

Muutosalueen sijainti opaskartalla



Niittyalahden koulu ja päiväkoti

Asemakaava

Kaavaselostus

Luonnos

Asemakaava koskee

Mulon kylän (444) tiloja 22:17, 22:30 ja 22:37.

Asemakaavalla muodostuu

Niittylahden (31) kaupunginosan kortteli 78 ja virkistysalue.

Kaavoitusohjelman työ nro 1815.



Kuva 1: Ilmakuva kaava-alueesta. Kaava-alue on kuvassa esitetty yhtenäisellä punaisella viivalla.



Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet.....	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
2.1.2	Luonnonympäristö.....	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	6
2.1.4	Maanomistus	8
2.2	Suunnittelutilanne.....	9
2.3	Tavoitteet	16
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	17
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	17
3.1.1	Korttelialueet.....	20
3.2	Kaavan vaikutukset.....	20
3.2.1	Suhde kaupungin strategioihin.....	20
3.2.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin.....	20
3.2.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	21
3.2.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin 22	
3.2.5	Vaikutukset sosiaalsiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen	23
3.2.6	Lapsivaikutukset.....	25§
3.2.7	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin 26	
3.2.8	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	26
3.2.9	Vaikutukset alueen viherverkostoon.....	26
3.2.10	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	27
4	Suunnitteluvaiheet.....	28

TILASTOLOMAKE (liitetään ehdotukseen)

ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ luonnos

LIITTEET

1. Asemakaavaluonnos
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. OAS-vaiheen palaute ja vastineet

OHEISAINEISTO

1. Rakennushistoriaselvityksen tiivistelmä, Ark-Byroo 2026
2. Rakennushistoriaselvitys, Ark-Byroo 2026 (liitetään ehdotukseen)
3. Reijolan alueen kulttuuriympäristöselvitys, 2012
4. Liito-oravaselvitys, Faunatica 2026 (liitetään ehdotukseen)
5. Rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland 2026 (liitetään ehdotukseen)



1 Tiivistelmä

Asemakaavahankkeen perustelut

Asemakaavahanke perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen 8.12.2025 § 140, jonka mukaisesti Niittylahteen rakennetaan kaksisarjainen koulu ja 3-ryhmäinen päiväkotiki. Asemakaavan laadinta on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta alkuvuodesta 2026 ja koskee Niittylahden nykyisen koulun tonttia osoitteessa Kummuntie 9. Kaavan tavoitteena on osoittaa alueelle yleisten rakennusten korttelialue (Y), joka mahdollistaa koulun ja päiväkodin toiminnan.

Osayleiskaavan SR-1-merkinnän johdosta Niittylahden koulu- ja päiväkotirakennuksen suojelutarvetta selvitetään asemakaavatyössä.

Kaavaprosessi

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 18.3.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 19.3.–13.4.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet ovat kaavaselostusehdotuksen liitteessä 3.

Toteuttaminen

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

Hankkeen toteutuessa perusopetuksesta lakkautetaan Reijolan koulu sekä varhaiskasvatuksessa Satakielentien ryhmäperhepäiväkotiki, Huvikummun päiväkotiki ja Niittylahdenrannan päiväkotiki. Kaupunginvaltuusto päättää päiväkotien tarkemmista lakkauttamisajankohdista sen jälkeen, kun Reijolan ja Niittylahden päiväkotien rakentamisaikataulut ovat varmistuneet.



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijoittuu Pyhäselän alueelle, noin 10–12 kilometrin etäisyydelle Joensuun keskustasta. Taajamaa sivuaa maantie (Mulonväylä), mikä parantaa alueen saavutettavuutta.

Niittylahden rakennuskanta on pääosin pientaloasumista, jota täydentävät historiallinen maatalous- ja opistoympäristö sekä julkiset rakennukset, kuten koulut. Rakennuskanta on kerroksellista ja muodostunut eri aikakausina, minkä seurauksena alueella yhdistyvät kylämäinen rakenne, taajamainen pientaloasutus sekä ranta-alueiden vapaa-ajan rakentaminen.

Suunnittelualan välittömässä lähiympäristössä sijaitsee pihapiiri, jonka vanhimmat rakennukset ovat peräisin 1800-luvulta. Mulonväylän toisella puolella sijaitseva puukoulu edustaa 1900-luvun alun rakentamista.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala on rakennettua ympäristöä, eikä siellä ole tunnistettu sellaista merkittävää luontoa, joka edellyttäisi erillisiä luontoselvityksiä. Osalla tonttia kasvaa lehti- ja havupuita ja tämä osa alueesta on aiempien selvitysten perusteella todettu liito-oravalle soveltuvaksi elinympäristöksi. Alueelle on tästä syystä tilattu liito-oravaselvitys. Selvityksen ennakkotietojen mukaan alueelta ei kuitenkaan löydetty merkkejä liito-oravista. Lopullinen selvitys liitetään ehdotusvaiheen oheismateriaaleihin.

Suunnittelualan lähiympäristön metsät koostuvat pääosin varttuneista sekä nuorista kasvatusmetsiköistä. Metsärakenteessa korostuu lehtipuuvallisuus, sillä lehtipuiden osuus puustosta vaihtelee noin 51–90 % välillä. Kuusipuiden osuus on alueella selvästi vähäisempi.



Maaperä koostuu pääosin hienoainesmoreenista (GTK, 2026). Alueelle on tilattu rakennettavuusselvitys, joka valmistuttuaan tarjoaa tarkempia tietoja maaperän laadusta ja perustamistavoista.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Reijolan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä 2012 selvitettiin Reijolan alueen kulttuuriympäristöä. Inventoinnissa kartoitettiin myös Niittylahden alueen rakennuksia, johon kuuluu mm. Niittylahden koulu ja päiväkoti.

Niittylahden koulun ja päiväkodin vanhimman osan on suunnitellut arkkitehtuuri-toimisto Suonmaa & Rotko vuonna 1968 ja se on otettu käyttöön vuonna 1970. Ensimmäinen laajennus tehtiin 1990-luvun alkupuolella. Samassa yhteydessä vanha osa peruskorjattiin. Vuonna 2001 koulun yhteyteen valmistui lisärakennus, johon tuli päiväkoti. Laajennukset on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Esa Piirainen Joensuusta. Kohde on osoitettu Reijolan osayleiskaavassa SR-1 rakennussuojelukohteena.



Kuva 2. Niittylahden nykyinen koulu. Reijolan osayleiskaava - kulttuuriympäristöselvitys (Selvitystyö Ahola, 2012).



Koulun korttelin takana pohjoisessa on Kopralan pihapiiri, Mulon vanhan ydinkylän ulkopuolelle viimeistään 1800-luvun alussa muodostunut asuinpaikka. Tilan ajallisesti kerroksellisen pihapiirin vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvun lopulta. Pihapiirillä ja sen hyvin säilyneillä rakennuksilla on myönteistä maisemallista vaikutusta maalaiskylällä sijaitsevan koulukeskuksen lähellä säilyneenä perinteikkäänä pihapiirinä laidun- ja niittymaineen. Kohde on osoitettu Reijolan osayleiskaavassa SR-1 rakennussuojelukohteena.

Nikkarilan pihapiiri sijaitsee Mulonväylän varrella, vastapäätä tien toiselle puolen rakennettua Niittylahden nykyistä koulukeskusta. Mulon vanha kansakoulutalo on valmistunut 1900-luvun alkuvuosina. Kansakoulun perustaminen kylälle liittyy vuoden 1898 annettuun koulujen piirijakoasetukseen. Entisöity puukoulurakennus edustaa talonpoikaistyylisiä maalaiskansakoulurakentamista. Rakennus on nykyään asuinkäytössä. Kohde on osoitettu Reijolan osayleiskaavassa SR-1 rakennussuojelukohteena.

Liikenne ja reitit

Suunnittelualue rajautuu luoteessa metsäalueeseen ja osin avoimeen metsäaukioon. Pohjoisessa alue rajautuu asuinpihapiiriin, kaakossa maantiehen (Kummuntie), ja lounaassa maantiehen (Mulonväylä). Suunnittelualueen kohdalla Mulonväylän alittaa jalankulku- ja pyöräily-yhteys.

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa hyvin eri kulkumuodoilla. Alueelle on sujuvat yhteydet henkilöautolla Mulonväylän ja Kummuntien kautta, ja jalankulku- sekä pyöräily-yhteydet kytkeytyvät Mulonväylän alikulun kautta ympäröivään verkkoon.

Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Mulonväylän varrella aivan suunnittelualueen tuntumassa, käytännössä alle 100 metrin etäisyydellä. Reittiä palvelevat sekä paikallisliikenteen että seudullisen ja pitkän matkan linja-autovuorot, mikä mahdollistaa sujuvat yhteydet Joensuun keskustaan sekä muualle seudulle.



Väestö ja palvelut

Vuonna 2025 Niittylahdessa asui 1986 asukasta. (tieto noudettu 24.4.2026.) Ikärakenteeltaan Niittylahti on selvästi lapsi- ja perhepainotteinen alue. Alaikäisten osuus on 30 %, mikä on korkea ja viittaa vahvaan lapsiperheiden läsnäoloon. Työikäisten osuus (58,2 %) muodostaa väestön rungon, kun taas eläkeikäisten osuus (10,8 %) on suhteellisen maltillinen.

Lähimmät julkiset palvelut, kuten nykyiset päiväkodit, koulut ja kaupat, sijaitsevat Niittylahdessa lähellä asukkaita.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Teknisen huollon tonttijohdot (kaukolämpö, sähkö, tele, vesi ja viemäri) kulkee Mulonväylän kohdalta tontille. Alueen lämpökeskus sijaitsee tontin viereisellä tilalla 22:37.

2.1.4 Maanomistus



Kuva 3. Suunnittelualueen maanomistustilanne. Joensuun kaupungin maanomistus on merkitty keltaisella. Valtion ja yksityinen omistus on merkitty valkoisella. Vuokratut alueet on merkitty violetilla.



Suunnittelualueen omistaa Joensuun kaupunki.

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

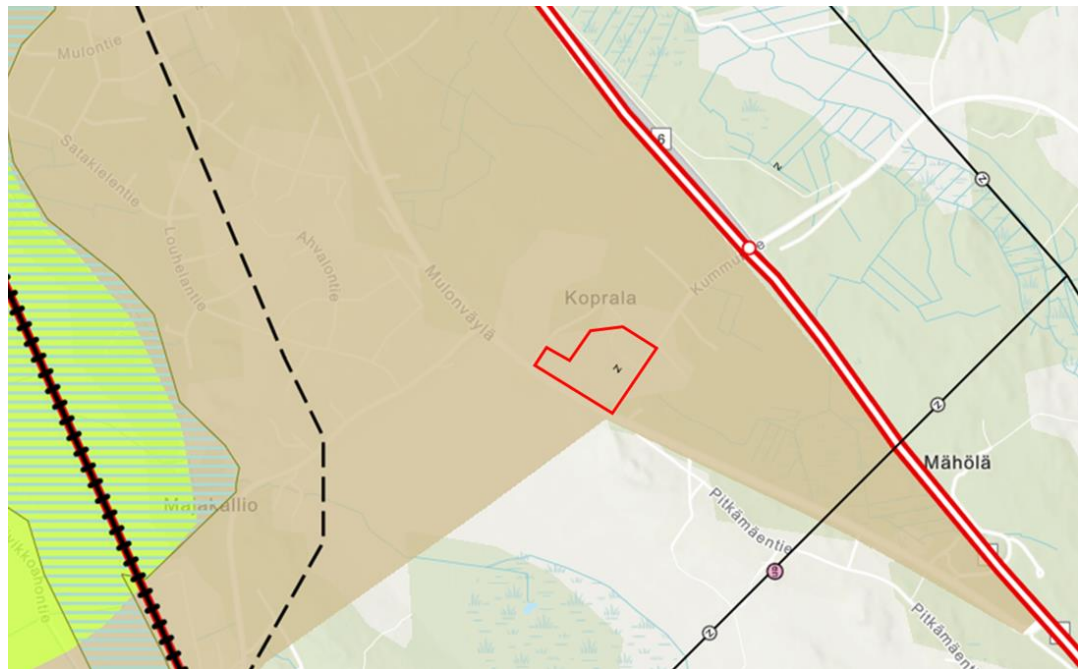
1. vaihemaakuntakaavan teemoja ovat turvetuotanto, arvokkaat suot sekä rakennettu kulttuuriympäristö. Heinäveden osa-aluetta koskevassa kaavassa on yhteensovitettu Etelä-Savon maakuntakaavan ratkaisut osaksi Pohjois-Karjalan maakuntakaavaa 2040.

2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään erityisesti energiaan ja maisemaan liittyviä teemoja.

Kaava on kuulutettu 1.10.2025 voimaan valituksesta huolimatta alueidenkäyttölain mukaisesti.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A), Joensuun kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueella (ks), sekä liikenteen kehittämiskäytävän (Kuutoskäytävän) varrella. Lisäksi alueelle on osoitettu ohjeellinen pääsähkölinja (z).





Kuva 4. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta 2040. Kaava-alue on kuvassa esitetty yhtenäisellä punaisella viivalla.

Reijolan osayleiskaava 2012

Niittylahden asemakaavaa ohjaa Reijolan osayleiskaava (2012). Osayleiskaavassa alue sijaitsee julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY). Kaavassa nykyinen Niittylahden koulurakennus on osoitettu rakennussuojelukohteena (SR-1), johon liittyy määräys: ”Rakennukset tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan alkuperäisessä muodossaan. Rakennusten purkamiseen tulee hakea MRL 127.1 §:n mukainen lupa. Purkamislupaa harkittaessa on hyvä arvioida suunniteltujen toimenpiteiden vaikutuksia kyläkuvalle tai ympäröivän kulttuurimaiseman arvoille.”

Alueen pohjoispuolelle on osoitettu myös pientalovaltainen asuntoalue (AP), jossa on yksi rakennussuojelukohde (SR).





Kuva 6. Ote Viherkaavasta. Kaava-alue on kuvassa esitetty yhtenäisellä punaisella viivalla.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Joensuun kaupungin uudistetun rakennusjärjestyksen 29.9.2025 (§ 108) ja se on tullut voimaan marraskuussa 2025.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole alueidenkäyttölain 53 §:n rakennuskieltoa.

Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

”Hyvä kasvaa Joensuussa” -Joensuun strategia 2025–2029 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.09.2025 § 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

Muut selvitykset

Reijolan kulttuuriympäristöselvitys, 2012

Reijolan kulttuuriympäristöselvitys (2012) laadittiin Reijolan osayleiskaavan 2012 tausta-aineistoksi. Selvityksessä on tarkasteltu alueen rakennettua kulttuuriympäristöä, sen historiallista kehitystä sekä maisemallisia ja rakennushistoriallisia



arvoja. Selvitys perustuu aiempiin inventointeihin (mm. 2003 ja 2006), maastokäynteihin, valokuvadokumentointiin sekä kartta- ja kirjallisuusaineistoon.

Niittylahden alueella kulttuuriympäristöselvityksessä on tarkasteltu rakennettua kulttuuriympäristöä kokonaisuutena, sisältäen rakennusinventoinnit, historiallisesti merkittävät kohteet sekä maisemarakenteen. Alueelta on tunnistettu sekä paikallisesti että seudullisesti arvokkaita kohteita, erityisesti Niittylahden tilaan, opisto- ja koulutoimintaan sekä ranta- ja kulttuurimaisemaan liittyen. Tarkastelussa on painotettu yksittäisten rakennusten sijaan aluekokonaisuuksien säilyneisyyttä, historiallista kerroksellisuutta ja maisemallista yhtenäisyyttä kaavoituksen lähtötietona.

Selvityksen mukaan Niittylahden nykyinen koulu on 1970-luvulta alkaen vaiheittain laajennettu opetusrakennus, joka muodostaa koulun, päiväkodin ja liikuntahallin kokonaisuuden. Selvityksessä rakennusta luonnehditaan mielenkiintoiseksi ja se edustaa 1990–2000-lukujen koulurakentamista, mutta sen kulttuuriympäristöllinen merkitys selvityksessä jää kokonaisuutena vähäiseksi. Kohdekuvauksen mukaan rakennus on näyttävä, mutta koostaan huolimatta ympäristölleen alisteinen.

Selvityksen mukaan Niittylahden koulurakennuksen historiallisia arvoja ei vielä pystytty arvioimaan rakennuksen nuoren iän vuoksi. Kohdekuvauksessa ei suositella esitettäväksi kohdemerkintää, joka asettaisi kohteen tiettyyn suojeluluokkaan. Selvityksessä ei myöskään tuoda esille sellaisia arvoja, jotka edellyttäisivät kaavallista suojelua.

Selvityksen kartta-aineistossa kohteelle on kuitenkin osoitettu merkintä K II, joka viittaa kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaan kohteeseen. Merkinnän ja kohdekuvauksen välillä on siis havaittavissa tulkinnallinen ristiriita, koska selvityksessä ei käy ilmi tarkempia perusteluja K II -luokitukselle.



Alueen tunnusrakennuksena pidetään Niittylahden koulua vastapäätä, maantien varressa sijaitsevaa vanhempaa 1900-luvun puukoulua. Selvityksen mukaan rakennuksella on merkitystä kyläkuvassa ja alueen identiteetissä. Entisöity puukoulurakennus edustaa talonpoikaistyylistä maalaiskansakoulurakentamista. Rakennus erottuu ympäristössään ja säilyttää historiallista kerroksellisuutta erityisesti suhteessa uudempiin koulurakennuksiin.

Rakennushistoriaselvitys, Ark-Byroo Oy 2026

Niittylahden koulun ja päiväkodin rakennushistoriaselvityksessä tarkastellaan kohteen rakentumisvaiheita, arkkitehtuuria, säilyneisyyttä ja kulttuurihistoriallisia arvoja asemakaavatyön pohjaksi. Selvityksen tavoitteena on antaa riittävä tietopohja rakennuksen suojelutarpeen arvioimiseksi osayleiskaavan SR-1-merkinnän edellyttämällä tavalla.



Kuva 7. Niittylahden koulu ja päiväkoti, Ark-Byroo 2026.

Tämän hetkisen selvitystiedon mukaan Niittylahden koulu on osa 1960-luvun koulurakentamisen kehitysvaihetta ja edustaa myöhempine laajennuksineen useiden eri aikakausien koulurakentamista. Kohde on alueellisesti suhteellisen harvinainen esimerkki 1960–2000-lukujen koulurakentamisen kerrostuneisuudesta, mutta



alkuperäisen rakennuksen voimakkaat muutokset heikentävät sen rakennushistoriallista arvoa.

Rakennus muodostaa useassa vaiheessa rakentuneen, arkkitehtonisesti kerroksellisen mutta kokonaisuutena hajanaisen kokonaisuuden, jossa eri aikakausien suunnitteluihanteet ovat luettavissa. Kokonaisuus ei kuitenkaan arkkitehtoniselta tasoltaan yllä paikallisesti merkittävien kohteiden tasolle, eikä sitä voida pitää yhtenäisenä tai erityisen edustavana kokonaisuutena.

Kohteen säilyneisyys on myös osin heikentynyt: alkuperäinen 1960-luvun rakennus on muuttunut merkittävästi eikä sen alkuperäinen ilme ole enää tunnistettavissa. Myöhemmät laajennusosat ovat pääosin säilyneet rakennusaikakautensa mukaisina, mutta kokonaisuus ei muodostu säilyneisyydeltään yhtenäiseksi.

Selvitystyö jatkuu ja tarkentuu vielä ehdotusvaiheessa. Valmis rakennushistoriaselvitys liitetään kokonaisuudessaan kaavan oheisaineistoon ehdotusvaiheessa.

Liito-oravaselvitys, Faunatica 2026

Aiempien paikkatietojen perusteella alue on todettu liito-oravalle soveltuvaksi elinympäristöksi. Alueelle on tästä syystä tilattu liito-oravaselvitys 2026. Selvityksen ennakkotietojen mukaan alueelta ei löydetty merkkejä liito-oravista.

Selvitys liitetään kaavan oheisaineistoon ehdotusvaiheessa.

Rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland 2026

Rakennettavuusselvitys on vielä kesken ja se liitetään kaavan oheisaineistoon ehdotusvaiheessa.

2.3 Tavoitteet

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Niittylahden koulun ja päiväkodin toiminnan kehittäminen nykyisessä sijainnissaan. Koulun ja päiväkodin kortteliin osoitetaan yleisten rakennusten korttelialue (Y). Lisäksi suojelukysymyksiä tarkastellaan.



3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavassa osoitetaan yleisten rakennusten korttelialue (Y), joka on mitoitettu kaksisarjaisen koulun ja kolmeosastoisen päiväkodin tarpeisiin. Lisäksi kaavassa osoitetaan näitä toimintoja palveleva pysäköintialue, sekä tontin sisäiselle liikenteelle varattu osa-alue. Urheilukentän säilymiselle varataan riittävä tila.

Nykyinen koulu- ja päiväkotirakennus on osoitettu osayleiskaavassa suojeltavaksi (SR-1), minkä vuoksi sen suojelutarvetta selvitetään. Rakennuksesta laaditaan parhaillaan rakennushistoriaselvitystä. Tämänhetkisen selvitystiedon perusteella kohteen suojeluarvot eivät ole riittävän selkeästi määriteltävissä tai säilyneisyydeltään sellaisia, että ne edellyttäisivät asemakaavallista suojelua. Selvityksen mukaan rakennus on toteutettu useassa vaiheessa, minkä seurauksena kokonaisuus on hajanaistunut. Alkuperäinen osa on merkittävästi muuttunut, eikä kokonaisuus yllä arkkitehtoniselta tasoltaan paikallisesti merkittävien kohteiden tasolle.

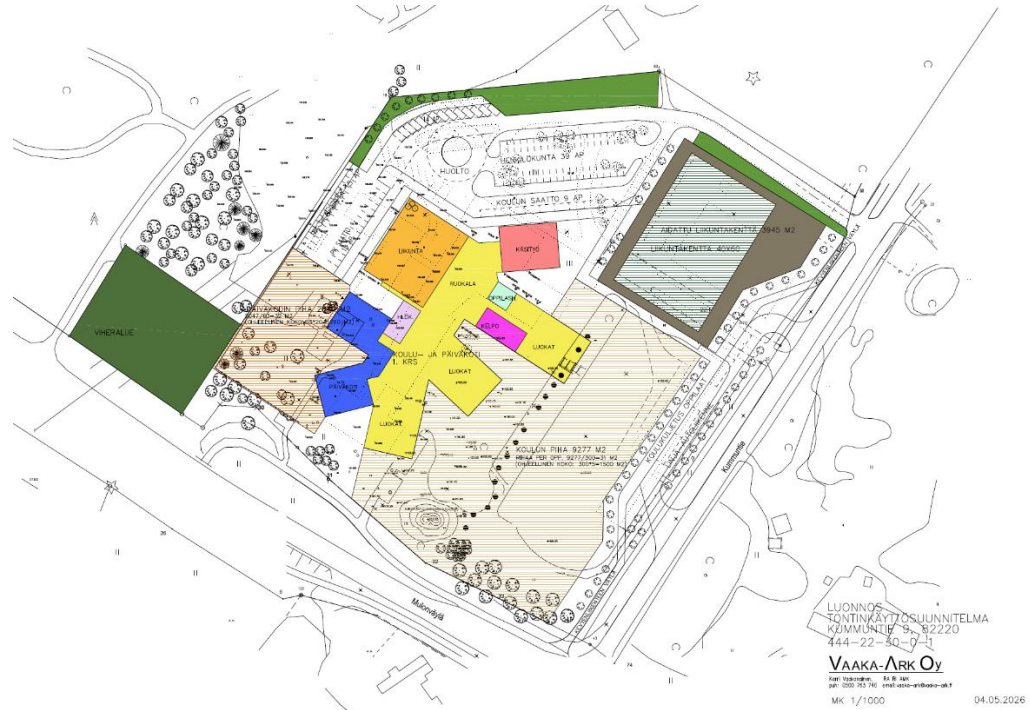
Lisäksi kuntoarvioiden mukaan koulurakennuksessa on sisäilmaongelmia, ja se vaatii laajan peruskorjauksen. Osa toiminnoista on jo siirretty väistötiloihin. Rakennuksen korjattavuuteen liittyy merkittäviä rakenteellisia haasteita, ja sen säilyttäminen rajoittaisi uuden koulun sijoittelua sekä piha- ja liikennejärjestelyjä. Rakennuksen käytöstä luovuttiin ennen uudisrakennuksen valmistumista rakentamisen aikaisten järjestelyhaasteiden vuoksi.

Tässä vaiheessa rakennukselle ei esitetä asemakaavan luonnoksessa suojelumerkintää. Selvitystyö kuitenkin jatkuu, ja lopullinen arvio suojelutarpeesta tehdään kaavaehdotusvaiheessa.

Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) lisäksi kaavassa osoitetaan lähivirkistysalue (VL), jolla mahdollistetaan nykyisen lämpölaitoksen säilyminen nykyisessä sijainnissaan.



Asemakaavan ratkaisu perustuu tämänhetkiseen tontinkäyttöluonnokseen (kuva 8). Tontinkäyttöluonnos on luonteeltaan periaatteellinen esitysratkaisu ja se tarkentuu jatkosuunnittelun ja yksityiskohtaisemman mitoituksen yhteydessä.



Kuva 8. Tämänhetkinen tontinkäyttöluonnos (Vaaka-Ark Oy, 2026)

Kaavaluonnoksessa esitetty -Y-tontin tehokkuusluku $e = 0,40$ ja sen mukainen rakennusoikeus soveltuvat hyvin alueen nykytilanteeseen ja käyttötarkoitukseen. Nykyisen koulu- ja päiväkotirakennuksen kerrosala on 3752 m^2 ja uuden rakennuksen kerrosala n. 6000 m^2 .

	Niittylahden koulu ja päiväkotiyksikkö (Y)
Pinta-ala	$36\,373 \text{ m}^2$
Tehokkuus	0,40
Rakennusoikeus	$14\,550 \text{ k-m}^2$
Kerrosluku	II

Taulukko 1. Niittylahden koulun ja päiväkodin rakennusoikeus



	Lähivirkistysalue (VL)
Pinta-ala	2340 m ²

Taulukko 2. Lähivirkistysalueen pinta-ala

Liikenne- ja pysäköinti

Liikennejärjestelyt perustuvat turvalliseen ja toimivaan saavutettavuuteen. Korttelin nykyiset (2 kpl) ja tulevat liittymät (yhteensä 3 kpl) sijoittuvat Kummuntielle. Koulun- ja päiväkodin pysäköinnille, saattoliikenteelle ja huoltoajolle tarkoitettu alue eriytetään tontin sisäiselle linja-autoliikenteelle varatusta alueesta ja mitoiteetaan palveluiden tarpeita vastaavaksi. Tontilla on tarve noin 70 autopaikalle.

Linja-autoliikenteen eriyttäminen muusta tontin liikennöinnistä parantaa merkittävästi tontilla liikkuvien turvallisuutta, erityisesti koulun oppilaiden näkökulmasta. Henkilöautosaattoliikenteellä kulkevat oppilaat sijoittuvat eri puolille tonttia, samoin taksikuljetuksia käyttävät erityisoppilaat. Kun linja-autoliikenteelle osoitetaan oma alueensa, vähenee liikenne päiväkodin saattoliikenteen, koulun henkilöautosaattoliikenteen sekä henkilökunnan pysäköinnin alueella, jossa liikennettä on ennestään runsaasti ja useista suunnista.

Turvallisen bussisaaton järjestämiseksi Kummuntien varrella kulkeva pyörätie on tarkoituksenmukaista linjata uudelleen siten, että se myötäilee linja-autoliikenteen järjestelyä. Ratkaisussa tulee huolehtia siitä, että pyörätien käyttö säilyy turvallisena samanaikaisesti, kun oppilaille varataan turvallinen tila nousta busseihin ja poistua niistä sekä odottaa kuljetuksia.

Kummuntien suunnasta koillisesta tontille saapuvat koululaiset ja henkilöstö ohjataan koulun pihalle jo ennen linja-autosaattoliikenteen aluetta, mikä osaltaan parantaa turvallisuutta vähentämällä tarvetta kulkea linja-autoliikenteen alueen läpi.

Linja-autosaattoliikenne (h-2) ja pyörätie (pp) sijoittuvat koulun ja päiväkodin tontin sisäpuolelle. Kummuntien varressa kulkeva pyörätie jatkuu linja-



autosaattoliikenteen molemmin puolin sekä koillis- että lounaispäässä nykyisen järjestelyn mukaisesti.

Tontille osoitetaan myös sisäiset kävely- ja pyöräily-yhteydet (jk), jotka kytkeytyvät Mulonväylän alikulun kautta alueelliseen jalankulku- ja pyöräilyverkkoon.

3.1.1 Korttelialueet

Y Yleisten rakennusten korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa koulu ja päiväkoti. Tontin pinta-ala on noin 36 373 m² ja rakennusoikeus 14 550 k-m². Tehokkuus on 0,40 ja kerrosluku kaksi. Viimeisimmässä suunnitelmassa rakennus sijoittuu nykyisin olemassa olevan rakennuksen kohdalle.

Rakennusalan lisäksi tontille osoitetaan pysäköintialue, tontin sisäisen linja-autoliikenteen osa-alue, varaus urheilukentälle, sekä yleisiä, sekä tontin sisäisiä pyöräily- ja jalankulkuyhteyksiä. Huoltoajo, linja-autoliikenne, pysäköinti ja saattoliikenne osoitetaan tontille Kummuntieltä kolmen eri liittymän kautta.

Tontilla tulee myös säilyttää tai istuttaa puita, joilla luodaan näkösuojaa päiväkodin leikkipihasta ja pysäköintialueesta ympäröivään asutukseen ja pehmentämään maisemaa ja mahdollisia pihoilta kantautuvia ääniä.

VL Lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueelle osoitetaan ohjeellisena alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita (et). Merkintä mahdollistaa nykyisen lämpökeskuksen säilymisen nykyisellä paikallaan.

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Kaavahanke noudattaa kaupungin hyväksymää strategiaa. Kaavahanke edistää strategian toteutumista. Kaavalla hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti sekä tavoitellaan tiivistyvää ja houkuttelevaa kaupunkiympäristöä hyvien



yhteyksien varrelle. Suunnittelussa on huomioitu palvelujen saavutettavuus ja tasapainoisen kaupunkirakenteen vahvistaminen. Päiväkotij- ja koulupalveluja kehittämällä parannetaan Niittylahden ja Reijolan kaupungin osan palveluja.

Hanke edistää kaupunginvaltuuston päätöksen 8.12.2025 § 140 toteuttamista koskien eteläisen alueen varhaiskasvatus- ja kouluverkkoa.

3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Reijolan osayleiskaavassa (hyv. 2012) alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Asemakaava noudattaa tältä osin osayleiskaavan ohjausta.

Reijolan osayleiskaavassa nykyinen Niittylahden koulurakennus on osoitettu rakennussuojelukohteena (SR-1). Merkintä perustuu Reijolan alueelle 2012 laadittuun Reijolan kulttuuriympäristöselvitykseen. Osayleiskaavan ohjauksen mukaisesti rakennuksen suojelutarvetta selvitetään asemakaavatyön yhteydessä. Koulu- ja päiväkotirakennuksesta laaditaan rakennushistoriaselvitys. Selvitys valmistuu kesän 2026 aikana.

Tämänhetkisten selvitystietojen perusteella rakennuksessa ei todeta sellaisia säilyneitä arkkitehtonisia, rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka edellyttäisivät suojelua. Tämän vuoksi rakennukselle ei alustavasti katsota tarpeelliseksi osoittaa suojelumerkintää asemakaavassa. Selvitystyö tarkentuu ehdotusvaiheessa.

3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Rakentamisen mittakaava säilyy pääosin nykyisen kaltaisena. Kerrosluku säilyy ennallaan. Myös piha -alueen toiminnallinen perusratkaisu säilyy. Uudisrakentaminen muuttaa paikallisesti alueen ilmettä, mutta muutos liittyy ensisijaisesti rakennuksen ulkomuotoon ja arkkitehtuuriin. Paikalle rakentuu arkkitehtonisesti nykyaikainen ja ehjä kokonaisuus. Kokonaisuutena kaavaratkaisu sopeutuu ympäröivään kaupunkikuvaan ilman merkittäviä muutoksia.



Asemakaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin tai maisema-alueisiin. Koulurakennus on tunnistettu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi.

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön, sillä koulurakennusta ei luonnoksessa esitetä suojeltavaksi. Rakennuksen purkaminen tarkoittaa, että yksi alueen historiallisista kerrostumista poistuu kokonaan. Sen suojeluarvot on alustavasti arvioitu vähäisiksi, koska rakennuksen hajanaisuus ja siihen tehdyt muutokset ovat heikentäneet sen arkkitehtonista yhtenäisyyttä. Purkaminen ei poista erityisen vahvaa identiteettitekijää, mutta se voi heikentää ajallista jatkuvuutta ja paikallishistoriallisia viitteitä.

Liikennevaikutukset

Koska Reijolan koulu lakkautetaan, joukkoliikenteen kapasiteettia on Reijola-Niitylahden alueella kasvatettava nykyisestä vähintään yhden tai kahden uuden linja-auton verran. Nämä tarpeet on otettu huomioon asemakaavassa liikenne- ja pysäköintialueiden mitoituksessa.

Kaava-alueen liikennejärjestelyt perustuvat turvalliseen ja toimivaan saavutettavuuteen. Liittymien sijainti ja mitoitus perustuvat tieverkon ominaisuuksiin, liikennemääriin sekä voimassa oleviin suunnitteluohjeisiin. Vaikka liittymien määrä ylittää tavanomaisen (2 liittymää), ratkaisu perustuu alueen toiminnallisiin tarpeisiin ja liikenneturvallisuuden varmistamiseen silloinkin, kun liikennemäärät kasvavat. Tontille osoitetaan kolme ajoneuvoliittymää Kummuntien kautta, mikä mahdollistaa erityisesti linja-autoliikenteen sujuvan ja turvallisen järjestämisen tontin sisällä. Ratkaisussa linja-autoliikenne voidaan ohjata tontille yhdestä liittymästä ja ulos toisesta, mikä parantaa liikenteen sujuvuutta ja vähentää yksittäisen liittymän kuormitusta.

Yhden liittymän varaan perustuva ratkaisu edellyttäisi tontin sisäistä kääntöpaikkaa, joka vähentäisi merkittävästi piha-alueen käytettävyyttä ja heikentäisi lasten leikki- ja oleskelutilojen laatua ja turvallisuutta. Kolmas liittymä mahdollistaa eri



liikennemuotojen (saattoliikenteen, henkilökunnan pysäköinnin ja huoltoliikenteen) eriyttämisen linja-autoliikenteestä, mikä parantaa kokonaisuutena liikenneturvallisuutta. Ratkaisu vähentää myös kuormitusta Kummuntielle, kun linja-autoliikenteelle on riittävä tila tontilla ja liikennöinti tontille ja tontilta pois on sujuvaa myös ruuhkaisimpina aikoina.

3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön ja maisemaan, sillä kaava-alue on nykyisin jo rakennettua ympäristöä ja sitä käytetään koulu- ja päiväkotipalveluna. Lähialue säilyy koskemattomana.

Rakentamisen yhteydessä tontilta joudutaan poistamaan jonkin verran kasvillisuutta ja yksittäisiä puita. Piha-alueiden uudelleenjärjestelyssä huomioidaan viherrakenteen säilyttäminen ja täydentäminen. Kokonaisuutena tarkasteltuna kaavaratkaisun luonnonympäristövaikutukset ovat vähäisiä ja pääosin paikallisia.

Liito-oravaselvityksen mukaan alueella ei havaittu merkkejä liito-oravasta.

Viherkerroin

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



Viherkertoimen Yleisten rakennusten korttelialueella (Y) perustuu tontinkäyttösuunnitelmaan.

Maankäyttöalue	Tavoitetaso
Yleisten rakennusten korttelialue (Y)	0,5

Taulukko 2. Viherkertoimen tavoitetasot. (Tampereen viherkertoimen tavoitetasot)

Myös pohjakartalta on tutkittu ne viherkertoimen elementit, jotka ovat säilytettävissä. Yleisten rakennusten korttelialueella on mahdollista päästä tavoitetasoon 0,5, kunhan pidetään huoli siitä, että olemassa olevia puita säilytetään tonteilla, myös rakennettavaksi osoitetuilla alueilla. Jos puita ei voida säilyttää, niiden tilalle tulee istuttaa uusia. Kaavassa on myös määrätty, että tontin pinta-alasta vähintään 15 % tulee olla istutettavaa aluetta.

3.2.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Hieman suurempi koulu- ja päiväkotit lisää alueen kävijämääriä. Uusi koulu- ja päiväkotit parantaa ihmisten elinoloja ja vaikuttaa positiivisesti väestörakenteeseen. 2-sarjaisen koulun ja 3-ryhmäisen päiväkodin rakentaminen lisää alueen työpaikkamäärää. Noin 49 työntekijää on tarpeen koulussa ja päiväkodissa, joka on mitoitettu noin 300 koululaiselle ja 63 päivähoitopaikalle.

Koulujen yhdistyminen voi laajentaa sosiaalisia verkostoja. Oppilaiden ja henkilöstön näkökulmasta keskeisiksi tekijöiksi nousevat kaverisuhteiden säilyminen, kouluyhteisön muodostuminen sekä siirtymävaiheen hallinta.

Joensuun kaupungin toteuttaman oppilaskyselyn perusteella ”oppilaat toivovat, että kaverit säilyvät kouluratkaisusta riippumatta”, ja heidän mielestään ”tärkeimpiä asioita koulussa ovat kaverit, maukas kouluruoka sekä kävellen tai pyörällä kuljettava koulumatka”. Toisaalta kyselyssä nousi esiin, että ”lapsilla on kavereita toisessa koulussa, jonka takia koulujen yhdistyminen nähdään positiivisena”. Henkilöstön näkökulmasta keskeiseksi tekijäksi on tunnistettu yhteisön muodostuminen. Merkittävimpana huomioon otettavana seikkana nousee esille yhteinen



suunnittelu, sekä henkilöstön ja oppilaiden tutustuttaminen hyvissä ajoin ennen koulujen yhdistymistä.

Palveluiden saatavuutta on tarkasteltu erityisesti saavutettavuuden ja palveluverkon toimivuuden, koulumatkojen pituuden sekä varhaiskasvatuspalveluiden sijoittumisen kautta. Koulun saavutettavuuden näkökulmasta yksi uusi koulu alueelle luo saavutettavan kouluverkon ja koulupaikat määräytyvät siten, että koulun kapasiteetin mukaisesti koulua lähimmät oppilaat sijoittuvat lähimpään kouluun. Uuden koulun sijaitessa Niittylahdessa 90 % koulun oppilaista asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä koulusta. Osa lapsista asuu yli viiden kilometrin päässä koulusta ja ovat näin ollen varmasti oikeutettuja maksuttomaan koulukuljetukseen.

Ratkaisun todetaan kokonaisuutena muodostavan toimivan palveluverkon, vaikka vaikutukset vaihtelevat alueittain.

3.2.6 Lapsivaikutukset

Kaavamuutos parantaa lähiympäristön lapsille suunnattuja palveluja ja vastaa todelliseen tarpeeseen. Uusi koulu- ja päiväkoti varmistaa oppilas- ja varhaiskasvatuspaikkojen riittävyyden. Lapset saavat lähipalveluna uuden, ajanmukaisen koulun- ja päiväkodin, joka voi tarjota paremmat tilat ja oppimisympäristöt.

Sijainti Niittylahdessa vaikuttaa lasten arkeen monin tavoin. Merkittävälle osalle lapsista ratkaisu parantaa koulun saavutettavuutta ja mahdollistaa kulkemisen kävellen tai pyörällä, mikä tukee arjen sujuvuutta ja hyvinvointia.

Uudet tilat mahdollistavat terveelliset ja turvalliset oppimis- ja varhaiskasvatusympäristöt, ja poistaa nykyisiin rakennuksiin liittyviä sisäilmaan ja rakennusten kuntoon liittyviä haasteita.

Samalla suurempi kouluyksikkö mahdollistaa oppimisen tuen ja varhaiskasvatuspalveluiden monipuolisemman järjestämisen.



Toisaalta muutokseen liittyy siirtymävaiheen vaikutuksia, kuten väistötilat ja koulu yhteisöjen muutokset, jotka voivat hetkellisesti kuormittaa lapsia. Lisäksi osalle lapsista koulumatkat voivat pidentyä.

3.2.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Alueen kävijämäärä lisääntyy palvelujen kasvaessa. Kaava-alueen ehdotettu kasvu aiheuttavat nykyistä suurempaa veden ja sähkön kulutusta. Korttelialueella hyödynnetään jo valmiiksi olevaa infrastruktuuria, mutta osittain tulee rakentaa myös uutta, esim. vesihuolto- ja sähköverkostoja. Olemassa olevat rakennukset on liitetty kuntateknisiin verkkoihin ja myös uudet liitetään niihin.

3.2.8 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa koulun ja päiväkodin rakentaminen Joensuun kaupungin omistamalle tontille. Hanke on osa kaupungin omaa investointiohjelmaa, ja sen tarkempi suunnittelu on vielä kesken. Tämän vuoksi osa taloudellisista vaikutuksista ei voida vielä arvioida tarkkaan. Hankkeen kustannusarviota päivitetään hankkeen edetessä. Kyseessä on kaupungin oma palveluhanke, eikä alueelle ole suunniteltu myytävää tai vuokrattavaa kerrosalaa yksityisille toimijoille. Näin ollen tästä ei aiheudu tuloja tontinluovutuksesta.

Kaava-alue hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa, mutta alueelle tarvitaan jonkin verran uusia tie- ja hulevesiratkaisuja. Infran rakentamiskustannuksia ei ole vielä lopullisesti arvioitu.

Suuremman koulun ja päiväkodin ylläpito ja alueen kunnossapito lisäävät kaupungin käyttötalouden menoja. Ylläpitokustannukset korvautuvat osittain nykyisten päiväkotien mahdollisella lakkauttamisella tai tilakäytön tehostamisella, mikä tarkoittaa palveluverkkosuunnittelun edetessä. Kyseessä on kaupungin oma julkinen palvelurakennus, eikä siitä synny kiinteistöverotuloja.

3.2.9 Vaikutukset alueen viherverkostoon

Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen viherverkostoon tai ne ovat hyvin vähäisiä, koska asemakaavassa ei vähennetä viherverkostoa.



3.2.10 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

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

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.

	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 2. Yritysvaikutusten arviointi

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Niittylahden koulu ja päiväkotiki kaavahankkeen valmistelu käynnistyi vuonna 2026. Kaavahanke tuli vireille 18.3.2026.

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Alueiden käyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 18.3.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 19.3.-13.4.2026 kaupunkirakennepalveluissa (Torikatu 19 A) ja kaupungin verkkosivuilla. Kaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 31.3.2026. Kaavamuutoksesta jätettiin viisi lausuntoa ja viisi mielipidettä. Kooste palautteesta ja kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteessä 3.



Kaavan nähtävilläpito

Nähtävilläoloajoista tiedotetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Mikäli Karjalan Heili ei ilmesty, tiedot julkaistaan paikallisessa sanomalehti Karjalaisessa. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

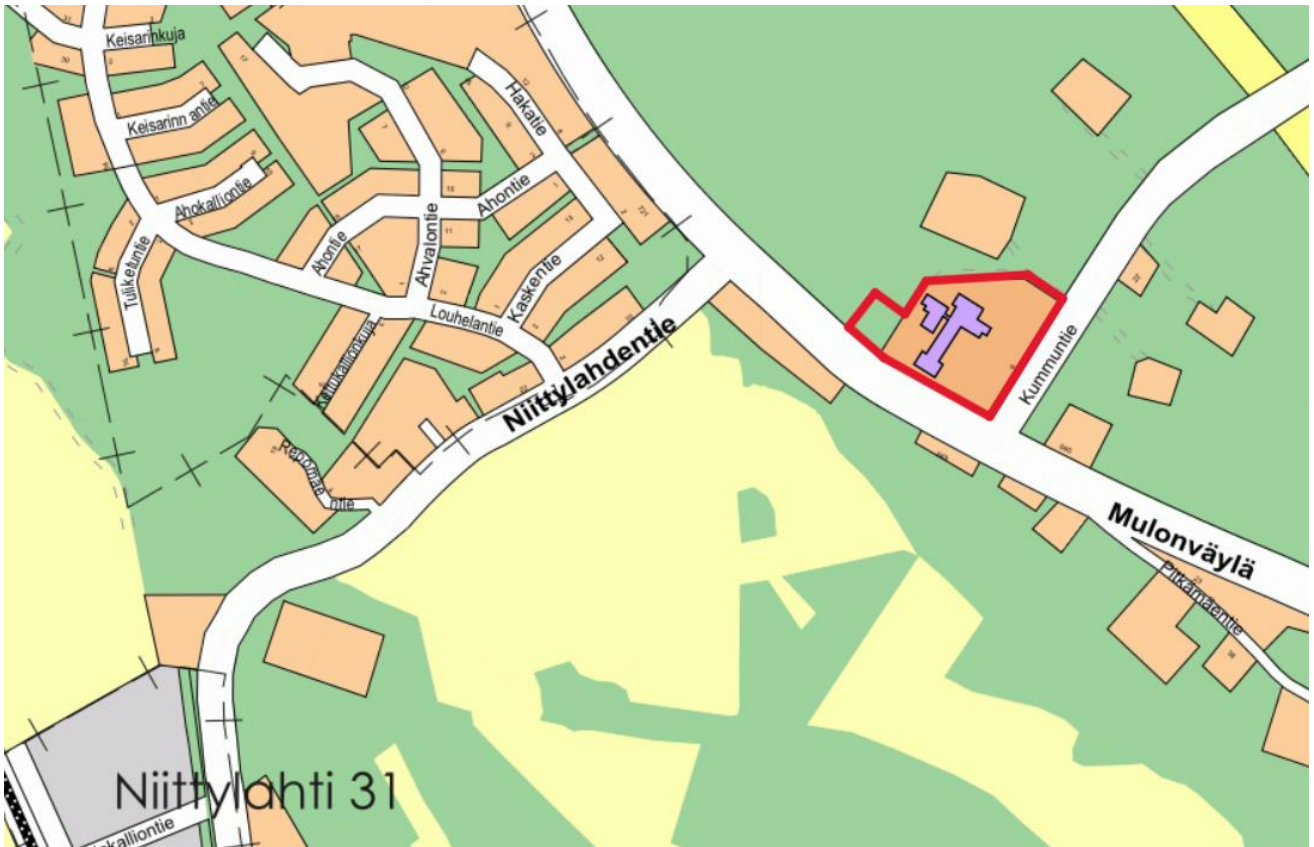
Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa, kun kaava on lainvoimainen ja tarvittavat kiinteistömuutokset on tehty.

Kaavan laatija: Lumi Kortelainen

Avustaja: Kaija Kinnunen





Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Asemakaava laaditaan nykyisen Niittylahden koulun ja päiväkodin tontille (Kummuntie 9). Tavoitteena on tutkia koulun ja päiväkotipalvelujen korttelin osoittamista yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Suojelukysymyksiä tarkastellaan kaavatyön yhteydessä.

Hankkeen lähtökohdat

Hanke on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta ja se perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen (8.12.2025 § 140), jonka yhteydessä Reijolan koulu ja useita päiväkotiteja korvataan uusilla tiloilla Niittylahdessa ja Reijolassa. Uusi koulu ja päiväkoti päätettiin rakennettavaksi Niittylahteen.

Väylät

Suunnittelualue rajautuu luoteessa metsäalueeseen ja osin avoimeen metsäaukioon. Pohjoisessa alue rajautuu asuinpihapiiriin, kaakossa maantiehen (Kummuntie), ja lounaassa Mulonväylään. Suunnittelualueen pyöräilyverkko kytkeytyy Mulonväylän alittavaan jalankulku- ja pyörätiehen.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Alueelle syntyy pieni lähivirkistysalue, jossa nykyinen lämpökeskus sijaitsee. Lämpökeskuksen säilyminen mahdollistetaan kaavassa.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alue liitetään olemassa oleviin vesihuollon ja muiden teknisten verkkojen järjestelmiin. Hulevesien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota suunnitelmavaiheessa.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Alue on Joensuun kaupungin omistuksessa.

Aikataulu

Kaavaehdotus on nähtävillä loppuvuodesta 2026. Rakentamisen tavoitteellinen aloitus on vuonna 2027.

Yhteistyötarpeet

Yhteistyötä tehdään Joensuun kaupungin eri yksiköiden (varhaiskasvatus, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta) sekä muiden asiantuntijatahojen kanssa.

Kaavatalous

Investointikustannukset: Budjetti 18 milj. kustannusarvio tarkentuu hakkeen edetessä.

Maanmyynti/vuokraus/maankäyttökorvaus: Ei merkittäviä tuottoja, koska hanke on kaupungin oma.

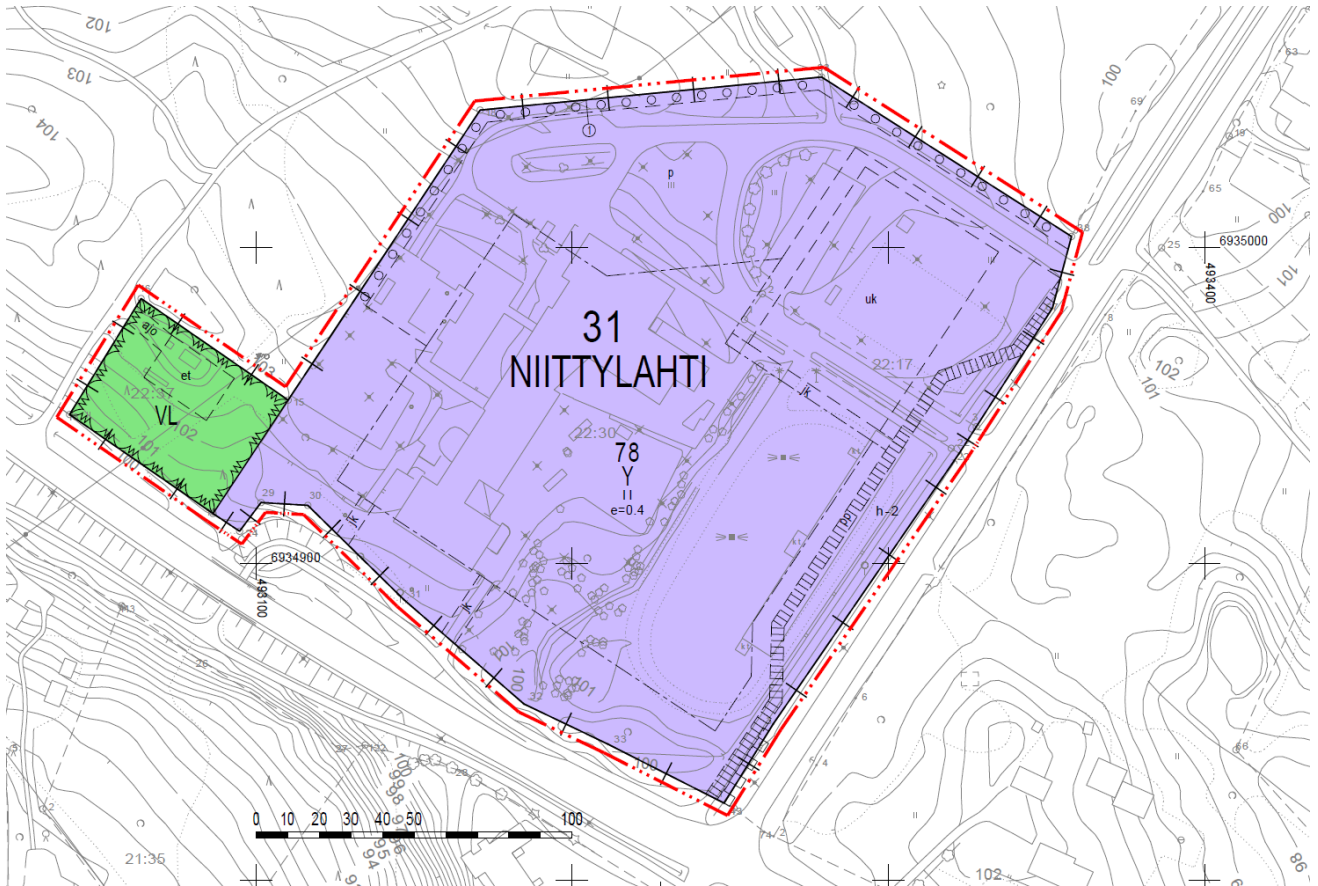
Käyttötalouskustannukset: Koulun ja päiväkodin ylläpito ja alueen kunnossapito lisäävät kaupungin käyttötalouden menoja.

Vaikutukset

Parantaa koulu- ja varhaiskasvatuspalvelujen saatavuutta Niittylahden ja Reijolan alueella. Lisää liikennettä alueella, mikä huomioidaan liikennesuunnittelussa.



Suunnitelmakartta



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



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

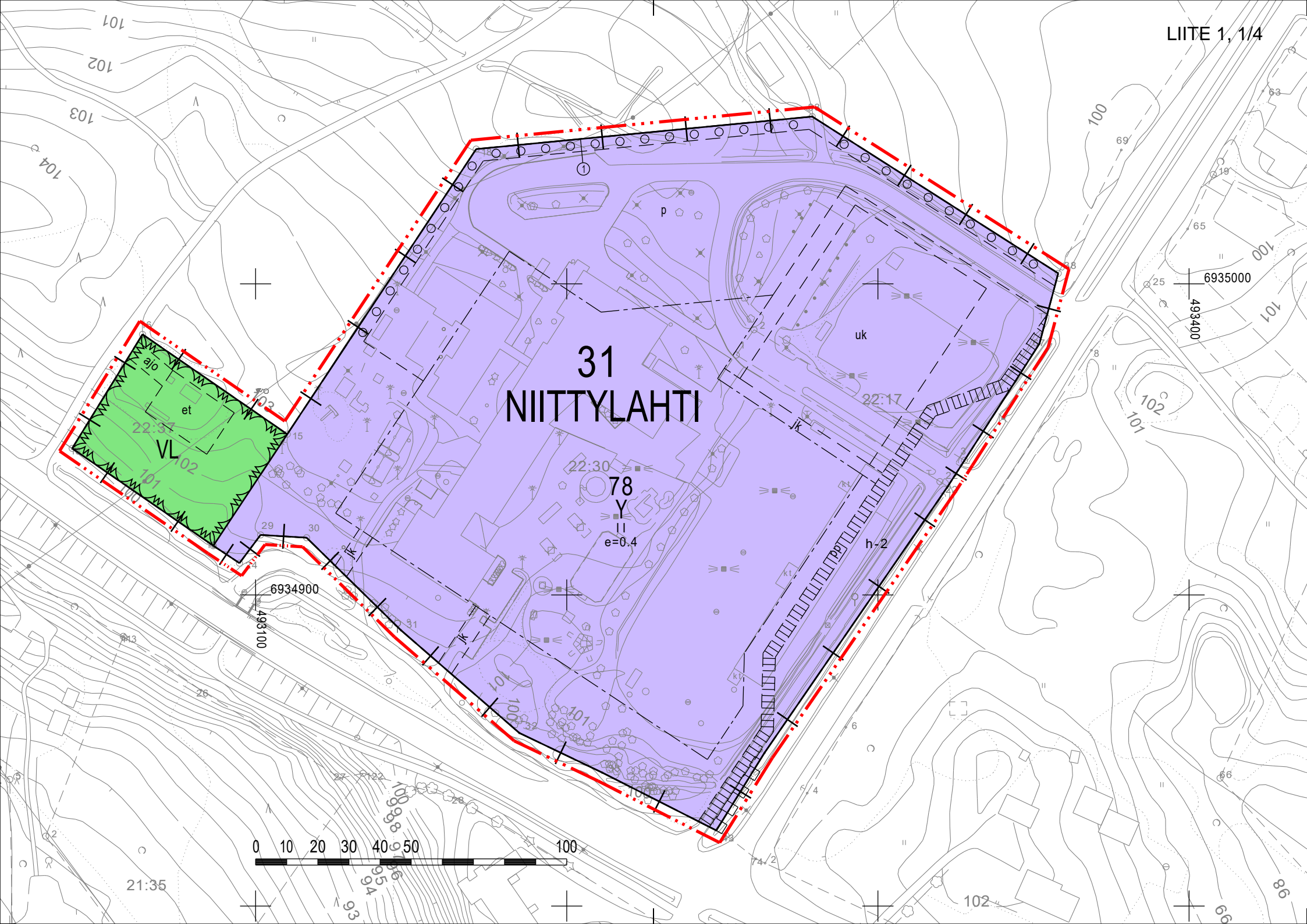
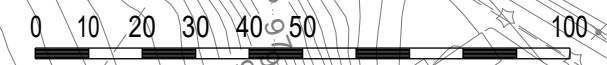
PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

31 NIITTYLAHTI

aj
et
VL
22:37
101 102

78
Y
e=0.4

uk
22:17



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



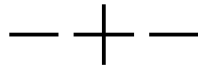
0120000
Yleisten rakennusten korttelialue.



0340000
Lähivirkistysalue.



0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



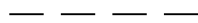
0830000
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



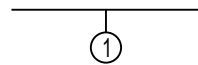
0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000
Osa-alueen raja.



0860000
Ohjeellinen osa-alueen raja.



0880000
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

31

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

NII

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

78

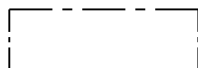
0930000
Korttelin numero.

II

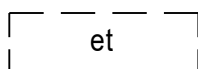
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.4

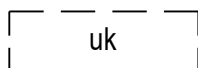
1050000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



1130000
Rakennusala.



1130110
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.



1330110
Ohjeellinen urheilukenttä.

- ○ ○ ○ 1350000
Säilytettävä/istutettava puurivi.
- — — —
ajo 1470100
— — — —
Ohjeellinen ajoyhteys.
- — — —
h-2 1480002
— — — —
Ohjeellinen alueen sisäiselle liikenteelle varattu alueen osa.
- — — —
jk 1490001
— — — —
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
- ||| ||| pp ||| ||| 1500200
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
- [— — — —]
p 1510100
[— — — —]
Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- □ □ □ □ □ □ □ 1590000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Rakennusten julkisivuissa on käytettävä puumateriaalia.
2. Rakennuksiin saa toteuttaa aurinkopaneeleita ja viherkattoja.
3. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
4. Tontille on varattava leikki- ja ulkoilualuetta vähintään 20 m²/lapsi.
5. Lasten ulkoilualueena toimivat piha-alueet on aidattava. Aidan tulee materiaalien ja arkkitehtuurin osalta sopeutua ympäristöönsä.
6. Tontin pinta-alasta vähintään 15 prosenttia on oltava istutettavaa aluetta.
7. Tontilla tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa tai istuttaa uutta puustoa. Istutettavina puina on käytettävä suurikokoisia puiden taimia. Puiden istuttamisessa tulee huomioida puulajien ominaisuuksien mukaiset suosituksetäisyydet muista puista, rakennuksista, verkostoista ja tontin rajasta.
8. Pysäköinti- ja liikennealueet on erotettava muista alueista istutuksin tai aidalla.
9. Tontille saa järjestää enintään kolme liittymää.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Tontille on toteutettava 1 autopaikka 85 k-m² kohti. Vähintään 2 paikoista on mitoitettava liikuntaesteisille.
2. Kahta työvuorossa olevaa työntekijää kohden on varattava 1 autopaikka.
3. Koulun ja päiväkodin saattoliikenteelle varatulta alueelta tulee järjestää turvalliset jalankulkuyhteydet kaikille päiväkodin asiakkaiden sisäänkäynneille.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

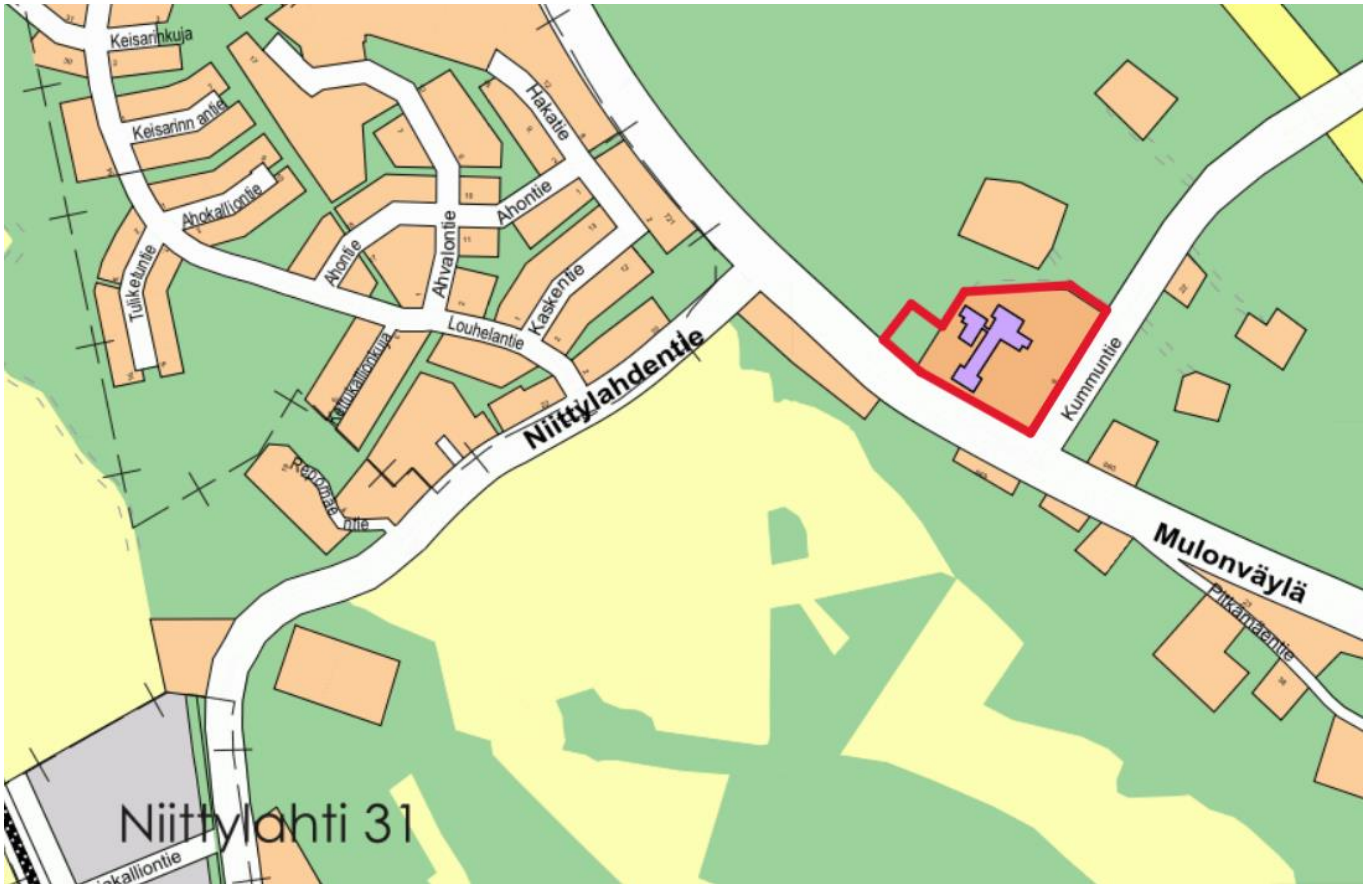
Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
-1 ppp/ 60 k-m².
Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen. Kulkuyhteyksien pyöriteiltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynneille on oltava yhtenäiset.

NIITTYLAHDEN KOULU JA PÄIVÄKOTI, asemakaava, LUONNOS

Asemakaava koskee Mulon kylän (444) tiloja 22:17, 22:30 ja 22:37.

Asemakaavalla muodostuu NIITTYLAHDEN (31) kaupunginosan kortteli 78 ja virkistysalue.

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU			
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto		
Tasokoordinaatio ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä	10.6.2026	Voimaantulopäivä		
Kaupungingeodeetti	Kalle Sivén	Suunnittelija	Lumi Kortelainen	Diaarinumero	456/10.02.03.00/2026
Kaavoituspäällikkö	Pauli Sonninen	Piirtäjä	Kaija Kinnunen	Arkisto	31 / 1815



Kaava-alueiden sijainti opaskartalla



Niittyлахden koulu ja päiväkoti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Asemakaava laaditaan Niittyлахden koulun nykyiseen sijaintiin. Tavoitteena on tutkia koulun ja päiväkotipalvelujen korttelin osoittamista yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Suojelukysymyksiä tarkastellaan kaavatyön yhteydessä. Rajaus tarkentuu kaavatyön edetessä.



Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue sijaitsee Joensuun kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueen (ks) vieressä.

Reijolan osayleiskaavassa (2012) alue sijaitsee julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY). Kaavassa nykyinen Niittylahden koulurakennus on osoitettu rakennussuojelukohteena (SR-1). Alueen pohjoispuolelle on osoitettu myös pientalovaltainen asuntoalue (AP), jossa on yksi kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennussuojelukohde (SR).

Suunnittelualueella ei ole aiempaa asemakaavaa.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen osayleiskaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset arvioidaan kaavaselostuksessa, sen 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
- Lupa- ja valvontavirasto
- Itä-Suomen elinvoimakeskus
- Pohjois-Karjalan museo
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Joensuun alueellinen vanhempainyhdistys
- Reijolan koulun vanhempainyhdistys
- Pyhäselän 4H
- MLL Reijolan paikallisyhdistys
- Reijolan eläkkeensaajat
- Reijolan asukasyhdistys
- Niittylahdenrannan asukkaat ry
- Pyhäselän urheilijat
- Niittylahden koulun vanhempaintoimikunta



Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.3.–13.4.2026. Kaavatyötä koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestettiin tiistaina 31.3.2026 kello 16.30 alkaen Niittylahtien koululla (Kummuntie 9, 82220 Niittylahti).

Asemakaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville alkukesästä 2026, jolloin järjestetään toinen yleisötilaisuus. Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee arviolta alkuvuodesta 2027.

Eri kaavavaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti osoitteeseen kirjaamo@joensuu.fi tai Kaupunkirakennepalvelut, PL 59, 80101 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla 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
- maankäytön suunnittelija Lumi Kortelainen
lumi.kortelainen@joensuu.fi, puh. 050 435 3541
- avustava suunnittelija Kaija Kinnunen
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 409 2127



Asemakaavaprosessi



Niittylahden koulu ja päiväkoti asemakaava

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet



Yhteenveto kaavan vireilletulovaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja erillisselvityksistä saaduista lausunnoista ja mielipiteistä. Asiakirjat olivat nähtävillä 19.3.–13.4.2026. Kaavasta jätettiin viisi lausuntoa ja viisi mielipidettä. Caruna Espoo, Itä-Suomen poliisilaitos, Ympäristönsuojelu, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys ja Pohjois-Karjalan pelastuslaitos ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa.

Alla on kooste lausunnoista ja mielipiteistä, sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin.

1. PKS Sähkösiirto Oy

Lausunto:

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee PKS Sähkösiirto Oy:n 0,4kV maakaapeleita ja ilmajohtoja, sekä jakokaappi, verkko esitetty karttaliitteissä. Asemakaavan muutosalueella on suunnitteilla uutta sähköverkkoa. Sähköverkon alustavat suunnitelma alueelta esitetty karttaliitteissä. Mahdolliset kaavasta johtuvat sähkölinjojen siirrot tullaan tekemään erillisellä linjansiirtotarjouksella.

Liitteet Liite 1: PKSS verkkokartta 1-3

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

2. Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto

Lausunto:

Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto mainitsee, että asemakaavatyössä tulee kiinnittää erityistä huomioita liikenneturvallisuuteen korttelin sisällä ja sen lähiympäristössä. Alueen saavutettavuus on suhteellisen hyvä kaikilla kulkumuodoilla. Kaavaselostuksessa on syytä arvioida kuinka paljon ja millaista liikenteen lisäystä kaava mahdollistaa. Kaavarajausta on syytä pohtia, jos esimerkiksi korttelin ajoyhteyksiin esitetään muutoksia. Mulonväylä (maantie 15701) ja Kummuntie (maantie 15693) on Liikenneosaston mukaan



maanteitä, jotka eivät täytä alueidenkäyttölain 83 § 4 momentin edellytyksiä olla maantien liikennealueina asemakaavassa.

Liikenneosastolla ei ole muuta huomautettavaa OAS:sta.

Vastine:

Kaavatyössä tullaan kiinnittämään erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen korttelin sisällä ja lähiympäristö huomioiden. Kaavan taustatyönä arvioidaan liikennemäärän lisäyksiä ja miten ne voidaan huomioida kaavassa. Kaavatyössä arvioidaan myös liikennejärjestelyjen toimivuutta ja turvallisuutta erityisesti jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta.

Kaavassa tutkitaan myös uusia ajoyhteyksiä korttelissa. Tarvittaessa kaavan rajaus tarkistetaan ja päivitetään.

3. Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto:

Ohjaava kaava ja sen huomioinen

Suunnittelualueella on voimassa Reijolan osayleiskaava vuodelta 2012, jossa kaava alue sijaitsee julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY). Osayleiskaavassa on osoitettu Niittylahden koulurakennus rakennussuojelukohteena (SR-1).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty asemakaavan tavoite noudattaa voimassa olevan yleiskaavan mukaista toimintaa julkisten palvelujen ja hallinnon alueen osalta. Sen sijaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei käy tarkemmin ilmi, miten yleiskaavassa osoitettu SR-merkintä ja sen vaikutus otetaan huomioon ryhdyttäessä laatimaan alueelle asemakaavaa. Tältä osin voidaan todeta, että asemakaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 1 §:n edellyttämällä tavoilla.

Rakennettu kulttuuriympäristö



Reijolan osayleiskaavan yhteydessä (2012) on laadittu kulttuuriympäristöselvitys (Teija Ahola, 2012). Inventoinnissa koulusta on niukat tiedot. Siinä muun muassa todetaan, että koulun ja päiväkodin käsittävä kohde on ajoitettu 1990- ja 2000-luvulle, ja että Niittylahden koulun vanhin osa on otettu käyttöön vuonna 1970. Ensimmäinen laajennus tehtiin 1990-luvun alkupuolella. Vuonna 2001 koulun yhteyteen valmistui lisärakennus, johon tuli päiväkoti. Laajennukset on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Esa Piirainen Joensuusta.

Reijolan osayleiskaavassa koulu-päiväkotirakennukselle on osoitettu SR-1/3.6 kaavamerkintä, jonka määräys on: ”Rakennukset tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan alkuperäisessä muodossaan. Rakennusten purkamiseen tulee hakea MRL Lausunto 2 (2) 13.4.2026 LVV-U/61445/2026 Julkinen 127.1 §:n mukainen lupa. Purkamislupaa haettaessa on hyvä arvioida suunniteltujen toimenpiteiden vaikutuksia kyläkuvalle tai ympäröivän kulttuurimaiseman arvoille”. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan Reijolan yleiskaavaa varten laadittu kulttuuriympäristöselvitys ei täytä AKL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaista asemakaavatasoista selvitystä, jonka perusteella voitaisiin arvioida asemakaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja rakennussuojeluun. Koska koulurakennuksesta on ko. selvityksessä puutteelliset tiedot, tulee kohteeseen laatia rakennusinventointi, jossa kohteen ominaispiirteet olisi syytä kuvata, myös arkkitehtuurin analysointi olisi tarpeen. Inventoinnissa tulisi esittää rakennuksen mahdolliset erityispiirteet ja arvot. Lisäksi kohteesta tulisi olla tuoreet julkisivuvalokuvat. Inventoinnin jälkeen voidaan arvioida kohteen mahdollisia suojeluarvoja. Lupa- ja valvontavirastolla ei käytettävissä olevilla tiedoilla ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään koskien osayleiskaavan suojelumerkinnän SR-1 ohjausvaikutusta. Kaavatyön tavoitteena on selvittää rakennuksen suojelun tarve asemakaavassa. Kaavatyön yhteydessä laaditaan kohteesta rakennushistoriaselvitys ja inventointi, jossa tarkastellaan rakennuksen ominaispiirteitä, arkkitehtuuria sekä mahdollisia kulttuurihistoriallisia arvoja. Inventoinnin yhteydessä kohteesta tuotetaan myös ajantasainen valokuva-aineisto.



Selvityksen perusteella arvioidaan rakennuksen suojelun tarvetta sekä asemakaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Tämänhetkisen selvitystiedon mukaan rakennus on useassa vaiheessa rakennutunut ja kokonaisuutena hajanaistunut, alkuperäinen osa on merkittävästi muuttunut, eikä kokonaisuus yllä arkkitehtoniselta tasoltaan paikallisesti merkittävien kohteiden tasolle. Rakennukselle asemakaavassa ei hyvin todennäköisesti esitetä suojelumerkintää. Selvitystyö kuitenkin tarkentuu vielä ja lopullinen suojelun tarve ratkaistaan ehdotusvaiheessa. Kun lopullinen selvitys on valmistunut, se liitetään kaavan oheisaineistoon.

4. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Lausunto:

Suunnittelualueella ei ole aiempaa asemakaavaa. Kaavatyötä ohjaa Reijolan osayleiskaava (2012), jossa alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Osayleiskaavassa Niittylahden koulurakennus (1970) on osoitettu rakennussuojelukohteeksi kaavamerkinnällä SR-1, määräyksellä: Rakennukset tulee säilyttää mahdollisuuksin mukaan alkuperäisessä muodossaan. Rakennusten purkamiseen tulee hakea MRL 127.1 §:n mukainen lupa. Purkamislupaa harkitessa on hyvä arvioida suunniteltujen toimenpiteiden vaikutuksia kyläkuvalle tai ympäröivän kulttuurimaiseman arvoille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta puuttuvat tiedot suojelluksi osoitetun koulurakennuksen tulevaisuudesta sekä kohteen käyttötarkoitukseen tai säilyttämiseen liittyvistä visioista. Museolla on tällä hetkellä vain rajalliset tiedot rakennuksesta. Kaavatyön yhteydessä tulee selvittää rakennuksen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot. Lähtökohtana on, että koulurakennus osoitetaan osayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti suojelumerkinällä myös asemakaavassa.

Vastine:



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään koskien osayleiskaavan suojelumerkinnän ohjausvaikutusta. Kaavatyön tavoitteena on selvittää rakennuksen suojelun tarve asemakaavassa. Kaavatyön yhteydessä laaditaan kohteesta rakennushistoriaselvitys ja inventointi, jossa tarkastellaan rakennuksen ominaispiirteitä, arkkitehtuuria sekä mahdollisia kulttuurihistoriallisia arvoja. Inventoinnin yhteydessä kohteesta tuotetaan myös ajantasainen valokuva-aineisto.

Selvitysten perusteella arvioidaan rakennuksen suojelun tarve sekä asemakaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Tämänhetkisen selvitystiedon mukaan rakennus on useassa vaiheessa rakennut ja kokonaisuutena hajanaistunut, alkuperäinen osa on merkittävästi muuttunut, eikä kokonaisuus yllä arkkitehtoniselta tasoltaan paikallisesti merkittävien kohteiden tasolle. Rakennukselle asemakaavassa ei hyvin todennäköisesti esitetä suojelumerkintää. Selvitystyö kuitenkin tarkentuu vielä ja lopullinen suojelun tarve ratkaistaan ehdotusvaiheessa. Kun lopullinen selvitys on valmistunut, se liitetään kaavan oheisaineistoon.

5. Reijolan asukasyhdistys ry

Lausunto 31.3.2026

1. Tiivistelmä

Niittylahden koulun ja päiväkodin asemakaavatyö (Työ 1815) koskee uuden koulun ja päiväkodin sijoittumista nykyisen Niittylahden koulun paikalle (OAS 10.3.2026, Suunnittelutehtävä).

Kaupunkirakennelautakunta on 24.2.2026 (§23) päättänyt, että Reijolan koulu lakkautetaan, uusi 5+1-ryhmän päiväkoti rakennetaan Reijolaan ja Reijolan oppilaat siirtyvät Niittylahden kouluun (Kaupunkirakennelautakunta 24.2.2026, §23). Näin ollen kaavaratkaisu vaikuttaa suoraan Reijolan lasten koulumatkoihin, liikenneturvallisuuteen, lähipalvelujen saavutettavuuteen ja harrastusmahdollisuuksiin.

2. Tausta ja kokonaisuus



Asemakaavaprosessi on aloitusvaiheessa ja OAS on nähtävillä 19.3.–13.4.2026 (OAS 10.3.2026, Aikataulu). OAS edellyttää, että vaikutuksia arvioidaan muun muassa liikenteeseen, ympäristöön, kaupunkikuvaan ja palvelujen järjestämiseen (OAS, Arvioitavat vaikutukset). Reijolan näkökulmasta kaavalla on poikkeuksellisen laaja merkitys, koska palveluverkkomuutoksen seurauksena Reijolan lasten koulupolku siirtyy Niittylahteen ja Reijolan Yhteisötalon korttelista muodostuu alueen keskeinen palvelukeskus.

Reijolan liikuntahallin 6.5.2025 kuntotutkimuksen mukaan rakennus on teknisesti käyttökelpoinen ja sisäilmaltaan luokkaa B eli pääosin tavanomainen, ja havaitut puutteet ovat korjattavissa (Tutkimus "Reijolan koulu", Olosuhdearvio 10.1–10.2, s.45–46). Tämä lisää tarvetta arvioida Reijolan palvelurakennetta kokonaisuutena myös Niittylahden kaavatyon yhteydessä.

3. Hyödylliset faktat ja perustelupohjat

1. Niittylahden kaavassa tutkitaan uuden koulun ja päiväkodin sijoittamista nykyisen koulun alueelle (Niittylahden koulu ja päiväkot – OAS 10.3.2026, Suunnittelutehtävä).
2. Kaupunkirakennelautakunta päätti 24.2.2026 (§23), että Reijolan koulun toiminta lakkaa ja Reijolan lapset siirtyvät Niittylahden kouluun (Kaupunkirakennelautakunta 24.2.2026, §23).
3. Vaikutusten arvioinnissa on huomioitava vaikutukset liikenteeseen, ympäröiviin alueisiin ja ympäristöön (OAS 10.3.2026, Arvioitavat vaikutukset).
4. Reijolan liikuntahallin kuntotutkimus osoittaa, että rakennus on korjattavissa ja sisäilmaltaan pääosin tavanomainen (luokka B) (Tutkimus "Reijolan koulu", Olosuhdearvio 10.1–10.2, s. 45–46).
5. Kulttuuri- ja liikuntalautakunta korostaa liikuntaolosuhteiden kehittämistä, lähiliikuntaa ja turvallisia reittejä (Kulttuuri- ja liikuntalautakunta 18.3.2026, §16).

4. Mielipide ja Reijolan asukasyhdistyksen kanta

Reijolan lasten koulumatkojen, turvallisuuden ja palvelujen turvaaminen Niittylahden kaavassa



Johdanto

Niittylahden asemakaava (Työ 1815) vaikuttaa suoraan Reijolaan, koska Reijolan lasten koulupolku siirtyy Niittylahteen. Asemakaavan ratkaisuilla on merkittävä vaikutus koulumatkaturvallisuuteen, palveluiden saavutettavuuteen ja Reijolan lähiympäristön toimivuuteen. Esitämme seuraavat näkökohdat kaavatyöhön.

Kanta

Reijolan asukasyhdistys ry katsoo, että Niittylahden asemakaavassa on välttämätöntä turvata Reijolan lasten ja perheiden arjen sujuvuus, turvallisuus ja palvelujen saavutettavuus. Kaavassa tulee erityisesti huomioida koulumatkareitit, liikenteen kasvun vaikutukset, Reijolan palvelukokonaisuus sekä lähiliikunta- ja harrastusmahdollisuudet.

Perustelut

1. Reijolan lasten koulumatkat muuttuvat pysyvästi Niittylahden suuntaan, mikä edellyttää turvallisia kävely- ja pyöräilyreittejä sekä toimivia liikennejärjestelyjä (Kaupunkirakennelautakunta 24.2.2026, §23).
2. Asemakaavan vaikutukset liikenteeseen, palveluihin ja ympäristöön tulee arvioida myös Reijolan näkökulmasta, koska vaikutusalue ulottuu laajalle (Niittylahden koulu ja päiväkoti – OAS 10.3.2026, Arvioitavat vaikutukset).
3. Reijolan liikuntahalli muodostaa jatkossa tärkeän osan Reijolan palvelukokonaisuutta, ja tutkimuksen mukaan se on teknisesti korjattavissa ja käyttökelpoinen (Tutkimus "Reijolan koulu", Olosuhdearvio 10.1–10.2, s.45–46).
4. Kaupungin liikuntalinjaukset painottavat lähiliikunta-alueita, turvallisia reittejä ja olosuhteiden kehittämistä, mikä korostaa Reijolan ja Niittylahden välisen reitistön laadun tärkeyttä (Kulttuuri- ja liikuntalautakunta 18.3.2026, §16).
5. Reijola on kasvava kaupunginosa, ja palvelujen tasapainoinen sijoittuminen eteläisessä Joensuussa edellyttää, ettei Reijola jää Niittylahden ja Karhunmäen väliin ilman riittäviä harrastus- ja lähiliikuntamahdollisuuksia.

Loppukaneetti



Reijolan asukasyhdistys ry edellyttää, että Niittylahden asemakaavassa arvioidaan ja turvataan Reijolan lasten, perheiden ja alueen asukkaiden turvallisuus, liikkuminen ja palvelujen saavutettavuus kokonaisvaltaisesti. Yhdistys on valmis osallistumaan jatkovalmisteluun ja tuomaan paikallistietoa reiteistä, liikenteestä ja palvelutarpeista.

Lausunto 7.4.2026:

1. Johdanto

Reijolan asukasyhdistys ry esittää mielipiteensä Niittylahden koulun ja päiväkodin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), asemakaavatyö nro 1815. Kaavahanke on yhdistyksen näkökulmasta poikkeuksellisen merkittävä, koska se kohdistuu suojeltuun rakennuskantaan ja voi vaikuttaa pysyvästi alueen kyläkuvaan, kulttuuriympäristöön sekä yhdyskuntarakenteeseen. Yhdistys pitää välttämättömänä, että kaavatyössä noudatetaan suojelumerkintöjen lähtökohtaa ja että OAS-vaiheessa esitetään riittävän konkreettisesti, miten vaihtoehdot ja vaikutukset arvioidaan. Museovirasto on aiemmin edellyttänyt, että kaavoituksen lähtökohtana on oltava riittävät inventoinnit ja selvitykset.

2. Yhdistyksen kanta

Reijolan asukasyhdistys ry katsoo, että OAS:aa tulee täydentää siten, että: 1. suojelun säilyminen on asemakaavatyön selkeä lähtökohta, 2. vaihtoehdot sijainnit ja toteutustavat esitetään vertailukelpoisesti ennen kaavaluonnosvaihetta, ja 3. kulttuuri- ja rakennushistoriallisten vaikutusten arviointi tehdään konkreettisesti ja läpinäkyvästi, hyödyntäen ajantasaisia selvityksiä sekä museoviranomaisten asiantuntemusta.

Yhdistys vastustaa sellaisia ratkaisuja, jotka tosiasiallisesti edellyttävät suojellun rakennuksen purkamista tai suojelun heikentämistä ilman, että vaihtoehdot on ensin avoimesti arvioitu.

3. Perustelut.

3.1 Suojelu on kaavatyön sitova lähtökohta Käytössämme olevan kaavamääräyksen (SR-1/1.3) mukaan kohde on rakennussuojelukohde, rakennukset tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan, ja purkaminen edellyttää



lupamenettelyä sekä vaikutusten arviointia kyläkuvaan ja kulttuurimaiseen. Tämän vuoksi kaavatyon lähtökohtana tulee olla suojelun säilyminen ja siihen sopeutuvat ratkaisut. Lisäksi Joensuun kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan ratkaisuista ilmenee, että kaupunki käyttää lähtökohtaisesti hallinnollisia keinoja (velvoitteet, teettämishka, siisteys ja turvallisuus) ympäristön laadun turvaamiseen, mikä tukee periaatetta, että suojelua ei tule ohittaa valmistelun oletusratkaisuna.

3.2 OAS:n vaihtoehtotarkastelu on täsmennettävä OAS:ssa tulee jo aloitusvaiheessa kuvata, mitä vaihtoehtoja aidosti tarkastellaan ja millä kriteereillä niitä verrataan. Pelkkä toteamus nykyisen tontin tutkimisesta ei riitä, jos kaavaratkaisu voi johtaa suojelun heikentymiseen. Yhdistys katsoo, että Reijolan taajamassa on mahdollisia toteutusvaihtoehtoja (mm. kaupparaitti ja yhteisötalon lähiympäristö), joiden tarkastelu on välttämätöntä, jotta päätöksenteossa ei synny ennakoasetelmaa suojelun purkamiseen. Tätä tietoa Reijolan vapaista koulutonteista ei ole annetuissa asiakirjoissa, joten vaadimme, että kaupunki tuo asiaan liittyvän tontti- ja vaihtoehtoarvioinnin avoimesti esille kaava-aineistossa.

3.3 Kulttuuri- ja rakennushistoriallisen arvioinnin menetelmät on määriteltävä jo OAS-vaiheessa Joensuun museon kohderaportti osoittaa Niittylahden koulukompleksin rakentumisen vaiheet (1970 / 1990-luku / 2001) ja suunnittelutiedot. Tämä on hyödyllinen lähtöaineisto, mutta OAS:ssa on eriteltävä, tuotetaanko lisäksi ajantasainen rakennushistoriallinen selvitys, kuntotiedot ja vaihtoehtojen vaikutusarviot. Museovirasto on kaavoituksen aiemmissa vaiheissa korostanut inventointien ja selvitysten riittävyyttä. Näiden periaatteiden mukaisesti myös nyt on varmistettava, että päätöksenteko perustuu riittävään ja ajantasaiseen tietopohjaan.

3.4 Osallistuminen on toteutettava aidosti ja vertailukelpoisten vaihtoehtojen pohjalta Osallisuus- ja vetovoimalautakunnan pöytäkirja korostaa asukkaiden osallistamista jo valmistelun alkuvaiheessa. Tämä edellyttää, että asukkaat saavat käyttöönsä ymmärrettävät vaihtoehdot, arviointikriteerit ja vaikutusarvioinnin lähtötiedot ennen kaavaluonnosta.

3.5 Ennakkotapaus ja yhdenvertaisuus Yhdistys kiinnittää huomiota siihen, että suojellun rakennuksen purkamiseen johtava kaavaratkaisu muodostaisi kunnassa ennakkotapauksen ja herättää kysymyksiä yhdenvertaisesta



ja johdonmukaisesta suojelukäytännöstä. Yhdistyksellä on käytössään paikallismedian tapauskuvaus (linkki uutiseen: https://www.karjalainen.fi/paikalliset/8476306?utm_source=whatsapp&utm_medium=social), jossa sr-1-suojelukohdetta koskeva purkuharkinta ja valvonta on osoittautunut poikkeukselliseksi ja oikeudellisesti epävarmaksi.

4. Vaatimukset

Reijolan asukasyhdistys ry esittää, että:

1. OAS:aa täydennetään siten, että suojelun (SR-1/1.3) säilyminen on kaavatyön selkeä lähtökohta.
2. OAS:aan lisätään vertailukelpoinen vaihtoehtotarkastelu, jossa arvioidaan myös Reijolan taajaman vaihtoehtoiset sijainnit.
3. OAS:aan kirjataan täsmällisesti, millä selvityksillä ja menetelmillä kulttuuri- ja rakennushistorialliset vaikutukset arvioidaan sekä miten purkamisen ja säilyttämisen vaikutukset vertaillaan.
4. Osallistumista vahvistetaan siten, että osallisille esitetään vaihtoehdot ja arviointikriteerit ennen kaavaluonnosvaihetta.

Yhdistys varaa oikeuden ottaa kantaa kaavaluonnokseen ja kaavaehdotukseen erikseen.

Vastine:

Lausunnoissa todetaan virheellisesti kohdassa ”hyödylliset faktat ja perustelupohjat”, että kaupunkirakennelautakunta olisi kokouksessaan 24.2.2026 (§23) päättänyt, että Reijolan koulun toiminta lakkaa ja Reijolan lapset siirtyvät Niittylahden kouluun. Lautakunnan päätös koskee ainoastaan Reijolan koulun ja päiväkodin asemakaavahankkeen laadinnan keskeyttämistä. Reijolan koulun lakkautumisesta on päättänyt kaupunginvaltuusto (8.12.2025 § 140) ja lautakunnan päätös perustuu tähän.

Lausunnoissa huoli liittyy erityisesti siihen, että osa alueen lapsista joutuu kulkemaan pidempiä koulumatkoja Niittylahteen sijoittuvaan uuteen kouluun. Tämä kysymys kytkeytyy kuitenkin kaupungin eteläisen alueen varhaiskasvatus- ja kouluverkkoa koskevaan päätöksentekoon, jossa koulun sijainti ja



olemassa olevien yksiköiden lakkauttaminen on ratkaistu kaupunginvaltuuston päätöksellä.

Asemakaavan tehtävänä on toteuttaa maankäytön osalta kaupunginvaltuuston päätöksen linjauksia. Kaavatyössä arvioidaan sen vaikutuksia liikenteeseen, liikkumisen sujuvuuteen ja turvallisuuteen kaava-alueella ja sen välittömässä vaikutuspiirissä. Reijolan alueen näkökulmia huomioidaan siltä osin kuin asemakaavan vaikutukset ulottuvat alueelle. Yhdistyksen tarjoama paikallistieto reiteistä ja liikkumisesta on arvokasta ja sitä voidaan hyödyntää jatkovalmistelussa.

OAS:ssa esitetään kaavatyön tavoitteet, lähtökohdat ja laadittavat selvitykset, mutta se ei ole kaavaratkaisua sitova asiakirja. Suojeluarvot selvitetään kaavatyön yhteydessä ja varsinainen suojelumerkintöjen osoittaminen ja niiden sisältö ratkaistaan kaavaprosessin aikana tehtävien selvitysten ja kokonaisarvioinnin perusteella. OAS:aan ei ole tarkoituksenmukaista kirjata kaavatyön lopputulosta ennakoivia sitovia linjauksia suojelumerkinnöistä.

Kaavatyön seuraavassa vaiheessa, eli luonnosvaiheessa kuvataan selvitykset, joiden perusteella suojelukysymystä asemakaavassa arvioidaan. Tämänhetkisen selvitystiedon mukaan rakennus on useassa vaiheessa rakentunut ja kokonaisuutena hajanaistunut, alkuperäinen osa on merkittävästi muuttunut, eikä kokonaisuus yllä arkkitehtoniselta tasoltaan paikallisesti merkittävien kohteiden tasolle. Rakennukselle asemakaavassa ei hyvin todennäköisesti esitetä suojelumerkintää. Selvitystyö kuitenkin tarkentuu vielä ja lopullinen suojelun tarve ratkaistaan ehdotusvaiheessa.

Museoviranomaisten osalta todetaan, että kaavatyössä käydään vuoropuhelua viranomaisten kesken kaavaprosessin aikana ja kaikkien tahojen kannat otetaan huomioon.

Osallistuminen toteutuu kaavaprosessissa vaiheittain. Osallisilla on mahdollisuus esittää näkemyksiään kaavatyön tavoitteista ja lähtökohdista OAS-vaiheessa sen nähtävilläoloaikana, sekä yleisötilaisuudessa.

Varsinaiset kaavaratkaisuvaihtoehdot sekä niiden arviointikriteerit muodostuvat suunnittelutyön edetessä, ja ne esitetään osallisille kaavan luonnos- ja



ehdotusvaiheissa, jolloin niistä voi antaa palautetta. Vaihtoehtojen ja arviointikriteerien esittäminen ennen kaavaluonnosvaihetta ei ole siten mahdollista.

Yhdenvertaisuuteen ja ennakkotapauksiin liittyen todetaan, että kaavaratkaisut perustuvat aina tapauskohtaiseen harkintaan, jossa huomioidaan kohteen ominaispiirteet, arvot sekä suunnittelutilanne. Yksittäiset muut kohteet tai niihin liittyvät ratkaisut eivät sellaisenaan muodosta kaavaa sitovaa ennakkotapausta, vaan jokainen kaava ratkaistaan erikseen voimassa olevien lakien puitteissa.

1. Mielipide 1

Niittylahden suojellun koulun purkamista vastustava mielipide

Niittylahden koulurakennus on Joensuun kaupungin virallisen asemakaava-aineiston mukaan rakennussuojelukohde, jolle on annettu SR-merkintä, mikä tekee sen purkamisesta kaavan vastaista. Asemakaavassa todetaan yksiselitteisesti: "Kaavassa nykyinen Niittylahden koulurakennus on osoitettu rakennussuojelukohteena (SR)."

Suojelua tukee rakennusperinnön suojelemisesta annettu laki (498/2010), jonka 1 § korostaa rakennetun kulttuuriympäristön arvojen turvaamista ja asianosaisen osallistumisoikeutta, ja jonka 3 § mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten suojelun. Niittylahden koulurakennus täyttää nämä lain edellytykset, sillä sen arvo on jo tunnistettu asemakaavassa.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on lisäksi kumonnut Joensuun aiempia kouluratkaisuja puutteellisen kuulemisen vuoksi, koska kuntalaisia ei ollut tiedotettu ja kuultu asianmukaisesti. Tämä osoittaa, että huonosti valmisteltu purkupäätös olisi erittäin altis kaatumaan oikeudessa.

Purkamiselle ei ole toiminnallista tarvetta, sillä Reijola on kaavallisesti osoitettu julkisten palvelujen alueeksi, ja sinne voidaan rakentaa uusi koulu ilman, että suojeltua rakennusta tarvitsee purkaa. Tämä tekee purkamisesta tarpeetonta sekä suunnittelullisesti että lain näkökulmasta.



Mikäli purkaa kuitenkin yritettäisiin, sitä tullaan vastustamaan kaikin lain sallimin keinoin. Näihin kuuluvat hallinnolliset valitukset Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja tarvittaessa korkeimpaan hallinto-oikeuteen, väliaikaismääräysten hakeminen purun keskeyttämiseksi, muistutukset ja valitukset mahdollisista kaavamutoksista, sekä rakennusperintölain nojalla vaarantamiskiellon vaatiminen Lupa- ja valvontavirastolta, mikä estää purkamisen asian käsittelyn ajaksi. Lisäksi voidaan pyytää Museoviraston ja alueellisten asiantuntijoiden lausuntoja rakennuksen arvoista, tehdä kuntalaisaloitteita ja adressikampanjoita, vaikuttaa julkisen keskustelun ja median kautta sekä esittää, että Reijola tarjoaa valmiin ja laillisesti ongelmattoman vaihtoehdon, joka tekee purkamisen perusteettomaksi.

Koska Niittylahden koulurakennus on suojeltu, koska rakennusperintölaki edellyttää sen arvojen turvaamista, koska hallinto-oikeuden aiemmat ratkaisut korostavat lainmukaisen valmistelun välttämättömyyttä ja koska Reijolassa on valmis ja toimiva sijoituspaikka uudelle koululle, on kiistatonta, että: Purkupäätöksestä on luovuttava, ja uusi koulu on rakennettava Reijolaan, jolloin suojeltua Niittylahden koulurakennusta ei tarvitse purkaa.

Vastine:

Niittylahden koulun alueella ei ole voimassa asemakaavaa, jossa rakennus olisi osoitettu rakennussuojelukohteeksi (SR). Viitattu suojelumerkintä perustuu Reijolan osayleiskaavaan (hyv. 2012).

Osayleiskaavan suojelumerkintä ei ole suoraan asemakaavan SR-merkintää vastaava eikä sellaisenaan estä rakennuksen purkamista. Sen sijaan osayleiskaavan merkintä tarkoittaa, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää ja huomioida asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavan sisältövaatimuksissa säädetään, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Vaatimus ohjaa selvittämään suojeluarvoja kaavatyössä, mutta suojelusta ei voida kuitenkaan ennalta päättää.

Asemakaavavaiheessa rakennuksen suojeluarvo arvioidaan ajantasaisten selvitysten perusteella (tässä tapauksessa rakennushistoriaselvityksen ja kulttuuriympäristöselvityksen), ja tällöin ratkaistaan, onko rakennukselle tarpeen



antaa suojelumerkintä asemakaavassa. Tässä yhteydessä kuullaan myös osallisia ja asiantuntijoita.

Rakennusperintölaki mahdollistaa rakennusten suojelun erillisellä päätöksellä, mutta suojelu ei synny automaattisesti yleiskaavamerkinnän perusteella.

Tämänhetkisen selvitystiedon mukaan rakennus on useassa vaiheessa rakentunut ja kokonaisuutena hajanaistunut, alkuperäinen osa on merkittävästi muuttunut, eikä kokonaisuus yllä arkkitehtoniselta tasoltaan paikallisesti merkittävien kohteiden tasolle. Rakennukselle asemakaavassa ei hyvin todennäköisesti esitetä suojelumerkintää. Selvitystyö kuitenkin tarkentuu vielä ja lopullinen suojelun tarve ratkaistaan ehdotusvaiheessa. Kun lopullinen selvitys on valmistunut, se liitetään kaavan oheisaineistoon.

2. Mielipide 2

Niittylahden koulu ja päiväkoti tulee Kummuntien varteen syrjään taajama-alueista ja sinne rakentamisessa pitää huomioida.

Kevyenliikenteen väylä etenkin koulun lähellä ja teiden alikulut, ne pitää uudelleen rakentaa vastaamaan nykyisiä turvallisuusvaatimuksia. Nyt ne on kapeat, näkemäalueet olemattomia teiden alitukien kohdalla ja onnettomuusvaara suuri. Samoin 4 omakotitaloa käyttää samaa kevyenliikenteen väylää. Niille on tehtävä omat tieliittymät. Mulonväylä eli entinen 6 tie, sen nopeusrajoitus on laskettava koulun kohdalla 40 km/h ja muualla 50 km/h. Hidastetöyssyt koulun ja risteyksien kohdalle varmistamaan turvallisuus kun liikenne kasvaa huomattavasti saattoliikenteen ja Riverian koulutuksen siirtymisen Niittylahden rantaan. Nytkin on vilkas liikenne aamuin illoin työmatkaliikenne Niittylahdesta Joensuun suuntaan. Ehkä kiertoliittymät isoihin risteyksiin parantaa turvallisuutta.

Suojeltu koulu on säilytettävä.

sr-1-merkintä asemakaavassa tarkoittaa erittäin tiukkaa suojelua, joka osoittaa rakennuksen olevan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai



ympäristön kannalta erityisen arvokas. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä muutoksia, jotka heikentävät sen historiallisia arvoja tai ominaispiirteitä. Korjaukset vaativat usein museoviranomaisen lausunnon.

Samoin on tarkasteltava onko alle kilometrin päässä oleva iso sähkönjakeluaseman takia otettava huomioon mahdollisissa poikkeusoloissa.

Vastine:

Mielipiteessä esiin nostetut kevyenliikenteen väylät, alikulut, nopeusrajoitukset, hidasteet sekä liittymäjärjestelyt ovat tärkeitä liikenneturvallisuuden kannalta. Tämä asemakaava koskee kuitenkin ensisijaisesti koulun tontin maankäyttöä ja tontin sisäisiä liikennejärjestelyjä. Laajempi tieverkon ja liikenneturvallisuuden suunnittelu (kuten nopeusrajoitukset, alikulut ja kiertoliittymät) tapahtuu kaavoituksesta erillisenä liikennesuunnitteluna ja katusuunnittelun yhteydessä. Mielipiteessä esitetyt näkökohdat välitetään kuitenkin tiedoksi liikennesuunnitteluun.

Mielipiteessä viitataan myös asemakaavan sr-1 -suojelumerkintään. Niittylahden koulun alueella ei kuitenkaan ole tällä hetkellä voimassa asemakaavaa, jossa olisi kyseinen merkintä. Viittaus perustuu osayleiskaavatasoiseen suojelumerkintään.

Osayleiskaavan merkintä ei ole suoraan suojelumääräys, vaan se ohjaa selvittämään rakennuksen arvot ja arvioimaan suojelutarpeen asemakaavoituksen yhteydessä. Mahdollinen suojeluratkaisu ratkaistaan tarvittavien selvitysten ja kokonaisharkinnan perusteella.

Tämänhetkisen selvitystiedon mukaan rakennus on useassa vaiheessa rakennutun ja kokonaisuutena hajanaistunut, alkuperäinen osa on merkittävästi muuttunut, eikä kokonaisuus yllä arkkitehtoniselta tasoltaan paikallisesti merkittävien kohteiden tasolle. Rakennukselle asemakaavassa ei hyvin todennäköisesti esitetä suojelumerkintää. Selvitystyö kuitenkin tarkentuu vielä ja lopullinen suojelun tarve ratkaistaan ehdotusvaiheessa. Kun lopullinen selvitys on valmistunut, se liitetään kaavan oheisaineistoon.



Sähkönjakeluasema tai muu tekninen laitos (tässä tapauksessa lämpölaitos) on huomioitu kaavatyössä ja sen säilyminen varmistettu.

3. Mielipide 3

Vastustan kaupungin suunnitelmaa rakentaa uusi koulu vanhan niittylahden koulun paikalle kummuntie 9. On kohtuutonta lähteä purkamaan vahvan suojausluokan (SR1) omaavaa rakennusta, kun vaihtoehtoisesti on jo kaupungin puolen laskelmissa ja esityksissä todettu halvemmaksi ja alueelle (Karhumäki-Reijola-Niittylahti) paremmin toimivaksi ratkaisuksi sijoittaa koulu Reijolaan yhteisötalon ympäristöön tai kaupparaitille. Koulun rakentaminen on jo venynyt kohtuuttoman pitkäksi ja tulee varmasti venymään vielä vuosia eteenpäin, jos kaupunki aikoo tuhota vahvasti suojellun kohteen. Esitän että valtuusto ottaa asian uudestaan käsiteltäväksi ja sijoittaa koulun Reijolaan minne se kuuluukin, tai asia viedään Itä-Suomen hallinto oikeuteen.

Asia on jo nyt rasittanut perhettäni venymisen takia, koska lapseni ovat menossa tulevaan jo nyt paljon myöhästyneeseen kouluun.

Vastine:

Koulun sijoittamista koskeva päätös on tehty kaupunginvaltuustossa. Tämä asemakaava ei ratkaise koulun sijaintia, vaan mahdollistaa valtuuston tekemän päätöksen toteuttamisen. Asemakaavaprosessin yhteydessä ei siten enää oteta kantaa koulun sijoittamiseen vaihtoehtoisiin sijainteihin.

Mielipiteessä viitataan SR-1 -suojelumerkintään asemakaavassa. Niittylahden koulun alueella ei kuitenkaan ole voimassa asemakaavaa, jossa tällainen merkintä olisi osoitettu. Viittaus perustuu osayleiskaavatasoiseen merkintään, joka ohjaa selvittämään rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja arvioimaan suojelutarpeen asemakaavassa. Mahdollinen suojeluratkaisu ratkaistaan asemakaavatyön yhteydessä tehtävien selvitysten ja kokonaisharkinnan perusteella.

Tämänhetkisen selvitystiedon mukaan rakennus on useassa vaiheessa rakennut ja kokonaisuutena hajanaistunut, alkuperäinen osa on merkittävästi



muuttunut, eikä kokonaisuus yllä arkkitehtoniselta tasoltaan paikallisesti merkittävien kohteiden tasolle. Rakennukselle asemakaavassa ei hyvin todennäköisesti esitetä suojelumerkintää. Selvitystyö kuitenkin tarkentuu vielä ja lopullinen suojelun tarve ratkaistaan ehdotusvaiheessa. Kun lopullinen selvitys on valmistunut, se liitetään kaavan oheisaineistoon.

Ymmärrämme mielipiteessä esiin tuodun huolen hankkeen viivästyisestä ja sen vaikutuksista perheisiin ja koululaisiin. Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa uuden koulun toteuttaminen. Kaavaprosessin viivästyminen voi vaikuttaa hankkeen aikatauluun, mutta kaava on edellytys hankkeen etenemiselle.

4. Mielipide 4

Niittylahden koulua ollaan purkamassa uuden koulun tieltä, miten se voi olla mahdollista, kun rakennus on suojeltu rakennus, SR-1 tyyppiä?

Rakennus on arkkitehtuurisesti ja kulttuurisesti merkittävä alueen asukkaille. Kohdetta ei saa purkaa, ja korjaus- tai muutostöiden on säilytettävä rakennuksen ominaispiirteet, tyyli ja arvot. Onko paikalla käynyt museoviranomainen antamassa lausunnon, että niin saa tehdä? Rakennuksessa on tiukat korjausrajoitukset: Korjaustöiden on oltava korjaavia ja kunnioitettava alkuperäistä arkkitehtuuria, mutta jos rakennus puretaan, ehdotthan eivät silloin täyty??

Museoviranomaisen lausunto: Merkittävistä korjaus- ja muutostöistä on usein pyydettävä museoviranomaisen (esim. Kaupunginmuseo tai Museovirasto) lausunto ennen lupien myöntämistä.

Tässä vielä, mitä google sanoo SR-1 suojellusta rakennuksesta: Sr1-suojelumerkintä (suojeltu rakennus, taso 1) tarkoittaa asemakaavassa erittäin arvokasta, valtakunnallisesti merkittävää rakennusta. Sitä ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä muutoksia, jotka heikentävät sen rakennustaiteellisia, historiallisia tai arkkitehtonisia ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöissä on käytettävä museoviranomaisen lausuntoa. SR1 Suojelun keskeiset periaatteet:



Purkamiskiello: Rakennusta ei saa purkaa. Muutostyöt: Korjausten on säilytettävä rakennuksen alkuperäiset piirteet, materiaalit ja värit. Lausunnot: Merkittävistä korjauksista on pyydettävä kaupunginmuseon tai vastaavan viranomaisen lausunto. Ominaispiirteiden säilyttäminen: Suojelu kattaa usein rakennuksen ulkoasun lisäksi myös sisätiloja ja pihapiirin.

Vastine:

Mielipiteessä viitataan asemakaavan SR-1 -suojelumerkintään. Niittylahden koulun alueella ei kuitenkaan ole voimassa asemakaavaa, jossa tällainen merkintä olisi osoitettu.

Viitattu suojelumerkintä perustuu Reijolan osayleiskaavaan. Osayleiskaavan suojelumerkintä ei ole suoraan asemakaavan SR- tai SR-1 -merkintää vastaava purkukiello, vaan se ohjaa asemakaavoituksessa selvittämään rakennuksen arvot ja arvioimaan suojelutarpeen. Mahdollinen suojelumerkintä ja sen taso ratkaistaan asemakaavassa tehtävien selvitysten ja kokonaisharkinnan perusteella.

Googlen antama kuvaus SR-1-merkinnästä ei kaikilta osin vastaa todellisuutta. SR-merkintöjen sisältö ja niiden oikeusvaikutukset määräytyvät aina kyseisen kaavan määräysten mukaan. SR-1 ei ole valtakunnallisesti yhtenäisesti määritelty suojeluluokka, eikä se automaattisesti tarkoita valtakunnallisesti merkittävää kohdetta, vaan merkinnän sisältö vaihtelee kaavakohtaisesti. Tätä kohdetta ei ole tunnustettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäväksi kohteeksi.

Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot sekä mahdollinen suojelutarve selvitetään asemakaavatyön yhteydessä. Tässä yhteydessä hyödynnetään tarvittavia selvityksiä (rakennushistoriaselvitys) ja viranomaisyhteistyötä, mukaan lukien museoviranomaisen lausuntoja.

Tämänhetkisen selvitystiedon mukaan rakennus on useassa vaiheessa rakennut ja kokonaisuutena hajanaistunut, alkuperäinen osa on merkittävästi muuttunut, eikä kokonaisuus yllä arkkitehtoniselta tasoltaan paikallisesti



merkittävien kohteiden tasolle. Rakennukselle asemakaavassa ei hyvin todennäköisesti esitetä suojelumerkintää. Selvitystyö kuitenkin tarkentuu vielä ja lopullinen suojelun tarve ratkaistaan ehdotusvaiheessa. Kun lopullinen selvitys on valmistunut, se liitetään kaavan oheisaineistoon.

5. Mieli pide 5

Vastustan Niittylahden koulun rakentamista suunnitellulle paikalle Kopralan tilan välittömään läheisyyteen seuraavista perustelluista syistä: Ensinnäkin alueella on jo nykyisellään merkittäviä häiriötekijöitä, jotka vaarantavat sekä koulu yhteisön että tilan asukkaiden ja eläinten turvallisuuden. Iltaisin esiintyvä meteli, mopojen ja mönkijöiden ajo sekä nuorison ylinopeudet Kummuntiellä muodostavat jatkuvan riskin. Lisäksi raskaan kaluston – traktoreiden, kaivinkoneiden ja puimureiden – liikenne on vilkasta, mikä lisää onnettomuusriskiä merkittävästi. Lähialueilla on jo tapahtunut liikenneonnettomuuksia Niittylahdentien ja Mulonväylän risteyksessä, mikä osoittaa liikenneturvallisuuden puutteet.

Toiseksi alueella on esiintynyt toistuvaa ilkivaltaa, kuten hevosaitausteni rikkomista ja polttopuitteni varastamista. Näiden ilmiöiden voidaan arvioida lisääntyvän koulun myötä. Suomen rikoslain (39/1889) mukaan ilkivalta ja vahingon teko ovat rangaistavia tekoja, ja niiden ennaltaehkäisy tulee huomioida kaavoituksessa. Myös kotirauhan suoja (rikoslaki 24 luku) on keskeinen: pihapiiriin tunkeutuminen ja häiriön aiheuttaminen yksityisellä alueella on lainvastaista. On jo esiintynyt tilanteita, joissa oppilaita on tuotu opettajien toimesta tilan alueelle ilman lupaa, mikä rikkoo kotirauhaa.

Kolmanneksi eläinten hyvinvointi vaarantuu. Tilan hevoset ja muut eläimet, reagoivat voimakkaasti äkillisiin ääniin, vieraiden ihmisten liikkumiseen sekä häiriöihin. Stressi voi aiheuttaa eläimille vakavia terveys- ja turvallisuusriskejä. Eläinsuojelulainsäädäntö velvoittaa turvaamaan eläimille rauhallisen ja turvallisen elinympäristön, mikä ei toteutuisi uuden ison koulun välittömässä läheisyydessä.



Lisäksi alueella on havaittu useita karhuja, mikä lisää turvallisuusriskejä erityisesti lapsille. Tällainen ympäristö ei ole tarkoituksenmukainen koulun sijoituspaikka.

Yhteenvedon voidaan todeta, että suunniteltu sijainti ei täytä turvallisuuden, kotirauhan suojan eikä eläinten hyvinvoinnin vaatimuksia. Koulun sijoittaminen kyseiselle alueelle lisäisi merkittävästi häiriöitä, vaaratilanteita ja lainvastaisia tekoja. Näin ollen hanketta tulee tarkastella uudelleen ja etsiä vaihtoehtoinen, turvallisempi ja paremmin soveltuva sijainti.

Vastine:

Mielipiteessä esiin tuodut havainnot liikenteestä, ajonopeuksista sekä risteysalueiden turvallisuudesta ovat tärkeitä. Tämä asemakaava koskee kuitenkin ensisijaisesti koulun tontin maankäyttöä ja tontin sisäisiä järjestelyjä. Laajemmat liikenneturvallisuuteen liittyvät ratkaisut, kuten nopeusrajoitukset, liikenteen valvonta, risteysjärjestelyt sekä raskaan liikenteen ohjaus, kuuluvat erilliseen liikenne- ja katusuunnitteluun. Esitetyt näkökohdat välitetään tiedoksi liikennesuunnitteluun.

Mielipiteessä esiin tuodut häiriöt ja ilkivalta ovat ymmärrettäviä huolia. Kaavaratkaisussa voidaan osaltaan tukea turvallisuutta muun muassa kulkureittien ohjauksella ja alueiden rajauksilla, vaikka yksilöiden käyttäytymistä ei voida kaavalla suoraan säädellä.

Kaavoituksessa pyritään sovittamaan yhteen erilaisia maankäyttötarpeita, kuten asuminen, palvelut ja maataloustoiminta. Eläinten hyvinvointia koskeva lainsäädäntö ohjaa toimintaa erikseen, eikä asemakaava muuta näitä velvoitteita.

Alueella havaitut suurpedot, kuten karhut, ovat osa laajempaa alueellista ilmiötä, jota ei voida ratkaista kaavoituksella. Koulun toiminnassa ja turvallisuussuunnittelussa huomioidaan tarvittaessa tällaiset tekijät.

Koulun sijoittamisesta on tehty päätös kaupunginvaltuustossa, eikä



asemakaavaprosessissa ratkaista vaihtoehtoisia sijaintivaihtoehtoja. Asemakaavan tehtävänä on tutkia valitun ratkaisun toteuttamisen edellytykset osoitetussa sijainnissa paikallisesti sekä mahdollistaa sen toteuttaminen ympäristöön soveltuvalla tavalla.

