



Kaava-alueen sijainti opaskartalla



## Rantakatu 31

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### Suunnittelutehtävä

Kaavatyö on käynnistetty Joensuun kaupungin aloitteesta, koska kaupungilla ei ole enää käyttöä entiselle kauppapilaitosrakennukselle ja rakennuksen korjaus- sekä ylläpitokustannukset ovat merkittävät. Tavoitteena on rakennuksen purkaminen; Yläsatamankadun puoleinen siipi on kuitenkin suojeltu.

Suojellun rakennusosan heikko muunneltavuus on vaikeuttanut tontin myyntiä. Kaavamuutoksella tarkastellaan suojelumerkinnän poistamista sekä tontin kehittämistä toimisto-, liike- ja asuinkäyttöön, myös Yläsatamankadun puoleisella tontin osalla.

Suunnittelualue sijaitsee II kaupunginosassa, Sirkkalan kiertoliittymän laidalla alle 500 metrin päässä kauppatorilta, osoitteessa Rantakatu 31.

#### Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalassa on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihemaakuntakaava (turve, suot ja rakennettu kulttuuriympäristö), Heinäveden osa-aluemaakuntakaava sekä energiaa ja maisemia käsittelevä 2. vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa



suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja sijaitsee kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (kk). Lisäksi se rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma/kv). Suunnittelualueen vieressä kulkevat Rantakatu ja Yläsatamakatu on osoitettu st-merkinnällä (seututie tai pääkatu). Rantakatu (myöhemmin Utrantie) on maakuntakaavassa myös ohjeellinen ulkoilureitti, jonka kautta on mahdollista toteuttaa viheryhteystarve Hasanniemen ja Utranharjun välillä. Entinen kauppapilaitosrakennus on osoitettu maakunnallisesti merkittäviksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteiksi (ma/km).

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) ja kuuluu alueeseen e2, jolla tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0–2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4–6. Kuudennen kerroksen tasolla rakennusten katujulkisivu suositellaan toteutettavaksi sisään vedettynä. Suunnittelualueen vastapäätä sijaitsevat entinen tyttökoulu ja piharakennus on merkitty maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi (sr30 ja sr17), rantapuistovyöhyke on myös huomioitu yleiskaavassa valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä (ma-rky).

Suunnittelualue on asemakaavassa (2023) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Korttelissa on sitova tonttijako, jossa nykyinen tontti jakautuu kahteen. Yläsatamakadun puoleinen tontti 13 sisältää sr-1-merkinnällä suojellun rakennusosan, joka määrittää tontin rakennusoikeuden ja kerrosluvun. Rantakadun puoleiselle tontille 14 saa rakentaa enintään viisikerroksisen uudisrakennuksen. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 4100 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamutosta ohjaa myös Joensuun strategia 2025–2029. Joensuun strateginen tavoite on nousta Suomen kymmenen suurimman kaupungin joukkoon. Tavoitteen saavuttamiseksi luomme monipuolisen ja houkuttelevan tonttivarannon turvaamaan erilaisia asumis- ja yritystarpeita. Sujuva ja turvallinen arki on kaiken perustana.

## Arvioitavat vaikutukset

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

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti tutkittaviksi vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, vaikutukset kaupungin strategian toteutumiseen, yhdyskuntatalouteen, kaupunkikuvaan, sekä pysäköintijärjestelyihin. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin muita vaikutuksia mm. liikenteeseen, yritysten toimintaedellytyksiin ja ympäröiviin alueisiin.



## Osalliset

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

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Joensuun kaupungin tilakeskus
- Joensuun pysäköinti Oy
- kaupunkikeskustayhdistys Virta
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

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](http://www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat) ja ne täydentyvät työn edetessä.

Kaava-asiakirjoihin pääsee tutustumaan varaamalla tapaamisajan kaavan laatijan kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **13.08.–07.09.2026**. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään **torstaina 20.8.2026 kello 16.30** alkaen Hallintotalon 3. kerroksen neuvotteluhuoneessa Holvi (Torikatu 19 A, 80100 Joensuu).

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti talvella 2026-2027. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus. Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävillä 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtävillä alustavasti kesällä 2027. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2027 loppupuolella.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti osoitteeseen [kirjaamo@joensuu.fi](mailto:kirjaamo@joensuu.fi) tai PL 59 80101 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, Kaavoitus. PL 59, 80101 Joensuu

- Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-ti ja to-pe klo 10-16 ja ke klo 10-17 tai Kaupungin hallintotalo (Torikatu 19A) ajanvarauksella
- [www.joensuu.fi/kaavoitus](http://www.joensuu.fi/kaavoitus)
- kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka  
[natalia.musikka@joensuu.fi](mailto:natalia.musikka@joensuu.fi), puh. 050 471 5701
- avustava suunnittelija Cecilia Halonen  
[cecilia.halonen@joensuu.fi](mailto:cecilia.halonen@joensuu.fi), puh. 050 315 6521

## Asemakaavaprosessi

