

## Musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavoituksen käynnistämissopimus

KRAKLIK 05.05.2026 § 60  
474/10.02.03.00/2026

### Tausta

Joensuun kaupunki on käynnistämässä musiikki- ja kulttuuritalon kaavamuutosta Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO:n jättämän kaavamuutoshakemuksen perusteella.

Kaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen hotelli Kimmelin ja Pielisjoen väliselle alueelle.

Suunnittelualue on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta asemakaavanmukaista liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) sekä pieneltä osin Sirkkapuiston puistoaluetta (VP). Voimassa oleva asemakaava on peräisin vuodelta 2017. Musiikki- ja kulttuuritalon toteutus edellyttää muun muassa korttelialueen ja Sirkkapuiston välisen rajan muuttamista. Tästä syystä kaavamuutos on käynnistettävä sekä korttelialueelle että viereisen Sirkkapuiston alueelle.

Kaavatyön lähtökohtainen tavoite on, että puistoalueen laajuus säilyy rajamuutoksista huolimatta ennallaan ja että puistoalue säilyy entiseen tapansa julkisessa käytössä rantaraitteineen. Hakijan tavoitteena on, että musiikki- ja kulttuuritalo olisi käytössä vuoden 2029 alussa ja rakennustyöt alkaisivat vuoden 2027 keväällä.

Koska kaavamuutos sijoittuu yksityisen hakijan omistamalle kiinteistölle ja osin myös kaupungin omistamalle puistoalueelle, on kaavatyön käynnistämiseksi laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

### Asemakaavoituksen käynnistämissopimus

Käynnistämissopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä, siihen liittyvistä ehdoista, asemakaavan valmistelusta kaupungille aiheutuneiden kulujen korvaamisesta sekä mahdollisesti hyväksyttävän asemakaavamuutoksen toteuttamisen korvaamisesta. Käynnistämissopimus liitteineen on kokousasian liitteenä. Käynnistytävä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda kaavamuutoksen hyväksymiseen ja maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido kaupunkia kaavoittajana.

Musiikki- ja kulttuuritalon kaavahankkeessa tavoitteena on, että sopimusalueella laaditaan asemakaavan muutos, jolla mahdollistetaan musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen. Kaavahankkeen suunnittelua ohjaavat reunaehdot ja tavoitteet on kirjattu hankekorttiin, joka on käynnistämissopimuksen liitteenä 3. Mikäli kaupunki toteaa asemakaavan muuttamiselle olevan edellytyksiä, kaupunki valmistelee lopullisen asemakaavan muutosehdotuksen ja esittää sen kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi.

Musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä julkaistaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan kaavan laatimisvaiheet. OAS sisältää kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, arvioitavat vaikutukset, tiedottamisen ja vuorovaikutuksen tavat. OAS annetaan tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville keväällä 2026. Asemakaavaehdotus pidetään nähtävillä alustavasti syksyllä 2026. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavamuutos tulee vuodenvaihteessa 2026-2027. Kaavahankkeen aikataulu ja prosessikaavio on sovitettu rakennushankkeen tavoiteltuun aikatauluun sekä myös siihen, että asemakaavan muutostarpeet on arvioitu lähtökohtaisesti vähäisiksi. Näistä syistä niin sanottu perinteinen kaavaluonnosvaihe on jätetty prosessikaaviosta pois. Kaavahanke on kuitenkin tunnistettu osallistamisen kannalta merkittäväksi hankkeeksi, joten työssä on tarkoitus panostaa tavanomaista parempaan tiedottamiseen.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus kaupungin ja maanomistajan välillä. Lähtökohtaisesti maankäyttösopimusta ei ole tarvetta laatia, koska rakennushanke ei näyttäisi edellyttävän esimerkiksi tontin kerrosalan lisäämistä tai käyttötarkoituksen olennaista muutosta.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.