

Joensuun seudun yleiskaava 2040, rakennemallin hyväksyminen

JSYTK 06.05.2026 § 3
3767/10.02.02.00/2022

Lähtötilanne

Laadittavan seudun yleiskaavan ratkaisujen rungon muodostaa yhdyskuntarakenteen ison kuvan kehitystä ilmentävä rakennemalli. Konkreettisesti rakennemallissa osoitetaan yhdyskuntarakenteen kehityskuva yleispiirteisellä ja strategisella tasolla. Siinä osoitetaan kehityksen isot suuntaviivat tarkemman kaavasuunnittelun tueksi.

Rakennemallissa on osoitettu kartalla seuraavat asiat:

- nykyinen yhdyskuntarakenne,
- uudet elinkeinoalueet,
- uudet asuinalueet,
- täydennysrakennettavat elinkeinoalueet,
- täydennysrakennettavat asuinalueet,
- yhteystarpeet, sekä
- vaikutukset palvelukeskusten kehitykseen.

Rakennemallin muodostamista edelsi syksyn 2025 aikana laadittujen neljän rakennemalliskenaarion käsittely. Skenaarit olivat seuraavat:

- Tasapainoinen yhdyskuntarakenne
- Tehokas täydennysrakentaminen
- Kehittyvä joukkoliikenne
- Laajenevat alakeskukset

Skenaarit sekä niihin liittyvä elinkeinoalueiden tyypittely päätettiin asettaa nähtäville seudun yleiskaavatoimikunnan kokouksessa (JSYTK 10.09.2025 § 13). Skenaarit olivat nähtävänä 24.9.–27.10.2025 välisen ajan. Niistä saatiin 19 lausuntoa viranomaisilta ja yhdistyksiltä, joista yhdeksässä ei ollut lausuttavaa, sekä seitsemän mielipidettä. Palautteissa korostui täydennysrakentamisen skenaarion sekä kehittyvän joukkoliikenteen skenaarion paremmuus suhteessa laajenevien alakeskusten skenaarioon. Palautteissa oli myös paljon sellaista, joka huomioidaan kaavatyön myöhemmissä vaiheissa eikä vielä rakennemallissa.

Saadut palautteet sekä niihin annetut vastineet ovat asian liitteenä.

Rakennemalliratkaisun pohjana toimii edellisen seudun yleiskaavan tavoitteiden sekä rakennemallin toteutumisen analyysi (Joensuun seudun yleiskaava 2020 – Toteutumisen arviointi -raportti). Suunnittelussa on huomioitu niin alueidenkäytön taustalla vaikuttavat megatrendit (Ympäristöministeriö, 2024) kuin myös seudun kuntien yhdyskuntarakenteen viime vuosikymmenten toteutunut kehitys.

Rakennemalliratkaisu pohjautuu myös merkittävältä osin kaavalle asetettujen tavoitteiden (Yleiskaavatoimikunta, 22.5.2025, § 8) sekä vuosien 2025 ja 2026 aikana pidettyjen asiantuntija- ja yleisötilaisuuksien sekä viranomaisneuvottelujen kautta muodostettuun käsitykseen Joensuun seudun kehittymisestä vuoteen 2040 mennessä. Rakennemallityötä on esitelty jokaisen kunnan valtuustolle. Yleiskaavatoimikunta antoi oman evästyksensä rakennemallisynteeseille 10.12.2025 pidetyssä kokouksessa. Rakennemalliskenaarioiden vaikutusten arviointia on täydennetty kevään 2026 aikana laaditulla liikenneselvityksellä.

Rakennemalli 2040

Rakennemalliskenaarioista saatujen palautteiden, neuvottelujen, selvitysten ja suunnittelutyön pohjalta rakennemallisynteesiä lähdettiin työstämään *tehokkaan täydennysrakentamisen ja kehittyvän joukkoliikenteen* skenaarioiden pohjilta.

Täydennysrakentamiseen panostaminen nähtiin kuntataloudellisesti tarpeellisena, Joensuun keskustan (ja täten maakunnan keskuksen) elinvoimaisuutta tukevana sekä maankäytön kokonaisvaltaisia päästövaikutuksia vähentävänä peruspilarina. Tiiviimmällä kaupunkirakenteella voidaan myös välttää luonnontilaisen alueen rakentamista, ja täten sen aiheuttamaa luontokatoa. Rakentamisen kysyntä on myös vahvasti viime vuosina ohjautunut Joensuun kantakaupungin ympäristöön, eli jo markkinat ohjaavat rakentamista nykyisen rakennuskannan yhteyteen. Täydennysrakentamisen lisäämiseen soveltuvia alueita on rakennemallissa osoitettu tuplasti enemmän kuin uusien asuinalueiden kohteita.

Kehittyvän joukkoliikenteen varaan sijoittuva rakentaminen nähtiin täydennysrakentamista hyvin edistävänä toimenä. Joukkoliikenteen laatukäytävien yhteyteen ohjautuva rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta laajemmalla alueella, esim. Joensuun kantakaupungin keskeisten asuinalueiden ja naapurikuntien alakeskusten alueilla. Tämä luo myös edellytyksiä ylikunnallisen joukkoliikenteen jatkokehittämiseksi. Näiden skenaarioiden yhdistelmällä asuntotuotannon, palveluiden kehittämisen sekä kestävästä liikkumisesta edellytykset paranevat laajemmalla alueella kuin vain Joensuun keskustan välittömässä ympäristössä.

Merkittävästi laajeneviin asuinalueisiin painottuva kehitys nähtiin epärealistisena sekä esim. Joensuun keskustan elinvoimaisuutta heikentävänä. Kehitys johtaa osaltaan myös yhteiskunnan autoistumiseen ja yhdyskuntarakenteen päästöjen lisääntymiseen.

Laajojen uusien maa-alueiden tarpeiden osalta rakennemallissa lähdettiin priorisoimaan elinkeino- ja teollisuusalueita. Elinkeinoalueille osoitetut alueet ovat huomattavasti suurempia kuin asumiseen tarkoitettut alueet. Työpaikkaintensiivisiä toimintoja osoitetaan lähelle Joensuun keskustaa. Erityisesti puhtaan siirtymän, energiantensiivisen teollisuuden ja uusiutuvan energian tuotantoa pyrittiin osoittamaan alueille, joilla teknistaloudelliset edellytykset niille ovat parhaat.

Keskeisenä rakennemallin toteuttamisen haasteena tulee jatkossa olemaan sovittava täydennysrakentamisen lisääntyminen niin, että sillä ei vaaranneta paikallisia virkistys-, viher- ja luontokohteita tai arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Riittävien viheralueiden ja niiden muodostamien ekologisten verkostojen huomioiminen on keskeistä ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja kaupunkialueiden luontokadon estämisen näkökulmista. Täydennysrakentaminen tulee myös suunnitella niin, että luodaan houkuttelevaa asuinympäristöä, jolle on myös markkinat olemassa. Esimerkiksi keväällä 2025 toteutetussa asumisen kyselyssä nousi selkeästi esiin keskeisinä hyvän asuin ympäristön tekijöinä niiden riittävä väljyys ja lähiluonto. Näitä teemoja tullaan tarkemmin huomioimaan kaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä, jolloin hyödynnetään olemassa olevia ja uusien selvitysten myötä täydentyviä luonto- ja viherverkoston kohteiden sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueiden aineistoja.

Rakennemallia ei ole haluttu muodostaa turhan yksityispiirteiseksi, vaan tarkoituksena on myös jättää reilusti suunnitteluvaraa kaavaluonnosta varten. Rakennemalli tulisi nähdä strategisena suunnittelun välivaiheena, eikä sen kuulu kattaa kaikkia perinteisellä kaavakartalla esiintyviä teemoja tai aluevarauksia. Jo rakennemalliskenaarioiden

esittelyssä on tehty tietoinen valinta keskittyä keskeisiin uusiin ja täydennysrakennettaviin asuin- ja elinkeinoalueisiin. Näiden sommittelu karkealla mittakaavalla raamittaa kaavaluonnoksen laatimista, eikä erillisiä kaavaluonnosskenaarioita isoista linjoista enää tarvita. Elinkeinoalueiden tyypittely muodostaa rungon eri toiminnoille soveltuvien alueiden tarkempaan suunnitteluun ja selvityksiin. Yhteystarpeiden tarkastelua on skenaariovaiheesta laajennettu, mutta kyseessä on edelleen yleispiirteinen uusien tai parannettavien kytkösten osoittaminen, eikä esim. konkreettiset reittien linjaukset. Skenaarioiden eroja korostavien aluekeskusten kehitystä kuvaavien symbolien merkinnät on säilytetty informatiivisina.

Liitteenä olevassa *Tavoitteet ja rakennemalli* -asiakirjassa on tarkemmin esitetty synteysin myötä muodostetun rakennemallin keskeinen sisältö.

Hyväksyttävä *Rakennemalli 2040* on asian liitteenä.

valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen

Kaavoituspäällikön päätösehdotus:

Joensuun seudun yleiskaavatoimikunta päättää

hyväksyä yleiskaavalle laaditun rakennemallin (*Rakennemalli 2040*),

sekä hyväksyä liitteenä olevat rakennemalliskenaarioiden lausunnoista ja mielipiteistä annetut vastineet ja lähettää ne lausuneille tahoille tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.