

Kaava-alueen sijainti



Kotilahti

Asemakaava

Kaavaselostus luonnos

Asemakaava koskee

Joensuun kaupungin Pielisensuun (401) kylän tiloja 30:24, 15:55, 15:75, 15:96, 15:97, 876:1.

Asemakaavalla muodostuvat

Asemakaavalla muodostuvat Karhunmäen (24) kaupunginosan korttelit 0001- 0011 (ei virallinen) sekä katu-, liikenne-, virkistys-, erityis- ja palstaviljelyalueet.

Kaavoitusohjelman työ nro 1702



Kuva 1. Ilmakuva kaava-alueesta. Kaava-alueet on rajattu kuvassa punaisella.



Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat ja tavoitteet.....	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
2.1.2	Luonnonympäristö.....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
2.1.4	Maanomistus	14
2.2	Suunnittelutilanne.....	15
2.3	Tavoitteet	35
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	36
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	36
3.1.1	Korttelialueet.....	45
3.2	Kaavan vaikutukset.....	50
3.2.1	Suhde kaupungin strategioihin.....	50
3.2.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin.....	50
3.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	50
3.2.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin	53
3.2.5	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen	55
3.2.6	Lapsivaikutukset.....	59
3.2.7	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin	60
3.2.8	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	61
3.2.9	Vaikutukset alueen viherverkostoon.....	62
3.2.10	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	63
4	Suunnitteluvaiheet.....	65

TILASTOLOMAKE (lisätään lopulliseen selostukseen)

ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ

LIITTEET

1. Asemakaavaluonnos
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
3. Vireilletulovaiheen (OAS) lausunnot ja mielipiteet, sekä niihin annetut vastineet
4. Viitesuunnitelmavaiheen lausunnot ja mielipiteet, sekä niihin annetut vastineet

OHEISAINEISTO

Koppolan kunnalliskodin ja sen mielisairasosaston rakennushistoriaselvitys (Ark-byroo Oy, 2025)

Luontoselvitys (Faunatica, 2025)

Luontoselvitys (Ramboll Finland, 2016)

Liikennemelu, runkomelu- ja tärinäselvitys (A-Insinöörit, 2024)

Kotilahtikyselyn tulosten yhteenveto (Joensuun kaupunki, 2024)



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

1 Tiivistelmä

Asemakaavahankkeen perustelut

Kaavatyö on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Alue on asemakaavoittamatonta aluetta ja se on todettu sijainnillisesti ja ympäristöltään uudisrakentamiselle sopivaksi alueeksi.

Sairaalatoiminta lakkautettiin Kotilahden sairaalakiinteistöstä vuoden 2018 alusta, kun toiminta keskitettiin Noljakkaan, Siilaisen terveysasemalle. Sairaalakiinteistöille ei ollut enää sen jälkeen kaupungilla käyttöä. Kiinteistölle etsittiin uutta omistajaa ja kehittäjää vuosien ajan tuloksetta. Sairaala sai purkuluvan loppuvuonna 2023, jonka jälkeen se purettiin. Alueella olevat Joensuun Kodit Oy:n neljä luhtitaloa ovat tulleet elinkaarensa päähän, ja ne on myös tarkoitus purkaa lähivuosina.

Alueella sijaitseville säilyville rakennuksille etsitään uutta käyttöä. Nykyisin tyhjiään olevat vuonna 1928 rakennettu entinen Koppolan kunnalliskoti ja mielisairasosasto on tavoitteena suojella asemakaavassa. Kaavaratkaisussa huomioidaan alueella tiedossa olevat luontoarvot. Tehtyjen luontoselvitysten perusteella alueella on erityisesti suojeltavien lajien elinympäristöjä. Tehtyjen melu- ja värinäselvitysten mukaan rautateiden tai autoteiden liikenteestä ei aiheudu alueelle merkittävää häiriötä, mikä mahdollistaa alueen osoittamisen asumiseen.

Maankäyttöä on tavoitteena kehittää suunnittelemalla alueelle uuden tyyppistä asuntorakentamista yhteisöllisen omakotitaloasumisen muodossa ja sovittaa rakennettu ympäristö yhteen luontoarvojen kanssa. Lisäksi tavoitteena on monipuolistaa asumisen vaihtoehtoja tarjoamalla mahdollisuuksia myös pienimuotoiseen ja kustannuksiltaan saavutettavampaan asumiseen, kuten minitaloihin ja pienikokoisille tonteille sijoittuvaan pientaloasumiseen. Ratkaisulla pyritään edistämään asumisen kohtuuhintaisuutta ja tasapuolistamaan mahdollisuuksia omassa talossa asumiseen sekä tukemaan yhteisöllisiä asumismuotoja.



Lisäksi tavoitteena on parantaa alueen kävely- ja pyöräilyverkkoa sekä virkistysmahdollisuuksia.

Kaavaprosessi

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 9.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.5.-6.6.2024. Siitä saatu palaute ja vastineet ovat kaavaselostusluonnoksen liitteessä 4.

Viitesuunnitelmat olivat nähtävillä 9.1.-3.2.25 ja niistä saatu palaute on liitteenä kaavaselostusluonnoksen liitteessä 4. Tässä vaiheessa Kotilahden kaavoitukseen liittyen järjestettiin myös verkkokysely, jolla kartoitettiin kehitysideoita, alueen tulevia toivottuja asumismuotoja ja selvittää asukkaisen ja rakentajien kiinnostusta aluetta kohtaan. Kyselyn tuloksien kooste on kaavaselostuksen liitteessä 5.

Kaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville alkukesästä 2026 ja kaavaehdotus loppuvuodesta 2026. Hyväksymisvaihe ajoittuu vuoden 2027 alkupuolelle.

Toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman, kiinteistönmuodostukset tehty ja kadun ja kunnallistekniikan rakentaminen valmis. Toteutus tapahtuu vaiheittain alkaen alueen pohjoisosasta.



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Karhunmäen kaupunginosassa noin kolmen kilometrin etäisyydellä Joensuun kaupungin keskustasta kaakkoon. Alue on pääosin rakennettua entistä sairaala- ja asuinalueita. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 26 hehtaaria. Alue rajoittuu lännessä Helsingin rautatiehen, pohjoisessa Ilomantsin rautatiehen ja idässä Vanhaan valtatiehen.

2.1.2 Luonnonympäristö

Luontoselvityksen mukaan metsät ovat pääosin lehtipuuvaltaisia ja sisältävät runsaasti lahoppua, mikä lisää alueen luonnon monimuotoisuutta.

Selvitysalueelta rajattiin yhteensä 24 arvokasta luontotyyppikohdetta. Kohteista kaksi kuuluu arvoluokkaan 1 (lainsäädännöllä turvatut kohteet), 21 arvoluokkaan 3 (monimuotoisuutta turvaavat kohteet) ja yksi arvoluokkaan 4 (monimuotoisuutta tukeva kohde). Alueella todettiin kaksi vesilain mukaista suojeltavaa pienvesiluontotyyppiä (norot) sekä viisi metsälain 10 §:n mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä. Luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä ei havaittu. Luontotyypeistä merkittävimpiä ovat tuoret ja kosteat keskiravinteiset sekä runsasravinteiset lehdot, joista useat on luokiteltu uhanalaisiksi tai silmälläpidettäviksi, ja jotka täyttävät myös METSO-ohjelman kriteerejä.

Alueella on todettu useita linnustollisesti merkittäviä piirteitä. Lahopuustoiset lehtimetsät tarjoavat elinympäristöjä vaateliaalle metsälinnustolle. Suunnittelualueella havaittiin useita valkoselkätikan havaintoja, vanhoja pesäkoloja sekä runsaasti ruokailupuita, minkä perusteella aluetta voidaan pitää lajille tärkeänä ruokailu- ja potentiaalisena pesimäympäristönä. Lisäksi alueella esiintyy muun muassa pähkinänakkeli ja töyhtötiainen, joilla on alueella pysyvä reviiri.



Liito-oravasta havaittiin papanapuita, mutta pesäpuita ei löytynyt. Havaintojen perusteella alueelle rajattiin liito-oravan kannalta tärkeä ydinalue sekä kulkuyhteyksiä, joiden säilyminen on tärkeää mahdollisten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen turvaamiseksi erityisesti alueen eteläpuolelle suuntautuviissa yhteyksissä.

Lepakkoselvityksen perusteella alueen länsi- ja eteläosissa sijaitsee lepakoille tärkeä ruokailualue, jossa havaittiin erityisesti viiksisiippalajeja. Lepakoille soveliaita ovat rehevät ja suojaisat metsät sekä vanha puusto. Lisäksi alueen eteläosan lahoppuustoisilla metsäkuvioilla havaittiin vaateliaita kääväkäslajeja, mukaan lukien vaarantunut sitkaskääpä, mikä korostaa lahoppuujatkumon merkitystä.

Luontoselvityksen perusteella Kotilahden alueella on useita paikallisesti ja osin seudullisesti merkittäviä luontoarvoja, joita tulee huomioida maankäytön suunnittelussa.

Maaperä on alueelle tyypillistä hienojakoista hiekka- ja silttimaata, jossa saattaa olla paikoin turve- ja savikerrostumia. Maaperä soveltuu parhaiten pientalovaltaiseen sekä pienen ja keskisuuren teollisuuden rakentamiseen, jolloin perustukset ja lattia voidaan yleensä toteuttaa maanvaraisina. Kerrostalojen rakentaminen edellyttää useimmiten tukipaaluperustuksia. Kartanotien ja Kotilahdentien alkupään ympäristö koostuu kantavasta moreenista, jonka varaan perustaminen voidaan suorittaa. Routasuojaus on tarpeen. (Rakennettavuusluokka IV ja III: maaperä ja rakennettavuusalueet 1984 Havetec oy)

Alueelle on tilattu uusi rakennettavuusselvitys, joka valmistuu vuoden 2026 aikana.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö



Kuva 2. Koppolan entinen kunnalliskoti ja mielisairasosasto. Kuva: Joensuun kaupunki.

Entinen Koppolan kunnalliskoti ja sen mielisairasosasto ovat tällä hetkellä tyhjiin. Kunnalliskoti on rakennettu vuosina 1927–1928. Tämä kaksikerroksinen 1688 k-m²:n suuruinen kunnalliskoti on arkkitehti Axel Mörnen suunnittelema. Viereisessä rakennuksessa toimineen mielisairasosaston on suunnitellut rakennusmestari Viljo Raittila. Mielisairasosasto on toiminut päiväkotina vuodesta 1969 lähtien. Rakennuksessa on toiminut myös eläinlääkäri Tohtori Kontu, joka lopetti toimintansa rakennuksessa talvella 2024.

Axel Alfred Mörne oli 1920- luvulla vaikuttanut suomalainen arkkitehti. Mörne on suunnitellut useita sairaala- ja kunnalliskotirakennuksia ympäri Suomea, mutta erityisesti Keski-Suomen alueelle. Rakennus ilmentää aikakautensa rakentamista ja edustaa vahvasti 1920- luvun klassismia. Axel Mörnen suunnittelemat entinen kunnalliskoti sekä mielisairalarakennus on osoitettu Pohjois-Karjalan maakunta-kaavassa maakunnallisesti merkittäviksi kulttuuriympäristön kohteiksi. Lisäksi rakennukset on osoitettu Joensuu seudun yleiskaava 2020:ssa seudullisesti arvokkaina rakennettun kulttuuriympäristön kohteina. Joensuun yleiskaava 2040 on



laadinnassa. Asemakaavan laadinnan yhteydessä rakennukset on tarkoitus suojella sr-1 merkinnällä, ja osa rakennuksia ympäröivistä viheralueista suojella merkinnällä /s. Lisäksi rakennuksille etsitään uusi käyttö ja uudet omistajat.



Kuva 3. Koppolan entinen kunnalliskoti syksyllä 2023.

Alueella sijaitsee myös vuonna 1976 rakennettu 6086 k-m²:n suuruinen Kotilahden sairaalan rakennus, joka on purettu kesällä 2024. Sairaalan pihapiirissä on vielä 452 k-m²:n suuruinen huoltorakennus, joka tullaan purkamaan lähivuosina. Kartanotien alkupäässä sijainnut sairaalan entisen talouspäällikön asuinrakennus purettiin 11 vuotta sitten.





Kuva 4. Uusin, nyt jo purettu sairaalarakennus syksyllä 2023.



Kuva 5. Kuvassa Joensuunkodit Oy:n omistamia luhtitaloja.

Alueella sijaitsee Joensuun Kodit Oy:n neljä luhtitaloa. Kyseiset rakennukset rakennettiin alun perin sairaalan työntekijöiden asunnoiksi. Nyt ne ovat elinkaarensa loppupäässä. Kiinteistö Oy Koppolansoppi omistaa yhden luhtitalon Kartanotien varrella, jonka tulevaisuudesta neuvotellaan omistajan kanssa.





Kuva 6. Kuntokeskus Energy Kartanotiellä.

Kartanotien alkupäässä sijaitsee 2024 keväällä valmistunut kuntokeskus Energy, joka rakennettiin poikkeamisluvalla.



Kuva 7. Kaava-alueella sijaitsee yksityisessä omistuksessa olevia rakennuksia.

Alueella on vanha maatila, joka on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä /s niin, että tilan ympäristö ja yleisilme tulisi säilyttää. Tila on yksityiskäytössä ja sitä käytetään



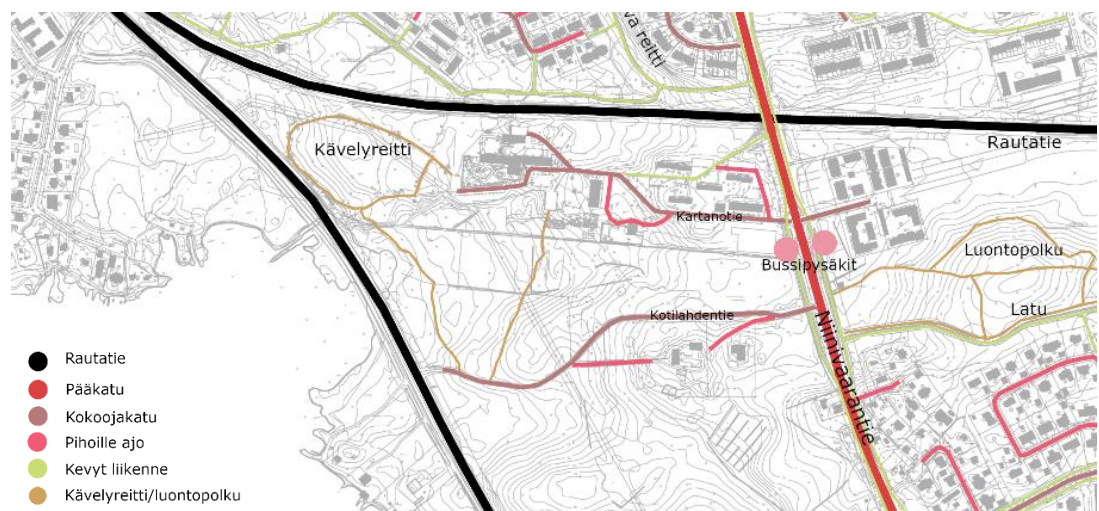
vakituiseen asumiseen. Vanha maatila ympäristöineen säilytetään mahdollisesti ennallaan. Omistajien kanssa neuvotellaan rakennuksen tulevasta käyttötarkoituksesta.

Tulevalla kaava-alueella, vanhan maatilan vieressä on toinenkin pientalo. Talo on rakennettu 80-luvulla ja se on tällä hetkellä tyhjillään. Omistajien kanssa neuvotellaan. Hyvin todennäköistä on, että rakennus puretaan sen huonon kuntosu vuoksi.

Suunnittelualaue rajoittuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkkoihin.

Liikenne ja reitit

Alueen liikenneverkko tukeutuu Vanhaan valtatiehen, jonka varrella kulkee molemmin puolin jalankulun ja pyöräilyn väylä. Alueen sisäisenä ajoyhteytenä toimivat



Kuva 8. Liikennekartta

Kartanotie ja Kotilahdentie. Bussiyhteys kulkee Vanhaa valtatieta pitkin Joensuuhun sekä Kiteelle. Lisäksi alueella on paljon luonnontilaisia polkuja ja virkistysreittejä. Suurin osa poluista soveltuu kävelyyn ja maastopyöräilyyn. Alueella ei ole erillisiä päällystettyjä kävely/pyöräilyreittejä, vaan kaikki liikennöinti tapahtuu ajoväylällä. Kotilahden maastokäynnillä havaittiin Ilomantsin radan yli kaksi luvatonta ylityspaikkaa. Helsingin radan ylitse kulku on estetty aidalla.



Kevyenliikenteen verkoston määrää ja laatua on tarkoitus parantaa. Tavoitteena on helpottaa kulkuyhteyksiä alueelta kohti Joensuun keskustaa. On kuitenkin ehkäistävä luvatonta liikkumista rata-alueella ja järjestettävä turvallinen kevyenliikenteen kulkuyhteys Ilomantsin radan yli kohti keskustaa.

Kaavan asuntorakentaminen lisää henkilöautoliikennettä Kartanotiellä ja Kotilahdentiellä. Tämän seurauksena myös Vanhan valtatieen risteysalueen liikennemäärät kasvavat. Kartanotien risteys on osin haastavalla kohdalla johtuen vieressä olevasta rautatiesillasta. Nopeudet sillalta Reijolan suuntaan tullessa saattavat kasvaa vaarallisesti Kartanotien liittymän kohdalla. Kotilahdentien liittymällä tasapainotetaan Kartanotielle kohdistuvaa liikennöintiä. Tällöin kaikki alueen liikennöinti ei ole vain yhden liittymän varassa.

Väestö ja palvelut

Vuonna 2022 Karhunmäessä asui 2681 asukasta. Asukasluku on noussut melko tasaisesti 2000-luvun alusta lähtien vuosittain. Karhunmäen osayleiskaavaa laadittaessa arvioitu asukasmäärä Karhunmäessä arvioitiin olevan noin 4100 asukasta, kun kaikki tontit on luovutettu. Yhteensä vuodesta 2012 asukasmäärä on noussut 668 asukkaalla, eli 25 %. Ennuste väestön kasvulle vuoteen 2035 mennessä on 1403 asukasta lisää, mikä tarkoittaa 34 % kasvua. Kaupunginosan tämänhetkiset omakotitalotontit ovat miltei kaikki luovutettu, joten väestömäärä tulee jatkossa pysymään samalla tasolla. Tavoiteltua kasvua ei aivan saavutettu. Alueen ikärakenteessa ei arvioida huomattavia muutoksia. Kaava-alue sijaitsee noin kolme kilometriä etelään Joensuun kaupungin keskustasta, jossa on eri palveluita ja yrityksiä. Alue tukeutuu tällä hetkellä pitkälti Hukanhaudan, Karhunmäen ja Reijolan kaupunginosien palvelutarjontaan sekä uutena Repokallion uusiin kaupan palveluihin.



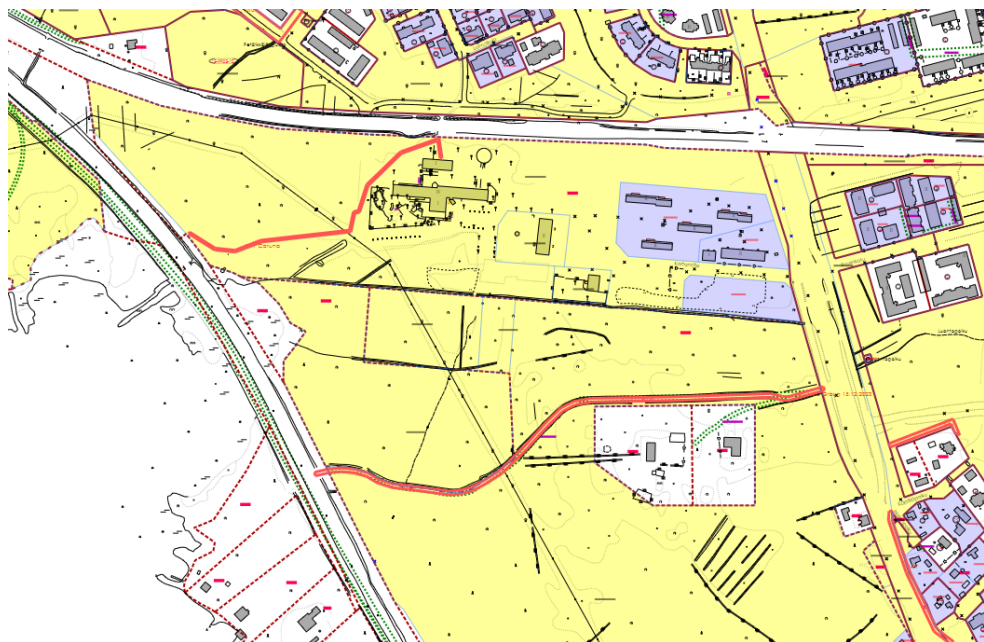
Tekninen huolto

Kaavan laajentuminen osin rakentamattomalle alueelle on yhdyskuntatalouden ja -rakenteen kannalta kannattavaa. Kaava edellyttää osittain uuden katuverkon rakentamista alueelle. Toisaalta alueella oleva tieverkko on jo peruskorjaustarpeessa.

Suunnittelualue rajautuu olemassa olevaan katu- ja kevyenliikenteen verkkoon. Olemassa olevien teknisten verkkojen ja liikenneverkon käyttö tehostuu kaava-alueen rakentamisen kautta.

Asuntomäärien kasvattaminen aiheuttavat alueella nykyistä suurempaa sähkön- ja vedenkulutusta, ja myös jäteveden määrä kasvaa nykyisestä. Verkostojen kapasiteettia on tarvittaessa parannettava.

2.1.4 Maanomistus



Kuva 9. Suunnittelualueen maanomistustilanne. Joensuun kaupungin maanomistus on merkitty keltaisella. Valtion ja yksityinen omistus on merkitty valkoisella. Vuokratut alueet on merkitty violetilla värillä.



Suunnittelualan maan omistaa pääosin Joensuun kaupunki. Suurin osa suunnittelualan tonteista on vuokrattu. Kaksi suunnittelualan tonteista on yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040 -kokonaisuus, joka koostuu eri vaiheista:

- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihemaakuntakaava
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihemaakuntakaava

1. vaihemaakuntakaavan teemoja ovat turvetuotanto, arvokkaat suot sekä rakennettu kulttuuriympäristö. Heinäveden osa-aluetta koskevassa kaavassa on yhteensovitettu Etelä-Savon maakuntakaavan ratkaisut osaksi Pohjois-Karjalan maakuntakaavaa 2040.

2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään erityisesti energiaan ja maisemaan liittyviä teemoja.

Kaava on kuulutettu 1.10.2025 voimaan valituksesta huolimatta alueidenkäyttölain mukaisesti.

Maakuntakaavassa suunnitteluala sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Suunnitteluala sijaitsee Koppolan/Kotilahden sairaala-alue, joka on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi ympäristöksi ma/km- merkinnällä. Suunnittelualan vieressä kulkee rautatiet Helsinkiin sekä Ilomantsiin. Aluetta rajaa myös Niinivaarantie (Vanha valtatie). Maakuntakaavassa ei ole merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä. Alueella on ulkoilureittejä, ja ne määritetään kaavatyössä. Viheryhteystarve on Helsinkiin menevän rautatien yhteydessä.





Kuva 10. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta 2040.

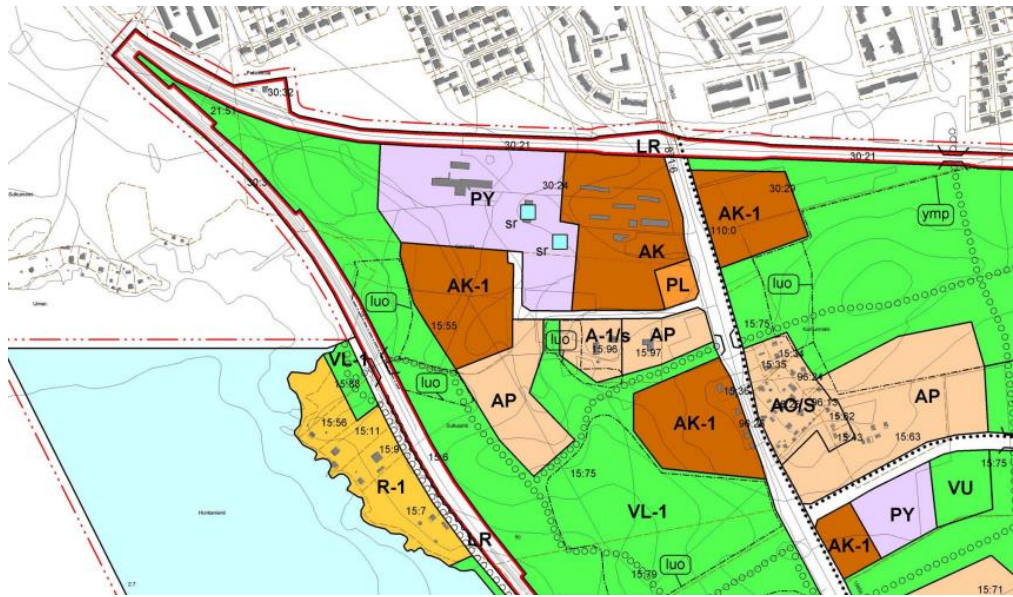
Karhunmäen osayleiskaava 2006

Alueella on voimassa Karhunmäen osayleiskaava. Suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), kerrostaloalueeksi, joka mahdollistaa pienkerros- ja rivitalorakentamisen (AK-1), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), lähipalvelujen alueeksi (PL), asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (A-1/s), asuinpientalojen korttelialueeksi (AP)-, ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella sijaitsee myös kaksi suojelumerkinnällä (sr) osoitettua rakennusta sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo).

Kotilahden liittymä ja katualue on osoitettu noin 100 m Kartanotiestä etelään.

Osayleiskaavassa yksi ajoväylä toimii koko alueen pääväylänä.





Kuva 11. Ote Karhunmäen osayleiskaavasta

Joensuun seudun yleiskaava 2040 on laadinnassa.

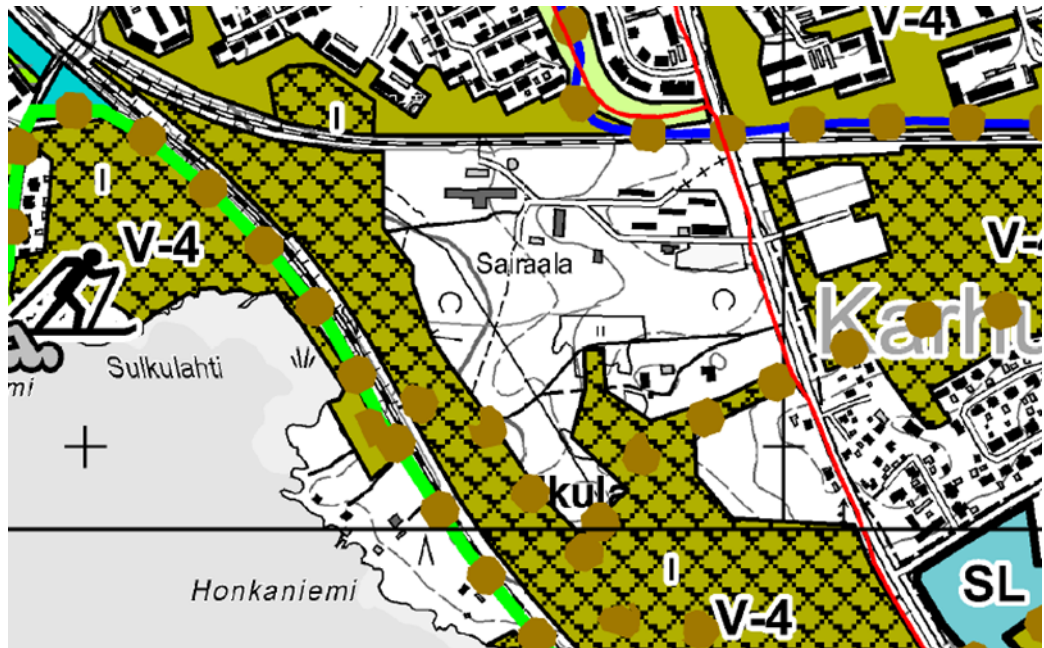
Asemakaava

Alueella ei ole aiempaa asemakaavaa.

Viherkaava

Joensuun kaupungin valtuusto hyväksyi oikeusvaikutuksettomana Viherkaavan 15.6.2015. Se ohjaa kaupungin omaa toimintaa mm. asemakaavoja laadittaessa. Suunnittelualueelle osoitettu lähivirkistysalue on osoitettu ulkoilumetsäksi (V-4). Merkintää viherkaavassa kuvaillaan seuraavasti: Metsäistä lähivirkistysaluetta, joka on kooltaan yli 3 ha ja jota hoidetaan puistometsänä. Rakennetut osiot ovat pienialaisia. Ulkoilumetsä tarjoaa mahdollisuuden ulkoiluun ja virkistykseen sekä marjojen ja sienien keräämiseen.





Kuva 12. Ote Viherkaavasta

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 29.9.2025 (§ 108) ja kumosi samalla kaupunginvaltuuston 27.1.2020 § 8 hyväksymän rakennusjärjestyksen.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:2000. Pohjakartta on päivitetty 2025.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole alueidenkäyttölain 53 §:n rakennuskieltoa.



Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

”Hyvä kasvaa Joensuussa” -Joensuun strategia 2025–2029 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.19,2025 § 107. Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen.

Visio:

Joensuu on vuonna 2030 Suomen kymmenen suurimman kaupungin joukossa – elinvoimainen, hiilineutraali ja kansainvälisesti houkutteleva yliopistokaupunki.

Arvot:

Yhteistyö • Yhdenvertaisuus • Rohkeus • Kestävyys

Kaavoituksen keskeiset tavoitteet 2025–2029

Teema	Tavoite
Tasapainoinen aluerakenne ja alueiden kehittäminen	Yhdenvertaiset, elinvoimaiset ja monipuoliset kaupunginosat, Tasapainoinen kasvu keskusta–lähiö akselilla
Tonttivarannon hallinta	Riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta eri asumis- ja yritystarpeisiin
Hiilineutraali ja luontopositiivinen maankäyttö	Ilmastovaikutusten huomiointi, luonnon monimuotoisuuden ja viherrakenteen turvaaminen, CO ₂ -päästöjen ja -nielujen tasapaino vuoteen 2030 mennessä
Elinkeinoalueiden kaavoitus	Yritystonttien ja logistiikkayhteyksien kehittäminen, yritysten kasvu- ja investointiedellytysten turvaaminen
Joukkoliikenne ja kestävä liikkuminen	Keskusta–lähiö yhteydet, joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn edistäminen
Palveluverkko ja investoinnit	Kaavoitus tukee pitkäjänteisesti palveluiden sijoittumista
Sujuva lupakäsittely ja prosessit	Yritysten ja rakentamisen edellytysten varmistaminen
Investointien suunnitelmallisuus	Kaavoitus ja infrastruktuuri ajoitettu yhteen



Selvitykset

Rakennushistoriaselvitys, Ark-Byroo 2025

Koppolan kunnalliskotia ja mielisairasosastoa koskevan rakennushistoriaselvityksen on laatinut ARK-Byroo 2025.

Rakennushistoriaselvityksen tavoitteena oli tuottaa asemakaavoitusta ja rakennusvalvontaa palvelevaa tietoa Kotilahden alueella sijaitsevien suojeltavaksi esitettävien rakennusten (Joensuun entisen kunnalliskodin päärakennuksen ja mielisairasosaston) historiasta, arkkitehtuurista, säilyneisyydestä ja kulttuurihistoriallisista arvoista. Selvitys tukee myös rakennusten mahdollisten uusien käyttötarkoitusten suunnittelua.

Selvitysten mukaan Joensuun entinen kunnalliskoti ja mielisairasosasto muodostavat merkittävän kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa suomalaisen sosiaalihuollon kehitystä 1900-luvun alkupuolella. Rakennukset edustavat aikansa suunnitteluihanteita ja niiden arkkitehtuuri perustuu valtakunnallisesti käytettyihin tyyppiinrakennuksiin.

Päärakennus, suunnittelijanaan Axel Mörne, ja mielisairasosasto, suunnittelijanaan Viljo Raittila, ovat säilyneet arkkitehtonisesti hyvin, erityisesti julkisivujensa osalta. Rakennuksilla on sekä maakunnallista että mahdollisesti valtakunnallista arvoa, ja ne kertovat hyvinvointiyhteiskunnan alkuvaiheista ja kunnalliskotien suunnittelun yhtenäistymisestä. Rakennuksilla on myös maisemallista arvoa. Vaikka sisätiloihin on tehty muutos- ja korjaustöitä vuosikymmenten aikana, pohjaratkaisujen perusratkaisut ovat edelleen tunnistettavissa. Rakennusten pitkä ja monivaiheinen käyttöhistoria vahvistaa niiden kulttuurihistoriallista merkitystä.

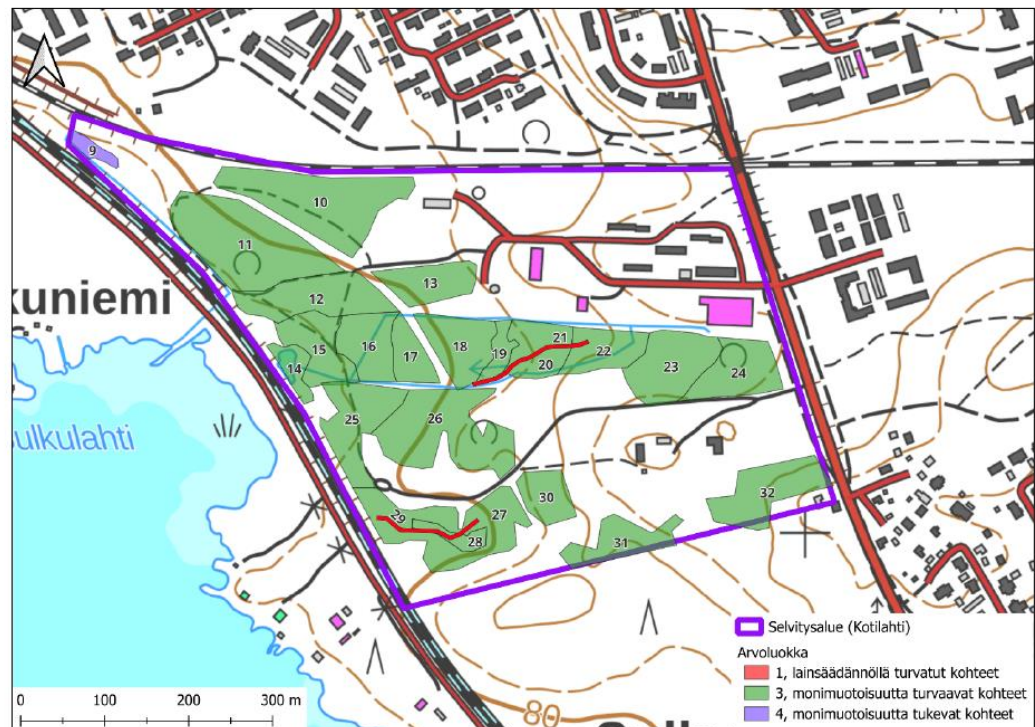
Rakennushistoriaselvitys osoittaa, että kohteet ovat hyvin säilyneet ja niiden suojelulle asemakaavassa on selkeät perusteet. Kokonaisuus ilmentää paitsi Joensuun kaupungin historiaa, myös laajemmin suomalaista yhteiskunnallista kehitystä.

Luontoselvitys, Faunatica 2025

Luontoselvityksen mukaan Kotilahden metsät ovat pääosin lehtipuuvaltaisia ja lahopuustoisia, mikä lisää alueen luonnon monimuotoisuutta. Alueelta rajattiin 24



arvokasta luontotyyppikohdetta, joista kaksi on lainsäädännöllä turvattu. Lisäksi alueella sijaitsee vesilain mukaisia pienvesiä sekä metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Metsälain 10 §:n mukaiset elinympäristöt eivät asemakaava-alueella ole lakisääteisesti suojeltuja, mutta ne on huomioitu kaavoituksen lähtötietoina luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaina kohteina. Sen sijaan vesilain mukaiset luonnontilaiset pienvedet ovat lainsäädännöllä suojeltuja myös asemakaava-alueella, eikä niiden luonnontilan heikentäminen ole sallittua ilman lupaa.



Kuva 13. Metsäkuviot ja norot Kotilahdessa.

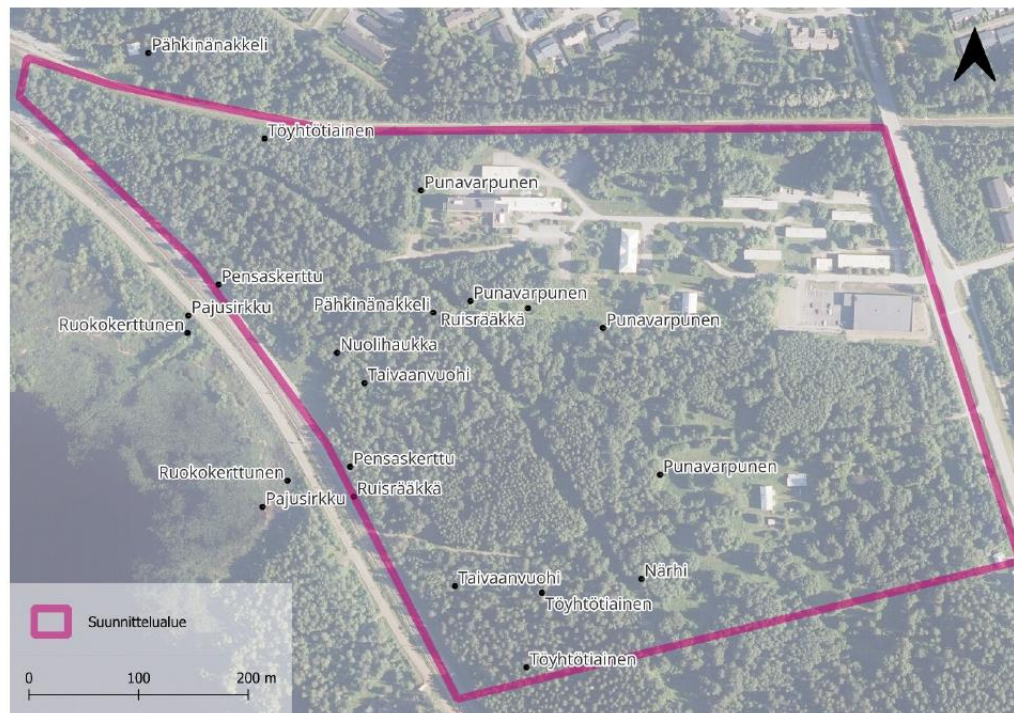




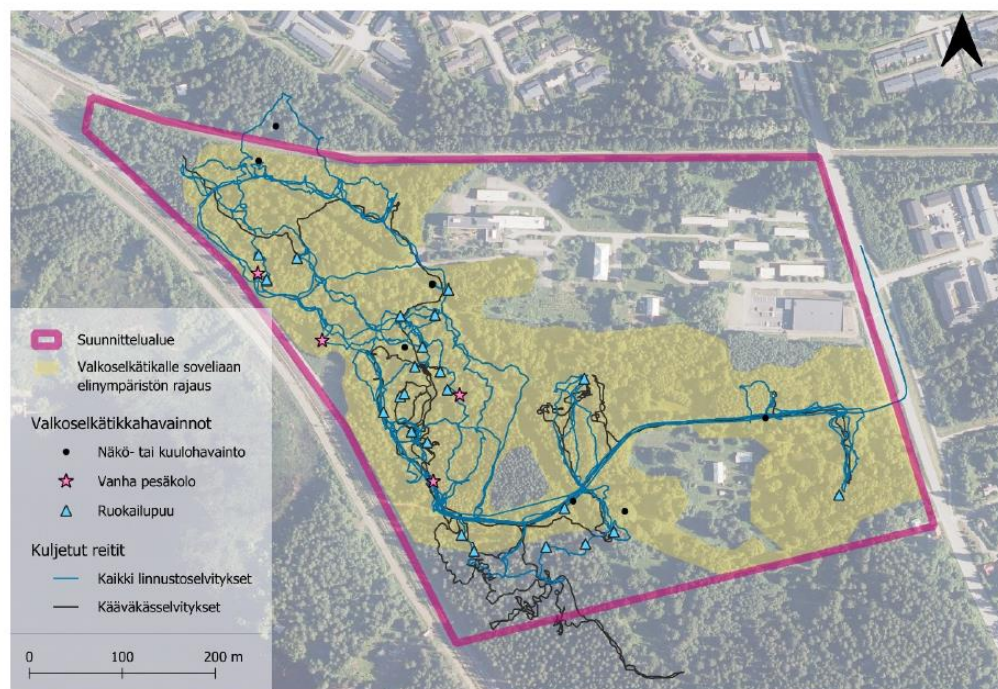
Kuva 14. Lahopuukeskittymät Kotilahdessa.

Alueella on myös merkittäviä linnusto- ja lajistoarvoja. Lahopuustoiset lehtimetsät muodostavat tärkeän elinympäristön vaateliaalle metsälinnustolle, ja aluetta voidaan pitää valkoselkätikalle tärkeänä ruokailu- ja potentiaalisena pesimäympäristönä. Lisäksi havaittiin liito-oravan ydinalue ja kulkuyhteyksiä sekä lepakoille tärkeitä ruokailualueita. Eteläosan lahopuustoisilla metsäkuvioilla esiintyy myös vaateliaita kääväkslajeja.



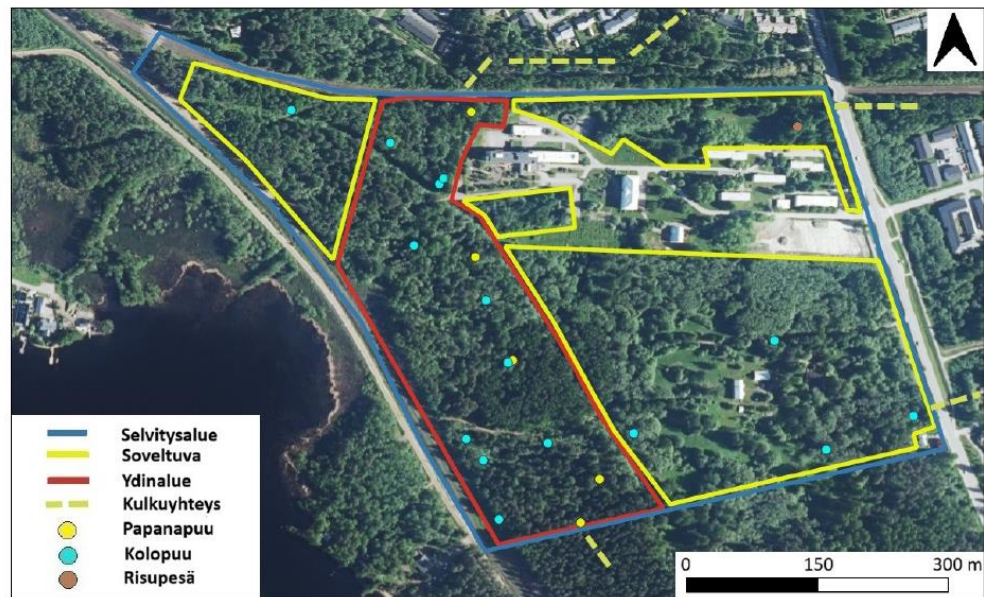


Kuva 15. Kotilahden linnustohavainnot.

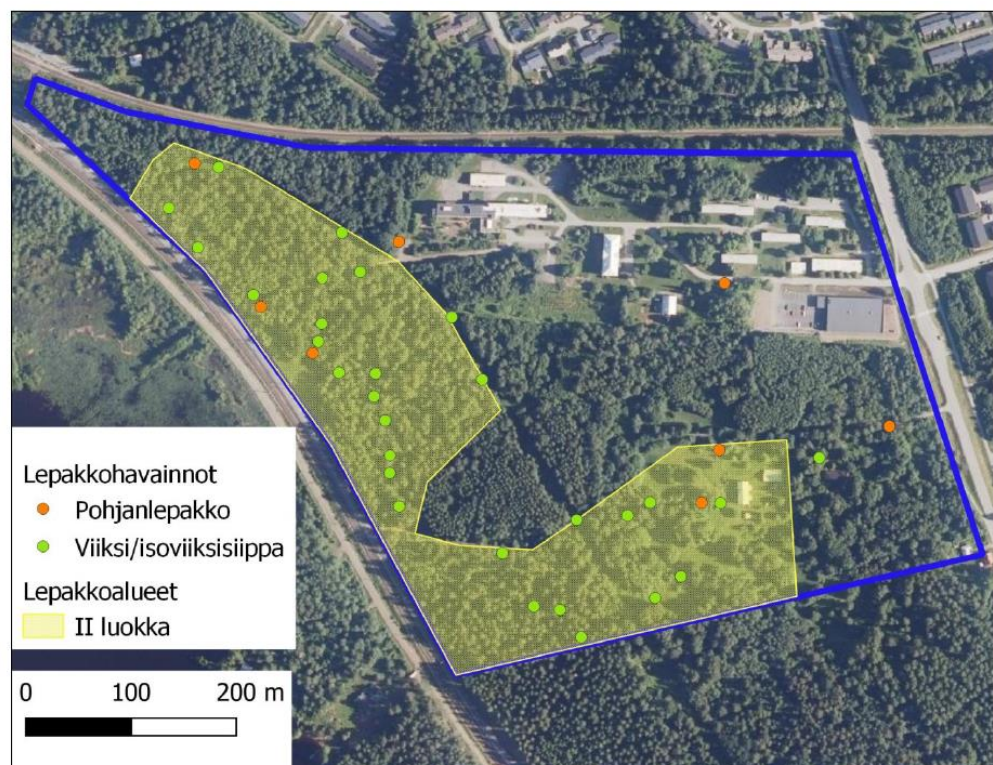


Kuva 16. Valkoselkätikkahavainnot Kotilahdessa.





Kuva 17. Liito-oravahavainnot Kotilahdessa.



Kuva 18. Lepakkohavainnot Kotilahdessa.

Luontoarvojen perusteella kaavoituksessa säilytetään vesilain mukaiset pienvedet ja niiden lähiympäristöt. Metsälain 10 §:n mukaiset elinympäristöt huomioidaan suunnittelussa, ja niistä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimmat

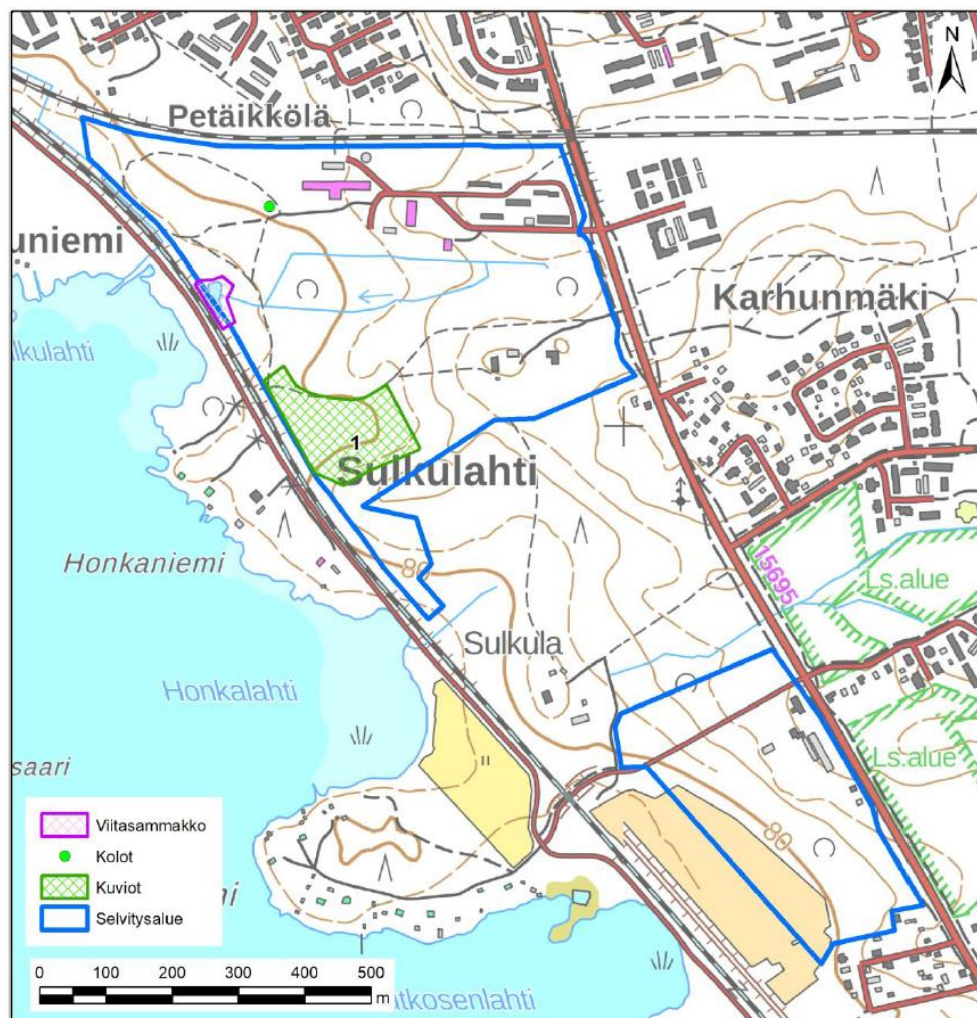


pyritään säilyttämään osana viherverkostoa. Lisäksi suuri osa arvokkaista lehto- ja lahoppuustoisista metsäalueista turvataan sekä varmistetaan liito-oravan kulkuyhteydet ja lepakoiden ruokailualueiden olosuhteet. Rakentaminen kohdistetaan ensisijaisesti jo muokattuihin tai luontoarvoiltaan heikompiin osiin.

Luontoselvitys, Faunatica 2022

Vuonna 2022 Kotilahti–Sulkulahden alueella toteutettiin liito-orava-, valkoselkätikka- ja viitasammakkoselvitykset.

Sulkulahden länsireunalla sijaitsevalla pienellä lammella havaittiin runsaasti viitasammakoita, ja kohde tulkittiin lajin lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Kohteen ja sen lähiympäristön ekologisen tilan heikentäminen on luonnonsuojelulain perusteella kielletty, mikä tulee huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.



Kuva 19. Viitasammakot Kotilahdessa.



Puustokatselmus, 2024

Kesän 2024 aikana toteutettiin puustokatselmus arboristin toimesta Kotilahden alueelle. Katselmuksessa kartoitettiin hyvä- ja huonokuntoisia puita, myös sellaisia, jotka olisi tärkeää suojella kaavassa maisemallisin perustein.



Kuva 35. Puut on numeroitu ja merkitty kartalle

Kartalla punaisella ruksilla merkityt puut on poistettu aiemmin, punaisella ympyröidyt on poistettavia, keltaisella ympyröidyt vaativat toimenpiteitä, tarkempaa kuntoarviota tai niiden säilyttäminen harkintaa muista syistä ja vihreällä ympyröidyt sellaisia, jotka voi säilyttää.

Varttuneita puita tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan mahdollisimman paljon, niiden tuottamien ekosysteemipalvelujen vuoksi. Taimet ja nuoret puut eivät siinä määrin tuota esimerkiksi melun- ja pölyn sidontaa, varjostusta helteillä, tuulensuojaa, hiilen sidontaa tms. Varttuneemmat puut myös auttavat hulevesien hallinnassa ja luovat viihtyisyyttä ympäristöönsä.

Säilytettävät puut tulisi suojata purku- ja rakennustöiden aikana riittävän laajalta alueelta, vähintään latvuksen leveydeltä, juuristo- ja muiden vaurioiden



välttämiseksi ja työt tulisi suunnitella siten että puiden juuristoalueella ei ajeta isoilla koneilla tai autoilla eikä juuristoalueella säilytetä purku- tai rakennustarvikkeita maan tiivistymisen välttämiseksi. Juuristoalueella ei tulisi kaivaa, ja jos näin tehdään, niin paljastuneet juuret tulisi välittömästi leikata siististi ja peittää kuivumisen estämiseksi. Juuristoalueen pinnan korko tulisi pyrkiä säilyttämään ennallaan, puut sietävät täyttöjä huonosti. (Loijas, 2024)

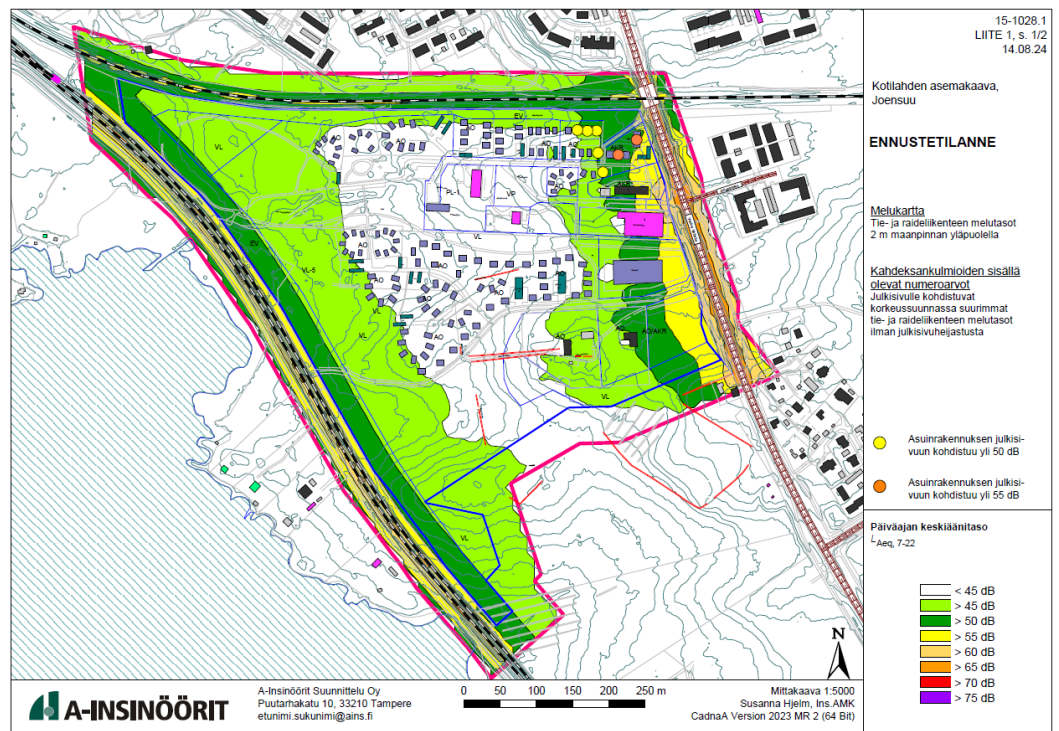
Kartoitukseen pohjautuen kaavaluonnoksesta rajattiin kunnalliskodin läheisyydestä alue, jonka puut ovat kokonaisuudessaan arvokkaita siinä määrin, kuin ne kuntonsa puolesta voi säilyttää. Kaavaluonnoksessa tämä merkintä on sv-8, jonka määräyksen mukaan alueelle kuuluvat puut ovat maiseman kannalta merkittäviä puita ja aluetta on hoidettava niin, ettei maiseman luonne olennaisesti muutu. Yleismääräyksissä edelleen määrätään, että mikäli puita ei voida säilyttää, tulee tilalle istuttaa uusia suurikokoisia puita.

Liikennemeluselvitys, A-Insinöörit 2024

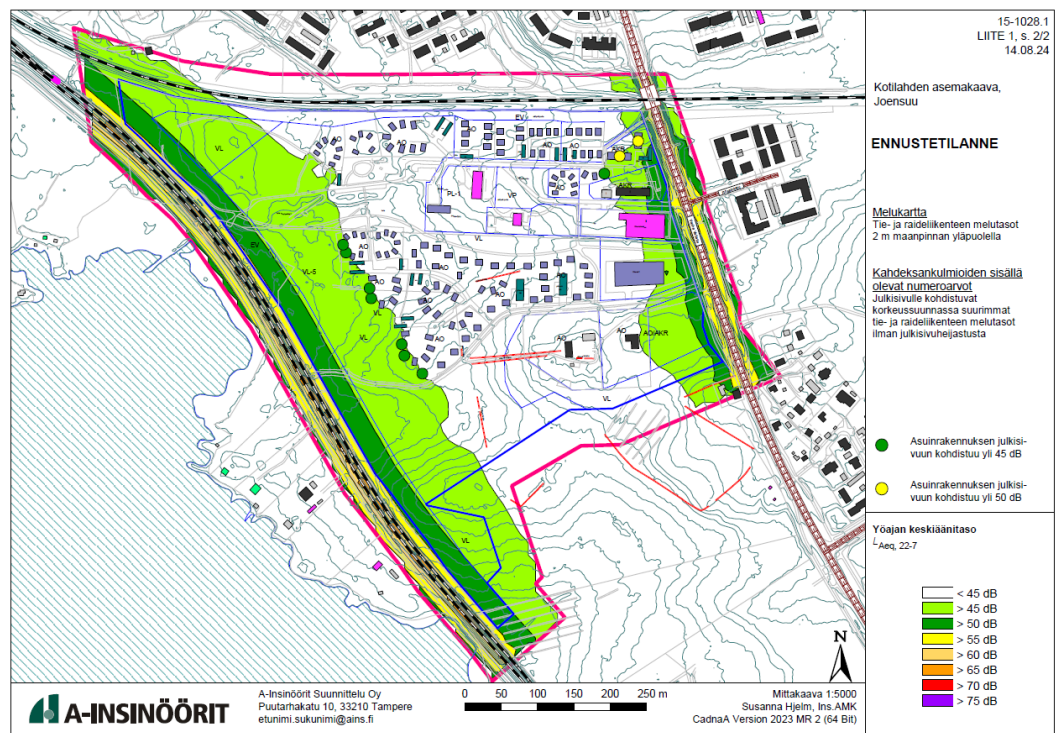
Suunnittelualueelle tehtiin vuonna 2024 tärinä- ja liikennemeluselvitys Helsingin ja Ilomantsin radan, sekä Vanhan valtatie osilta. Melulähteinä laskennoissa on huomioitu myös Lappeenrannantien ja Karhunkaaren ajoneuvoliikenne. Junaliikenteen jakautuminen tasaisesti eri vuorokaudenaikoihin aiheuttaa sen, että siinä missä tieliikenteen meluilla on havaittavissa selkeä päivä/yövaihtelu, junaliikenteen melualueet ovat päivä- ja yöaikaan jotakuinkin samat. Koska melutason ohjearvot ovat yleisesti ottaen yöaikaan matalammat, tulee rautatien läheisyydessä yöaikainen melutaso mitoittavaksi tekijäksi.

Merkittävimmät melunlähteet kohteen ympäristössä ovat Vanha Valtatie, Rössinkatu ja Karhunkaari, sekä Joensuu-Helsinki välinen rautatie ja Joensuu-Ilomantsi välinen rautatie. Selvityksissä kuitenkin todetaan, että raide- ja tieliikenteestä aiheutuva melutaso ei ole merkittävä haitta ympäristölle. Täten erilliset rakenteelliset ratkaisut, kuten meluvallit, eivät ole välttämättömiä toteuttaa. Vanhan valtatie lieviä meluhaittoja voidaan lieventää riittäväillä rakennusmassoilla. Raideliikenteen aiheuttama tärinähaitta tulee kuitenkin huomioida rakennusten rakenteissa ja suunnittelussa.



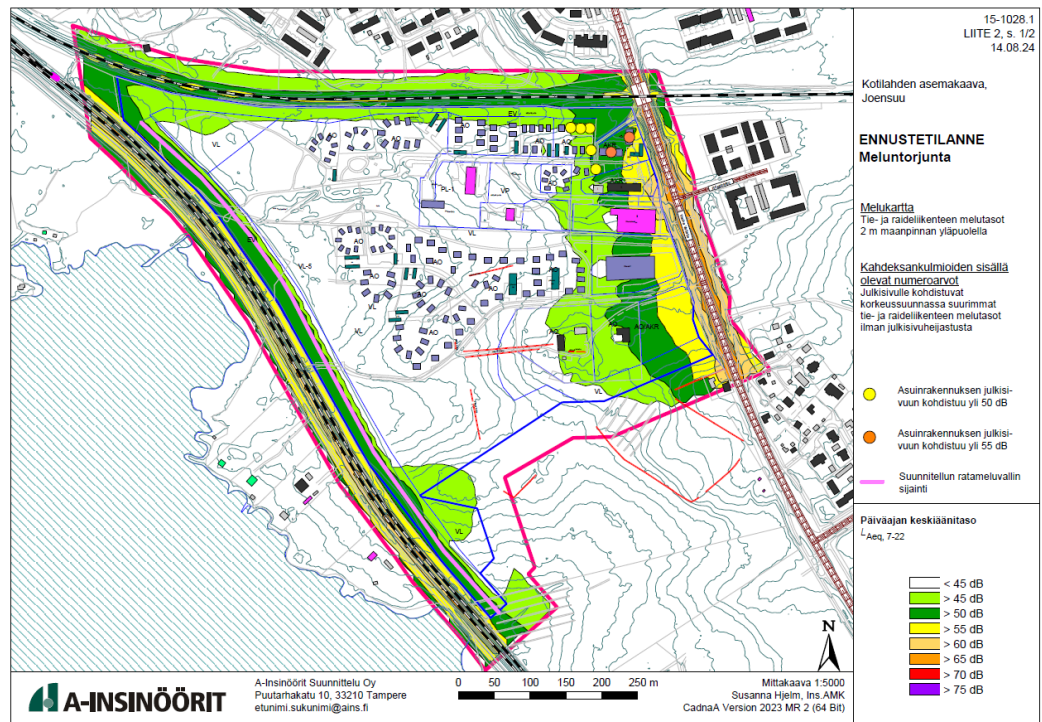


Kuva 18. Päiväaikainen melu ilman melusuojausta

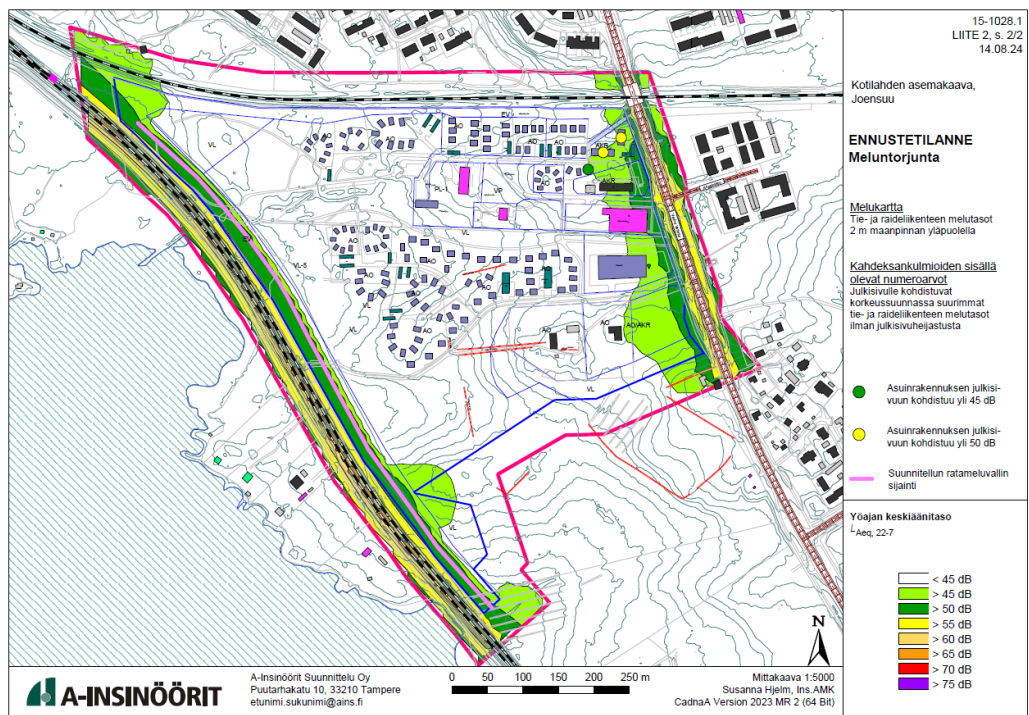


Kuva 19. Yöaikainen melu ilman melusuojausta





Kuva 20. Päiväaikainen melu melunsuojauksen toteuttamisen jälkeen



Kuva 21. Yöaikainen melu melunsuojauksen toteuttamisen jälkeen



Tärinäselvitys, A-Insinöörit 2024

Suunnittelualueelle tehtiin syksyllä 2024 myös **tärinäselvitys** Ilomantsi-radan osalta. Selvityksen mukaan merkittävimmät värähtelylähteet kohteen ympäristössä ovat rautatiet välillä Joensuu-Helsinki ja Joensuu-Ilomantsi. Tulosten perusteella etenkin kaava-alueen pohjois-koillisosassa on riski sekä runkomelun että tärinän ohjearvojen ylittymisille, joka tulee huomioida suunnitelmassa. Lisäksi alueella on suositeltavaa toteuttaa värähtelymittauksia jatkosuunnittelun aikana, jotta voidaan tarkemmin arvioida kohteen runkomelu- ja tärinätaasoja sekä tärinän merkittävää taajuusaluetta ja sovittaa mahdolliset vaimennusratkaisut suunniteltaviin rakennuksiin tai maaperään radan ja rakennusten välissä.

Kaikki melu, liikennemelu- ja tärinäselvitykset löytyvät kokonaisuudessaan kaavan oheisaineistosta.

Rakennettavuus selvitys, Destia 2026

Alueelle on tilattu rakennettavuus selvitys, jossa selvitetään alueen maaperäolosuhteet, sekä esitetään suositukset perustamistavoista. Selvitys valmistuu ehdotusvaiheessa.

Kotilahti kysely ja nuorisovaltuuston kuuleminen, Joensuun kaupunki 2025

Kotilahden alueen kaavoituksen tueksi toteutettu verkkokysely (14.1.-14.2.2025) keräsi yhteensä 268 vastausta. Kyselyn tavoitteena oli selvittää asukkaiden näkemyksiä alueen kehittämisestä, suosituimmista asumismuodoista sekä alueen virkistyskäytön ja palveluiden tarpeista. Tuloksista nousi esiin useita keskeisiä teemoja, jotka ohjaavat alueen jatkosuunnittelua.

Keskeiset havainnot kyselyn tuloksista

- **Asuminen:** Suosituin vaihtoehto on omakotitalo omalla tontilla, mutta myös yhteisöllinen asuminen ja minitalot herättivät kiinnostusta.
- **Virkistysalueet ja luonto:** Metsien ja viheralueiden säilyttäminen on vastaajille tärkeää, ja alueelle toivotaan lisää ulkoilu- ja liikuntamahdollisuuksia.



- **Palvelut:** Lähikauppa, päiväkotit ja muut peruspalvelut ovat avainasemassa alueen houkuttelevuuden kannalta.
- **Liikenneyhteydet:** Kevyen liikenteen väylät ja turvallinen pääsy Pyhäselän rantaan ovat tärkeitä kehityskohteita.
- **Historiallisten rakennusten hyödyntäminen:** Suojeltaville rakennuksille toivotaan uusia käyttötarkoituksia, kuten asumista, ravintoloita, kahviloita tai yhteisötiloja.

Kysely antaa arvokasta tietoa alueen suunnittelun tueksi ja auttaa priorisoimaan kehitystoimia asukkaiden toiveiden mukaisesti.

Kyselyn tulosten yhteenveto löytyy kaavan oheisaineistosta.

Nuorten näkemyksiä Kotilahden asemakaavasta, 2025

Kotilahden kaavoituksen yhteydessä kuultiin Joensuun nuorisovaltuustoa LAVA-tilaisuudessa. Kuulemisessa tarkasteltiin nuorten toiveita asuinalueen viihtyisyyden, toiminnallisuuden ja kestävyysnäkökulmista.

Nuoret painottivat lähikaupan, hyvien kevyen liikenteen väylien ja sujuvien joukko-liikenneyhteyksien merkitystä arjen sujuvuuden ja saavutettavuuden kannalta. Viihtyvyyttä lisäävät erityisesti suojaisat pienet pihat, monipuoliset ja esteettisesti kiinnostavat rakennukset sekä luonnonläheisyys ja vehreys. Monotonista rakentamista toivottiin vältettävän.

Koppolan entisten sairaalarakennusten toivottiin saavan uusia, yhteisöllisiä käyttötarkoituksia, kuten kahvila, liikunta- tai nuorisotilat, opiskelija-asunnot tai varastotilaa alueen asukkaille. Rakennusten monikäyttöisyyttä arvostettiin: tiloja voisi hyödyntää eri käyttäjäryhmien tarpeisiin eri vuorokauden aikoina.

Nuoret toivoivat alueelle sekä sisä- että ulkotiloihin yhteiskäyttöisiä alueita. Ulkona toivottiin muun muassa nuotiopaikkoja, leikkialueita, viljelypalstoja, penkkejä ja ulkokuntosaleja. Sisätiloihin esitettiin esimerkiksi yhteissaunaa, liikuntatilaa ja varastoja.

Pihapiirien suunnittelussa nuoret painottivat turvallisuutta, esteettömyyttä ja yhteisöllisyyttä. Erityisesti pihapiirit, joissa pysäköinti on erillään pihoista, nähtiin lapsiystävällisiksi ja liikkumista tukeviksi. Yhteinen piha yhdistettynä omaan



suojaisaan takapihaan nähtiin kulttuurisesti monipuolista asukaskuntaa palvelevana ratkaisuna.

Hiilineutraalius nähtiin pääosin tärkeänä osana alueen suunnittelua. Erityisesti painotettiin hyviä kevyen liikenteen yhteyksiä, viherrakenteita, luonnonmukaista huilavesien hallintaa ja energiatehokkaita rakennusmateriaaleja. Myös uusiutuvan energian käyttö mainittiin tärkeänä.

Nuorisovaltuuston näkemykset tukevat yhteisöllistä, viihtyisää ja kestävästä asuinalueen suunnittelua ja tuovat esiin nuorten tarpeet monipuolisena käyttäjärhymänä.

Kansainvälinen intensiivijakso osana suunnitteluprosessia, 2025

Syksyllä 2025 toteutettiin kansainvälinen Erasmus+ -rahoitteinen intensiivijakso, jonka teemana oli minitalot tulevaisuuden asumisratkaisuna. Opintojakso järjestettiin Karelia-ammattikorkeakoulun, Jade Hochschulen (Saksa) ja FH Salzburgin (Itävalta) yhteistyönä. Joensuun kaupunki oli mukana yhteistyökumppanina, ja suunnittelutehtävien kohteena toimi Kotilahden alue.

Intensiivijaksolle osallistui yhteensä noin 30 rakennustekniikan opiskelijaa, jotka työskentelivät monikansallisissa ryhmissä. Ennen varsinaista työskentelyjaksoa opiskelijat laativat kotimaakohtaiset taustaselvitykset minitalorakentamisen nykytilasta, markkinoista ja esimerkkikohteista, ja esittelivät ne yhteisessä etätapaamisessa.

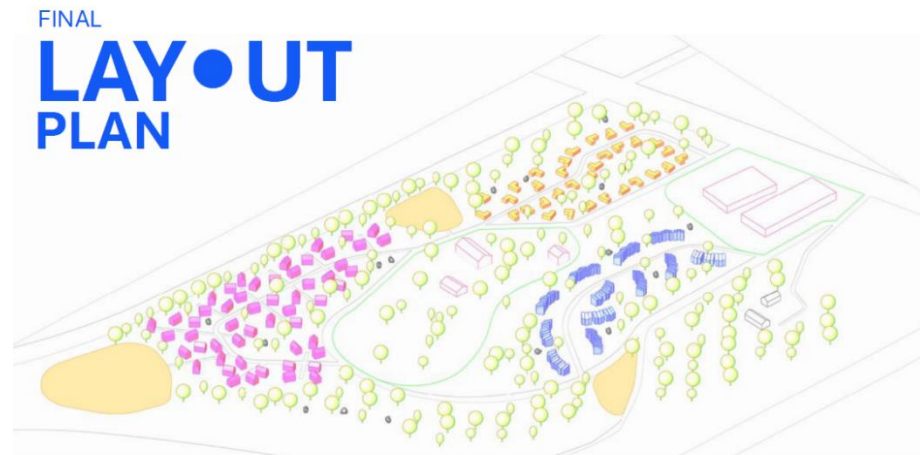
Varsinainen viikon mittainen intensiivijakso järjestettiin Joensuussa. Jakson alussa opiskelijat perehdytettiin Kotilahden alueeseen muun muassa maastokäynnin sekä kaupungin asiantuntijoiden pitämien esitysten kautta, joissa käsiteltiin kaavoituksen lähtökohtia, tavoitteita ja alueen kehittämisperiaatteita.

Työskentelyn aikana opiskelijaryhmät laativat vaihtoehtoisia suunnitelmia Kotilahden alueelle sijoittuvasta minitalokonseptista. Suunnittelussa painotettiin erityisesti asumisen kohtuuhintaisuutta, yhteisöllisyyttä, tilatehokkuutta sekä kestävästä rakentamisen ratkaisuja. Ryhmät saivat työnsä aikana ohjausta opettajilta sekä kaupungin edustajilta. Jakson päätteeksi ryhmät esittelivät työnsä.



Harjoitustyöt tuottivat runsaasti ideoita muun muassa rakentamistapaohjeiden laadintaan sekä alueen suunnitteluratkaisuihin. Yhteistyö oli hyödyllistä kaikille osapuolille: opiskelijat saivat kokemusta todellisesta suunnittelukohteesta ja kansainvälisestä ryhmätyöskentelystä, kun taas kaupunki sai käyttöönsä uusia näkökulmia ja vaihtoehtoisia ratkaisuja suunnittelun tueksi.

Alla on kuvailtu eri töiden visioita ja käytännön ratkaisuja Kotilahteen.

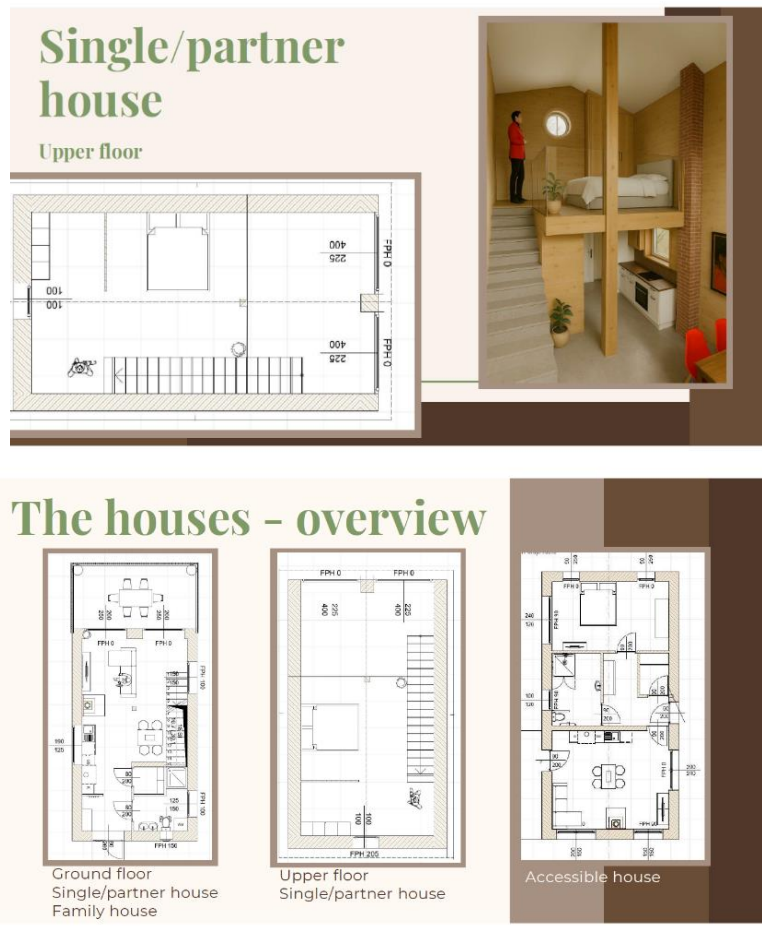


Kuva 22. Aluesuunnitelma, jossa Kotilahti on tyypitelty kolmeen eri osa-alueeseen.



Kuva 23. Esimerkki kahden makuuhuoneen minitalosta 88 m² ja moduulirakenteisista opiskelija-asunnoista 25 m².





Kuva 24. Esimerkkejä minitalojen pohjaratkaisuista.



Kuva 25. Opiskelijat hyödynsivät tekoälyä visioidessaan yleisiä näköalasaunoja Kotilahteen.



2.2 Tavoitteet

Kaavahanke on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaavan tavoitteena on lisätä alueella uudenlaisia asumisen ratkaisuja ja löytää olemassa oleville arvokennuksille uusia käyttötarkoituksia. Alueella on useita asuinrakennuksia, jotka ovat elinkaarensa loppupuolella. Osa näistä on tarkoitus korvata uusilla. Alueen maankäyttöä kehitetään suunnittelemalla alueelle uutta asuntorakentamista pääsääntöisesti yhteisöllisen omakotitaloasumisen muodossa. Tavoitteena on rikastuttaa asumismuotoja toteuttamalla tiiviitä pienistä omakotitaloista muodostuvia asuin-kortteleita, joissa korostuu vehreys ja vähähiilisyys, jopa hiilineutraalisuus. Tavoitteena on sovittaa asuminen yhteen ympäröivien luonnonarvojen kanssa.

Yhtiömuotoisilla omakotitalokortteilla on yhteisiä pihoja ja yleisille alueille tulee useita puisto- ja lähivirkistysalueita. Kaikki uudisrakentaminen toteutetaan puusta. Osa asuinrakennuksista toteutetaan pienkerrostaloina/rivitaloina/luhtitaloina, jotka sijoittuvat Vanhan valtatie varteen liikenteen aiheuttamaa melua vaimentamaan. Maankäyttöratkaisussa huomioidaan arvokkaat rakennetun kulttuurihistorian kohteet ja alueella tiedossa olevat luontoarvot. Tehdyn luontoselvityksen perusteella alueella on luontoarvoja ja erityisesti suojeltavan lajien elinympäristöjä. Katuverkko toteutetaan olemassa olevia tieyhteyksiä hyödyntäen. Jatkossa alueille kuljetaan kahden pääliittymän kautta. Jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä alueella kehitetään.



3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Suunnittelun alkuvaihe

Kaavatyön aloitusvaiheessa tutkittiin useita vaihtoehtoisia ratkaisuja alueen kehittämiseksi muun muassa viitesuunnitelmien, tietokonemallinnuksen ja siitä laadittujen havainnekuvien avulla. Suunnittelun tueksi LUO-arkkitehdit laativat Kotilahdesta viitesuunnitelman. Viitesuunnitelmissa pienikokoiset omakotitalot sijoituvat pihapiireihin siten, että ne muodostavat yhteisiä keskipihoja. Pienkerrostalot on puolestaan sijoitettu alueen itäosaan Vanhan valtatievarrelle. Vaihtoehdot eroavat toisistaan alueen tiiveyden ja tehokkuuden sekä pientalojen sijoitteluratkaisujen osalta. Suunnittelussa tutkittiin myös eri käyttötarkoituksenvaihtoehtoja, jotka mahdollistavat asumisen lisäksi palvelu- ja liiketilojen sijoittumisen alueelle. Vaihtoehtojen arvioinnissa kiinnitettiin erityistä huomiota asumisviihtyvyyteen liittyviin tekijöihin. Nähtävillä asetetut viitesuunnitelmat olivat V1, V2 ja V3, ja ne ovat edelleen nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Jatkotyöstö

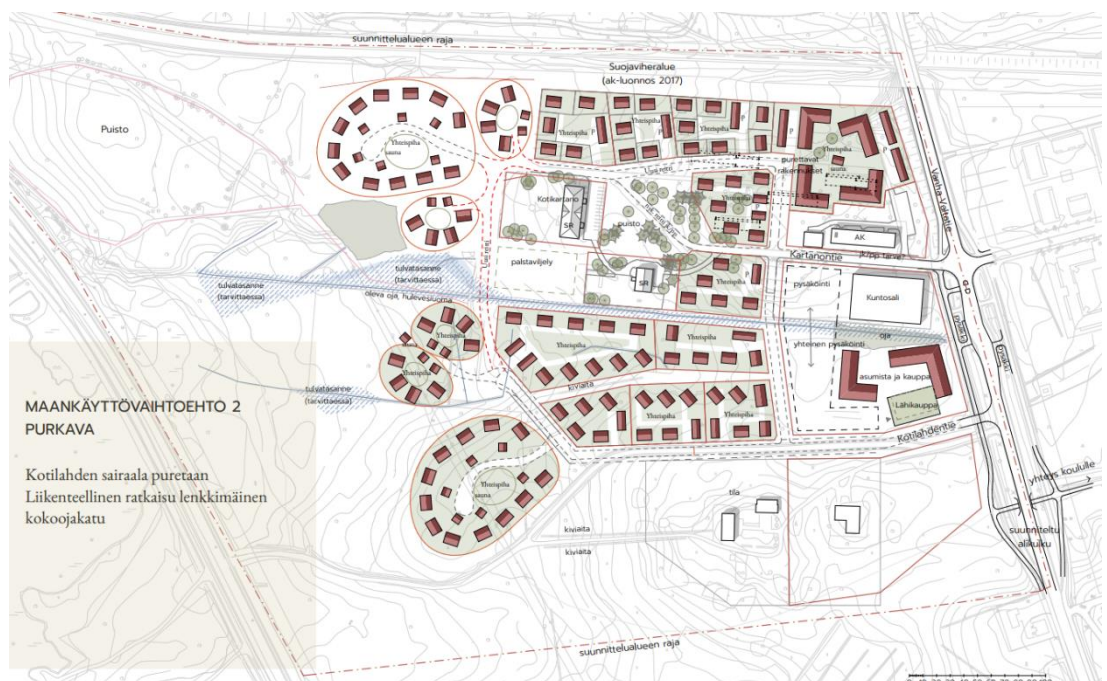
Seuraavassa vaiheessa viitesuunnitelmien, asukaskyselyn ja saadun palautteen pohjalta laadittiin viisi erilaista kaavaluonnosvaihtoehtoa. Näistä kaksi valittiin asetettavaksi nähtävillä virallisessa kaavaluonnosvaiheessa. Tämän jälkeen valmistui luontoselvitys, jonka tulokset huomioitiin luonnoksen jatkotyöstössä. Luonnosta muokattiin siten, että alueen luontoarvot voitiin sovittaa yhteen alueen kehittämistavoitteiden kanssa. Työn tuloksena muodostui yksi kaavaluonnos, jossa yhdistyvät alueen kehittämistavoitteet, kaupungin strategiset tavoitteet sekä luontoarvojen huomioon ottaminen. Seuraavassa kappaleessa on havainnollistettu, millaisten vaihtoehtojen ja kompromissien kautta kaavaluonnos muodostui.



Vaihtoehtojen vertailu

Luonnosten tavoite on säilyttää osa seudullisesti ja maakunnallisesti merkittäviksi kohteiksi todetut entinen kunnalliskoti ja mielisairaala. Ajatus yhteisöllisestä asumisesta pohjautuu alueen tähän pitkäaikaiseen käyttöhistoriaan. Sairaalarakennusten ympäröivä puistoinen alue puutarhoineen ja istutuksineen ovat myös säilyttämisen arvoisia kokonaisuuksia maisemassa, ja ne muodostavat merkittävän osan alueen kulttuurihistoriallisista arvoista.

Luonnosvaihtoehdoissa painotetaan väljää, pienimittakaavaista, vihreää ja kylmäistä ympäristöä. Versiot poikkeavat toisistaan erillispientalojen ja yhtiömuotoisten tonttien määrässä ja suhteessa. Vaihtoehdoissa uudisrakentaminen tukee massoitteeltaan ja korkeussuhteiltaan olemassa olevaa ympäröivää metsäistä maisemaa. Kerrostalorakentamisen tulee soveltua Koppolan sairaala-alueen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, ja erityisesti puistomaiset ja puutarhamaiset miljööt pyritään säilyttämään osana kokonaisuutta.



Kuva 26. LUO-arkkitehtien viitesuunnitelma, 2024. Luonnoksessa asuminen on tiiviimpää. Asuintaloja saa rakentaa melko lähellä toisiaan ja aluetta sitoo liikenteellisesti yhteen koko



alueen kiertävä ajoväylä. Entinen kunnalliskoti ja mielisairaala muodostavat alueen keskelle puistomaisen ja yhteisöllisen miljöön.



Kuva 27. Luonnos 1 piirroksena, 2025. Vaihtoehdossa asuminen on väljempää, mutta perustuu samaan periaatteeseen yhtiömuotoisista pienomakotitaloista. Talot sijoittuvat tonteilla pihapiireihin, joiden keskiöihin muodostuu yhteisiä vihreitä oleskelupihoja. Autot ajetaan autokatoksiin tontin reunalle, jotta pihat ovat turvallisia kaikille käyttäjille ja etenkin lapsille. Rakentamisen tehokkuus on esityksessä viitteellinen. Alueelle on kaksi erillistä ajoliittymää, joita sitoo yhteen pyörätieverkosto.





Kuva 28. Luonnos 2 piirroksena, 2025. Vaihtoehdossa on enemmän omilla tonteilla olevia erillisomakotitaloja ja on siten perinteisempi ratkaisultaan. Näitä erillispientaloalueita Joensuusta löytyy jo ennestään paljon. Yhtiömuotoisilla tonteilla autoille ei ole pysäköintialuetta, vaan pysäköinti tapahtuu tontilla talon vieressä. Rakentamisen määrä on viitteellinen.



Kuva 29. Havainnekuva Luonnos 1 yhtiömuotoisesta pihapiiriratkaisusta



Luonnoksessa 1 talot sijoitetaan yhtiömuotoiselle tontille siten, että mahdollisimman monelle muodostuu yhteisen keskipihan lisäksi oma pieni takapiha, joka suuntautuu metsäiselle/viheralueelle. Talojen väleihin saa rakentaa puu- tai pensasaitoja mikäli yksityisyyttä mielii lisää. Luonnos 1 korostaa autottomuutta vahvimmin, sillä siinä asuinrakentaminen on keskitetympää ja tukeutuu vahvemmin yhteispysäköintialueisiin. Autoteiden määrä on minimissään. Tämä ratkaisu tukee vähähiilisyttä ja mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn ensisijaisuuden arjen liikkumisessa, sekä tukee arjen palveluiden saavutettavuutta ilman omaa autoa. Autottomuutta tukevia ratkaisuja ovat myös hyvin saavutettavat kevyen liikenteen väylät ja virkistysyhteydet, jotka mahdollistavat turvallisen ja sujuvan liikkumisen alueelta esimerkiksi keskustan suuntaan.

Radan ylittävä kevyen liikenteen puurakenteinen silta on esitetty luonnoksissa. Sen tavoitteena on parantaa alueen saavutettavuutta ja edistää kävelyn ja pyöräilyn käyttöä keskustan suuntaan. Toteutus edellyttää tarkempaa jatkosuunnittelua.



Kuva 30. Havainnekuva 2 yhtiömuotoisesta omakotitalojen pihapiiristä

Alueelle osoitettavassa kerrostalorakentamisessa huomioidaan säilyvät rakennukset tontteineen. Poistuvien rakennusten alueella rakennusten sijoittelu voi muuttua merkittävästi. Tavoitteena on uudistaa ja tehostaa alueen



asumISRatkaisuja. Vanhan valtatie varrella pienkerrostalojen sijoittelulla ehkais-
taan liikenteen melusta aiheutuvia häiriöitä.



Kuva 31. Nykytilanne. Ilmakuvasa Kartanotien varrella olevia huonokuntoisia luhtitaloja.



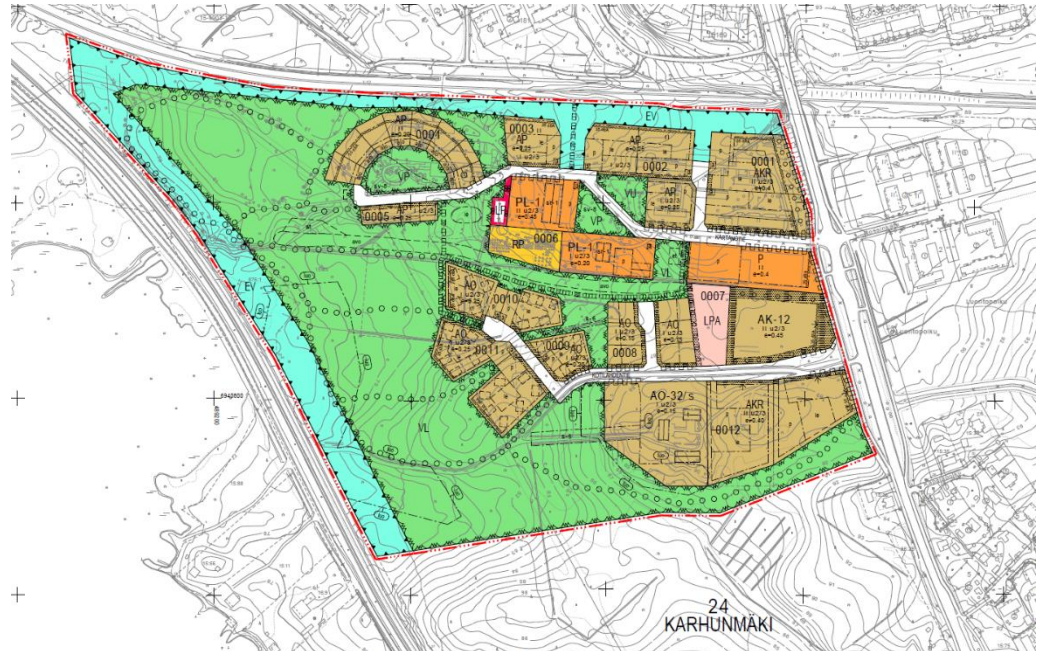
Kuva 32. Esimerkki kaavan mahdollistamasta toteutuksesta.

Luontoarvot

KaavaratkaisuiSSa suunnittelualueen luontoarvot huomioidaan osoittamalla arvokkaimmat alueet luonnontilaisena lähivirkistysalueina ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeinä alueina. Lisäksi asemakaavassa otetaan huomioon olemassa olevat puut myös rakennettavaksi osoitetuilla alueilla. Jos puita ei voida



säilyttää, niiden tilalle tulee istuttaa uusia, suurikokoisia puita. Rakentamistapaohjeessa on tarkemmin ohjeistettu mm. puiden ja istutusten lajistosta.



Kuva 33. Aiempi kaavaluonnos, jossa rakentamista on osoitettu enemmän Kotilahdentien ja Kartanotien väliselle alueelle. Luonnos laadittiin vanhan luontoselvityksen pohjalta. Nykyinen luonnos on laadittu uuden luontoselvityksen pohjalta, jossa rakentamisen määrää on vähennetty arvokkaiden metsä- ja vesikohteiden turvaamiseksi.

Rakentamistapaohje

Kaavaluonnoksen tueksi alueelle on laadittu rakennus- ja korjaustapaohje, jonka luonnosversio on kaava-asiakirjojen liitteenä. Rakennustapaohje tukee vihreän ja hiilineutraalin asumisen tavoitteita ohjaamalla muun muassa rakennusten sijoittamista, käytettäviä materiaaleja ja väritystä. Ohjeessa korostetaan myös luonnonympäristön ja sen monimuotoisuuden huomioon ottamista esimerkiksi säilyttämällä olemassa olevaa puustoa, lisäämällä pihapiirien vihreyttä sekä suosimalla luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja. Tavoitteisiin pyritään lisäksi vähentämällä yksityisautoilun tarvetta ja vahvistamalla kevyen liikenteen verkostoa. Yhteispysäköintialueiden sijoittaminen mahdollistaa pihapiirien vehreyden lisäämisen ja tukee hulevesien hallintaa.



Kaavaratkaisulla pyritään tarjoamaan vaihtoehtoja erilaisia asumismuotoja ja elämäntapoja arvostaville asukkaille. Yhtiömuotoinen tontti mahdollistaa omakotiasumisen edullisemmin, kun kustannukset jaetaan useamman asukkaan kesken. Se soveltuu erityisesti niille, jotka arvostavat yhteisöllisyyttä ja haluavat kohtuuhintaisen kodin ilman suurta tonttia.

Samaan aikaan kaavassa mahdollistetaan myös omat, pienikokoiset tontit, joille voi rakentaa esimerkiksi minitalon. Tämä vaihtoehto palvelee asukkaita, jotka haluavat selkeän oman pihan ja täyden päätäntävällän omaan tonttiinsa liittyvissä asioissa. Pienempi tonttikoko pitää kustannukset maltillisina, mutta tarjoaa samalla yksityisyyttä ja mahdollisuuden itsenäiseen asumiseen.

Alueen toteutuksen kustannusarvioita

Kaava-alueen toteutus edellyttää kaupungilta investointeja alueen liikenneverkon toteuttamiseen. Kartanotie on peruskorjauksen tarpeessa ja muutoin katuverkosto tulee uudistumaan. Myös katualuilla tavoitellaan vähäpäästöisiä ratkaisuja, joilla alueen hulevesien hallinta tehostuisi. Tämä onnistuisi vettäläpäiseviä päällystemateriaaleja käyttämällä asfaltin sijaan.

Asukasmäärä- ja kustannusarvio	Luonnos 1	Luonnos 2	Lopullinen luonnos
Asukasmäärä	400	415	380
AO (erillistalot omalla tontilla)	20	35	24
AO (yhtiömuotoinen)	9	6	6
AKR/AK tontit	5	5	5
Kadut- ja kevyen liikenteen väylät (e)	1 490 000	1 670 000	1 416 000
Vesihuolto (e)	500 000	500 000	500 000
Radan ylittävä kevyenliikenteen silta (e)	300 000	300 000	300 000

Taulukko 1. Arviot asukasmääristä ja kustannuksista eri luonnosvaihtoehtojen perusteella



Laskennallisten arvioiden pohjalta ei voida vielä tehdä yksiselitteistä johtopäätöstä siitä, mikä vaihtoehto olisi kokonaisuutena kannattavin, koska keskeisiä tietoja kuten hiilijalanjälki, tarkempi asukasrakenteen analyysi, maankäytön tuottavuus (tonttien myynti- tai vuokratulot) sekä yhdyskuntatalouden pitkän aikavälin vaikutukset vielä puuttuvat. Vertailun pohjalta voidaan kuitenkin havaita, että suunnitelmilla on eroavaisuuksia, heikkouksia ja vahvuuksia.

Luonnos 2 tuottaa hieman enemmän asukkaita, mikä tarkoittaa tehokkaampaa maankäyttöä. Suurta eroa asukasmäärissä ei eri luonnosten välillä olisi, sillä lopullisessa kaavaluonnoksessa tuota määrä saadaan pienillä muutoksilla pienemmäksi tai suuremmaksi. Uusimman luonnoksen ja luonnoksen 1 kunnallistekniikan rakentamiskustannukset olivat hieman pienemmät kuin luonnos 2:n.

Luonnos 2 sisältää enemmän erillistalojen omakotitontteja, mikä saattaa vastata paremmin tiettyyn kysyntään, mutta toisaalta nostaa katu- ja liikenneinfran rakentamiskustannuksia. Kotilahden tavoitteena on kokeilu yhtiömuotoisesta yhteisöllisestä omakotirakentamisesta, jota omilla tonteilla olevien omakotitonttien määrän lisääminen ei tue.

Molemmissa aiemmissa suunnitelmaluonnoksissa vesihuollon, kävely- ja pyöräilyreittien sekä puurakenteisen sillan toteuttamisen kustannukset ovat hyvin samankaltaiset. Eroavuudet painottuivat lähinnä kadun rakentamisen ja viheralueiden määrän suhteeseen.

Lopullisessa luonnoksessa rakentaminen ja luontoarvot on sovitettu yhteen, ja samalla on pyritty edelleen vähentämään hiilijalanjälkeä sekä minimoimaan autoilulle tarkoitettua katuverkkoa ja sen edellyttämien päällystettyjen pintojen määrää.



3.1.1 Korttelialueet

Kaavaluonnosvaiheessa korttelialueet on merkitty tunnusluvulla 0001, 0002, 0003 jne., eikä niille ole vielä osoitettu virallisia korttelinumeroita. Kaavaehdotusvaiheessa, kullekin korttelialueelle osoitetaan oma virallinen korttelinumeronsa.

AKR

Asuinkerrostalojen korttelialue

Kortteleiden 0001 ja 0011 kerros-, rivi- tai luhtitaloissa tulee olla harjakatto ja niitä saa hyödyntää aurinkopaneelien- tai keräimien käyttöön. Julkisivun tulee olla puuta. Tarkemmat arkkitehtoniset ohjeet ovat rakentamis- ja korjaustapaohjeessa. Pysäköinti sijoitetaan tonttien reunoille. Pysäköintialueilla tulee rakentaa katos vähintään 50 prosenttiin autopaikoista, jotta ajoneuvot ovat paremmin suojassa sääolosuhteilta ja alueen viihtyisyys paranee. Katokset rakennetaan viherkattoisina. Pysäköintialueet tulee rajata muusta piha-alueesta istutuksin. Yhteisen jätepisteen voi osoittaa pysäköintialueelle ja sen tulee olla lähellä tonttiliittymää. Jätepisteen voi yhdistää jätekatokseen.

Niinivaarantien suuntaan avautuvat parvekkeet on lasitettava liikennemelun ehkäisemiseksi. Ilomantsin tien vieressä sijaitsevan korttelin radan puoleiset parvekkeet tulee lasittaa.

AK-12

Asuinkerrostalojen korttelialue

Kortteliin 0008 osoitetaan yhtenäinen rakennusala, jolle saa rakentaa II u2/3 kerroksisia asuinkerrostaloja, jossa 2/3 kerrosalasta voi sijoittaa ullakolle. Kerrostalossa tulee olla harjakatto. Rakennusoikeudesta enintään 12 % voi osoittaa liike-, toimisto- ja varastotiloille ja ne tulee sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen.

P

Palvelurakennusten korttelialue

Kortteliin 0007 saa sijoittaa palveluita. Olemassa olevalla tontilla on tällä hetkellä liikuntapalveluita.



- PL-1** **Lähipalvelu- ja asuinrakennusten korttelialue**
- Kortteliin 0006 on osoitettu 4 rakennusala, joista kaksi on osoitettu sr-1 merkinnällä. Kaksi muuta rakennusala osoitetaan uudisrakentamiseen. Sr-1 merkinnällä osoitetun rakennusosan osalta vaaditaan, että julkisivuihin vaikuttavista muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista. Ikkunoiden tai ulko-ovien uusiminen ja aurinkokeräimien tai -paneelien asentaminen katon lappeelle riippumatta keräimien koosta edellyttää toimenpidelupaa. Rakennusjärjestyksen mukaan nämä toimet eivät edellytä lupamenettelyä, mutta suojeltavan rakennuksen ollessa kyseessä on tarpeen varmistaa muutosten soveltuvuus rakennuksen luonteeseen ennen luvan hakemista. Suojeltavaan rakennuksen osaan saa rakentaa ranskalaisia parvekkeita, mutta tämä edellyttää sr-1-merkinnän mukaisesti sitä, että ratkaisu sovitetaan rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävään luonteeseen. Sr-1 rakennuksia ei saa purkaa.
- Uudisrakentaminen tulee toteuttaa puusta ja sen mittakaava ja väritys tulee sovittaa ympäröivän alueen rakentamistapaan siten, että rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden ominaisluonne säilyy. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen uudisrakentamista koskevan lupapäätöksen ratkaisemista.
- LPA** **Autopaikkojen korttelialue**
- Paikoitusalueella saavat pysäköidä korttelin 0008 asukkaat ja liiketilojen käyttäjät, sekä korttelin 0007 palveluiden käyttäjät.
- LP** **Yleinen pysäköintialue**
- Pysäköintialue on tarkoitettu yleisten alueiden, kuten lähivirkistysalueiden, leikki-puiston ja viljelypuutarhan käyttäjille.
- AP** **Asuinpientalojen korttelialue**
- AP-kortteleihin osoitetaan yhtenäinen rakennusala, jolle saa rakentaa I 2/3 harjantai mansardikattoisia erillis- tai kytkettyjä puurakenteisia pientaloja. Asuntojen koot saavat vaihdella 25 - 90 m² välillä. Yhtiömuotoisille tonteille rakennusosalalle



saa rakentaa myös yhden yksikerroksisen yhteisen talousrakennuksen, joka saa olla enintään 70 k-m². Tarkemmat arkkitehtoniset ohjeet on selostettu rakentamistapaohjeessa.

Rakennusalojen keskelle jäävät alueet osoitetaan leikki- ja oleskelualueiksi (le). Alueen on oltava vehreä ja viihtyisä. Piha-alueella tulee jäsentää erilaisilla istutuksilla. Viherhuoneita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden estämättä. Piha-alueella tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa. Jos olemassa olevia puita ei voida säilyttää, tulee istuttaa 1 - 3 puuta piha-alueen koon mukaan. Pihalla saa varata tilaa viljelylle. Pihalle on laadittava pihasuunnitelma, jossa on esitettävä ainakin puut, istutukset ja leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.

Osalla AP tonteilla on yhteinen pysäköintialue, joka osoitetaan tontin reunaosaan. Ainakin puolet autopaikoista on katettava. Katoksissa on oltava viherkatto. Pysäköintialueet tulee rajata muusta piha-alueesta istutuksin. Yhteinen jätepieste tulee sijoittaa pysäköintialueen yhteyteen lähelle tonttiliittymää. Jätteenkeräyspieste voidaan toteuttaa esimerkiksi autokatoksen yhteyteen. Kaavassa jätteenkeräyspiesteelle osoitetaan ohjeellinen sijainti, mutta tärkeää on, että se ei sijoitu yli 10 metrin päähän tonttiliittymästä. Mikäli vierekkäisten tonttien pysäköinti- ja jätealueet sijaitsevat vierekkäin, ne voidaan toteuttaa yhtenäisenä rakenteena tontin rajalle. Jos asukkaat eivät halua yhteistä jätepiestettä, ja sopivat keskenään jostain muusta ratkaisusta. Tällöin jätteenkeräystarkoitukseen osoitettua aluetta voidaan käyttää johonkin muuhun tarkoitukseen.

Erilaisilla pysäköimisvaihtoehdoilla on haluttu tutkia, millaiset ratkaisut Kotilahden kaltaisella alueella toimisivat kokonaisuutena parhaiten. Osalla AP-tonteista pysäköiminen tapahtuu oman talon vieressä. Näille tonteille on kaavassa osoitettu ajomerkintä, joka mahdollistaa joustavan maankäytön erityisesti tontin mahdollisen lohkomisen yhteydessä. Mikäli esimerkiksi suuri yhtiömuotoinen tontti jaetaan pienemmiksi tonteiksi, voi syntyä tilanne, jossa yhden tai useamman tontin kautta ajetaan omalle tontille. Jotta kaikki tontit voidaan saavuttaa ilman useita erillisiä



tonttiliittymiä, ajo voidaan ohjata yhden yhteisen liittymän kautta. Tällä varmistetaan liikenteen sujuvuus ja estetään tarpeettoman monien liittymien syntyminen katualueelle.

AO

Erillispientalojen korttelialue

AO-kortteleihin osoitetaan yhtenäinen rakennusala, jolle saa rakentaa I 2/3 harjaitai mansardikattoisia puurakenteisia erillispientaloja. Asuntojen koot saavat vaihdella 25 - 90 m² välillä. Yhtiömuotoisille tonteille rakennusosalalle saa rakentaa myös yhden yksikerroksisen yhteisen talousrakennuksen, joka saa olla enintään 70 k-m². Kaavassa talousrakennukselle osoitetaan ohjeellinen sijoituspaikka joko tontin liittymän läheisyyteen tai tontin keskiosaan siten, että välimatka asuinpientaloista on mahdollisimman tasapuolinen. Merkintä on ohjeellinen, joten rakennus voidaan tarvittaessa sijoittaa muualle rakennusosalalle, kunhan sen sijoitus täyttää muuttavan määräykset ja tavoitteet.

Yhteinen jätepiiste tulee sijoittaa pysäköintialueen yhteyteen lähelle tonttiliittymää. Jätteenkeräyspiiste voidaan toteuttaa esimerkiksi autokatoksen yhteyteen. Kaavassa jätteenkeräyspiisteelle osoitetaan ohjeellinen sijainti, mutta tärkeää on, että se ei sijoitu yli 10 metrin päähän tonttiliittymästä. Mikäli vierekkäisten tonttien pysäköinti- ja jätealueet sijaitsevat vierekkäin, ne voidaan toteuttaa yhtenäisenä rakenteena tontin rajalle. Jos asukkaat eivät halua yhteistä jätepiistettä ja sopivat jostain muusta ratkaisusta, voidaan aluetta käyttää paikoitusalueena.

AO-32

Erillispientalojen korttelialue

Alueelle saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta sekä tarvittavia varasto-, huolto- tms. rakennuksia. Uudisrakentamisen tulee kokonsa ja rakennustapansa puolesta täydentää kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä. Merkintä perustuu osayleiskaavan merkintään /s, joka tavoittelee kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirin säilymistä.

VP ja VP/s

Puistot ja sellaiset puistot, joissa ympäristö säilyy

Kaavassa osoitetaan useita puistoalueita. Näistä kahdelle on osoitettu säilyttävää lisämerkintää /s, mikä tarkoittaa, että alueen olemassa oleva ympäristö pyritään



säilyttämään mahdollisimman muuttumattomana. Nämä puistoalueet ovat osa kulttuurihistoriallisesti merkittävää Koppolan entistä sairaala-aluetta, jonka arvokas maisemallinen kokonaisuus on tärkeää vaalia myös tulevaisuudessa.

Jo puretun sairaalarakennuksen piha-alue säilytetään puistona muistona alueen historiasta. Erityistä painoarvoa annetaan hyötypuutarhojen säilyttämiselle, sillä ne ilmentävät alueen aiempaa käyttöä ja tukevat yhteisöllisyyttä sekä kaupunkiviljelyn mahdollisuuksia.

Mikäli alueella joudutaan luopumaan yksittäisistä puista huonon kunnon vuoksi, tulee tilalle istuttaa uusia, kookkaita puita. Näin varmistetaan, että alueen vihreä ilme säilyy ja puistot voivat jatkossakin tarjota viihtyisän, vehreän ympäristön asukkaille ja alueen käyttäjille. Puistojen säilyminen ja kehittäminen ovat keskeisiä paitsi kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön, myös asukkaiden hyvinvoinnin ja yhteisöllisyyden kannalta.

VL-5 Luonnontilaisena hoidettava lähivirkistysalue

Suuri osa Karhunmäen osayleiskaavassa (2006) osoitetuista virkistysalueista tulee säilymään virkistyskäytössä. Virkistysalueita on asemakaavassa osoitettu hieman enemmän, kuin osayleiskaavassa. Luo-merkinnällä varmistetaan luonnonmonimuotoisuuden ja uhanalaisten lajien säilyminen alueella, sekä virkistysalueilla olevien vahojen kiviaitojen/muurien säilyminen taataan suojelumerkinnällä s-6.

VU Urheilu- ja virkistysalue

Osa virkistysalueista osoitetaan urheilu- ja virkistystoimintaan, jonne saa rakentaa käyttöön sopivia rakenteita.

RP Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue

Alueella saa kasvattaa ympäristöön sopivia istutuksia ja viljelypalstoja. Ohjeet viljelyyn selostetaan rakentamistapaohjeessa.



3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Kaavahanke noudattaa kaupungin vasta uusittua ”Hyvä kasvaa Joensuussa”-strategiaa. Kaavahanke edistää kaupunkistrategian toteutumista. Kaavalla hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti sekä tavoitellaan tiivistyvää ja houkuttelevaa asuinympäristöä hyvien yhteyksien varrelle. Suunnittelussa on huomioitu palvelujen saavutettavuus ja tasapainoisen kaupunkirakenteen vahvistaminen.

3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kotilahden suunnittelualue on merkitty Karhunmäen osayleiskaavassa (2006) kerrostalopainotteiseksi asuinalueeksi (AK). Asemakaava poikkeaa yleiskaavan ohjauksesta. *Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, voidaan asemakaava perustellusta syystä kuitenkin laatia.*

Karhunmäen osayleiskaavan on todettu Kotilahden osalta osittain vanhentuneeksi. Yleiskaava ei enää ohjaa tarkoituksenmukaisella tavalla Kotilahden alueen maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta. Asemakaavalla pyritään edistämään alueen asumisen tavoitteita, lähipalveluiden säilymistä ja kehittämistä, sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ympäristöjen säilymistä. Joensuun seudun yleiskaava 2040:n laadinta on käynnistynyt. Asemakaavalla muuttuva tilanne otetaan huomioon uutta yleiskaavaa laadittaessa.

Karhunmäen osayleiskaavan (2006) tavoite on rakentaa kaupunginosasta korkeatasoinen, pientalopainotteinen asuinalue. Kotilahden kaavan tavoitteena on joustava kaava, joka tarvittaessa muuntuu ajan myötä myös toisenlaisiin ratkaisuihin. Luonnoksien maankäyttöratkaisuilla tavoitellaan hiilineutraalia ja vihreää asumista. Voimassa olevassa Karhunmäen osayleiskaavassa sairaalakiinteistön alue on osoitettu julkiseen rakentamiseen. Tämä tavoite nykyisen sairaalatoiminnan käytölle on ainakin nykyisen sairaalatoiminnan osalta väistynyt. Uusin sairaalarakennus on jo purettu. Sairaalakiinteistön alueen maankäyttöratkaisu on alustavassa kaavaluonnoksessa (2017) osoitettu säilytettävänä. Nykyisissä kaavaluonnoksissa Koppolan sairaala alueen kaksi jäljellä olevaa rakennusta ja niiden



lähiympäristö suojellaan. Maankäyttö voisi sairaala-alueen osalta alustavasti olla jotain asumisen, palveluiden ja liikerakentamisen väliltä.

Karhunmäen osayleiskaavassa (2006) alue on suunniteltu merkittäväksi kaupungin kasvusuunnaksi, jossa painotetaan väljiä rakentamisratkaisuja ja pitkän aikavälin joustavuutta. Kaavataloudellisesti tyhjiä välialueiden rakentaminen on edullista, ja alueen kehittäminen tukee jo olemassa olevia palveluita Niinivaaralla, Hukanhaudassa ja Reijolassa. Kaavan toteuttaminen myös parantaa kaupungin virkistysreittiyhteyksiä itään ja etelään. Viime vuosina kerrostalotontteihin kohdistuva kysyntä on suuntautunut palveluiden lähelle eli ruutukaava-alueelle ja Niinivaaralle. Jatkossa Penttilä tulee olemaan kerrostalorakentamisen painopistealue kaupungissa. Karhunmäen alueella puolestaan tullaan vastaamaan pientalorakentamisen tonttitarpeeseen kaupungin eteläsuunnassa. Karhunmäki on lähtökohtaisesti suunniteltu omakotivaltaiseksi alueeksi, mutta Kotilahti on osayleiskaavassa osoitettu kerrostalovaltaiseksi. Tämä ei vastaa kaavan alkuperäisiä tavoitteita. Tästä syystä alue soveltuisi paremmin pientaloasumiseen muun Karhunmäen ohella. Käytännössä kerros- tai rivitaloasuminen Kotilahdessa ei ole kysynnän mukaista, eivätkä asumisen tavoitteet toteudu nykyisellä kaavalla. Tästä syystä on perusteltua osoittaa Kotilahti pientaloalueeksi, jotta se vastaisi paremmin Karhunmäen yleistä maankäyttölinjaa ja asuntomarkkinoiden tarpeita. Tätä puoltaa osaltaan myös alueen maaperän kantavuus.

Kaavaluonnokset noudattavat osittain osayleiskaavan linjauksia alueen maankäytöstä. Poiketen Karhunmäen osayleiskaavasta, Kotilahden alueelle osoitettava asuinrakentaminen koostuu enimmäkseen pientalorakentamisesta. Huomattavasti vähäisempi kerrostalorakentaminen sijoittuu Vanhan valtatieen suuntaisille korttelialueille lievää liikennemelua vaimentamaan.

Karhunmäen osayleiskaavasta poiketen, luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä viheralueita osoitetaan säilytettäväksi enemmän. Tavoitteena on luontoa ja vihreyttä kunnioittava asuinalue, jolla on monipuolisia virkistysmahdollisuuksia. Erityisesti Kotilahden ja Sulkulahden välisellä alueella on ilmennyt tarvetta



muuttaa aiempaa kaavaehdotusta, jotta alueen ympäristöarvot (mm. valkoselkätiikan ja viitasammakon elinympäristö) tulisivat paremmin otetuksi huomioon.

Suunnittelualueen luontoarvot huomioidaan osoittamalla arvokkaimmat alueet luonnontilaisena hoidettavina lähivirkistysalueina, luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävinä alueina, sekä puistoina. Lisäksi asemakaavassa otetaan huomioon olemassa olevat metsäalueet siten, että suuri osa puista pyritään säilyttämään asumiseenkin osoitetuilla alueilla. Jos puita ei syystä tai toisesta voida säilyttää, niiden tilalle tulee istuttaa uusia suurikokoisia puita.

Radan varteen on osoitettu suojaviheralue melunsuojauksen parantamiseksi. Riittävä suojaviheralue vaimentaa raideliikenteestä virkistys- ja asuinalueille aiheutuvaa häiriötä. Melua vaimentaa myös tiheäpuustoinen virkistysalue suojaviheralueen vieressä. Melua hillitseviä rakenteita, kuten aitoja tai valleja ei tarvita, jolloin säästetään luontoa ja suojellaan mm. viitasammakkojen elinympäristö.

3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Kaava-alue on osittain jo rakennettua aluetta. Kaavassa osoitettu täydennysrakentaminen sijoittuu suurelta osin hyödyntämättömille metsäalueille. Metsäiset ja luonnontilaiset alueet on osoitettu kaavassa virkistysalueina tai suojaviheralueina. Suuri osa niistä kuitenkin tulee säilymään yhä luonnontilaisina virkistysalueina. Osa alueista myös turvataan luo-merkinnällä. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennetut kohteet säilytetään ja suojellaan asemakaavassa. Sairaalarakennuksen poistuminen maisemasta on muuttanut alueen yleisilmettä ja edelleen kun alue korvataan pienikokoisilla puutaloilla. Sairaalan entinen vehreä piha-alue istutuksiin säilytetään puistona.

Kaupunkikuvallisesti alueen ilme tulee muuttumaan uudisrakentamisen myötä, kun rakentamattomat alueet täydentyvät pienikokoisista omakotitaloista. Alueelle pyritään luomaan pienkylämäinen kokonaisuus, joka kunnioittaa olemassa olevaa kulttuurihistoriaa ja ympäröiviä metsiä.



Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Kaavamuutosalue rajautuu Vanhaan valtatiehen, jonka varrella on molemmin puolin jalankulku- ja pyöräilyväylät. Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu mahdollisuuksia uusien autoilun, pyöräilyn ja jalankulun yhteyksien järjestämiseen.

Karhunmäen osayleiskaavassa Kotilahden alueelle on osoitettu yksi liittymä Vanhalle valtatielle, noin 100 metrin etäisyydelle Kartanotiestä Reijolan suuntaan. Koska alueen asukasmäärän odotetaan kasvavan merkittävästi ja nykyisellään alueella esiintyy ruuhkautumista Kartanotien risteysalueella, on tavoitteena liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseksi muodostaa alueelle kaksi liittymää yhden sijaan.

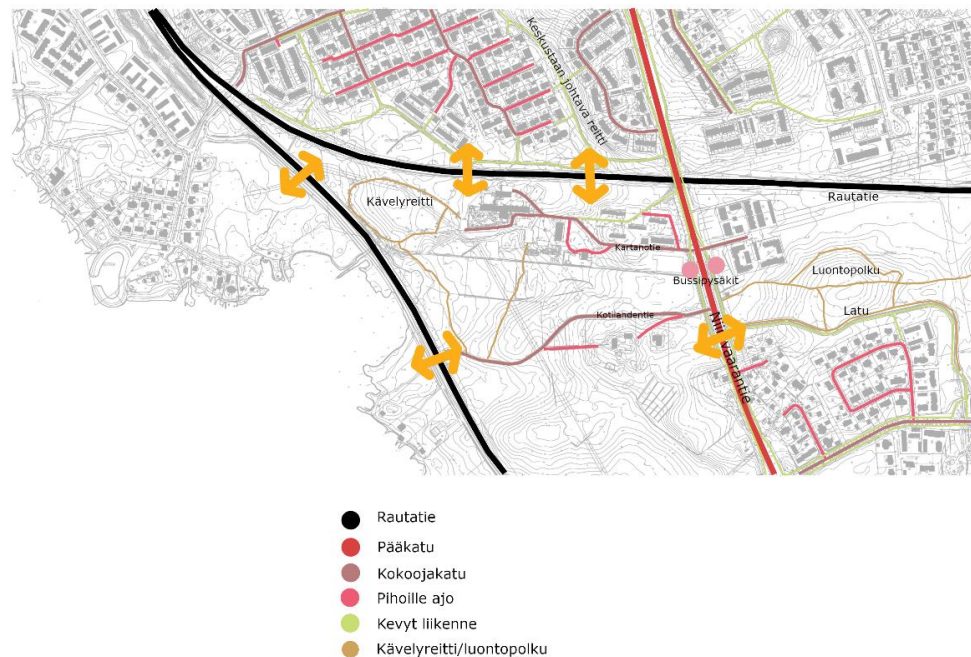
Jatkossa olemassa olevat Kartanotie ja Kotilahdentie toimivat alueen pääliittyminä Vanhalle valtatielle, mikä mahdollistaa liikenteen paremman jakautumisen ja parantaa alueen saavutettavuutta.

Pyöräilyn ja jalankulun väylien mahdollisuuksia tutkittaessa todettiin, että rautateiden alittaminen olisi liikenneturvallisuuden kannalta paras ratkaisu, mutta myös merkittävästi kustannuksiltaan vaativin. Helsingin radan kohdalla alikulku ei ole mahdollinen pohjavesiolosuhteiden vuoksi, eikä ylityskään onnistu mm. radan sähköistämisen takia. Sen sijaan Ilomantsin radan ylitys voisi olla toteutettavissa esimerkiksi jalankulkuun puurakenteisena siltaratkaisuna. Vastaava rakenne on käytössä Karhunmäen itäpuolella Vanhan valtatiehen toisella puolella. Tällöin yhteys Kotilahdesta voitaisiin johtaa radan yli Vanhan valtatiehen varrella kulkevalle keskustaan suuntautuvalla kevyen liikenteen väylälle.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeita on aiemmin tutkittu Vanhan valtatiehen osalta liikenteen yleissuunnitelmassa (2006), jossa esitettiin alikulku Karhunmäen itäpuolelle. Tämän yhteysvarauksen säilyttäminen asemakaavassa on tärkeää, jotta turvallinen yhteys Karhunmäen molemmin puolin voidaan varmistaa. Yhteys palvelisi erityisesti alueella asuvia lapsia, jotka kulkevat kouluun Karhunmäen toiselle



puolelle, mutta myös kaikkia, jotka käyttävät Kotilahden alueen palveluita ja virkistysalueita.



Kuva 34. Keltaisilla nuolilla on osoitettu tutkitut liikenneyhteydsmahdollisuudet

Kaavan mahdollistama asuntorakentaminen lisää henkilöautoliikennettä erityisesti Kartanotiellä, mikä puolestaan kasvattaa liikennemääriä myös Kartanotien ja Vanhan valtatie risteyksessä. Kartanotiestä etelään sijaitseva Kotilahdentien liittymä toimii alueen toisena pääväylänä, ja sen tarkoituksena on tasapainottaa alueelle syntyvää liikennekuormitusta.

Uusilla katualueilla harkitaan vaihtoehtoisia päällystemateriaaleja asfaltin sijaan. Vettäläpäisevät asfaltin kaltaiset päällysteet ovat yksi vaihtoehto. Kevyenliikenteenväylät toteutetaan makadami/sora päällysteistä. Tavoitteena on parantaa huulavesien hallintaa ja luoda alueelle maaseutumaista, viihtyisää ilmettä.

Vanhan valtatie länsipuolella kulkeva kevyen liikenteen väylä on nykyisellään noin puoli metriä ajoväylää alempana. Suunnittelussa pyritään nostamaan kevyen liikenteen väylä samalle tasolle ajotien kanssa, jotta saavutetaan parempi turvallisuus ja käyttömukavuus. Vastaavasti Kotilahdentien ja muiden liittyvien väylien kohdalla liittymäkohtien korkeustasoja tulee korottaa noin puolella metrillä, jotta kaltevuudet eivät muodostu liian jyrkiksi.



Osa nykyisistä pysäköintipaikoista poistuu rakentamisen myötä, mutta kaavassa osoitetaan uusia yleisiä pysäköintialueita alueella vierailevien käyttöön.

3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

Asemakaavalla on ilmeiset vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan, koska nykytilanteessa osa kaava-alueesta on rakentamatonta metsäaluetta, jota käytetään virkistykseen. Lähiympäristössä säilyy kuitenkin laaja metsäinen lähivirkistysalue, eikä rakentamisella laajalti katsoen ole huomattavia vaikutuksia virkistysmahdollisuuksiin. Kaavan tavoite on pyrkiä lisäämään virkistysmahdollisuuksia luontoarvoja kunnioittaen.

Merkittävä osa kaava-alueesta osoitetaan lähivirkistyskäyttöön. Kaava-alueelle toteutettava uusi leikkipuisto täydentää ympäristön leikkipaikkatarjontaa. Kaava-alueella toteutuu osaltaan osayleiskaavan 2006 mukainen ohjeellinen ulkoilun ydinalueita yhdistävä ulkoilureitti. Ulkoilureitti huomioidaan asemakaavassa sijainniltaan ohjeellisena yleisen jalankulun osa-alueena. Reitti kulkee kaava-alueen kaakkoisreunasta etelärajan vieressä yhdistyen Kotilahdentiehen. Jos Vanhan valtatie kevyen liikenteen alikulku toteutuu tulevaisuudessa, voidaan ulkoilureitti yhdistää tien toisella puolella alkavaan ulkoilureittiin Karhunmäen itäpuolelle.

Ulkoilu- ja leikkipiha pyritään toteuttamaan mahdollisimman luonnontilaisina ja ne toimivat hulevesiä viivyttävinä pintoina. Tontin istutusvyöhykkeet lisäävät osaltaan luonnon monimuotoisuutta. Kaavamääräyksiin pyritään varmistamaan alueen metsäisen luonteen säilyminen: kaikilla korttelialueilla vaaditaan säilytettäväksi/istutettavaksi suuria tai kookkaaksi kasvavia puita, lisäksi AP- ja AO-tonttien virkistysalueisiin rajautuvat reunat tulee säilyttää/hoidata metsäisenä.

Luontoarvojen ja rakentamisen yhteensovittaminen

Luontoselvitysten perusteella alueella on tunnistettu luontoarvoja, jotka on pyritty ottamaan huomioon kaavaluonnoksessa ja sovittamaan yhteen rakentamisen kanssa. Rakentaminen kohdistuu pääosin alueille, joilla merkittäviä luontoarvoja ei ole todettu.



Osa arvokkaiksi luokitelluista metsäkohteista sijoittuu kuitenkin rakentamisalueille. Näiden osalta on tehty tapauskohtaista punnintaa rakentamisen hyötyjen ja menetettävien luontoarvojen välillä.

Kaikkia metsäkuvioita ei ole mahdollista säilyttää, mutta menetettäviä arvoja pyritään kompensoimaan vahvistamalla säilyvän luonnon asemaa kaavamääräyksin. Näin rakentaminen voidaan kohdentaa hallitusti siten, että mahdollisimman suuri osa alueen luontoarvoista säilyy.

Maisema

Uudisrakentaminen muuttaa alueen maisemaa ja kaupunkikuvaa. Uudisrakentaminen vähentää osin nykyistä metsäisyyttä ja muuttaa maiseman luonnetta rakennetummaksi. Toisaalta ihmiset ja uudet rakennukset elävöittävät aluetta ja tuo kaupunkikuvaan uutta ilmettä.

Rakennusten sijoittelussa ja kaavamääräyksissä on pyritty sovittamaan rakentaminen ympäröivään kulttuuriympäristöön ja metsäiseen maisemaan säilyttämällä ja täydentämällä puustoa sekä ohjaamalla rakentamisen mittakaavaa, muotoa ja väriä.

Viherkerroin

Viherkerroin ei ole Joensuun kaupungissa vielä virallisesti käyttöön otettu 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. Eri-laisilla viherrakenteilla, kuten puustolla, viherkatoilla ja hulevesien hallintaan liit-tyvillä 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.



Viherkertoimen laskenta palvelujen tontilla, P, perustuu tontinkäyttösuunnitelmaan. Viherkertoimen laskenta asuintontilla, AO, perustuu yleisiin ratkaisuihin.

Maankäyttöalue	Tavoitetaso
Asuinalueet, AO/AP/AK/AKR	0,7
Palvelujen ja toimistorakentamisen alueet, P/PL-1	0,6
Liikerakennusten korttelialueet AK-12	0,5 liiketilat 0,6 yhdistetty liiketilat ja asuminen

Taulukko 2. Viherkertoimen tavoitetasot. (Tampereen viherkertoimen tavoitetasot)

Viherkertoimen laskenta palvelujen ja liikerakennusten tontilla perustuu tontinkäyttösuunnitelmaan, jossa ei esitetä istutuksia tai hulevesien hallintaa. Pohjakartalta on tutkittu ne viherkertoimen elementit, jotka ovat säilytettävissä. Palvelutontille, johon ennen asemakaavaa rakennettiin poikkeamisluvalla kuntokeskus ja paikoitusalue, ei ole mahdollista päästä tavoitetasoon 0,6. Vaikka tontille istutettaisiin useita puita tai pensaita, tavoitetasoa ei nykytilassa saavuteta. Sen sijaan liikerakennusten korttelialueilla on mahdollista päästä tavoitetasoon 0,6.

Viherkertoimen laskenta omakotitalotontilla perustuu asemakaavan antamiin mahdollisuuksiin. Myös näillä tonteilla on mahdollista päästä helposti yli 0,7 viherkertoimen arvoon, kun tavoite on 0,7. Hyvään tasoon voidaan päästä esimerkiksi säästämällä olemassa olevaa puustoa ja pohjakasvillisuutta tai istuttamalla uusia, sekä rakentamalla tontille luonnonmukaisia hulevesienhallintarakenteita.

Hulevedet

Alueelle laaditaan hulevesisuunnitelma ehdotusvaiheessa. Hulevesien johtamisen periaatteet yleisiltä alueilta on kuitenkin jo alustavasti määritelty.



Suunnittelualueen keskiosaan varataan alue, jonka kautta hulevedet johdetaan hallitusti pois alueelta.

Suunnittelussa tulee varmistaa, ettei hulevesien johtaminen ja käsittely vaaranna alueen luontoarvoja tai vesilain mukaisia kohteita. Lisäksi hulevesien laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kaavaluonnoksessa hulevesien käsittelyyn varattuja alueita ei ole vielä esitetty, vaan ne tarkentuvat ja osoitetaan kaavaehdotusvaiheessa.

Hiililaskenta ja ilmastovaikutukset

Kotilahden luonnoksesta 1 on tehty Planect hiilipäästöarvio. Arvioinnin mukaan alueen toteuttaminen aiheuttaa kasvihuonekaasupäästöjä erityisesti rakentamisvaiheessa. Kokonaispäästöiksi on arvioitu noin 29 400 t CO₂e, kun taas hankkeen ilmastohyödyt tässä suunnitelmassa jäävät noin 1 300 t CO₂e tasolle. Näin ollen hankkeen kokonaisvaikutus on päästöjä lisäävä.

Suurin osa päästöistä syntyy rakennuksista, purettavista rakennuksista ja tonteista (noin 48 % kokonaispäästöistä) sekä esirakentamisesta (noin 22 %). Myös energiankulutuksella (noin 13 %) ja liikenteellä (noin 7 %) on merkittävä osuus kokonaispäästöistä, kun taas infrastruktuurin osuus jää vähäisemmäksi.

Elinkaaritarkastelun perusteella päästöt painottuvat erityisesti rakentamisvaiheeseen, jossa syntyy suurin osa hankkeen kokonaispäästöistä. Käyttövaiheen päästöt ovat tätä pienemmät.

Hankkeeseen sisältyvät ilmastohyödyt, kuten hiilensidonta ja viherrakentaminen, vähentävät päästöjä, mutta niiden vaikutus ei ole vielä riittävä kompensoimaan rakentamisesta aiheutuvaa kokonaiskuormitusta kokonaisuudessaan.

Tulosten perusteella hankkeen ilmastovaikutuksiin voidaan kuitenkin vaikuttaa erityisesti rakentamisvaiheen ratkaisuilla, kuten materiaalivalinnoilla, rakentamisen määrällä, vettäläpäisevillä pinnoitteilla, olevan puuston säilyttämisellä, maanpinnan nykyisten pintojen ja korkojen säilyttämisellä ym. toteutustavoilla.

3.2.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaavan painotus yhteispihoihin, virkistysalueisiin ja puistoihin tukee sosiaalista kanssakäymistä ja yhteisöllisyyttä. Suuremmille pihuille ja puistoihin voidaan



sijoittaa toimintoja, jotka vahvistavat asukkaiden välistä vuorovaikutusta, kuten yhteisiä grilli- tai leikkipaikkoja.

Alueen pohjois- ja eteläosat yhdistyvät toisiinsa pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä lisäämällä, mikä parantaa liikkumisen sujuvuutta ja turvallisuutta. Alueiden rajapinnassa sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennusta, joiden ympärille voidaan kehittää yhtenäinen viheralue. Tämä puistomainen ympäristö voisi toimia yhteisöllisenä tilana, jossa mahdollistetaan esimerkiksi palstaviljely ja kaupunkipuutarhanhoito.

Kerrostalarakentamisessa voidaan hyödyntää luhtitaloratkaisuja, jotka kunnioittavat alueen historiaa, erityisesti entisten sairaalan työväenasuntojen periaatteita. Rakennusten suunnittelussa suositaan puurakentamista. Luhtitalot lisäävät arjen kohtaamisia asukkaiden välillä, mikä vahvistaa yhteisöllisyyttä.

Alueen viereiset metsäalueet tarjoavat arvokasta luontoa ja rauhaa, ja niihin tulisi varmistaa selkeät kulkuyhteydet jokaisesta korttelista. Kevyet polkuverkostot tai sorapintaiset yhteydet riittävät, eikä niitä tarvitse rakentaa voimakkaasti, jotta luonnontilainen ympäristö säilyy mahdollisimman koskemattomana.

Vanhan valtatievarteen osoitettu mahdollinen pieni lähikauppa parantaa arjen saavutettavuutta ja kannustaa liikkumaan kävellen tai pyörällä. Asukkaiden aktiivinen liikkuminen ja oleskelu alueella lisää turvallisuuden tunnetta ja tukee viihtyisän asuin ympäristön syntymistä.

3.2.6 Lapsivaikutukset

Kotilahden kaavalla voi olla merkittäviä myönteisiä vaikutuksia lapsiin, jotka tulevat asumaan alueelle tai jo asuvat lähialueella. Suunniteltu vähähiilinen ja vihreä asuinalue luo terveellisen elinympäristön, jossa on vähemmän liikenteen päästöjä ja enemmän luontoa ja viheralueita. Pienimittakaavainen rakentaminen ja yhteispihojen suunnittelu tukevat lasten turvallista liikkumista ja leikkimistä, ja turvallisten kävely- ja pyöräilyreittien parantaminen helpottaa koulumatkoja ja liikkumista alueella.



Yhteisöllinen asuminen tukee lasten sosiaalista hyvinvointia. Yhteiset piha-alueet ja hyötypuutarhat tarjoavat paikkoja leikkiin, yhdessäoloon ja luonnonläheiseen tekemiseen, mikä voi vahvistaa lasten sosiaalisia taitoja ja vuorovaikutusta muiden perheiden kanssa. Kun naapurusto tuntee toisensa, syntyy turvallisuuden tunnetta, ja monisukupolvinen yhteisö mahdollistaa erilaisten taitojen ja kokemusten jakamisen eri-ikäisten välillä.

Kaava tukee myös terveellistä ja aktiivista arkea. Lähellä sijaitsevat metsät, virkistysalueet ja ulkoilureitit innostavat lapsia viettämään enemmän aikaa ulkona ja liikkumaan. Hyötypuutarhat ja viljelymahdollisuudet voivat edistää ympäristökasvatusta ja lisätä lasten ymmärrystä kestävästä kehityksen merkityksestä. Yhteisalueilla on myös mahdollisuus järjestää lapsille suunnattuja aktiviteetteja, kuten pihaapelejä, luontoretkeä ja kulttuuritapahtumia.

Alueen kehittäminen voi vaikuttaa myös palveluihin ja koulujen saavutettavuuteen. Lapsiperheiden houkuttelemisen alueelle voi vahvistaa koulujen ja päiväkotien toimintaedellytyksiä sekä johtaa palveluiden kehittymiseen lähialueella. Mikäli alueelle muuttaa paljon lapsiperheitä, voi se kuitenkin edellyttää lisäresursseja päiväkotien ja koulujen kapasiteetin varmistamiseksi. Turvalliset kevyenliikenteen yhteydet ja hyvät joukkoliikenneyhteydet tukevat lasten itsenäistä liikkumista esimerkiksi kouluun ja harrastuksiin.

3.2.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Alueen asukasmäärä kasvaa, sekä myös kävijämäärän arvioidaan kasvavan alueen yritystoiminnan laajentuessa, mikä lisää sähkön ja veden kulutusta. Korttelialueella hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria, ja nykyiset rakennukset on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Alueen reunoilla kulkevat valmiit tekniset verkot tukevat laajentumista.

Kaavan laajentuminen osittain rakentamattomalle alueelle on yhdyskuntarakenteen ja -talouden näkökulmasta perusteltua, sillä se täydentää olemassa olevaa rakennetta ja verkostoja. Alueelle tarvitaan uutta katuverkkoa, mutta osa nykyisestä tieverkosta on jo peruskorjaustarpeessa, joten kaavan toteuttaminen tukee myös näitä parannustarpeita.



Rakennetun alueen pinta-alan kasvu vähentää läpäisevien pintojen osuutta, joten hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lähtökohtaisesti hulevedet tulee käsitellä tonteilla, mutta myös yleisille alueille osoitetaan tilaa hulevesien ohjaamiseksi. Tällainen alue sijoittuu suunnittelualueen keskiosaan, missä maasto laskee luonnollisesti länteen ja jossa kulkee nykyinen oja. Kyseinen oja rakennetaan avo-ojaksi, jonne voidaan ohjata koko alueen yleisten alueiden hulevesiä. Alueelle tilataan hulevesisuunnitelma kaavan ehdotusvaiheeseen.

Suunnittelualue rajautuu nykyiseen katu- ja kevyen liikenteen verkkoon, mikä mahdollistaa olemassa olevien liikenneyhteyksien ja teknisten verkkojen tehokkaamman käytön.

Alueella sijaitseva tyhjillään oleva rakennus aiheuttaa kaupungille jatkuvia vakuutus-, valvonta-, käyttö- ja ylläpitokustannuksia. Kaavamuutoksen toteutuessa nämä kulut poistuvat, ja lisäksi kaupungille voi muodostua tuloja kiinteistön myynnistä.

3.2.8 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavalla on merkittäviä kunnallistaloudellisia vaikutuksia. Kaava-alueen toteuttaminen vaatii katu- ja kunnallistekniikan rakentamista uudisalueille, erityisesti pysäköintialueille, katuverkkoon liittyville uusille liittymille ja mahdolliselle puusiltavaraukselle. Myös hulevesijärjestelyt vaikuttavat kustannuksiin. Infrainvestointien kokonaiskustannukset tarkentuvat ehdotusvaiheessa ja toteutussuunnittelun yhteydessä. Tällä hetkellä katu- ja kevyenliikenteen verkostojen kustannuksiksi arvioidaan n. 1,6 - 2 miljoonaa euroa ja vesihuollon rakentamiskustannuksiksi n. 500 000 euroa.

Asemakaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako. Tonttijakokartat liitetään kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa. Erillisomakotitonttien koko vaihtelee karkeasti noin 350–850 neliöön. Yhtiömuotoisten AO- tai AP-tonttien koko vaihtelee noin 2200–3500 m². PL-1-tonttien koko on noin 7610 m². Vanhan valtatievarrella sijaitsevat AK ja AKR tontit ovat kokoluokaltaan keskimäärin 5630 m².

Asemakaava on tonttijaon kannalta joustava. Rakennusoikeus on osoitettu lähes kaikkiin kortteleihin tehokkuusluvulla, joten tonttijako on tarvittaessa myöhemmin



helposti muutettavissa. Lisää joustavuutta antaa mahdollisuus suurempien tonttien lohkomiseen tai pienimpien tonttien yhdistämiseen. Enemmistö tonteista on Joensuun kaupungin omistuksessa. Myytävä tai vuokrattava kerrosala tullaan hinnoittelemaan kaupungin sisäisten linjausten ja tonttipolitiikan mukaisesti, ja tarkempi arvio hinta-/vuokratasosta määritellään kaavaehdotusvaiheessa.

Kunnossapitokustannuksiin vaikuttavat erityisesti viheralueiden, hulevesialueiden ja yhteisten pysäköintialueiden ylläpito. Ratkaisut, kuten keskitetyt pysäköintialueet ja yhteiskäyttöiset pihat, voivat helpottaa kunnossapidon organisointia.

Alueen rakentaminen lisää kaupungin kiinteistöverotuloja tulevaisuudessa. Tarkka tuotto riippuu lopullisesta rakentamisen määrästä ja aikataulusta, mutta jo nykyisessä kaavaluonnoksessa varaudutaan merkittävään uuteen rakentamiseen erityisesti yhtiömuotoisilla tonteilla ja kerrostalotonteilla.

3.2.9 Vaikutukset alueen viherverkostoon

Alueen nykyinen viherverkosto säilyy suurelta osin, vaikka osa metsäalueista osoitetaan rakentamiseen. Rakentamisen seurauksena osa nykyisistä poluista poistuu käytöstä, mutta tilalle luodaan uusia yhteyksiä, jotka parantavat kulkua asuinalueelta lähimetsiin ja eri virkistysalueiden välillä. Rakentamisesta huolimatta arvokkaimpia viherkaistaleita säilytetään kortteleiden väleissä, ja myös rakennusalueilla pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa.





Kuva 36. Kuvassa vihrein nuolin on osoitettu viherverkostoyhteyksiä, joita pyritään säilyttämään

3.2.10 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Asemakaava mahdollistaa yritysten ja palvelujen sijoittumisen hyvien kulkuyhteyksien varrelle. Vanha valtatie ovat vilkkaasti liikennöity, jolloin alueella on paljon potentiaalista asiakaskuntaa.

Liikerakennusten rakentamisesta syntyy välillisiä yritysvaikutuksia. Se tuo rakennusalan yrityksille töitä.

Yritysvaikutusten arviointi

Joensuun kaupunki on päättänyt ottaa käyttöön yritysvaikutusten arvioinnin päätöksenteossa. Yritysvaikutusten arviointi tulisi tehdä ainakin silloin, kun tunnustetaan, että päätös saattaa vaikuttaa esim. yrityksen tai yritysten kustannuksiin, investointeihin, liikennejärjestelyihin, saavutettavuuteen tai muuhun päivittäiseen toimintaan.

Asemakaava tulee mahdollistamaan yritysten ja palveluiden sijoittumisen alueelle.



	Positiivinen vaikutus selitys	Positiivinen		Neutraali	Negatiivinen		Kielteinen vaikutus selitys
		1	2	3	4	5	
1	edistää yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla	x					kaventaa yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla
2	lisää yritysten liiketoimintamahdollisuuksia		x				vähentää yritysten liiketoimintamahdollisuuksia
3	edistää elinkeinorakenteen monipuolistumista			x			kaventaa elinkeinorakenteen monipuolistumista
4	edesauttaa yritysten työvoiman saantia		x				vaikeuttaa yritysten työvoiman saantia
5	lisää työpaikkojen määrää tai säilymistä alueella		x				vähentää työpaikkojen määrää tai säilymistä
6	positiivinen vaikutus yritysilmapiiriin			x			negatiivinen vaikutus yritysilmapiiriin
7	parantaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä		x				vaikeuttaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä
8	parantaa kaupungin imagoa ja vetovoimaa	x					heikentää kaupungin imagoa ja vetovoimaa
9	lisää yritysten välistä kilpailua		x				vähentää yritysten välistä kilpailua
10	kohtelee yrityksiä tasapuolisesti		x				kohtelee yrityksiä eriarvoisesti
11	luo edellytyksiä yritysten verkostoitumiselle			x			vähentää yritysten verkostoitumista
12	edistää strategisen linjausten toteutumista		x				heikentää strategisten linjausten toteutumista
13	vaikuttaa positiivisesti aluetalouteen		x				ei vaikuta aluetalouteen

Taulukko 3. Yritysvaikutusten arviointi



4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Kaavahanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista ja sen tavoitteena on kohdistaa asemakaavoittamaton alue uudisrakentamiseen. Alue tarvitsee uutta rakennuskantaa, jotta turvataan alueen kasvu ja monipuolisuus ja jotta alue kehittyy muun Joensuun mukana. Tavoitteena on myös saada käyttötarkoitus käyttämättömänä oleville kaupungin rakennuksille.

Kaavamutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Alueiden käyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 5.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 9.5.-6.6.2024 kaupunkirakennepalveluissa (Torikatu 19) ja kaupungin verkkosivuilla. Kaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 15.1.2025. OAS:sta jätettiin kahdeksan lausuntoa ja yksi mielipide. Tiivistelmä palautteesta ja kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteessä 3.

Viitesuunnitelmat

Kaavaprosessiin sisällytettiin yksi ylimääräinen viitesuunnitelmavaihe, jonka tarkoitus oli kerätä palautetta asukkailta kaavasuunnittelun tueksi. Kotilahdesta pidettiin nähtävillä kolme erilaista viitesuunnitelmaa (V1, V2 ja V3). Suunnitelmat pidettiin nähtävillä vuoden vaihteessa 2025 ja niitä esiteltiin infotilaisuudessa Karelian Wärtsilässä. Viitesuunnitelmista ei pyydetty lausuntoja, mutta niistä jätettiin kaksi lausuntoa. Mielipiteitä jätettiin kuusi. Kooste palautteesta ja kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteessä 4. Vuoden 2025 avattiin verkkokysely, jolla kartoitettiin potentiaalisten asukkaiden toiveita uuden asuinalueen suhteen. Kysely oli auki 15.1.-14.2.2025. Kyselyn koosteraportti löytyy kaavaluonnoksen oheismateriaalista.



Kaavaluonnos

Viitesuunnitelmien, selvitysten, palautteen ja kyselyn pohjalta on laadittu kaavaluonnos. Kaavaluonnoksia pidetään nähtävillä kaupunkirakennepalveluissa (Torikatu 19) ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja haavittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi 2026 loppupuolella. Tavoite on, että lopullinen kaavaehdotus tulee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2027 alussa.

Kaavan nähtävilläpito

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

Toteutus

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

Kaavan laatija:	Lumi Kortelainen
Avustaja:	Roosa Westerman





Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Asemakaava koskee Karhunmäen (24) kaupunginosassa sijaitsevaa kaavoittamatonta Kotilahden aluetta. Kaavan tavoitteena on kehittää Kotilahdesta vähähiilinen ja yhteisöllinen asuinalue, jossa tarjotaan monipuolisia pientaloasumisen ratkaisuja lähellä luontoa ja palveluja. Kaavalla mahdollistetaan pienikokoisten erillispientalojen, yhtiömuotoisen pientaloasumisen sekä pienkerros- ja rivitaloasumisen toteuttaminen. Alueella sijaitsevat maakunnallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat Koppolan entinen kunnalliskoti ja sen mielisairasosasto, joille etsitään uusia käyttötarkoituksia ja jotka osoitetaan suojeltaviksi kaavassa.

Hankkeen lähtökohdat

Kaavamuutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Kotilahti on tällä hetkellä kaavoittamaton, pääosin rakentamaton ja osin metsäinen alue, joka sijaitsee olemassa olevan infrastruktuurin, palvelujen ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Kotilahden sijainti ja ympäröivä rakennettu kulttuuriympäristö virkistysalueineen tarjoavat hyvät edellytykset uudelle, luonnonläheiselle ja vähähiiliselle asuinalueelle. Hanke toteuttaa kaupungin strategisia linjauksia ja vastaa asuntotuotannon tarpeeseen tarjoamalla uusia omakotitalotontteja.

Väylät

Alueen liikenneverkko perustuu kahteen pääväylään, Kartanotiehen ja Kotilahdentiehen, jotka molemmat uusitaan niiden nykyisen heikon kunnon vuoksi. Näiden lisäksi alueelle rakennetaan muutamia lyhyempiä kokooja- ja tonttikatuja, jotka parantavat alueen sisäistä liikennettä.

Alueelle muodostetaan myös kevyen liikenteen verkosto, joka yhdistää Kotilahden ympäröiviin asuinalueisiin ja ulkoilureitteihin. Lisäksi asemakaavassa varaudutaan kevyen liikenteen sillan rakentamiseen Ilomantsin radan yli, mikä parantaa yhteyksiä erityisesti keskustan suuntaan.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Alueella on laaja virkistysalueverkko, josta osa jää rakentamisen alle. Säilyvän virkistysalueen yhteyksiä sekä saavutettavuutta parannetaan. Kaavassa osoitetaan myös puisto- ja palstaviljelyalueita asukkaiden käyttöön. Luontoselvityksissä tunnistetut arvokkaat kohteet säilytetään rakentamiselta siten, että alueen luontoarvot turvataan.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on osittain olemassa oleva vesihuolto- ja tekninen verkosto, jota tulee kuitenkin parantaa ja laajentaa vastaamaan uuden asuinalueen tarpeisiin.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Kaava-alue on pääosin Joensuun kaupungin omistuksessa, lukuun ottamatta muutamia yksityisiä kiinteistöjä. Asemakaavan myötä alueelle muodostetaan uusia tontteja asumiskäyttöön, sekä yleisiä katu-, virkistys- ja puistoalueita. Kiinteistönmuodostus toteutetaan asemakaavan vahvistumisen jälkeen erillisissä kiinteistötoimituksissa.

Aikataulu

Tavoitteena on, että asemakaava on kaupunginvaltuuston käsittelyssä alkukesästä 2026. Kohteen toteutus on mahdollista, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Yhteistyötarpeet

Asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä Joensuun kaupungin eri hallintokuntien, erityisesti kaupunkirakenteen palvelualueen sekä teknisen puolen kanssa, ja teknisten verkkojen haltijoiden kanssa. Työssä on kuultu myös maanomistajia ja asianosaisia, ja kaavatyöhön liittyen on tehty tarvittavia selvityksiä.

Erityistä huomioitavaa

Alueelle tilataan rakennettavuusselvitys. Liikenteen yleissuunnitelmat ja hulevesisuunnitelmat laaditaan ehdotusvaiheeseen.

Kaavatalous

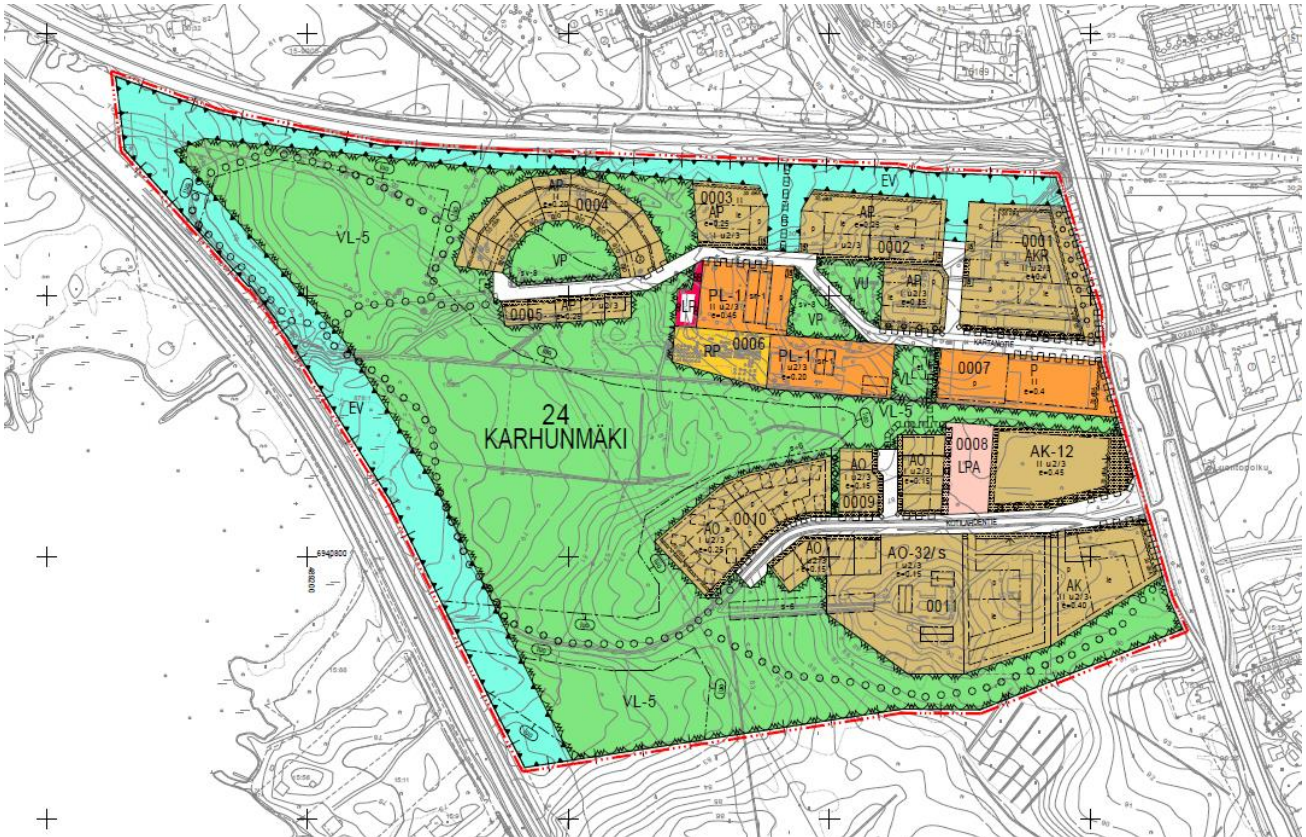
Asemakaavalla on kunnallistaloudellisia vaikutuksia. Kyseessä on kaupungin oma hanke, jossa hyödynnetään osittain olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Infrakustannukset liittyvät alueen katu- ja teknisen verkon rakentamiseen, joiden karkea kustannusarvio on 1 490 000 - 1 670 000. Kaupungille syntyy tuloja maan myynnistä tai vuokrauksesta.



Vaikutukset

Suurimmat vaikutukset syntyvät alueen metsäisen maiseman muuntumisesta rakennetuksi ympäristöksi. Hankkeella edistetään vähähiilistä rakentamista, luonnonläheistä asumista ja yhteisöllisyyttä. Alueen asukas- ja yritystoiminnan kasvun myötä myös liikennemäärät kasvavat.

Suunnitelmapakartta

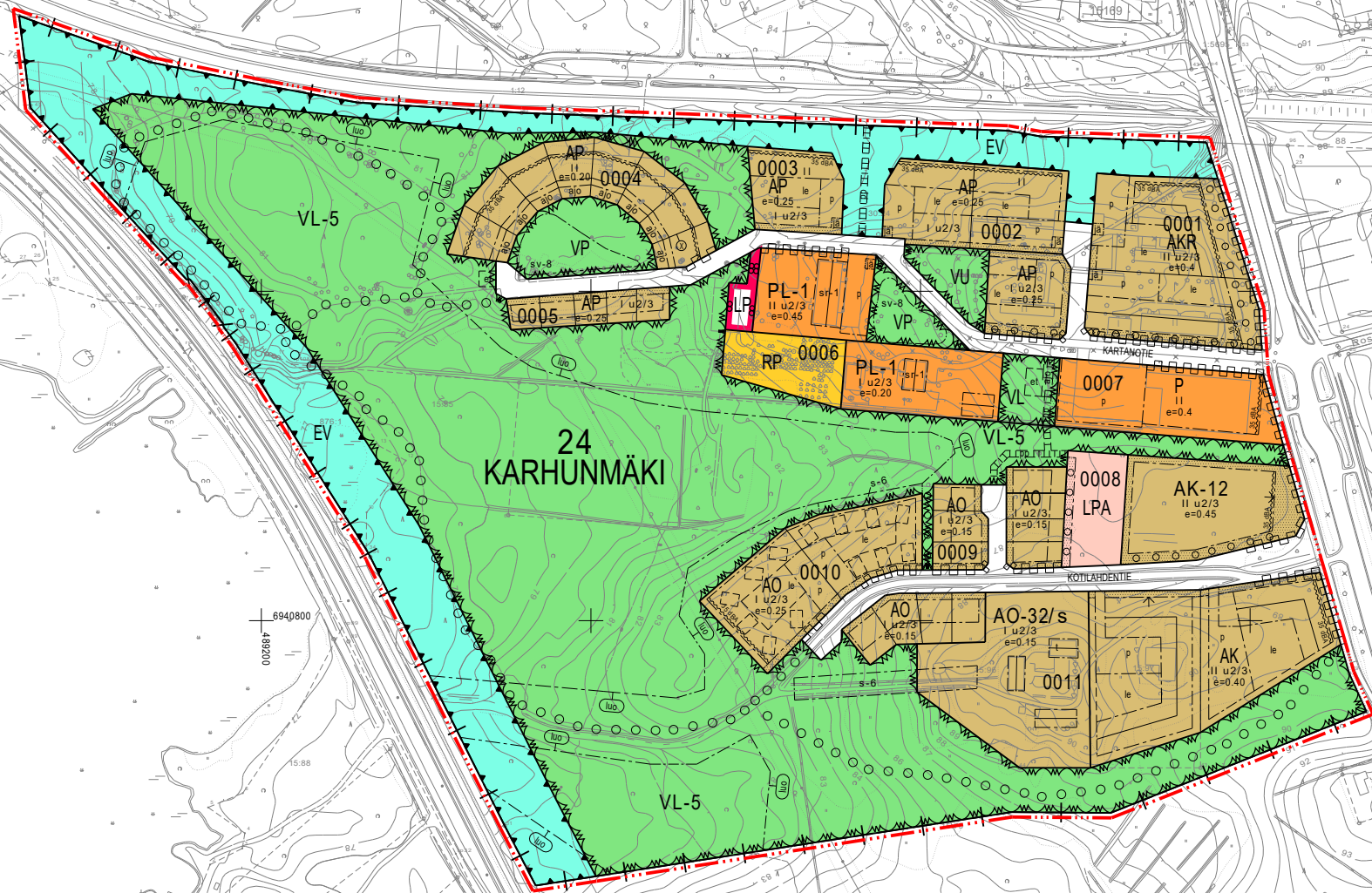


Laatija: Lumi Kortelainen
 sähköposti: lumi.kortelainen@joensuu.fi



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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



24
KARHUNMÄKI

VL-5

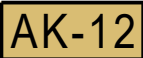



VL-5

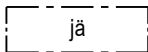
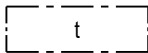
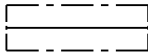
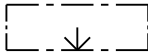
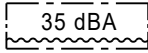
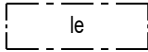
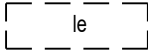

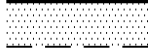
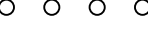


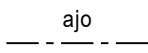
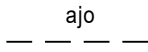
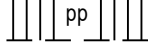
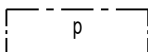
VL-5

6940800
488200



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0020000 Asuinkerrostalojen korttelialue.
	0020012 Asuinkerrostalojen korttelialue. Kerrosalasta enintään 12 % voidaan käyttää liike-, toimisto- ja varastotiloina.
	0020500 Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue.
	0030000 Asuinpientalojen korttelialue.
	0050000 Erillispientalojen korttelialue.
	0050032 Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta sekä tarvittavia varasto-, huolto- tms. rakennuksia. Uudisrakentamisen tulee kokonsa ja rakennustapansa puolesta täydentää kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä.
	0090000 Palvelurakennusten korttelialue.
	0100001 Lähipalvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.
	0330000 Puisto.
	0340000 Lähivirkistysalue.
	0340005 Luonnontilaisena hoidettava lähivirkistysalue.
	0360000 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	0440000 Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue.
	0520000 Yleinen pysäköintialue.
	0570000 Autopaikkojen korttelialue.
	0680000 Suojaviheralue.

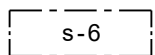
	1130120 Jätteiden keräyspaikkaa varten varattu alueen osa.
	1170000 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	1260000 Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	1290000 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	1320000 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyuden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.
	1330000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1330010 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1340100 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
	1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1360000 Katu.
	1390201 Ulkoilureitti, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
	1470000 Ajoyhteys.
	1470100 Ohjeellinen ajoyhteys.
	1500200 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
	1510000 Pysäköimispaikka.

/s	0730000 Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0830000 Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
24	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KAR	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
0011	0930000 Korttelin numero.
KARTANOTIE	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
I	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u2/3	1020000 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.25	1050000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	1130000 Rakennusala.
	1130001 Ohjeellinen rakennusala.
	1130110 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.



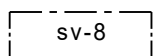
1590000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



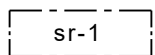
1690006

Suojeltava alueen osa, jolla olevia kiviaitoja ei saa poistaa eikä turmella.



1690108

Alueen osa, jolla on maiseman kannalta merkittäviä puita. Aluetta on hoidettava niin, ettei maiseman luonne olennaisesti muutu.



1710001

Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.



1890000

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Kaava-alueella rakentamisessa on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Kaikkien alueiden toteutuksessa on pyrittävä säilyttämään olemassa olevaa puustoa niin paljon kuin mahdollista. Mahdollisuuksien mukaan istutettavina puina on käytettävä suurikokoisia taimia ja niille on varattava riittävän suuri kasvualusta. Yksittäisten puiden sijaan on pyrittävä säilyttämään kokonaisia puusaarekkeitä.
2. Katualueen puoleisen tontin sivut on aidattava pensasaidoin. Avoradan puoleiset tontin sivut tulee aidata puuaidoin. Muut tontin sivut voidaan aidata pensasaidoin tai enintään 120 cm korkein puuaidoin.
3. Rakennusten julkisivumateriaalin on oltava puuta. Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista ja värimaailman värikästä ja leikkisää. Talousrakennusten ja katosten tulee olla yhtenäisiä arkkitehtuuriltaan asuinrakennusten kanssa.
4. Rakennusten kattojen tulee olla harja- tai mansardikattoja. Harjakaton kaltevuus tulee olla 1:1-1:2.
5. Yksinkertaisin lasiseinin varustettua parveketta tai terassia ei lueta rakennusoikeuteen.
6. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet, kuten aurinkopaneelit, tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.
7. Kortteleiden 0001-0004 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun- ja tärinän torjuntatarve. Asuintalojen ulkokuoren äänentasoeron raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dB. Runkomelua asuinhuoneissa L_{pr,m} saa olla enintään 35 dB ja liikennetärinä v_{w,95} saa olla enintään 0,30 mm/s avoradan osalta. Terassit ja parvekkeet tulee lasittaa, jos ne sijaitsevat julkisivulla, jolla keskiäänitaso on päivällä yli 55dB.
8. Korttelissa 0004 ajo on sallittu ohjeellisen ajoreitin mukaisesti yhden tai useamman tontin kautta.
9. VL- 5 alue tulee säilyttää pääosin luonnontilaisena. Alueen hoidossa ja käytössä tulee turvata luonnon monimuotoisuus, olemassa oleva puusto sekä pienvesien ja noron luonnollinen vesitalous. Alueella sallitaan vain virkistyskäyttöä palvelevat kevyet rakenteet ja reitit siten, ettei alueen luontoarvoja heikennetä.
10. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet (luo) tulee säilyttää luonnonmukaisena virkistysalueena. Alueen luonnontilaa, puustorakennetta eikä vesitaloutta saa muuttaa siten, että luonnon monimuotoisuus heikkenee.
11. Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä ja viivyttää niiden syntypaikalla. Avo-ojien ja viivytyrakenteiden tulee olla luonnonmukaisia ja rakenteeltaan vettä suodattavia. Yleisillä alueilla hulevesirakenteiden tulee edistää veden laadun parantumista ennen vesien johtamista eteenpäin.

Biosuodatusrakenteissa tulee käyttää vettä läpäiseviä ja suodattavia rakennekerroksia (esim. hiekka- ja sorakerrokset).
12. Karjalan radan läheisyydessä hulevesien laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen suojeluarvojen vuoksi. Norojen luonnontilaisuutta ei saa heikentää hulevesien johtamisella tai kuormituksella. Radan varressa sijaitsevaan lampeen, jossa on todettu viitasammakon (*Rana arvalis*) esiintyminen, ei saa johtaa hulevesiä.

AO ja AP KORTTELEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Talousrakennuksien kerrosala saa olla enintään 70 k-m², eikä sen pinta-ala saa olla enempää kuin 2/3 asuinrakennuksen pinta-alasta. Talousrakennuksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle vähintään 2 metrin päähän tontin rajoista ja naapurin luvalla lähemmäksi, mutta ei kuitenkaan istutettavalle tontin osalle, eikä 8 metriä lähemmäksi asuinrakennuksia.
2. Asuinrakennusten väliin saa rakentaa aitoja. Aidan tulee olla joko pensas- tai puuaita.
3. Pihojen on oltava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä, joissa on leikki- ja oleskelualue. Yhtiömuotoisille AO- ja AP tonteille on varattava leikkiin tai asukkaiden muuhun oleskeluun tarkoitettua yhtenäistä aluetta vähintään 15 prosenttia tontin pinta-alasta. Tälle alueelle on oltava asunnoista välitön kulkuyhteys. Piha-aluetta tulee jäsentää erilaisilla istutuksilla. Viherhuoneita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden estämättä. Piha-alueelle tulee istuttaa 1-3 puuta piha-alueen koosta riippuen. Pihalle on laadittava pihasuunnitelma, jossa on esitettävä ainakin puut, istutukset ja leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.

0006 KORTTELIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Koppolan vanhan kunnalliskodin ja mielisairaalan alueen rakennusten ja niitä ympäröivien puutarha-alueiden muodostama rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus on säilytettävä. Historiallista puutarhaa on kehitettävä historiaa kunnioittaen ja vaalien sen omia tunnuspiirteitä.
2. sr-1 merkinnällä olevan rakennuksen rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta on museoviranomaiselle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen. sr-1 rakennuksia ei saa purkaa.
3. Uudisrakentamisen mittakaava, materiaalit ja värit tulee sovittaa ympäröivän alueen rakennustapaan siten, että rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden ominaisluonne säilyy. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen uudisrakentamista koskevan lupapäätöksen ratkaisemista.
4. Rakennuksia kunnostettaessa ja peruskorjattaessa on pyrittävä säilyttämään rakennuksen alkuperäinen asu ja näin kunnioittamaan sen kulttuurihistoriallista rakennusperintöä.
5. Aluetta saa aidata toiminnallisilla perusteilla. Aidan tulee istua luontevasti historialliseen ympäristöönsä.
6. Alueelle saa tehdä merkityn rakennusoikeuden lisäksi erillisiä, enintään 15 m² kokoisia katoksia, kasvihuoneita, ym. rakennelmia yhteensä enintään 70 m² ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, mutta ei kuitenkaan istutettavalle alueelle.
7. Korttelialueilla, joilla kaava sallii rakennettavaksi asuntoja, saa asunnot toteuttaa myös palveluasuntoina. Kortteliin 0006 saa sijoittaa tehostettua palveluasumista.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkoja on varattava kortteliin seuraavasti:
 - Erillispientalot: 1,5 ap / asunto
 - Rivi- ja kytketyt pientalot: 1,25 ap / asunto
 - Kerrostalot: 1 ap / 85 k-m²
 - Opiskelija-asuminen: 1 ap / 110 k-m²
 - Palveluasuminen: 1 ap / 190 k-m²
 - Asumisen vieraspaikat (PL-1, AKR- ja AK-12 korttelialueet): 1 ap / alkava 1500 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap / tontti
 - Liiketilat: 1 ap / 50 k-m²
 - Toimisto-, kokous- ja ravintolatilat: 1 ap / 70 k-m².
2. Jalankululle ja polkupyöräilylle on rakennettava turvalliset kulkuyhteydet katualueelta rakennusten pääsisäänkäynneille.
3. Pysäköintialueet on erotettava muista alueista istutuksilla, aitauksilla tai muilla sellaisilla rakenteilla.
4. Jätteenkäsittelyn voi yhdistää autokatoksien yhteyteen. Vierekkäisten tonttien auto/jätteenkäsittelykatokset saa rakentaa kiinni toisiinsa.
5. LPA-korttelialueelle saadaan sijoittaa korttelin 0007 autopaikkoja.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
 - Asuminen: 1 ppp / 40 k-m².
 - Palveluasuminen: 1 ppp / 80 k-m².
 - Liike-, toimisto- kokous- ja ravintolatilat: 1 ppp / 50 k-m².
 - Polkupyöräpaikat on toteutettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
2. Polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille. Polkupyöräpaikkojen laskennassa käytetään kaavakarttaan merkittyä rakennusoikeutta.

KOTILAHTI asemakaava, L U O N N O S

Joensuun kaupungin Pielisensuun (401) kylän tiloja 30:24, 15:55, 15:75, 15:96, 15:97, 876:1.

Asemakaavalla muodostuvat KARHUNMÄEN (24) kaupunginosan korttelit 0001-0011 (ei virallinen) sekä katu-, liikenne-, virkistys-, erityis- ja palstaviljelyalueet.

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava 1:2000	Kaupunginvaltuusto	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä 15.4.2026	Voimaantulopäivä	
Kaupungeodeetti Kalle Sivén	Suunnittelija Lumi Kortelainen	Diaarinumero 559/10.02.03.00/2024	
Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen	Piirtäjä Roosa Westerman	Arkisto 24/1702	

Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040 ja 3.vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Suunnittelualueella sijaitsee Koppolan/Kotilahden sairaala-alue, joka on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi ympäristöksi ma/km- merkinnällä. Suunnittelualueen vieressä kulkee rautatiet Lappeenrantaan sekä Ilomantsiin. Aluetta rajaa myös Niinivaarantie (vanha valtatie). Maakuntakaavassa ei ole merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä. Alueella kuitenkin on ulkoilureittejä, ja ne tulisi määrittää kaavatyössä. Viheryhteystarve on Helsinkiin menevän rautatien yhteydessä.

Alueella on voimassa Karhunmäen osayleiskaava. Suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), kerrostaloalueeksi, joka mahdollistaa pienkerros- ja rivitalorakentamisen (AK-1), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), lähipalvelujen alueeksi (PL), asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (A-1/s), asuinpienalojen korttelialueeksi (AP)-, ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella sijaitsee myös kaksi suojelumerkinnällä (sr) osoitettua rakennusta sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo).

Nykyisellä AK alueella sijaitseva liikuntakeskus on toteutettu poikkeusluvalla.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen osayleiskaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaava-selostuksessa-, sekä luonnos- että ehdotusvaiheissa. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. luontoon ja maisemaan, ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin sekä kaupungin strategian ja ohjelmien toteutumiseen.

Myös kaavan toteutuksen vaikutukset ympäristöön ja kasvihuonekaasupäästöihin arvioidaan.

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
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan vastuumuseo
- Joensuun kaupungin tilakeskus
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Karhumäen asukasyhdistys ry
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun Polkijat ry
- Väylävirasto
- VR-Yhtymä Oy



Kaavahankkeesta järjestetään viranomaisneuvottelu.

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 9.5.–6.6.2024. Kaavatyötä koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään torstaina 23.5.2024 kello 16.30 alkaen osoitteessa Torikatu 19 A.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti syksyllä 2024. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävillä 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtävillä alustavasti vuoden 2024 lopulla. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2025 keväällä.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti osoitteeseen kirjaamo@joensuu.fi tai Kaupunkirakennepalvelut PL 59, 80100 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla tuki 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

Kaupunkirakennepalvelut, Torikatu 19, 80100 Joensuu www.joensuu.fi/kaavoitus

- maankäytön suunnittelija Lumi Kortelainen
lumi.kortelainen@joensuu.fi, puh. 050 435 3541
- suunnitteluavustaja Roosa Westerman
roosa.westerman@joensuu.fi, puh. 050 409 2124

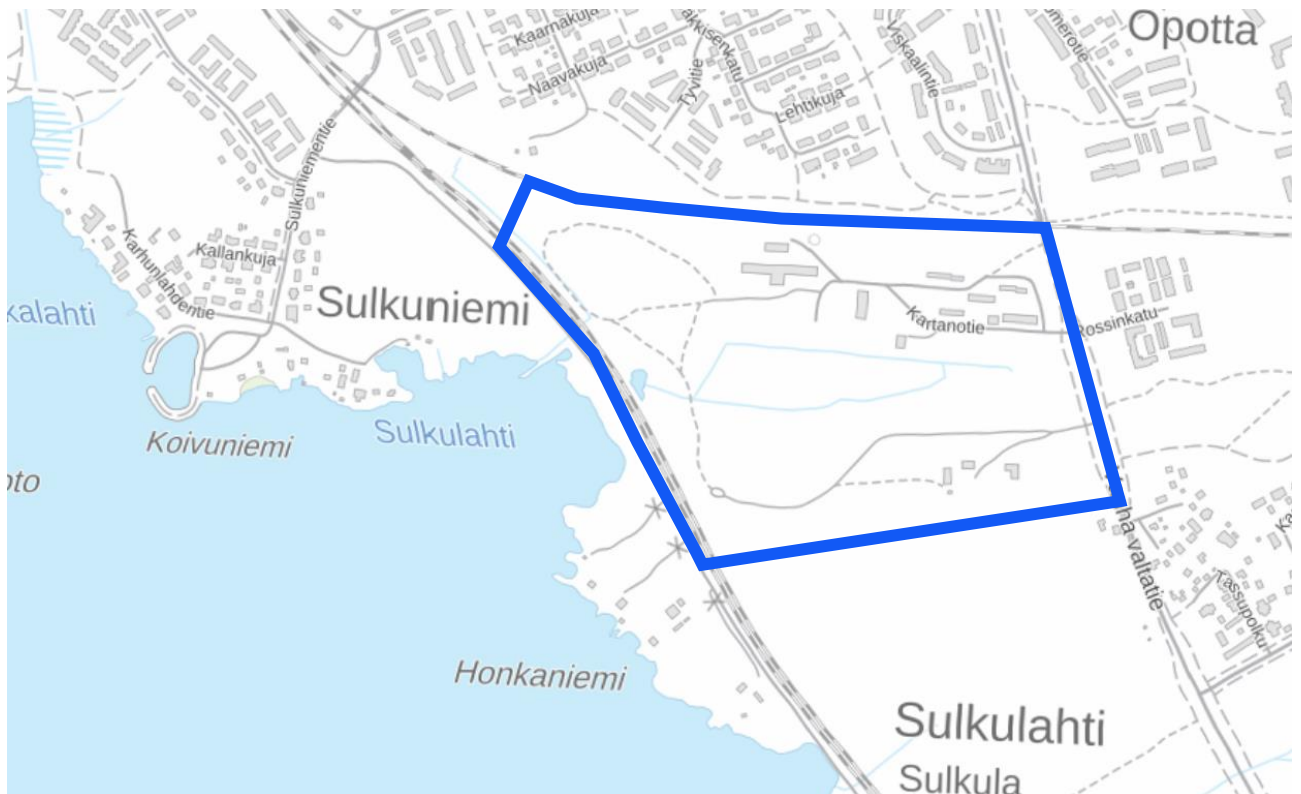


Asemakaavaprosessi



Kotilahti asemakaavan muutos

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet



Kaava-alueen rajaus



Yhteenveto kaavamuutoksen vireilletulovaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja erillisselvityksistä saaduista lausunnoista ja mielipiteistä. Asiakirjat olivat nähtävillä 9.5.–6.6.2024. Kaavasta jätettiin kahdeksan lausuntoa ja yksi mielipide. Joensuunkodit Oy, Joensuun kaupungin liikuntapalvelut, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Puhas Oy ja Telia Finland Oyj ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa.

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

1. Caruna Oy

Lausunto:

Kaavamuutosalueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot on esitetty violeteilla neliöillä. Kaavan myötä sähkönkulutus alueella kasvaa ja alueelle täytyy rakentaa sähköverkkoa. Tarkemmat verkonrakennustarpeet selviävät, kun kaavaprosessi edistyy luonnosvaiheeseen. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijai Meillä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Toivomme mahdollisuutta lausua myös kaavaprosessin seuraavissa vaiheissa.

Liitteet Liite 1: Nykyinen sähkönjakeluverkko

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

2. Elisa Oyj

Lausunto:

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.



Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

3. Joensuun Latu ry

Lausunto:

Joensuun Latu ry on lähes 2900 jäsenellään Pohjois-Karjalan suurimpia ulkoilu- ja liikuntajärjestöjä. Kuulumme valtakunnalliseen ulkoilujärjestö Suomen Latu ry:n. Edistämme vastuullista, ympärivuotista ulkoilua ja luonnossa liikkumista luontoa kunnioittaen kaiken ikäiset ja kaiken kuntoiset huomioiden. Järjestämme ja ohjaamme retkiä luonnossa lähelle ja kauemmaksi kävellen, hiihtäen, lumikenkäillen, luistellen, pyöräillen, meloen ja poluilla juosten. Korostamme luontoympäristön ja liikkumisen merkitystä niin kehon kuin mielen hyvinvoinnille. Visiomme onkin:

”Kaikki löytävät mielekkään tavan ulkoilla ja nauttia luonnosta”.

Toimintaympäristömuutokset ovat monella tavalla tuoneet esille päivittäisen luonnossa liikkumisen tärkeyden ihmisille. Luonnossa liikkumisen merkitys on korostunut, ja ulkona tapahtuvan liikunnan sekä fyysiset että psyykkiset hyvinvointivaikutukset ovat tulleet monissa yhteyksissä ja myös tutkimuksissa todetuiksi. Ulkoilu- ja liikuntareittien säilyttäminen ja kehittäminen myös kaupunkirakenteen sisällä on asumisterveyden ja -hyvinvoinnin kannalta tärkeää.

Kotilahden alue on asemakaavan luonnoksessa suunnitellun yhteisöllisen asuntorakentamisen aluetta, jossa on vuonna 2016 tehdyn luontoselvityksen mukaan erityisesti suojeltavien lajien elinympäristöjä. Polkuverkostot kattavat lähes koko alueen. Pidämme tärkeänä, että aluetta suunnitellaan luontoa kunnioittaen, tulevien asukkaiden lähivirkistysalueet huomioonottaen, sekä kevyenliikenteen, polkujen ja latujen yhteydet laajempiin reitteihin varmistuen.



Vastine:

Asemakaavassa otetaan huomioon alueen luontoarvot sekä luonnon virkistyskäytön mahdollisuudet. Kaavatyön yhteydessä olemassa olevia polkuja on kartoitettu, ja tavoitteena on säilyttää merkittävä osa nykyisestä polkuverkostosta. Siltä osin kuin rakentaminen muuttaa nykyisiä reittejä, kaavassa pyritään osoittamaan korvaavia kulkuyhteyksiä, joilla varmistetaan pääsy ympäröivään metsään ja virkistysalueille. Lisäksi alueen kevyen liikenteen verkostoa kehitetään, jotta liikkuminen eri kortteleiden, palveluiden ja luontokohteiden välillä olisi sujuvaa ja turvallista. Polkuverkoston liittäminen osaksi laajempaa ulkoilureittiverkostoa on huomioitu suunnittelussa, ja tämä työ jatkuu myös toteutus suunnittelun vaiheessa.

Kaava-alueella vuonna 2016 tehdyssä luontoselvityksessä esiin nousseet suojeltavien lajien elinympäristöt otetaan huomioon osana uutta, parhaillaan laadittavaa luontoselvitystä (2025).

4. Joensuun seudun luonnonystävät ry.*Lausunto:*

Maankäytön toteutusohjelmassa on esitetty uusia rakennuksia verrattain avoimille, joskin reunoiltaan lehtipuustoisille kohteille. Kaava-alueen koillisnurkassa on eräs näistä kohdista, joka on Rambollin (2016) luontoselvityksessä kuvio kuusi. Tuoreen maastokäyntimme aikana huomasimme, että kuvion itäisen reunan lehtimetsä on helteilläkin viileä ja helppokulkuinen. Keskellä olevalla, rehevöityneellä aukiolla kasvaa nyt lehtojen kasvillisuutta myös täysin avoimilla kohdin, ja aluetta voisi kehittää vuosikymmenten saatossa lehdoksi. Aukion länsireunalta alkaa selvästi monimuotoinen metsikkö, joka oli melko kostea ja rehevä nyt alkukesän kuivana kautenakin. Havaitsimme laadukasta elinympäristöä suosivaa linnustoa, kuten mustapääkertun ja viitakerkkusen. Tämä alue esitettiin vuoden 2017 kaavaluonnoksessa rakennettavaksi, mutta luontoarvojen vuoksi aukion reunoilla olevat metsät ovat säästämisen arvoisia. Metsikkö jatkuu Koppolan sairaalan rakennuksen pohjoispuolelle. Pihapiiri on arvokasta kulttuuriympäristöä ja havaitsemamme linnusto on siellä kulttuurimaisemien mukaista. Uhanalaista lajeista havaitsimme haarapääskyjä (VU) sekä tervapääskyjä (EN), jotka vähintään ruokailevat alueella. Läheinen siirtolapuutarha



sen eteläpuolisine lehtoineen on myös varsin monimuotoista, sekä vehreää ja värikästä aluetta. Vuoden 2017 kaavaluonnoksessa eräs epäkohta on luo-alueiden puute, tosin merkittävämpi ongelma oli rakentamisen osoittaminen lehtipuuvaltaisille, hyvin monimuotoisille kohteille. Näitä ovat edellisessä kaavakartassa siirtolapuutarhan eteläpuolinen lehtoalue, läheiset lehtomaiset kankaat, ja myös Kotilahdentien reunoilla olevat metsät. Nyt maankäytön toteutusohjelmassa on näkyvillä rakentamista lähinnä Kotilahdentien mutkassa oleville aukioille, joka olisi maankäytön kannalta selvästi kestävämpi ratkaisu. Niilläkin on tosin niittykasvillisuutta ja näyttäviä, suuria puita. Mahdollinen rakentaminen alueella veisi väkisinkin luonnolta pinta-alaa.

Kaava-alueen länsipuolen metsät ovat varsin näyttäviä ja kokonaisuus on huonosti tunnettu luontohelmi kaupungin alueella. Faunatican (2022) luontoselvitys huomioi viitasammakon elinympäristön, pienehkön liito-oravalle sopivan metsäkaistaleen ja laajan valkoselkätikalle sopivan alueen. Valkoselkätikkaa pidetään sateenvarjolajina, eli se on elinympäristönsä suhteen vaateliias laji, jonka elinympäristön suojelulla saadaan turvattua lukuisten lajien elinympäristöjä. Nykyisin on syytä hyvittää uhanalaisen lajin elinympäristön hävitys ekologisen kompensaaion keinoin, mikäli rakentamiseen päädytään. Aiempi Rambollin luontoselvitys huomioi alueella olevan runsaasti lehtoja, joista osa on varsin lahoppuustoisia ja luonnontilaltaan verrattain eheitä. Luonnontilaisen kaltaiset tuoreet lehdot ovat paitsi hyvin monimuotoisia kohteita, ne ovat myös uhanalaisia luontotyyppisiä. Merkittävää on, että osa alueen lehdoista on normaaleja metsälakikohteita parempia, myös kokonsa puolesta. Usein metsälakikohteita suurempia lehtokohteita suojellaankin virallisina luonnonsuojelualueina. Euroopan yhteisön tasolla borealiset lehdot ovatkin tärkeiksi luokiteltuja luontotyyppisiä, joiden suojelutaso katsotaan Suomessa valtakunnallisesti riittämättömäksi. Nykyisin suojeltuina on noin kolme prosenttia lehdoista, eikä alkuperäisestä lehtopinta-alasta ole enää paljon jäljellä. Täten edustavien luontotyyppien lähellä olevia heikkokuntoisempia kohteita on tarpeellista jättää maankäytön ulkopuolelle, ja lehdot voivat elpyä muita metsäluontotyyppisiä nopeammin. Kokonaisuutena Sulkulahden yhtenäisellä metsäalueella on merkittäviä luontoarvoja. Kun kaupunki on lupautunut suojelemaan seitsemän prosenttia noin 9000 hehtaarin metsäomaisuudestaan, Karhunmäen parhaiden metsien tulisi olla tässä joukossa. Katsomme, että aikanaan osayleiskaavan luo-merkintöjä



onkin paikallaan päivittää yhtenäisemmäksi SLmerkinnäksi, myös laadukkaiden luontotyyppien runsaan pinta-alan vuoksi. Tällä voi täyttää kustannustehokkaasti paikallisia ja kansainvälisiä sitoumuksia.

Vastine:

Kotilahden kaavoituksen yhteydessä laaditaan uusi, ajantasainen luontoselvitys (vuodelle 2025), jossa huomioidaan niin aiempien selvitysten tiedot kuin uudet havainnot, mukaan lukien uhanalaiset ja direktiivin lajit. Esimerkiksi viitasammakon, liito-oravan ja valkoselkätikan mahdolliset elinympäristöt kartoitetaan ja niiden säilymistä pyritään turvaamaan kaavaratkaisuin.

Kaavatyössä pyritään siihen, että rakentaminen osoitetaan alueille, joilla vaikutukset luontoarvoihin ovat mahdollisimman vähäisiä. Rakennettaviksi osoitetuilla alueilla säilytetään puustoa ja pyritään huomioimaan maisemalliset sekä ekologiset yhteydet. Kaavaan osoitetaan virkistysalueita, jotka tukevat metsäalueiden jatkuvuutta ja virkistyskäyttöä. Kaupunkistrategian linjauksessa, jonka mukaan kaupungin omistamista metsäalueista noin 7 % osoitetaan suojeluun, Sulkulahden alueen metsät eivät kuulu tämän tarkastelun piiriin. Kaavoituksessa kuitenkin pyritään hyödyntämään mahdollisuutta osoittaa arvokkaille luontokohteille /s- tai SL-merkintöjä, jotka voivat tukea luonnonarvojen suojelua asemakaavatasolla. Tarkastelemme ehdotusta päivittää osayleiskaavan luonnonalueet SL-merkinnäksi jatkossa, erityisesti silloin kun kyseessä on laajempi maankäytön tarkastelu. Luonnoksissa voidaan jo nyt osoittaa luonnonarvoiltaan merkittäviä alueita rakentamisen ulkopuolelle ja määräyksiin ohjata rakentamista luonnon säilyttämiseen. Kaavatyön edetessä tarkempia ratkaisuja voidaan tehdä uuden luontoselvityksen tulosten pohjalta.

5. Joensuun Vesi -liikelaitos*Lausunto:*

Kaava-alue sijaitsee Karhunmäen kaupunginosassa noin 4 kilometrin etäisyydellä Joensuun kaupungin keskustasta kaakkoon. Alue rajoittuu lännessä Lappeenrannanrataan, pohjoisessa Ilomantsinrataan, idässä Vanhaan valtatiehen. Alue on pääosin rakennettua sairaala- ja asuin-alueita. Alueella sijaitsee Joensuun Veden vesijohto-, jätevesi- ja hulevesiverkostoa



sekä jätevesipumppaamo. Joensuun Vesi ei vastaa verkostojen ja pumppaamolaitteiden mahdollisista kaavoituksellisista syistä johtuvista siirtokustannuksista. Muutoin ei Joensuun Vedellä ole huomautettavaa asemakaavan osallistumisja arviointisuunnitelmasta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

6. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto:

Rakennettu kulttuuriympäristö

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaihekaavassa (hyväksytty 2022) maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi osoitettiin Kotilahden sairaala-alue. Kohde muodostuu kahdesta 1920-luvun lopulla valmistuneesta rakennuksesta. Maakuntakaavassa Kotilahden sairaala-alueen inventointikortissa rakennuksista on niukat historiatiedot. Kaavaselostuksessa olisi hyvä avata tarkemmin ennen kaikkea pienemmän rakennuksen käyttöhistoriaa, jota maakuntakaavan inventointikortissa ei ole käsitelty lainkaan. Koska rakennukset muodostavat maakuntakaavan kohteen ja kokonaisuus edustaa Pohjois-Karjalan vanhinta säilynyttä sairaala- ja hoivarakennusten kerrostumaa, tulisi rakennuksien suojelu toteuttaa sitovasti, toisin sanoen sr-kaavamääräykseen olisi liitettävä maininta ”rakennusta ei saa purkaa”. Lisäksi kaavamääräykseen olisi liitettävä maininta, että ennen merkittäviä muutostöitä ja luparatkaisua olisi pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Sairaalarakennusten toteuttamiseen on aikoinaan yleensä kuulunut myös niiden ympäristön vihersuunnittelua ja toteutusta. Tässä mielessä Kotilahden sairaalan viherympäristön tarkastelussa olisi hyvä konsultoida kaupunginpuutarhuria. Mikäli viherympäristöstä löytyy maisemapuita tai harvinaisia puulajeja, olisi ne hyvä osoittaa vaalimista osoittavalla kaavamerkinnällä määräyksineen. Lisäksi kaupunginpuutarhurin avulla olisi mahdollisia tunnistaa myös mahdollisia alkuperäisiä



puistosuunnitteluun liittyviä elementtejä. Mikäli viherympäristöstä löytyy merkittäviä arvoja, esitetään harkittavaksi, olisiko arvorakennusten tonteille ja niihin liittyvään puistoalueeseen liitettävä ympäristöä vaaliva /Skaavamerkintä

asiaan sopivalla kaavamääräyksellä.

Maakuntakaavan rakennetun kulttuuriympäristön rakennuskohteiden sisätilat tulisi käydä läpi kaavaprosessin yhteydessä, ja tarkastella, liittykö sisätiloihin ja kiinteään sisustukseen arvoja, joita tulisi vaalia asemakaavan avulla.

Luontoarvot

Kaupungin tavoitteena on rakentaa alueelle suunnitellun asuntoalueen ja radan väliin meluvalli. Suunnitellun meluvallin alueella sijaitsee kosteikko, jossa on todettu olevan viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka.

ELY-keskuksen ja kaupungin kavasuunnittelijan maastokäynnillä 30.5.2024 todettiin, että alue on edelleen em. lisääntymis- ja levähdysalue (havaittu vesilisko ja sammakon nuijapäitä). Todettiin myös, että asuntoalueen melun suojaamiseksi rakennettava meluvalli ei mahdollisesti ole sellainen hanke, jonka perusteella lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämiseen todennäköisesti myönnettäisiin poikkeuslupa.

Suunnittelualueella on myös muita merkittäviä luontoarvoja, kuten mm. lehtoa, linnustoarvoja ja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka.

Kavasuunnittelun tarkentuessa on tarpeen järjestää erillinen luontoarvoja koskeva työneuvottelu. Myös mahdollinen vuonna 2016 alueelle laaditun luontoselvityksen (Ramboll 22.11.2016) täydentäminen voi olla tarpeen.

Ilmastovaikutukset

Kotilahden asemakaavan OAS:in mukaan alueelle suunnitellaan uutta asuntorakentamista. Kun rakentamista suunnitellaan pääosin rakentamattomalle metsäiselle alueelle, maankäytön muutoksilla on potentiaalisesti merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueen hiilinieluihin- ja varastoihin. Maankäyttö- ja rakentamislaki sekä -asetus edellyttävät kaavahankkeiden merkittävien vaikutusten (ml. ilmastovaikutukset) arviointia. Myös Joensuun kaupungin ja Pohjois-Karjalan maakunnan



kunnianhimoiset hiilineutraaliustavoitteet luovat perusteet kaavojen ilmastovaikutusten tarkastelulle.

Kaavasunnittelussa ja -määräyksissä tulisi tarkastella ilmastonäkökulmia sekä haitallisten ilmastovaikutusten lieventämiskeinoja.

Asemakaavamääräyksillä voidaan säilyttää alueen hiilivarastoja ja edistää mm. ilmastokestävää liikkumista, energiankäyttöä ja rakentamista suunnittelualueella.

Muut selvitystarpeet

Suunnittelualue rajautuu kolmeen merkittävään väylään, joista voi aiheutua häiriötä suunnitellulle maankäytölle. Karjalan radan, Ilomantsin radan ja Vanhan valtatie aiheuttama melu ja tarve suojautua melulta pitää selvittää kaavatyön yhteydessä.

Ainakin Karjalan radan osalta voi olla mahdollista, että suunnittelualueelle kohdistuu melun lisäksi myös värinävaikutuksia. Kaupunki on selvittänyt näitä jo aiemmin, ja näiden selvitysten perusteella voitaneen päätellä, edellyttävätkö tiedot.

Karjalan radalle on sekä tehty että suunniteltu parannuksia, jotka mahdollistavat jonkin verran nykyistä suuremmat liikennemäärät (Joensuun ratapihan parantaminen, rataosuuden Imatra–Joensuu tarveselvitys (Väylävirasto 1/2023)).

Vastine:

Kaavatyön tueksi laaditaan rakennushistoriaselvitys, joka koskee maakunnallisesti merkittäväksi tunnistettua Kotilahden sairaala-aluetta (entinen kunnalliskoti ja mielisairasosasto). Selvityksessä käydään läpi myös pienemmän rakennuksen käyttöhistoria, joka täydentää maakuntakaavan inventointikortin tietoja. Asemakaavassa rakennukset suojellaan merkinnällä sr-1, ja suojelumääräys tarkennetaan niin, että rakennuksia ei saa purkaa, ja ennen merkittäviä muutoksia edellytetään museoviranomaisen lausuntoa.

Rakennusten ympäristöön liittyviä arvoja on kartoitettu yhteistyössä kaupunginpuutarhurin kanssa. Mikäli alueelta tunnistetaan merkittäviä viherympäristön elementtejä, kuten maisemapuita tai historiallisia puutarhaelementtejä, voidaan puistoalueille osoittaa /s-merkintä ja niitä koskevia hoito- ja



säilyttämismääräyksiä. Tämä koskee erityisesti vanhan sairaalan piha-alueita, jotka toimivat paitsi viherympäristönä myös kulttuurihistoriallisena muistona. Myös puistojen säilyttäminen osana maisemaa tukee arvorakennusten suoje-lun kokonaisuutta.

Luontoarvojen osalta kaavatyössä hyödynnetään vuoden 2016 Rambollin sel-vitystä, vuoden 2022 Faunatican selvitystä sekä uusinta luontoselvitystä 2025, jossa tullaan huomioimaan direktiivin lajit ja muut uhanalaiset elinympäristöt, mukaan lukien viitasammakon ja liito-oravan esiintymät. Radan varrella sijait-sevan kosteikon osalta ELY-keskuksen ja kaupungin yhteisellä maastokäyn-nillä (30.5.2024) vahvistettiin, että alueella sijaitsee viitasammakon elinympä-ristö. Tämän vuoksi meluvallin rakentamisesta on luovuttu, eikä kaavassa osoi-teta rakentamista kyseiselle alueelle. Alueen luonnollinen viherkaista toimii sekä melusuoja-alueena että ekologisesti merkittävänä yhteytenä. Karjalan ra-dan, Ilomantsin radan ja Vanhan valtatieen melu- ja värinävaikutuksia on tarkas-teltu tuoreissa selvityksissä (2024). Näiden perusteella meluvallien tai -aitojen rakentaminen ei ole tarpeellista, vaan melusuojaus toteutetaan viherkaistojen sekä rakennusten sijoittelun ja julkisivurakenteiden kautta. Mikäli värinävaiku-tuksista nousee uutta tietoa tai tarvetta, niitä tarkastellaan jatkosuunnittelussa.

Kaavassa pyritään säilyttämään olemassa olevaa metsää myös rakentamiseen osoitetuilla tonteilla. Rakennusten sijoittelussa ja määräyksissä huomioidaan puuston säilyttäminen ja ekologiset yhteydet osana luonnon monimuotoisuu-den turvaamista.

Ilmastovaikutukset on tunnistettu merkittäväksi osaksi kaavahankkeen vaiku-tusten arviointia. Kotilahden kaavatyössä pyritään vähähiiliseen rakentamiseen muun muassa seuraavin keinoin: säilyttämällä olemassa olevaa puustoa hiili-nieluna, välttämällä metsäiset asuinalueet, joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen reitteihin tukeutuvaan rakenteeseen, mahdollistamalla energiatehokkaat ja uu-siutuvaa energiaa hyödyntävät rakennusratkaisut, ja tukemalla lähiluonnon säi-lymistä, mikä edistää myös hiilensidontaa.



Kaavassa hyödynnetään ilmastonäkökulmaa tukevia määräyksiä, esimerkiksi hulevesien hallinnan ja rakennusmateriaalivalintojen kautta. Alueen suunnittelussa huomioidaan Joensuun kaupungin hiilineutraaliustavoitteet ja maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaiset velvoitteet vaikutusten arvioinnista.

7. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Lausunto:

Pohjois-Karjalan maakuntakaavatilanne on kuvattu suunnitelmassa. Täydennyksenä suunnitelmaan Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 (kokonaismaakuntakaava) lisäksi myös Heinäveden osa-aluemaakuntakaava ja Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe (turve, suot ja rakennettu kulttuuriympäristö) ovat saaneet kevään 2024 aikana lainvoiman. Maakuntakaavan 1. vaiheen lainvoiman saamisesta tiedotetaan lähiviikkoina toimijoille.

Suunnittelualueella olevia maakuntakaavamerkintöjä on kuvattu osallistumis- ja

arviointisuunnitelmassa. Alue on taajamatoimintojen aluetta, osa Joensuun seudun kehittämisen kohdealuetta ja alueella sijaitseva Koppolan / Kotilahden sairaala-alue on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen läheisyydessä, kuitenkin sen ulkopuolella, kulkee seudullinen viheryhteystarve (Niittylahden opistolta Ylämyllylle) Pyhäselän rannan läheisyydessä. Aluetta reunustaa maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävä päärata lännessä, päärata pohjoisessa sekä seututie/pääkatu idässä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto näkee mielenkiintoisena avauksena yhteisöllisen omakotiasumisen kehittämisen Kotilahden alueella. Alue on kulttuurihistorialtaan rikas, ja sen vuoksi on erinomaisen tärkeää säilyttää keskeisimmät rakennuskohteet ja niiden omaleimaisuus uutta rakentamista suunniteltaessa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole huomauttamista Kotilahden 1702 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine:

Kaavaselostusta täydennetään Pohjois-Karjalan kokonismaakuntakaavan 2040 lisäksi Heinäveden osa-aluemaakuntakaavan sekä maakuntakaavan



2040, 1. vaiheen (turve, suot ja rakennettu kulttuuriympäristö) sisällöillä, jotka ovat saaneet lainvoiman keväällä 2024. Maakuntakaavassa Kotilahden sairaala-alue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi, mikä on huomioitu asemakaavassa. Kohteen rakennukset – Koppolan entinen kunnalliskoti ja mielisairasosasto – suojellaan kaavassa sr-1-merkinnällä. Suojelumääräysten avulla turvataan rakennusten säilyminen sekä niiden ominaispiirteiden huomioiminen mahdollisessa jatkokäytössä. Rakennushistoriaselvityksen ja kaupunginpuutarhurin kanssa tehdyn kartoituksen perusteella tarkastellaan myös ympäröivän viherympäristön säilyttämistä ja mahdollista suojelumerkintää.

Kaavatyössä pyritään säilyttämään alueen omaleimainen identiteetti ja kulttuurihistoriallinen arvo myös uudisrakentamisen yhteydessä. Periaate yhteisöllisestä asumisesta Kotilahdessa perustuu alueen historialliseen luonteeseen, ja kaavassa ohjataan uuden rakentamisen sijoittelua, mittakaavaa ja rakennustapaa alueen arvojen säilyttämiseksi.

Maakuntakaavan osoittamat valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät yhteydet, kuten pääradat ja viheryhteystarpeet, otetaan huomioon suunnittelussa.

8. Savon Voima Oyj

Lausunto:

Kyseisellä alueella on kaukolämpöverkoston, jolla ei pääosin ole tiedossa olevaa korjaus-, tai uusimistarvetta. Johdot tulee huomioida muutoksien toteutuksessa. Mahdolliset kustannukset johtojen siirrosta, puruista, sekä muista muutoksista kuuluvat toteuttajalle. Muutosalueella on kaukolämpöön liitettyjä kiinteistöjä. Tulemme tarjoamaan kaukolämpöä lämmitysmuodoksi mahdollisille uusille rakentaville kiinteistöille.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.



9. Väylävirasto

Lausunto:

Luvaton liikkuminen rautatiealueella, rautatiealueen aitaus ja alituspaikat

Kaavahankkeessa on tarkoitus osoittaa uusi asuinalue Karjalan radan ja Ilomansin radan risteyskohdan välittömään läheisyyteen. Väylävirasto huomauttaa, että kaavan toteuttaminen voi heikentää rautatieturvallisuutta alueella. Asemakaava-alueen luoteis- ja länsipuolilla ei ole luvallisia ja turvallisia jalankulkijoiden ylityspaikkoja radan yli. Lähimmät rautatien ylitys- ja alituspaikat ovat Vanhalla valtatiellä kaava-alueen pohjoispuolella (Ilomansin rata) sekä Paksuniementiellä kaava-alueen eteläpuolella (Karjalan rata).

Lähtökohtaisesti uudet asuinalueet tulee suunnitella ja sijoittaa siten, ettei kaavaratkaisu lisää luvattonta liikkumista rautatiealueella ja luvattomia turvattomia radan ylityksiä. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää kaavahankkeen liikenteelliset vaikutukset sekä myös kaavahankkeen vaikutukset jalankulkijoiden kulkureitteihin alueella. Väylävirasto näkee erittäin suurena riskinä sen, että kaavoitus lisää turvattomien rautatien ylitysten määrää molempien rautateiden kohdalla. Tarvittaessa kaavoituksen yhteydessä tulee osoittaa kevyelle liikenteelle turvalliset kulkuyhteydet rautateiden pohjois- ja länsipuolille (uudet eritasoliittymät). Edellisten lisäksi kaavamääräyksissä tulee huomioida, että rautatiealue tulee aidata tarvittavissa määrin kaavahankkeen puoleiselta sivultaan kaavan toteutuksen yhteydessä. Asuinalueiden sijoittelun ja turvallisten kulkureittien lisäksi aitaamisella kyetään estämään luvaton ja vaarallinen liikkuminen rautatiealueella. Koska kyseessä on uuden asemakaavahankkeen aiheuttamasta tarpeesta, tulee kunnan tai hankkeeseen ryhtyvän toteuttaa aitaaminen kustannuksellaan.

Rautatiealueen merkinnät

Asemakaavassa Väyläviraston hallinnoima alue tulee merkitä lähtökohtaisesti rautatiealueeksi (LR). Rautatiealueelle ei tule osoittaa sen käyttöä vaikeuttavia tai rajoittavia merkintöjä. Kaikkien radan rakenteiden tulee sijoittua LR-alueelle mikä on huomioitava LR-alueen laajuudessa. Poikkeustapauksessa joillekin rakenteille voidaan osoittaa rasitemerkinnät LR-alueen ulkopuolelle.



Asuinalueen melunsuojaus rautatie- ja tieliikenteen haittojen vähentämiseksi tulee osoittaa rautatiealueen (LR) ulkopuolelle.

Rautatien parantamishankkeet

Väylävirasto toteutti vuosina 2020-2024 Joensuun ratapihan kunnostushankkeen (Joensuun ratapiha -ratahanke). Ratahankkeen toimenpiteet kohdistuivat osittain myös nyt valmisteilla olevan kaava-alueen vierelle. Ratahanke valmistuu kesäkuussa.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Asemakaavahankkeen kuvauksen mukaan kaavassa osoitetaan tarpeellisen meluvallin sijainti Helsinkiin menevän rautatien varteen (Karjalan rata). Väylävirasto muistuttaa, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat kokonaisuutena. Kaavoituksen yhteydessä tulee siten selvittää myös Ilomansiin menevän rautatien mahdollisesti aiheuttamat haitat ja osoittaa tarvittavat keinot haittojen ehkäisemiseksi. Melun- ja tärinätorjunnassa 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 tärinätorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisu 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 ELYkeskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta 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 (Lprn). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuoneistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Kokoontumis- ja opeustiloissa 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 20 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 $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ 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. arvoin 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 tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun-, runkomelun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun-, runkomelun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Radan stabiliteetti ja kuivatus

Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida mahdolliset vaikutukset radan stabiliteettiin, painumiin, siirtymiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Erityisesti radan viereen suunniteltavien meluvallien sekä alueen kuivatuksen suunnittelussa tulee noudattaa Väyläviraston ohjeita. Radan stabiliteetti on suunnittelussa huomioitava Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti. Väylävirasto voi edellyttää hankkeeseen ryhtyvän kustannuksellaan toteuttamaan tarkkailumittauksia ja radan monitoroinnin Väyläviraston määrittämällä tavalla. Mahdollisten louhintojen osalta rautatien läheisyydessä on noudatettava Väyläviraston ohjetta Louhintatyöt rautatien läheisyydessä (Liikenneviraston ohjeita 23/2013). Vaikeissa kohteissa asemakaavamääräyksiin voidaan edellyttää mainintaa, jonka mukaan ennen rakennushankkeen toteuttamista tulee rakentamisesta laatia erillinen sopimus Väyläviraston kanssa tai hyväksyttää suunnitelmat Väylävirastossa. Uuden rakentamisen seurauksena lisääntyvät hulevedet, myös rankkasateet huomioon ottaen, ei saa lisätä radan sivuojiin tai radan alittaviin rumpuihin kohdistuvaa kuormitusta. Lähtökohtaisesti uusilla kortteli- ja katualueilla muodostuvia sade- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Mikäli kaavoitettavan alueen sade- ja kuivatusvesiä on tarkoitus johtaa radan sivuojiin tai radan alittaviin rumpuihin, tulee rummun kapasiteetin riittävyys selvittää luotettavalla tavalla. Tarkastelut on tehtävä ohjeen Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu (Liikenneviraston ohjeita 5/2013) mukaisesti. Tarvittaessa on toteutettava viivytysaltaita tai lisättävä rummun kapasiteettia. Vastuu kustannuksista on tällöin kunnalla tai alueen toteuttajalla. Kaavoituksen yhteydessä tulee lisäksi selvittää, aiheutuuko kaavaratkaisusta muutoksia pohjaveden korkeuteen ja virtausolosuhteisiin rata-alueella.



Rautatien suoja-alue, toimenpiderajoitukset ja kasvillisuus radan varressa

Kaavoissa radan varteen ei tule osoittaa istutettavaa kasvillisuutta, josta voi aiheutua haittaa rautatieliikenteelle. Esim. korkeakasvuiset puut (mahdollisia riskipuita) ja lehtipuut ovat täten ei-toivottuja.

Huomioitava ratalain 37 § mukainen rautatien suoja-alue joka ulottuu 30 metrin etäisyydelle lähimmän raiteen keskilinjasta. Suoja-alueelta radanpitäjän on mahdollista tietyin rajoituksin poistaa haitallinen puusto. Ratalain 37 § mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle raiteen keskilinjasta. Tällä alueella radanpitäjällä on oikeus poistaa rautatien turvallisuutta vaarantava kasvillisuus tai rajoittaa sen korkeutta. Edellä mainitulla rautatien suoja-alueella on voimassa myös ratalain 39 § mukaiset toimenpiderajoitukset. Toimenpiderajoitusten mukaan rautatien suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa, tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa rautatieliikenteen turvallisuudelle tai haittaa radanpidolle.

Vastine:

Väyläviraston hallinnoima alue jää kaava-alueen ulkopuolelle ja merkitään asemakaavassa rautatiealueeksi (LR). Alueelle ei osoiteta käyttöä tai rakentamista, joka voisi rajoittaa rautatiealueen toimintaa.

Kaavatyön tavoitteena on ehkäistä luvatonta liikkumista erityisesti Ilomantsin radan yli ja edistää turvallisten kulkuyhteyksien syntymistä. Tämän vuoksi kaavaprosessin yhteydessä tutkitaan mahdollisuus kevyen liikenteen ylityspaikan järjestämiseen. Radan aitaaminen kaavan toteutuksen yhteydessä on tunnistettu tärkeäksi toimenpiteeksi rautatieturvallisuuden edistämiseksi. Aitaamisen vastuukysymykset selvitetään kaavan jatkovalmistelussa.

Karjalan radan, Ilomantsin radan ja Vanhan valtatieen melu- ja värinävaikutuksia on arvioitu vuoden 2024 aikana tehdyissä selvityksissä. Näiden perusteella varsinaisten meluväljeä tai -aitojen rakentaminen ei ole tarpeen. Melun torjunta ratkaistaan viherkaistojen, rakennusten sijoittelun ja julkisivujen rakenteellisten ratkaisujen avulla. Värinän ja runkomelun osalta noudatetaan VTT:n ja Ympäristöministeriön ohjeistuksia ja tarvittaessa asemakaavaan sisällytetään



määräyksiä tärinäherkän rakentamisen rajoittamisesta. Mikäli tärinähaittoihin liittyy lisäselvitystarpeita, ne arvioidaan ehdotusvaiheessa.

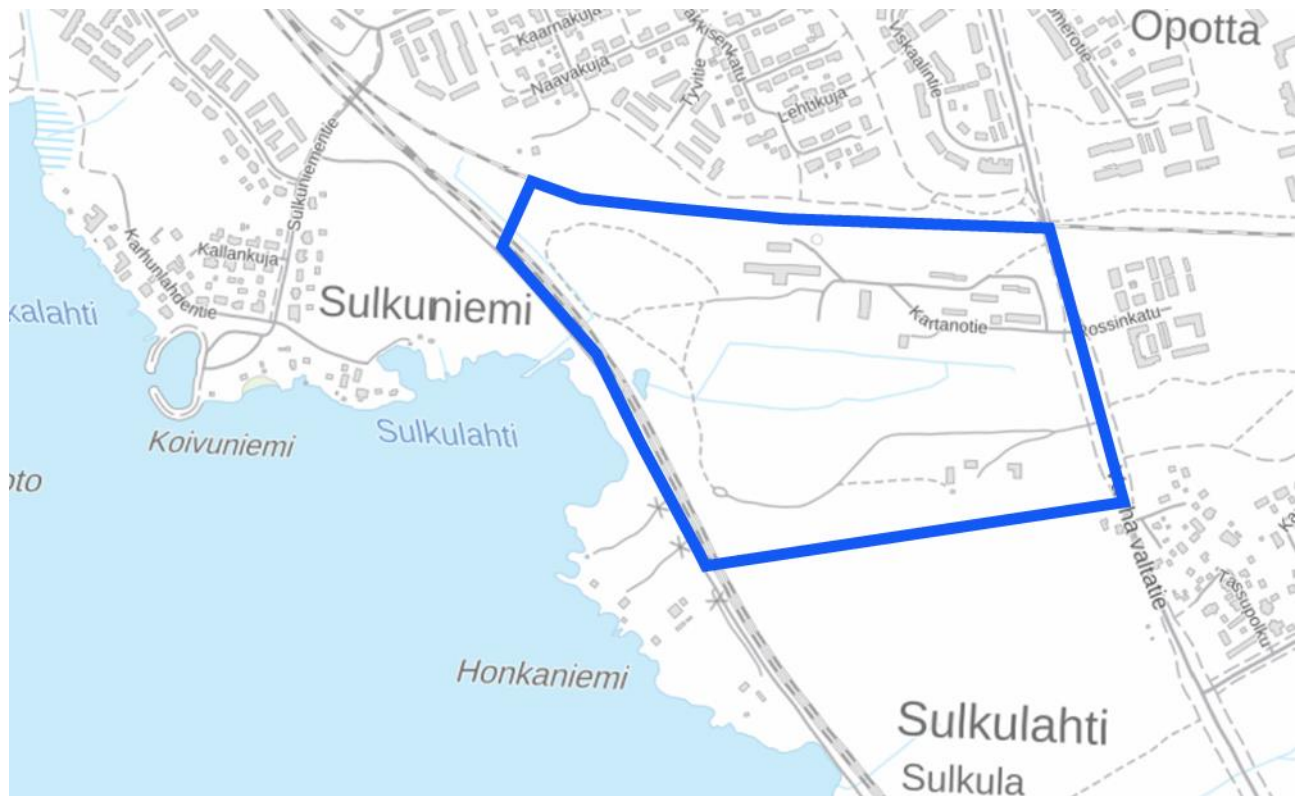
Alueelle laaditaan hulevesisuunnitelma kaavaehdotuksen yhteydessä. Suunnittelussa huomioidaan, ettei radan kuivatusjärjestelmiin ohjata hulevesiä ilman erillistä kapasiteettitarkastelua ja lupaa. Tarvittaessa osoitetaan viivytyksratkaisuja ja hulevesien hallintatoimenpiteitä, jotka estävät haitallisen kuormituksen syntymisen radan sivuosiin tai rumpuihin.

Kaavatyössä huomioidaan Väyläviraston ohjeet radan stabiiliteettiin, kuivatusjärjestelmiin ja pohjavesivaikutuksiin liittyen. Mikäli kaavaehdotuksessa osoitetaan rakentamista lähelle rautatietä, varaudutaan siihen, että rakentamiseen ryhtyvä vastaa tarvittavista tarkkailumittauksista, suunnitelmien hyväksyttämistä sekä mahdollisista lisätoimenpiteistä yhteistyössä Väyläviraston kanssa. Kaavassa ei osoiteta korkeakasvuista tai muuta radan turvallisuutta vaarantavaa kasvillisuutta suoja-alueille. Ratalain 37 § ja 39 § mukaiset suoja- ja toimenpiderajoitukset otetaan huomioon.



Kotilahti asemakaava

Viitesuunnitelmapvaiheen palautteet ja vastineet



Kaava-alueen rajaus



Yhteenveto kaavamuutoksen viitesuunnitelmista saaduista lausunnoista ja mielipiteistä. Asiakirjat olivat nähtävillä 9.1.–3.2.2025. Kaavasta ei erikseen pyydetty lausuntoja. Viitesuunnitelmista kuitenkin jätettiin kaksi lausuntoa ja kuusi mielipidettä. Pohjois-Karjalan poliisilaitos ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa.

Alla on kooste lausunnoista ja mielipiteistä, sekä kaavoituksen antamat vastineet niihin. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

1. Caruna Oy

Lausunto:

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä. Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella kasvaa ja sen myötä tarvitaan alueelle uusia puistomuuntamoita ja pienjännitekaapelointeja. Nykyinen kaava-alueella sijaitseva kiinteistömuuntamo on purettavassa rakennuksessa (liitteessä korostettu punaisella ympyrällä), joten tälle tarvitaan uusi pysyvä sijoituspaikka ennen vanhan muuntamon purkamista, jotta nykyisille asiakkaille voidaan turvata sähkönjakelu. Muihin puistomuuntamovarauxiin otetaan kantaa tarkemmin kaavan ja sitä myötä sähkönjakelutarpeen tarkentuessa. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Aluetta palvelevat kaapeloinnit toteutetaan katujen rakentamisen yhteydessä. 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 järjestyvät uudet pysyvät sijainnit. Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaluonnoksesta. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavan myöhemmissä vaiheissa.



Liitteet Liite 1: Nykyinen sähköverkko

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

2. Joensuun luonnonystävät ry

Lausunto:

Kotilahden uudet kaavaluonnosvaihtoehdot esittävät rakentamista lähes yhtä laajalti kuin vuoden 2017 luonnos, jossa useita hehtaareja lehtimetsää osoitetaan hävitettäväksi rakentamisen tieltä. Vaikka kaikki luonnokset säästävät metsästä luonnontilaltaan eheimmän osan, rakentamista osoitetaan edelleen monimuotoisiin ympäristöihin, joiden säästämistä ja ennallistamista painotetaan valtakunnallisesti ja kansainvälisesti. Näillä metsäkuviolla on todettu myös esiintyvän vaateliaita ja uhanalaisia lajeja, sekä harvinaisia luontotyypppejä. On myös todennäköistä, että uhanalaista lajistoa on kaava-alueella tiedettyä enemmän. Rakentaminen uhkaa useita lehtolaikkuja, joita Rambollin (2016) luontoselvityksessä on kuvioilla 5, 15, 17, 19 ja 20. Poistettaviksi osoitetut lehdot ovat vielä nuorehkoja, ja jossain määrin kulttuurivaikutteisia ihmis toiminnan myötä, mutta ne ovat myös poikkeuksellisen reheviä ja monilajisia. Kulttuurivaikutteisuus heikentää luontotyyppien eheyttä, mutta usein lisää kohteiden lajimäärää ja voi tuoda alueelle harvinaista eläinlajistoa elättävää kasvilisuutta. Kuviolla 17 kasvillisuus on lehdoille tyypillisempää, ja alueella on vanha kiviaita, jollaiset ovat mahdollisia uhanalaisten perinneympäristöjen jäkälien esiintymispaikkoja.

Oleellista on huomioida lehtojen multava ja ravinteikas maaperä, joka mahdollistaa monimuotoisten elinympäristöjen kehittymisen. Nämä ovat myös harvinaisia, sillä lehtomaata on Suomen metsistä vain 1-3 prosenttia. Kaupungin edellinen metsänhoidon linjaus (2009) esittää kaupungilla olevan vain noin 120 hehtaaria lehtopinta-alaa, ja Maakuntaliiton yhteenvedon (2023) mukaan Pohjois-Karjalan vanhat lehtimetsät ovat nyt täysin kadonneet. Vaikka lukemiin liittynee epätarkkuutta ja karkeistusta, kokonaistilanne on huono. Boreaaliset lehdot ovat luokiteltu Euroopan yhteisön tärkeiksi luontotyypeiksi, joiden suojelutilanne on Suomessa yhä epäsuotuisa. Monien lehtotyyppien tilanne on ollut



Etelä-Suomessa heikkenevä, kuten kosteiden lehtojen. Kotilahdessa on kuviolla 20 kostea runsasravinteinen lehto, jollaiset ovat luonnontilaisena uhanalaisia. EU:n biodiversiteettistrategia ja ennallistamisasetus edellyttävät nyt luontodirektiivin liitteen I luontotyyppien, kuten lehtojen, tilan parantamista. Vaikka Suomi ei ole päättänyt asetuksen kansallisia toimia, odotettavissa on myös Kotilahden alueen luontotyyppien pinta-alan lisäämistä kansallisesti. Kun mahdollisten kansallisten indikaattorien joukossa ovat esimerkiksi kuolleen maa- ja pystyvuon lisääminen, puulajien kotimaisuus ja monimuotoisuus, on mielekästä ja kustannustehokasta toteuttaa tavoitteita lehdossa. On paljon helpompaa säästää olemassa olevaa, kuin kasvattaa jotain työläästi tyhjältä. Alueen lehtojen laadukkuutta puoltaa Faunatican (2022) luontoselvitys, joka arvioi valtaosan kaava-alueesta olevan soveliasta valkoselkätikalle, myös joidenkin rakentamiselle osoitettujen kuvioiden. Laji on elinympäristönsä suhteen hyvin vaatelias, ja tarvitsee lahoppuista lehtimetsää, kuten myös alueella esiintyvä pikkutikka. Valkoselkätikan suojelua ei painoteta pelkästään lajin harvinaisuuden vuoksi, vaan myös koska sen elinympäristöt ovat yleensä hyvin monimuotoisia luontokohteita. Suojelubiologiassa puhutaan sateenvarjolajista, joiden elinympäristöjen suojelulla saadaan kustannustehokkaasti turvattua lukuisia muita eliölajeja. Suomen uhanalaisista metsälajeista 45,3 % on ensisijaisesti lehtojen lajeja. Niistä monet ovat sieniä tai hyönteisiä, joita ei luontoselvityksissä yleensä käsitellä. Joensuun kaupunkialueella on kuitenkin tarpeellista tehdä selvitys uhanalaisista sammalista, joita usein esiintyy maalahoppuilla. Kannelalassa esiintyvät esimerkiksi kantoraippasammal sekä koko maassa rauhoitettu direktiivilaji lahokaviosammal. Kun Kotilahden metsät ovat niille tyyppisempää elinympäristöä, lajien esiintyminen on tärkeää selvittää. Luonnonsuojelulain § 76 edellyttää uhanalaisten lajien huomioimista kaavoituksessa, eikä nykyisillä tiedoilla olla varmoja, mitä kaikkea alueella menetetään. Kaava-aineistossa on nyt sekavuutta, kuten selostusluonnoksen keskeneräisyys ja palauteraportin puuttuminen, joka heikentää kaavan vuorovaikutteisuu-den toteutumista. Luonnonarvojen osalta selostuksessa viitataan edellisen vuosikymmenen lainsäädäntöön, jonka jälkeen esimerkiksi luonnonsuojeluasetus on uudistunut. Siten käsitykset erityisesti suojeltavasta lajistosta ovat vanhentuneita. Luonnonsuojeluasetuksen tai luontodirektiivin lajeja voi kuitenkin olla alueella lisää. Joensuun seudun luonnonystävät painottavat, että



huomattava osa Kotilahden metsästä on luontoarvoiltaan merkittävää ja ansaitsee luonnonsuojelualueen. Tässä kaavassa luontoarvoja täytyy turvata asianmukaisin merkinnöin. Rakentamista tulee kaava-alueella vähentää ja ohjata pois lehtokohteista. Painotamme, että alueen lajistoa on tarpeen edelleen tutkia, kuten uhanalaisen kääväkäs-, jäkälä- ja sammallajiston osalta, koska ne ovat maankäytön suunnittelun kannalta relevantteja lajeja. Lisäksi kaavassa on hyvä huomioida ja säästää merkittävän suuret puut pelloilla, vaikka rakentamista ohjattaisiin aukioille.

Vastine:

Vuoden 2025 luontoselvitys laaditaan toukokuusta alkaen. Selvityksessä tarkastellaan myös uusia luontodirektiivin alaisia lajeja, ja tämänhetkisen tiedon mukaan erityistä huomiota kiinnitetään muun muassa sammal- ja sienilajistoon. Siihen saakka, kunnes uusi selvitys valmistuu, suunnittelussa hyödynnetään vuoden 2016 luontoselvityksen tietoja alueen luontoarvoista. Koska kyseinen selvitys on tehty lähes kymmenen vuotta sitten, se perustuu tuolloin voimassa olleeseen lainsäädäntöön. Tämän vuoksi viitesuunnitelmavaiheen, sekä luonnosvaiheen selostusluonnoksessa on viitattu tuon ajan lainsäädäntöön.

Uuden asemakaavan laadinnassa otetaan huomioon vuoden 2025 luontoselvityksessä esiin nousevat luontoarvot ja monimuotoisuus. Luontoa pyritään säilyttämään myös rakentamiseen osoitetuilla alueilla esimerkiksi säilyttämällä mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Tarvittaessa joitakin korttelialueita voidaan vähentää/poistaa kokonaan. Lisäksi kaavassa turvataan uhanalaisten lajien elinympäristöt, kuten pesimäalueet ja kulkureitit.

On hyvä huomioida, että Joensuun kaupungin kaavaprosessissa viitesuunnitelmavaihe ei ole kaavaprosessin virallinen vaihe, ja siihen liittyvät asiakirjaluonnokset, kuten selostusluonnos, ovat keskeneräisiä ja ne täydennetään viralliseen luonnos- ja ehdotusvaiheeseen mennessä. Vielä virallisessa luonnosvaiheessakin olevat asiakirjat ovat keskeneräisiä ja niitä täydennetään edelleen ehdotusvaiheeseen. Palauteraportit sisällytetään luonnosvaiheeseen, joka on kaavaprosessin seuraava virallinen vaihe.



3. Mielipide 1

Erityisesti yhteiset piha-alueet ja yhteissauna luovat kontakteja asukkaiden välille! Kaavan olisi siis hyvä mahdollistaa yhteisöllinen asuminen mm. tonttijaon kautta. Ekologisesta rakentamisesta myös oli puhetta. Kaavoitus, joka nakertaa luonnonympäristöjä, ei ole ekologista. Voidaanko kaavalla ja rakentamistapaohjeilla pitää minimissä nämä haitat metsäluonnon alueella? Julkisivuihin toivoisi mahdollisimman tiukkaa sääntelyä, että alue säilyisi leimallisesti omanlaisenaan. Kuitenkin ekologisestikin kestävä vanhojen hirsirakennusten siirto pitäisi sallia.

Vastine:

Yhteisöllistä asumista tuetaan Kotilahden kaavassa tonttijaon keinoin. Yhdelle tontille voidaan rakentaa useampi erillistalo, joille osoitetaan yhteinen vihreä piha-alue. Tällä tavoin vahvistetaan yhteisöllisyyttä ja luodaan edellytyksiä yhteiselle ulkotilojen käytölle.

Kotilahteen laaditaan oma rakentamistapaohje, jolla ohjataan rakennusten ulkoasua ja sijoittelua sekä pihojen toteutusta – mukaan lukien viheralueiden, puuston ja kasvillisuuden määrä. Näillä ohjeilla voidaan vaikuttaa siihen, miten luontoa käsitellään rakentamisen yhteydessä.

Rakentamisen ekologinen kestävyys edellyttää, että luonnonympäristön muokkaamista tehdään harkiten. Tavoitteena on tasapainottaa rakentamisen vaikutuksia erilaisin ratkaisuin, jotka kunnioittavat olemassa olevaa luontoa ja tukevat alueen vähähiilisiä ja vihreitä tavoitteita.

4. Mielipide 2

Kohdassa ”2 Lähtökohdat ja tavoitteet” on virheellinen väittäminen: ”Alue on pääosin rakennettua sairaala- ja asuinalueita.” Aluehan on pääosin rakentamattomaa.

Yleisesti: **Tarvitaanko uusia asuntoja?**



Kaupungin strategiassa mainitaan: ”asukasluku ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla”. Miksi? Onko jatkuva kasvu itsessään tavoite? Kasvu tarkoittaa kasvavaa luonnonvarojen riistoa. Kuntien, seutujen, maakuntien jne. keskinäinen kilpailu on joutavaa ja epätervettä, eikä johda mihinkään myönteisesti kestävään. Strategiassa edelleen: ”Joensuu ilmastopolitiikan edelläkävijä – hiilineutraali jo 2025” ja ”turvataan luonnon monimuotoisuus”. Ilmasto-ohjelmassa: ”Toteutamme hiilineutraaliustavoitteen 2025 mennessä ja huomioimme ilmastovaikutukset kaikessa toiminnassa. Pyrimme ilmastoviisaan rakentamisen mallikaupungiksi ja turvaamme luonnon monimuotoisuutta.” **Nämä ja kasvu-urataavoite ovat räikeässä ristiriidassa keskenään.**

Jo olemassa olevan rakennuskannan käyttö niin asumiseen kuin muuhunkin on viisaampaa kuin talojen tyhjilleen jättäminen ja kenties ei kovin vanhojen talojen purkaminen. ”Hylättyjä”, kohtalaisessa kunnossa olevia rakennuksia voidaan alkuperäisistä toiminnoista laajentaen käyttää vaikkapa varastoina (lämmin, kylmä), työtiloina tai harrastetiloina. Luonnon säästämiseksi on oikein **rakentaa sinne, missä jo on** tai on ollut **rakennuksia ja piha-alueita**. Siksi Kotilahden nykyisille tai äskettäin käytössä olleille rakennuspaikoille ja pihoille rakentaminen on hyväksyttävää. Nykyisille nurmikko(/puisto)aloille (= pitkälle köyhdytettyä luontoa) voisi myös osin rakentaa, sillä vihreää lähivirkistysalaa jää runsaasti, kun ei tuhota viereistä (metsä)luontoa. Edellä olevaan viitaten **eteläisemmän alueen (kunnalliskodista etelään) rakentaminen ei ole hyväksyttävää**, sillä alueen monimuotoista metsäluontoa ei pidä tuhota. Rakentaminen olisi myös kaupungin omien tavoitteiden vastaista: ”Pyrimme ilmastoviisaan rakentamisen mallikaupungiksi ja turvaamme luonnon monimuotoisuutta.” Kompensaatio (esimerkiksi metsän tuhoamisen hyvittäminen) on lähtökohtana heikko: oleellista on olla tekemättä tuhoja. Esimerkiksi Kotilahdessa tuhottu metsikkö on menetetty, eikä sitä oikeasti voi korvata jättämällä jotain metsää jossain hakkaamatta, puhumattakaan siitä, että korvauksena tehtäisiin jotain muuta, ”anekauppaa”. Välttämättömiksi katsottujen esim. hiilidioksidipäästöjen hyvittämiseksi on kohtuullista edistää luonnon menestystä ja mm. ennallistaa tuhottuja aloja jossain muualla.

Talot ja niiden rakentaminen



Pikkuruisten talojen rakentaminen vaikuttaa sympaattiselta ja resursseja säästävältä. Myös muissa talotyypeissä luovuttakoon suurista asunnoista. Ihminen ei tarvitse suurta tilaa kodikseen – laajuutta vaativat työ- ja harrastustilat olkoot yhteisiä ja muualla. Kaavatyön tavoitteita: "*Tarkastella uusia omakotitalorakentamisen mahdollisuuksia*"; "*Tutkia kiertotalouden hyödyntämisen mahdollisuuksia*"; "*uusiutuvan Energian käyttömahdollisuuksia tutkitaan*". Näidenkin pohjalta esitän seuraavaa sekä pientaloja että muita taloja koskien:

- **Ei ensinkään betonirakentamista**; sementin tuotannon ympäristövaikutukset ovat hyvin haitalliset.

- Rakentamiseen käytetään **mahdollisimman vähän muovia**.

- Rakentamiseen käytetään **niukalti lasia** (kyse on pääasiassa ikkunoista). Jättimäiset ikkunat ovat tuhlausta.

Lasin valmistaminen kuluttaa paljon energiaa.

- Rakennetaan **puusta ja puupohjaisista ja muista kasvipohjaisista jalosteista**. Myös esimerkiksi **olki-savirakentamista**

voi kernaasti kokeilla – tästä on jo toimivia esimerkkejä Suomessakin.

- Rakennetaan mahdollisimman paljon **kierrätysmateriaalista**, jonka tietenkin on oltava tarpeeksi puhdasta ja laadukasta terveyden ja turvallisuuden kannalta.

- Maalataan vähämyrkkyisillä aineilla, esimerkiksi punamullalla. Tosin tummien värien käyttö ulkokuorauksessa ei ole suositeltavaa, koska vaaleat pinnat heijastavat paremmin auringon säteilyä pois.

- Energia: kenties alueen talot tulevat kaukolämmön piiriin, mutta jos eivät tai sen lisäksi voisi hyödyntää myös **maa/kallio/järvilämpöä**. **Aurinkolämpökeräimiä** kannattaa asentaa taajaan – ne edustavat matalaa teknologiaa ja siirtävät edullista lämpöä käyttöveteen ja parhaimmillaan lisänä talojen lämmitykseenkin. Aurinkosähköpaneelien käyttö lienee suotavaa, vaikka niiden korkean teknologian materiaali- ja valmistusprosessit ovatkin ongelmallisia.

- **Lämmön talteenotto** sekä poistoilmasta että jätevedestä on tärkeää.

- **Ei vesivessoja**. Tällöin ei lisättäisi jätevesijärjestelmän kuormitusta. Jos kuitenkin WC, niin **puhdasta**

talousvettä ei saa käyttää huuhteluun. Samoin **erottelevat käymälät** ovat viisautta, sillä pissi saataisiin



talteen lannoitteeksi puutarhaan tai muualle. Toisaalta jätösten käyttöä biokaasun raaka-aineeksi tulee tutkia. Biokaasureaktorista tuleva jäännösmassa soveltuu lannoitteeksi.

- Mahdollinen **kasteluvesi** ja karkeaan puhdistukseen tarvittava **pesuvesi** saadaan viereisestä **järvestä**. Em.

tarkoituksiin ei pidä tuhjata puhdasta talousvettä.

- Ilmansuunnat ja **ikkunat**: pitkulaiset rakennukset pystytetään itä-länsisuunnasta. Enimmät ikkunat eteläseinälle, vähemmän itään ja länteen, vähiten tai ei ollenkaan pohjoiseen. **Kaihtimet tms.** jotka kylminä aikoina päästävät auringon lämpösäteilyn sisään, mutta kylminä, kirkkaina, pimeinä öinä eivät päästä sitä ulos (vaikuttaa lämmityksen tarpeeseen). Tämän kaltaisista, nykyään unohdetuista perusasioista on saatavilla tietoa.

- Rakennusten pohjoispuolelle jätetään tai istutetaan **tuulisuojaksi puuvartista kasvillisuutta**. Tämä on eduksi kylminä vuodenaikoina.

- Talojen värityksen – myös katon – kannattaa olla vaalea, niin että se heijastaa auringon säteilyä takaisin avaruuteen.

- Myös **rakentamisvaiheessa** pitää touhuta **pienimuotoisesti** eli mahdollisimman paljon maata ja puita ja muuta kasvillisuutta säästään. Eikä liene tarpeen rakentaa koko aluetta äkkiä täyteen – hiljalleen rakentaminen antaa aikaa sopeutua kysyntään, suunnitella yksilöllisiä ratkaisuja kunkin asukkaan näkemysten mukaan, kehitellä entistä parempia viisaan rakentamisen ratkaisuja jne.

- Yhdyskuntatekniikan rakentaminen: ei rakenneta ”sokkona” heti massiivisesti kaikkea.

- Onko pakko kaavoittaa pikkutarkasti talojen paikatkin? Joustavuuden säilyttäminen tässäkin olisi viisasta yhdessä hiljalleen rakentamisen kanssa.

Viljelypuutarhan säilyttäminen yhteisenä virkistys- ja hyötyresurssina on yleisestikin viisasta, ja se sopii mainiosti myös suunnitelman mukaiseen yhteisölliseen pientaloasumiseen, kuten muihinkin asumismuotoihin; tämä on myös kaupungin vehreys- ja vähähiilisyystavoitteiden mukaista. Marjat ja hedelmät ovat nytkin tietääkseni kansalaisten vapaasti kerättävissä, ja kaupunki on jopa merkinnyt *Syötäviä puistoja kartalle* – hyvä!

Metsäpuutarhamahdollisuus on hyvä olla olemassa! Metsäpuutarha/pelto-metsäviljely käyttää viljelyalan resursseja monipuolisemmin ja tehokkaammin



kuin yksi- tai harvalajinen viljely vastaavalla alalla. Samoin **vanha maakellari** on syytä kunnostaa ja ottaa taas käyttöön. Niin ikään kannattaa rakentaa **uusia maakellareita**, jotta ihmiset voisivat säilyttää osan elintarvikkeistaan siellä eikä energiasyöpöissä koneellisesti jäähdytetyissä tiloissa. Maakellarin paras paikka ei ole lämpimän rakennuksen alla.

Entisten kunnalliskodin ja mielisairaalan rakennukset

Tavoitteita: ”Säilyttää jatkossakin alueella sijaitsevia arvokkaita rakennuksia hyväkuntoisina ja arvokkaina alueen maisemissa”; ”selvittää voidaanko osoittaa niille nykyistä monipuolisempaa käyttötarkoitusta” Nämä ovat hyviä päämääriä. Tulevista omistussuhteistakin riippuu, mitä käyttöjä rakennuksille voisi muodostua. Olisi erinomaista, jos ympäröivä asukasyhteisö saisi osansa ko. talojen mahdollisuuksista vaikkapa **kokoontumis-, harrastus- ja juhlatiloina**. Tiloja voisi osin käyttää myös yhteisen tai yhteisöllisen **viljelyn joihinkin työvaiheisiin** ja tietysti **yhteisruokailujen** herkkujen valmistamiseen viljelmien sadosta. **Hyötykasvi/sienikuivurit** olisivat mainio varusteliasä. Myös vaatteiden, polkupyörien ym. esineiden **korjaamot** sopisivat hyvin näihin lähitiloihin. Kansalaiset voisivat korjata itse tai korjauttaa muilla yhteisöllisenä toimintona tai vastikkeellisesti.

Rakennusten purkaminen ja materiaalien lajittelu uusiokäyttöön

Yleisesti rakennusten purkujätteiden lajittelu on parantunut vuosien varrella. Kuitenkin toiminta on edelleen enemmän särkemistä kuin oikeaa purkamista: esimerkiksi rutisteltujen peltien ja murskattujen ikkunoiden uudelleen käyttäminen on liki mahdotonta. Varsinkin ikkunat mutkikkaina kokonaisuuksina ja paljon energiaa valmistuksessa syöneinä on viisasta ottaa ehjinä talteen – tätä ei tapahtunut ainakaan Kotilahden sairaalan purkutyömaalla! Missä tässä piileskeli vähähiilisyys ja luonnonvarojen nuuka käyttö? Todellinen purkaminen vaatii enemmän käsityötä kuin särkeminen, mutta nämä työn tekemisen muodot pitää arvottaa viisaasti: ihmisen kuuluukin käyttää kehoaan ponnisteluun, mikä edistää terveyttä ja hyvinvointia, ja samalla saadaan hyvin suuri osa purkutavarasta ehjänä edelleen käytettäväksi rakentamiseen tai muuhun. Kone työn osuus ehkä vähenisi hieman, mikä taas osaltaan pienentäisi luonnonvarojen käyttöä.

Radan varsi:



Melusuojauksen rakentaminen tuhoaisi metsää ehkä jopa muutamia hehtaareja. Samalla alueen pienet kosteikot vaarantuisivat. Meluvalli tai -seinä ei ole välttämätön – kun leveästi metsää jätetään jäljelle, jo se riittävästi rajoittaa ratamelun pääsyä asuinalueelle. **Melusuojaa radan varteen ei pidä rakentaa.** Tässäkin säästyy luonnonvaroja. **Väylävirasto poistaa puustoa ratojen varsilta**, jottei puita voisi kaatua radalle. Koskeeko tämä myös Kotilahden rataosuutta? Jos koskee, onko silti mahdollista saada poikkeuslupa jättää puusto pystyyn? Jos ei, voitaisiin ainakin vaatia puut katkottaviksi pitkiin kantoihin = jättää ne korkeiksi pötkelöiksi eli muuttumaan lahoppuiksi, mikä on sentään luonnolle parempi kuin täydellinen poistaminen.

Vastine:

Huoli kasvun vaikutuksista luonnon monimuotoisuuteen ja ilmastotavoitteisiin on perusteltu. Kotilahden suunnittelu pohjautuu kuitenkin kestävästä kaupunkikehityksen periaatteisiin. Alueen kaavoituksella pyritään ohjaamaan rakentaminen tiiviiseen ja joukkoliikenteeseen tukeutuvaan kaupunkirakenteeseen, joka tukee hiilineutraaliustavoitteita ja vähentää autoilun tarvetta. Samalla luonnon monimuotoisuus ja keskeiset ekologiset yhteydet voidaan ottaa huomioon ja säilyttää suunnitteluratkaisuin.

Kaavahanke tukee Joensuun kaupunkistrategian tavoitteita. Suunnittelussa hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria ja korostetaan vähähiilistä asumista, energiatehokkuutta ja luonnon monimuotoisuuden turvaamista. Lisäksi alueen palvelujen saavutettavuus ja tasapainoisen kaupunkirakenteen kehittäminen ovat olleet keskeisiä lähtökohtia. Uusi asemakaava vastaa kaupungin asuntokysyntään ja tukee kaupunkikehityksen pitkän aikavälin tavoitteita.

Kaavatyössä on lähtökohtaisesti pyritty hyödyntämään olemassa olevaa rakennuskantaa. Rakentaminen kohdistuu osittain alueille, joilla on jo ollut rakennuksia tai pihapiirejä. Alueen arvokkaat rakennukset suojellaan asemakaavassa, ja niille pyritään löytämään uusia käyttötarkoituksia – mahdollisesti asukkaiden yhteiskäyttöön sopivia tiloja.

*Luontoarvojen turvaaminen on tärkeä osa kaavatyötä. Huomattava osa Sulku-
lahden metsistä säilyy rakentamattomana, ja ne säilyvät jatkossakin arvokkaana luontoympäristönä.*



Tuoreet melu- ja värinäselvitykset osoittavat, ettei meluvallien rakentaminen ole tarpeen. Radan suuntaan jätettävä viheralue toimii luonnollisena melusuojana ja tukee osaltaan alueen viihtyisyyttä ja ekologista kestävyyttä.

5. Mielipide 3

Kaava ehdotus näyttää siltä, että rakentaminen ulottuu Helsingin rataan asti. Kotilahden sairaalan ja radan välissä on erittäin suosittu ihmisten ja koirien ulkoilureitti. Alue oli myös aiemmin potilaiden ulkoilu reitti. Lisäksi siinä alueella pesii molemmat tikat käpy ja valkoselkätikat ja myös lepakoita. Metsäalue on meille, jotka asumme---erittäin tärkeä lenkkeily alue ja samoin siellä metsässä asuville eläimille, linnuille monimuotoinen metsä ja myös tuleville uusille asujille. Olisi hieno ulkoilualue. Toivomme että tämä pieni alue säilyy rakentamattomana ja säilyy kaikille hienona ulkoilualueena.

Vastine:

Rakentaminen ei ulotu Helsingin rataan saakka. Kotilahden sairaala-alueen ja Helsingin radan väliin jäävä ulkoilualue säilyy jatkossakin virkistyskäytössä. Rakennetun alueen ja radan väliin jää laaja luonnontilainen metsäalue, joka osoitetaan asemakaavassa virkistysalueeksi ja suojaviheralueeksi. Mahdolliset luontoselvityksissä esiin nousevat suojeltavien eläinlajien pesimäpaikat ja kulkureitit otetaan huomioon kaavoituksessa, ja niiden säilyminen turvataan osana suunnittelua.

6. Mielipide 4

Hei,

Kirjoittelin ajatuksia Kotilahden kaavasuunnitelmiin liittyen.

Ne löytyvät ----- 'ina sekä -----, jossa se kovin rönsyävä juttu on vähän helpommin luettavissa (tosin ei valitettavasti kommentoitavissa).

Vastine:

Esille tuodut ajatukset, kuten rakennusmateriaalien kierrätys, viljelymahdollisuudet, viestintäkanavien kehittäminen ja yhteisten tilojen hyödyntäminen,



tukevat hyvin Kotilahden kaavan tavoitteita ja kuvaavat alueen potentiaalia kestäväenä ja osallistavana asuinympäristönä.

On kuitenkin hyvä huomioida, että asemakaavan ohjausvaikutus keskittyy ensisijaisesti maankäytön järjestämiseen ja rakentamisen reunaehtojen määrittelyyn. Kaavassa voidaan esimerkiksi osoittaa yhteisiä viheralueita, tilavaroja viljelylle, yhteisrakennuksia tai rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä. Sen sijaan kaava ei voi suoraan määrätä siitä, miten viestintä yhteisössä toteutetaan, miten kierrätystä organisoidaan tai miten yhteisö käytännössä toimii arjessaan. Monet esitetyt ideat ovat sellaisia, joita voidaan edistää muilla keinoin, esimerkiksi kaupungin kehittämishankkeissa, alueellisissa kokeiluissa tai asukas-yhteistyön ja yhdistystoiminnan kautta. Tällaisia ideoita voidaan toteuttaa myös alueen toimijoiden omatoimisella yhteistyöllä, kun kaava luo niiden toteuttamiselle suotuisat puitteet.

Kaavassa huomioidaan yhteisöllinen asuminen mahdollistamalla useamman rakennuksen sijoittuminen samalle tontille yhteisen pihan ympärille. Kaavaan sisällytetään myös varauksia yhteisille palstaviljely- ja virkistysalueille sekä mahdollisille yhteiskäyttötiloille. Lisäksi alueelle laaditaan oma rakentamistapa-ohje, jossa ohjataan muun muassa rakennusten sijoittelua ja pihojen viherrakentamista – mikä voi tukea esimerkiksi yhteisviljelyä tai luonnon säilyttämistä tonteilla.

Luontoarvot huomioidaan tarkemmin vuoden 2025 aikana valmistuvan luontoselvityksen perusteella. Selvityksessä kiinnitetään erityistä huomiota muun muassa mahdollisiin uhanalaisiin lajeihin ja ekologiin yhteyksiin.

Kaavoituksen keinot ovat rajalliset suhteessa moniin mielipiteessä esitettyihin kehittämisideoihin. Ne ovat kuitenkin arvokkaita ajatuksia, joita voidaan hyödyntää jatkosuunnittelussa ja asukaslähtöisessä kehittämistyössä, kun alueen toteutus etenee. Kaava pyrkii tarjoamaan tähän mahdollisuudet luomalla rakenteelliset ja toiminnalliset edellytykset yhteisölliselle ja kestäväälle elämälle Kotilahdessa.



7. Mieli pide 5

Tilalla on asuinrakennus ja talousrakennuksia. Kaavoitusluonnoksissa tilalle on osoitettu päärakennuksen ja talousrakennuksen rakennuspaikat sekä lisäksi mahdollisuus yhteen asuinrakennukseen samassa pihapiirissä. Koska tila on suuri ja se liittyy kaavassa ajateltuihin pientalovaltaisiin alueisiin katson, että tilalle tulisi mahdollistaa neljän pientalon rakennuspaikat Kotilahdentien varteen tonttitehokkuudella 0,25. Näille tulisi olla liittymät suoraan Kotilahdentieltä. Lisäksi pihapiiriin tulisi mahdollistaa vanhan asuinrakennuksen lisäksi kaksi rakennuspaikkaa.

Vastine:

Ehdotus tilan maankäytön tehostamisesta ja useamman rakennuspaikan mahdollistamisesta Kotilahdentien varteen on huomionarvoinen ja liittyy sujuvasti alueen pientalovaltaisen rakenteen tavoitteisiin.

Kaavoituksen yhteydessä selvitämme, millä edellytyksillä esitettyä lisärakentamista voidaan toteuttaa muun muassa luonnon monimuotoisuuden, liikenneturvallisuuden, maisemallisten vaikutusten, kunnallistekniikan ja kaavan yleisten tavoitteiden näkökulmasta. Samalla arvioidaan, miten esitetty tonttitehokkuus soveltuu kyseiselle alueelle ja ympäristöön. Myös mahdollisten uusien liittymien sijoittuminen Kotilahdentielle edellyttää tarkempaa tarkastelua.

Tavoitteena on löytää ratkaisu, joka tukee alueen kokonaissuunnittelua, säilyttää luontoarvot, pihapiirin luontevuuden ja mahdollistaa tilan kehittämisen halitusti.

8. Mieli pide 6

Tila on rakentamaton. Tilalle on osoitettu luonnoksissa rakentamista AK- ja AOmerkinnöillä tonttitehokkuuksilla 0,45 ja 0,16. Aiemmassa luonnoksessa koko tilan tonttitehokkuudeksi oli kaavailtu 0,45. Aluetta kadun vastapuolella on luonnoksessa kaavailtu AL-aluetta ja sen viereisellä tontilla AK-aluetta. Koska alue liittyy vastapäiseen liikerakennuskortteliin ja viereiseen AK- tonttiin katsomme, että koko tila olisi kaavoitettava alueeksi AK tehokkuudella 0,45.



Vastine:

Ehdotus siitä, että koko tila osoitettaisiin AK-alueeksi tonttitehokkuudella 0,45, perustuu alueen sijaintiin liikerakennuskorttelin ja toisen AK-tontin läheisyydessä, mikä on perusteltu näkökulma.

Kaavatyön edetessä tarkastelemme, onko esitetty ratkaisu alueen kokonaisuuden, maankäytön tavoitteiden sekä ympäristön toiminnallisten ja kaupunkikuvallisten vaatimusten näkökulmasta mahdollinen. Huomioimme myös, miten mahdollinen tehokkuuden nosto vaikuttaisi liikenteeseen, pysäköintiin ja alueen palvelutasoon.

