muihin yleisiin alueisiin.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alue liitetään olemassa oleviin vesihuollon ja muiden teknisten verkkojen järjestelmiin.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Alue on Joensuun kaupungin omistuksessa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan tonttijako, jossa nykyisestä kahdesta tontista muodostetaan yksi tontti.

Aikataulu

Alustavana tavoitteena on, että asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville keväällä 2027. Kohteen toteutus on mahdollista, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

Yhteistyötarpeet

Yhteistyötarpeita on kaupungin eri asiantuntijayksiköiden, teknisten verkkojen haltijoiden sekä kumppanuuskaavoituskilpailulla valittavan toteuttajakumppanin kanssa. Mahdollisista johtosiirroista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Kaavatalous

Investointikustannukset:

Kaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan kaupungille merkittäviä uusia katu- tai kunnallisteknisiä investointeja.

Maanmyynti / vuokraus / maankäyttökorvaus:

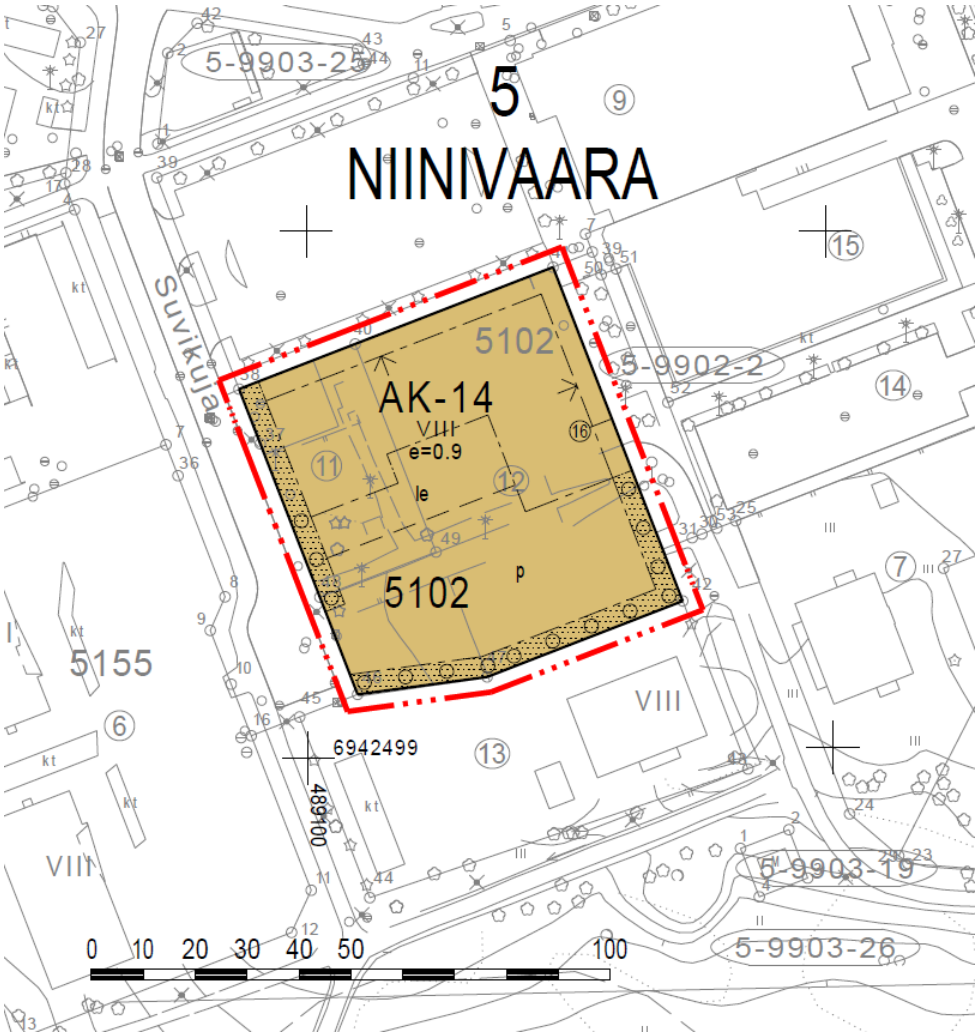
Kaavamuutos mahdollistaa kaupungin omistaman tontin myymisen.

Käyttötalouskustannukset:

Kaavamuutoksesta ei arvioida aiheutuvan merkittäviä uusia käyttötalousmenoja kaupungille.

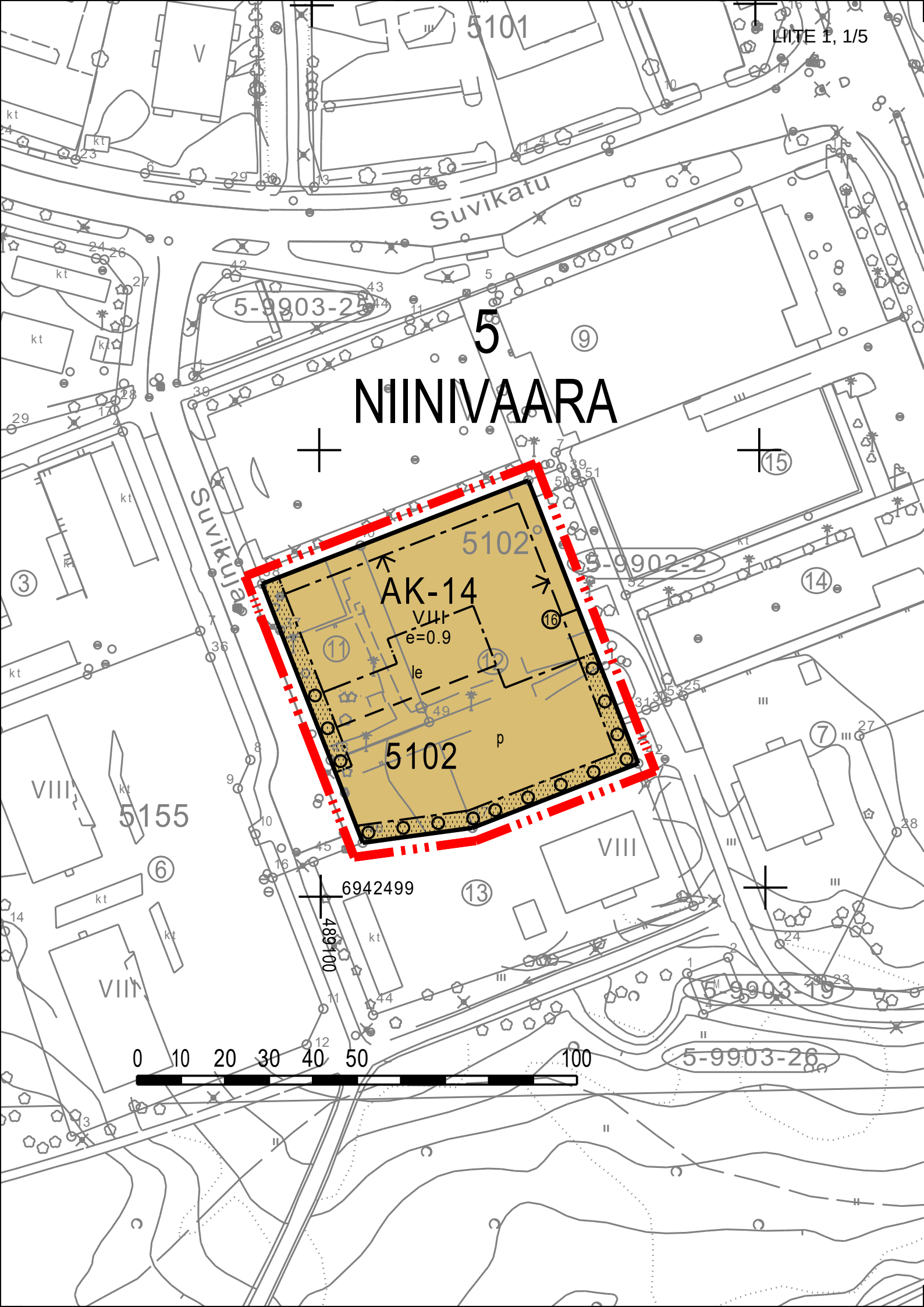
Vaikutukset

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asumisen ja palveluasumisen sijoittumisen Niinivaaran keskustaan sekä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Tontin rakentaminen eheyttää kaupunkirakennetta ja täydentää kaupunkikuvaa nykyiseen tyhjään tonttiin verrattuna. Kaavamuutoksen liikenteellisten vaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.



Suunnitelmakartta

Laatija: Leevi Koponen
leevi.koponen@joensuu.fi


5
NIINIVAARA
5102
AK-14
VIII
e=0.9
le
p
5102
5101
5155
5-9903-25
5-9902-2
5-9903-19
5-9903-26
Suvikatu
Suvikuja
6942499
489100
0 10 20 30 40 50 100

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-14

0020014
Asuinkerrostalojen korttelialue tavanomaisia asuntoja ja palveluasuntoja varten. Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu-, liike-, toimisto- ja kokoustiloja.

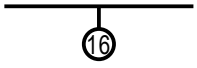


0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

0850000
Osa-alueen raja.

0860000
Ohjeellinen osa-alueen raja.



0880000
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

5

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

NII

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

5102

0930000
Korttelin numero.

VIII

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

e=0.9

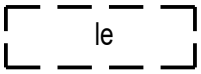
1050000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



1130000
Rakennusala.



1290000
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



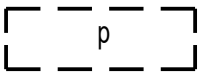
1330010
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



1340000
Istutettava alueen osa.



1350000
Säilytettävä/istutettava puurivi.



1510100
Ohjeellinen pysäköimispaikka.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. AK-14-korttelialueella ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa torialueeseen rajautuvia asuinhuoneita. Toriin rajautuvan julkisivun tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, eikä sen maantasokerros saa muodostaa toria vasten yhtenäistä umpinaista seinäpintaa.

2. Rakennusala voidaan toteuttaa yhtenä tai useampana rakennuksena. Rakennukset on sijoitettava siten, että asuinhuoneiden pääikkunoiden edessä rakennusten välinen etäisyys on vähintään vastapäisen rakennuksen korkeus asuinhuoneen lattiatasosta mitattuna, jolloin 45 asteen valokulma toteutuu. Parvekkeet saa rakentaa tontilla rakennusalan ulkopuolelle, myös istutusalueelle.

3. Yli 25 metriä pitkät julkisivut tulee jäsentää rakennusmassaa porrastamalla, julkisivua sisentämällä tai muilla kaupunkikuvallisesti laadukkailla ratkaisuilla siten, ettei muodostu pitkiä yhtenäisiä julkisivupintoja.

4. Tontille tulee varata ulko-oleskeluun soveltuva yhtenäinen alue, jonka pinta-alan tulee olla vähintään 12 m² kutakin 100 m²:n asumisen tai palveluasumisen kerrosalaa kohti. Oleskelualueelle tulee olla kulkuyhteys asuinrakennusten sisäänkäynneiltä. Oleskelualueen tulee olla pääosin viheraluetta ja sisältää monikerroksista kasvillisuutta sekä vähintään kolme suurikokoiseksi kasvavaa puuta. Tontilla olevien kolmen suurikokoisen männyn säilyttäminen täyttää kolmea suurikokoiseksi kasvavaa puuta koskevan vaatimuksen, vaikka männyt eivät sijaitsisi oleskelualueella.

5. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuun, oleskeluun, pysäköintiin tai tekniseen huoltoon, on istutettava. Tontin rajaukset tulee toteuttaa ensisijaisesti viheristutuksin.

6. Tontille saadaan rakentaa enintään 60 k-m²:n suuruinen talousrakennus, joka sisältyy sallittuun kerrosalaan. Katokset ja talousrakennus saadaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Ne tulee toteuttaa viherkattoisina.

7. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
   - 20 k-m2 ylittävät porrashuone- ja sisäaulatilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
   - asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 k-m2 tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoontumistila.
   - Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoitukseen.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 50 k-m2.
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ap / 70 k-m2.
Asuminen:	1 ap / 85 k-m2.
Erityisryhmien valtion tukema vuokra-asuminen:	1 ap / 110 k-m2.
Ympärivuorokautinen palveluasuminen:	1 ap / 190 k-m2.
Asumisen vieraspaikat:	1 ap / alkava 1500 k-m2,
kuitenkin vähintään 2 ap / tontti.	
Teollisuus- ja varastotilat	1 ap / 100 k-m2.
Hotellit:	1 ap / 1,5 hotellihuonetta.

2. Maantason autopaikat on jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin siten, että yhtäjaksoisessa autopaikkarivissä on enintään 10 autopaikkaa.

3. Pysäköintipaikat tulee toteuttaa vettä läpäisevällä tai osittain vettä läpäisevällä päällysteellä.

4. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla.
Yhteiskäyttöauton hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupaa varten.
Vähennystä ei tule soveltaa tehostetun palveluasumisen osalta. Yhteiskäyttöautoilla voidaan korvata enintään 10 % vaadittavista autopaikoista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Asuminen:	1 ppp/40 k-m2,
kuitenkin vähintään 1 ppp / asunto.	
Ympärivuorokautinen palveluasuminen:	1 ppp/80 k-m2.
Liiketila-, toimisto- ja kokoontumistilat:	1 ppp/50 k-m2.

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen

3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.

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

5. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

SUVIKUJA 5 asemakaavan muutos, LUONNOS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
NIINIVAARAN (5) kaupunginosan korttelin 5102 osaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
NIINIVAARAN (5) kaupunginosan korttelin 5102 osa.

SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU
NIINIVAARAN (5) kaupunginosan korttelin 5102 tontti 16.

J•ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava 1:1000 Laatimispäivä 11.11.2026	Kaupunginvaltuusto Voimaantulopäivä
Kaupungingeodeetti Kalle Sivén	Suunnittelija Leevi Koponen	Diaarinumero 250/10.02.03.00/2026
Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen	Piirtäjä Roosa Westerman	Arkisto 5/1813

J•ENSUU

Työ nro 1813
04.03.2026
Päivitetty 11.11.2026



Kaava-alueen sijainti

Suvikuja 5

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Asemakaavan muutos koskee Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelin 5102 osaa. Asemakaavan muutoksella tutkitaan mahdollisuuksia kehittää asemakaavaa nykyisiä tarpeita ja kysyntää paremmin vastaavaksi. Kaavassa tarkastellaan käyttötarkoitusten laajempaa mahdollistamista, kuten palvelutaloasumista. Tavoitteena on laatia joustava kaavaluonnos, joka mahdollistaa erilaiset toteutusvaihtoehdot ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan, Niinivaaran keskustaan sopivan kokonaisuuden entisen kirjastorakennuksen tontille. Lähtökohtana on liikerakentamisen määrän vähentäminen ja rakennusoikeuden tarkistaminen. Luonnosvaiheen jälkeen kaavatyötä jatketaan kumppanuuskaavoituskilpailun kautta. Kaavoitustyö on lähtenyt liikkeelle kaupungin aloitteesta.

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

J•ENSUU

Työ nro 1813
04.03.2026
Päivitetty 11.11.2026

Suunnittelutilanne

Vuonna 2021 hyväksytyssä Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 alue on Joensuun taajamatoimintojen aluetta (A). Kohteeseen on osoitettu keskustatoimintojen alueen ydinkaupunkiseudun alakeskus (ca). Suunnittelualue kuuluu myös kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk).

Joensuun seudun yleiskaava 2020 on hyväksytty seutuvaltuustossa 2.12.2008. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 29.12.2009 ja yleiskaava on tullut voimaan 14.1.2010. Kaava on asemakaavan muuttamista ohjaava yleiskaava. Suunnittelualue on osoitettu alakeskuksen keskustatoimintojen alueeksi CA. Joensuun seudun yleiskaava 2040 on laadinnassa ja se tulee korvaamaan voimassa olevan yleiskaavan.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2016 kaavamuutoskohteena oleva kortteli on Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Korttelialueella ei saa sijoittaa asuintiloja ensimmäiseen kerrokseen. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 5102 tontille 12 on osoitettu kaksikerroksinen kaupparakennus. Korttelin tehokkuusluku on e=1,4 ja kerrosluku on liikerakennuksen kohdalla II ja asuinrakennuksen kohdalla VIII. Korttelin 5102 tontin 11 LPA-alue on tarkoitettu ensisijaisesti tontin 12 palvelu-, liike- ja toimistotilojen työntekijä- ja asiakaspysäköintiin. *Asemakaavan mukaista rakentamista ei ole toteutettu.*

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tässä kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia kaupunkikuvaan, liikenne ja pysäköintijärjestelyihin, rakennettuun ympäristöön, ympäröiviin alueisiin sekä kaupungin strategian ja ohjelmien toteutumiseen.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Karjalan museo
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Joensuun Polkijat ry

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kaava-asiakirjoihin pääsee tutustumaan kaupunkirakennepalveluissa (Torikatu 19) varaamalla tapaamisajan kaavan laatijan kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma *oli* nähtävillä *19.03.–13.04.2026*.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti *vuoden* 2026 *loppupuolella*. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtäville alustavasti *keväällä 2027*. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tullee vuoden *2027 syksyllä/talvella*.

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.

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

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

J•ENSUU

Työ nro 1813
04.03.2026
Päivitetty 11.11.2026

Kaupunkirakennepalvelut, Kaavoitus. PL 59, 80101 Joensuu

- Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-ti ja to-pe klo 10-16 ja ke klo 10-17 tai Kaupungin hallintotalo (Torikatu 19A) ajanvarauksella
- www.joensuu.fi/kaavoitus

- Maankäytön suunnittelija Leevi Koponen
  leevi.koponen@joensuu.fi, puh. 050 564 3804
- Avustaja suunnittelija Roosa Westerman
  roosa.westerman@joensuu.fi, puh. 050 409 2124

asemakaavaprosessi



J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Suvikuja 5
1813
11.11.2026

Suvikuja 5 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
Suvikuja 5
1813
11.11.2026

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 19.3.–13.4.2026 välisen ajan. Asemakaavasta annettiin kuusi lausuntoa, joista kahdessa oli kommentoitavaa. Ympäristönsuojelulla, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla, Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ja Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa. Lisäksi Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolta tuli ilmoitus, että heidät voi ottaa pois kaavan osallisista.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lausunnot ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV
Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV maakaapelit ovat sinisellä ja 0,4 kV maakaapelit vihreällä tai vaaleanpunaisella värillä. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähkönjakeluun
Kaavamuutoksen vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan kantaa kaavan tarkentuessa.

Siirtokustannusten jako
Tarvittavat Caruna Espoon sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavan myöhemmissä vaiheissa.

Vastine: Caruna Espoolta pyydetään lausunto luonnosvaiheessa.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Suvikuja 5
1813
11.11.2026

Ohjaava kaava ja sen huomioiminen

Suunnittelualueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020, joka on alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 42 §:n mukaisesti ohjeena muutettaessa asemakaavaa.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asemakaavan muutos noudattaa ohjaavaa yleiskaavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn mukaisesti. Mikäli suunnittelun edetessä poiketaan yleiskaavasta, tulee poikkeaminen perustella kaavaselostuksessa (AKL 42 §).

Lupa- ja valvontavirastolla ei käytettävissä olevilla tiedoilla ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Asemakaavalla ei ole tarkoitus poiketa voimassa olevasta yleiskaavasta.

Suvikuja 5

LIITE 4 Havainneaineisto, Joensuun kaupunki, 2026

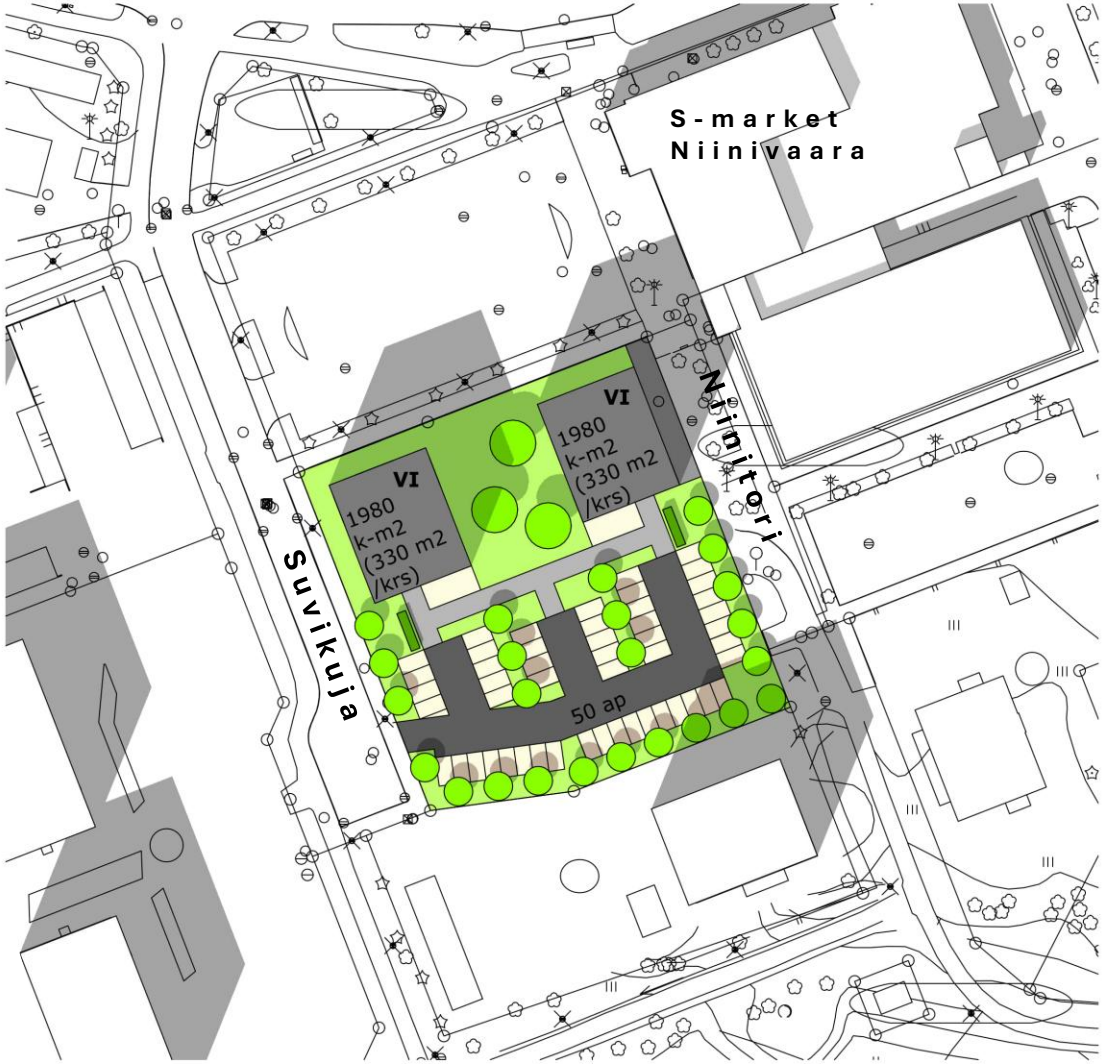
JOENSUU

Havainneaineisto

Havainneaineisto on alustavaa ja viitteellistä. Sen tarkoituksena on havainnollistaa kaavan mahdollistaman rakentamisen mittakaavaa ja vaikutuksia lähiympäristöön. Esitetyt kaksi vaihtoehtoa ovat esimerkkejä mahdollisista toteutusratkaisuista, ja alue voidaan toteuttaa myös muilla tavoilla kaavan puitteissa. Rakennusten ja piha-alueiden yksityiskohdat tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Havainne-esimerkki 1:
Asuinkerrostalot

Esimerkissä on havainnollistettu kaavan mahdollistamaa rakentamista kahdella asuinkerrostalolla, yhteisellä piha-alueella ja 50 autopaikalla. Piha-alueita on arvioitu Tampereen kaupungin viherkertoimella.



Viitteellinen kuva
Joensuun kaupunki, 2026



Havainne-esimerkki 1: Asuinkerrostalot
Viitteellinen kuva

Joensuun kaupunki, 2026

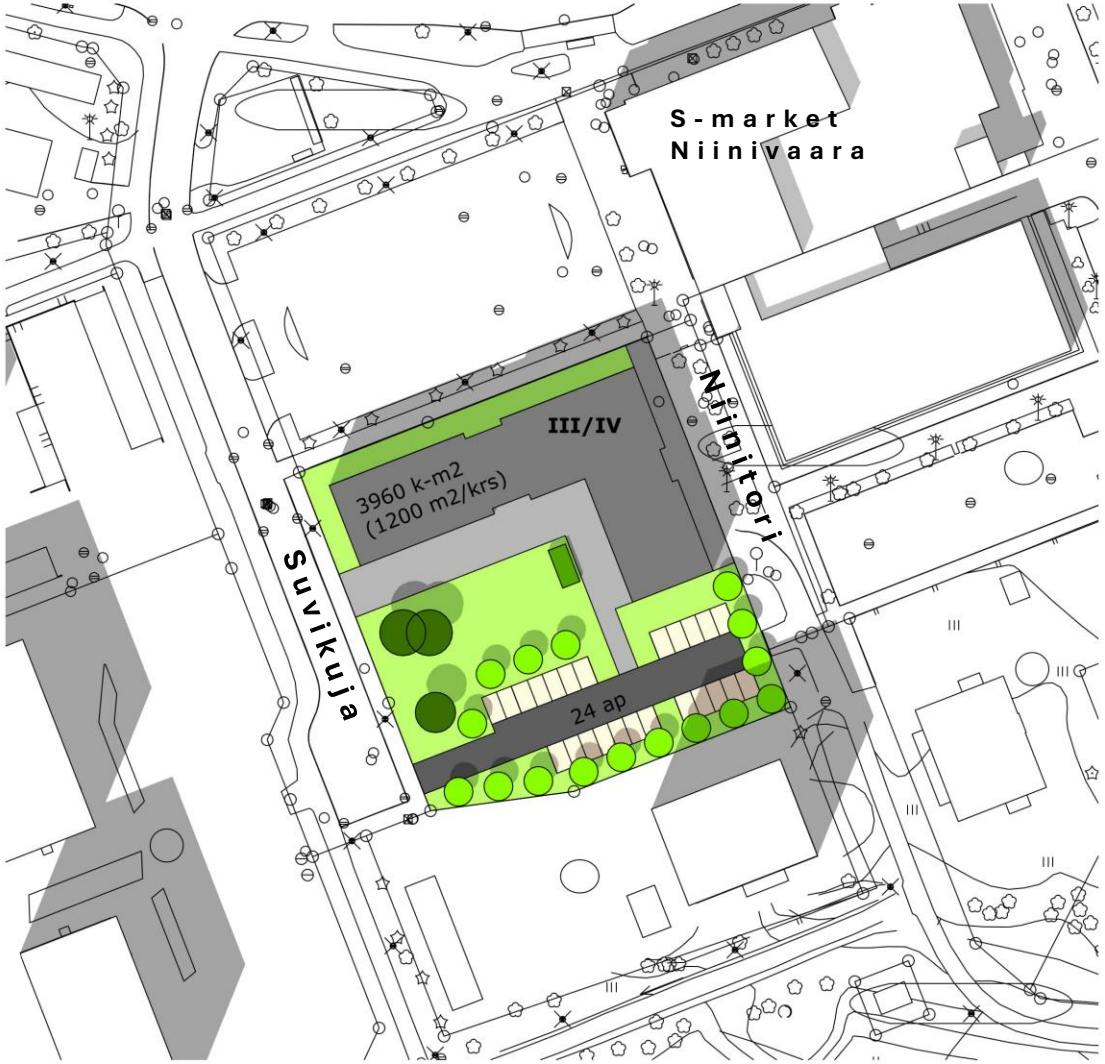


Havainne-esimerkki 1: Asuinkerrostalot
Viitteellinen kuva

Joensuun kaupunki, 2026

Havainne-esimerkki 2: Palvelutalo

Esimerkissä on havainnollistettu kaavan mahdollistamaa rakentamista ympärivuorokautisen palveluasumisen palvelutalolla. Piharatkaisussa on esitetty säilytettäviksi kolme tontilla kasvavaa kookasta mäntyä. Pysäköinti on mitoitettu 24 autopaikalle, ja huoltoliikennettä varten on esitetty toinen ajoneuvoliittymä. Piha-alueita on arvioitu Tampereen kaupungin viherkertoimella.



Viitteellinen kuva
Joensuun kaupunki, 2026



Havainne-esimerkki 2: Palvelutalo
Viitteellinen kuva

Joensuun kaupunki, 2026



Joensuun kaupunki, 2026

Havainne-esimerkki 2: Palvelutalo
Viitteellinen kuva