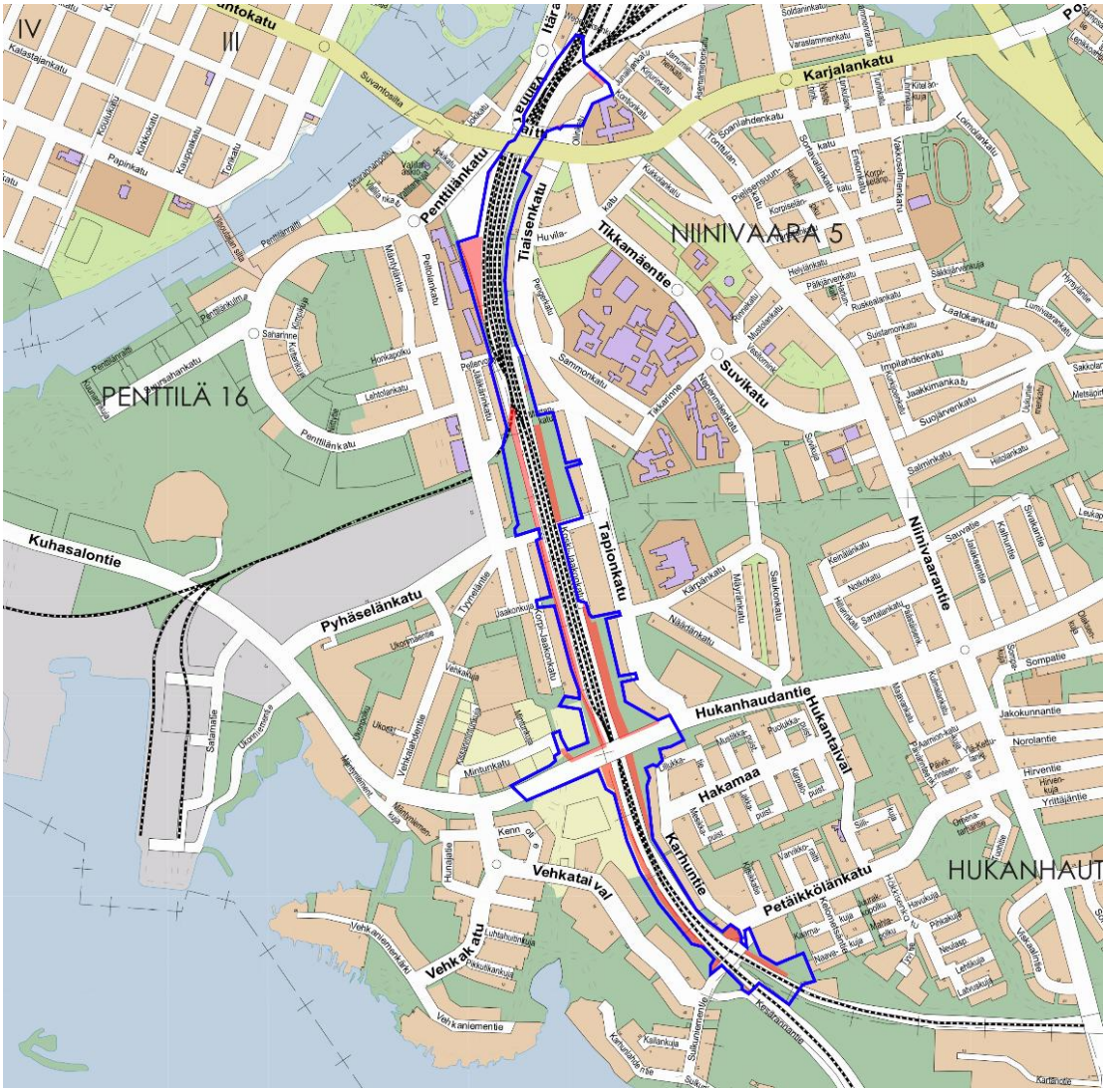
J•ENSUU

Työ nro 1803

10.6.2026 / *päivitetty 14.10.2026*



Kaava-alueen likimääräinen sijainti opaskartalla (sininen) ja muutosalueet (punainen)

Riverian pysäköinti ja rautatiealueet

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Riverian pysäköinti ja rautatiealueet
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

NIINIVAARAN (5) kaupunginosan korttelia 5158 sekä liikenne-, erityis- ja katualueita sekä HUKANHAUDAN (15) kaupunginosan korttelia 15177 sekä liikenne- ja erityisalueita sekä PENTTILÄN (16) kaupunginosan korttelin 1604 osaa ja liikenne-, virkistys- ja erityisalueita.

Asemakaava koskee

Lunastusyksikköä 1:17 sekä Pielisensuu (401) kylän tilaa 21:59.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu

NIINIVAARAN (5) kaupunginosan korttelin 5158 tontit 3 ja 4 sekä liikenne-, erityis- ja katualueet sekä HUKANHAUDAN (15) kaupunginosan liikenne- ja erityisalueet sekä PENTTILÄN (16) kaupunginosan liikenne-, virkistys- ja erityisalueet.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella poistuu

Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelin 5158 tontit 1 ja 2.

Kaavoitusohjelman työ nro. 1803

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 7
2.1.3 Rakennettu ympäristö 7
2.1.4 Maanomistus 13
2.2 Suunnittelutilanne 14
2.3 Tavoitteet 21

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset 21

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut 21
3.1.1 Korttelialueet 22
3.1.2 Muut alueet 23
3.2 Kaavan vaikutukset 23
3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin 24
3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin ja ympäröiviin alueisiin 24
3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön 24
3.2.4 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen 25
3.2.5 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin 25
3.2.6 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin 25

4 Suunnitteluvaiheet 25

TILASTOLOMAKE

ASEMAKAAVAN TIVISTELMÄ

LIITTEET

1. **Asemakaavaehdotus**
2. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
3. **OAS-vaiheen palaute ja vastineet**
4. **Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet**

OHEISMATERIAALI

1. **Kasvillisuusinventointi Joensuun Ollinkadun rautatieläiskortteli (Lehtolaukka, 2026)**

1 Tiivistelmä

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen perustelut

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ajantasaistaa ja tarkoituksenmukaistaa asemakaavaa teknisenä päivityksenä. Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymä Riverian ammattiopiston käyttöön entiselle puunkuormausratapihalle kaavoitettu pysäköintialue muutetaan niin, ettei se vaikuta kampuksen tontin rakennusoikeuteen. Nykyisin asemakaavassa (YO) -korttelin sisälle p-alueena rajattu alue muutetaan omalla tontilla sijaitsevaksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jotta se ei vaikuta kampusalueen tontin rakennusoikeuteen. Asemakaavan yhteydessä ajantasaistetaan rautatiealueen (LR) rajat, jotka ovat muuttuneet 2021–2024 välillä toteutetun Joensuun ratapihan perusparannushankkeen vuoksi. Samalla kaavassa päivitetään Ollinkadun rautatieläistaloalueen tonttirajat tarkoituksenmukaiseksi. Asemakaavan tavoitteena oli OAS-vaiheessa tutkia kaupungin ylijäämämassojen sijoittamisen edellytyksiä. Uusille ylijäämämassojen sijoituspaikoille ei kuitenkaan todettu erityistä tarvetta. Ylijäämämassojen sijoittamista koskevat nykyiset aluevaraukset päivitetään muuttuneiden rautatiealueiden rajauksia vastaaviksi.

Kaavalla ei ole tarkoitus tehdä muutoksia nykyiseen maankäyttöön, vaan päivittää rajoja karttateknisesti ajantasaiseksi nykyisen tilanteen tai tarkoituksenmukaisuuden mukaan.

Kaavaprosessi

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 11.3.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 12.3.–6.4.2026.

Kaupunkirakennelautakunta päätti asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus olivat

maankäyttö - ja rakennusasetuksen 27§:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 13.8.-14.9.2026. Ehdotuksesta annettiin seitsemän lausuntoa, joista kolmessa oli lausuttavaa. Asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 4. Palautteen pohjalta kaavaehdotukseen tehtiin pieniä teknisiä täsmennyksiä.

Tavoitteena on, että lopullinen kaavaehdotus on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä syksyllä 2026.

Toteuttaminen

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

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Joensuun keskustan läheisyydessä alkaen Niinivaaran kaupunginosasta seuraten rataa Hukanhaudan ja Penttilän kaupunginosiin. Kaava-alueeseen kuuluu pääosin rautatiealueita ja suojavihervyöhykettä sekä Riverian kampuksen pysäköintialue ja Ollinkadun rautatieläistalojen alue sekä siihen liittyvä pysäköintialue.



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta (mml).

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääsääntöisesti rakennettua tai ihmisen muokkaamaa aluetta, jossa ei ole varsinaisia luonnonympäristöjä. Asemakaava koskee pääosin rautatieliikenneympäristöä sekä siihen liittyviä suojavihervyöhykkeitä sekä osittain kaupunkimaista rakennettua ympäristöä ja siihen liittyvää puistikkoa. Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja.

Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvityksen (Havetec, 1984) mukaan kaava-alueen maaperä on löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Ollinkadun rautatieläistalot ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä osana Joensuun rautatieasemaa ja sen ympäristöä. Muuten alue kuuluu tyypilliseen rautatieympäristöön.

Ollinkadun RKY-alue

Rautatietoiminnan alkuaikoina asemien yhteyteen rakennettiin asuntoja rautateiden henkilökunnalle. Yhteiskunnan muutoksen myötä asuntojen tarve henkilökunnalle on vähentynyt ja niistä on luovuttu.

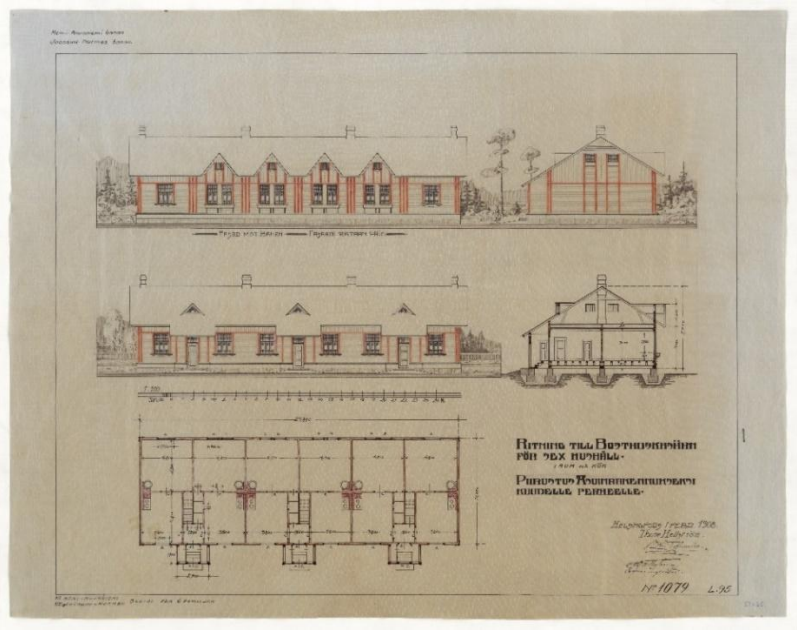
Ollinkadun pihapiiriin kuuluu seitsemän suojeltua rakennusta, jotka ovat rakennettu 1890- ja 1930-lukujen välillä. Näihin kuuluvat ratavartijan tupa, kuuden perheen asuintalo ja siihen liittyvät kaksi talousrakennusta, ratainsinöörin talo ja siihen liittyvä talousrakennus sekä ja lepohuonerakennus.

Kuuden perheen asuintalo



Kuva 2. Kuuden perheen asuintalo

Nurmeksen radan rakentamisen (1907–1908) aikainen kuuden perheen asuintalo. Alkuperäisessä käytössä rakennuksen kolmesta sisäänkäynnistä jokaisesta oli kulku kahteen asuinhuoneistoon. Rakennuksen yhteydessä olevat suojellut talous- ja kellarirakennukset olivat asukkaiden käytössä, ja niiden tilat oli jaettu myös kuudelle asunnolle. Rakennuksen yhteyteen liittyvät talousrakennukset ovat samalta ajalta.



Kuva 3. Kuuden perheen asuintalon piirustukset vuodelta 1908



Kuva 4. Talousrakennus oli jaettu kuuden perheen asuintalon huoneistojen kesken.



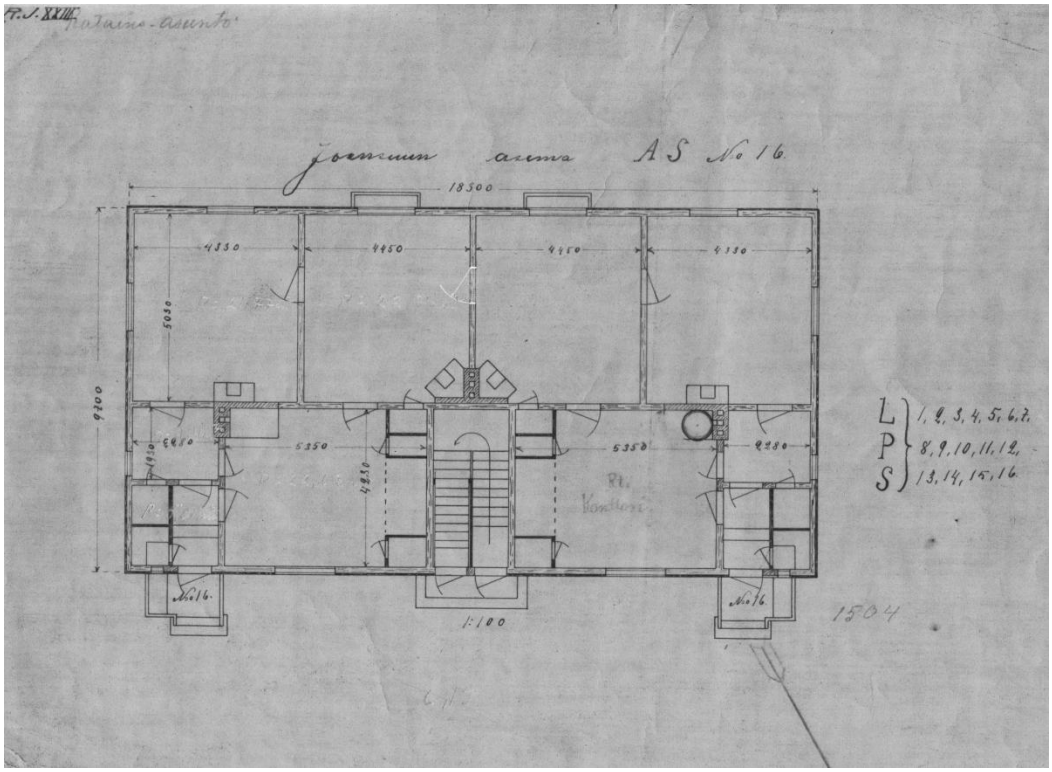
Kuva 5. Tiilinen kellarirakennus on myös ollut kuuden perheen asuintalon asukkaiden käytössä.

Ratainsinöörin talo



Kuva 6. Ratainsinöörin talo

Ratainsinöörin talo on pihapiirin toiseksi nuorin rakennus. Se on siirretty todennäköisesti paikalleen Karjalan Jäppilästä vuonna 1928. Kuvassa vasemmalla puolella oleva eroavalla perustuksella oleva osa on myöhemmin laajennettu.



Kuva 7. Ratainsinöörin asunnon piirustukset ennen laajennusosaa.

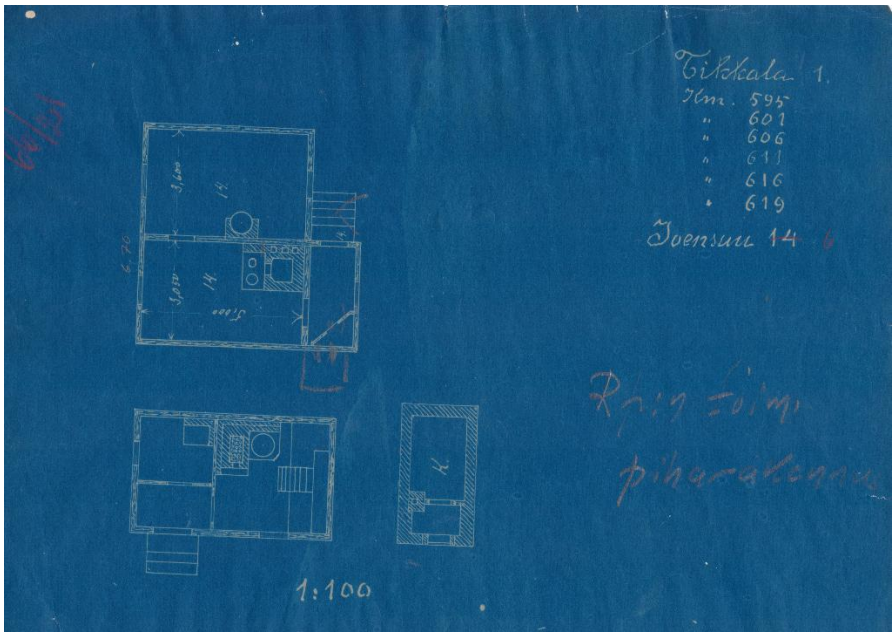


Kuva 8. Ratainsinöörin talon pihapiiriin liittyvä talousrakennus

Ratavartijan tupa



Kuva 9. Pihapiirin vanhin rakennus on vuoden 1894 yksinkertainen vahtitupa aivan ratapihan laidalla.

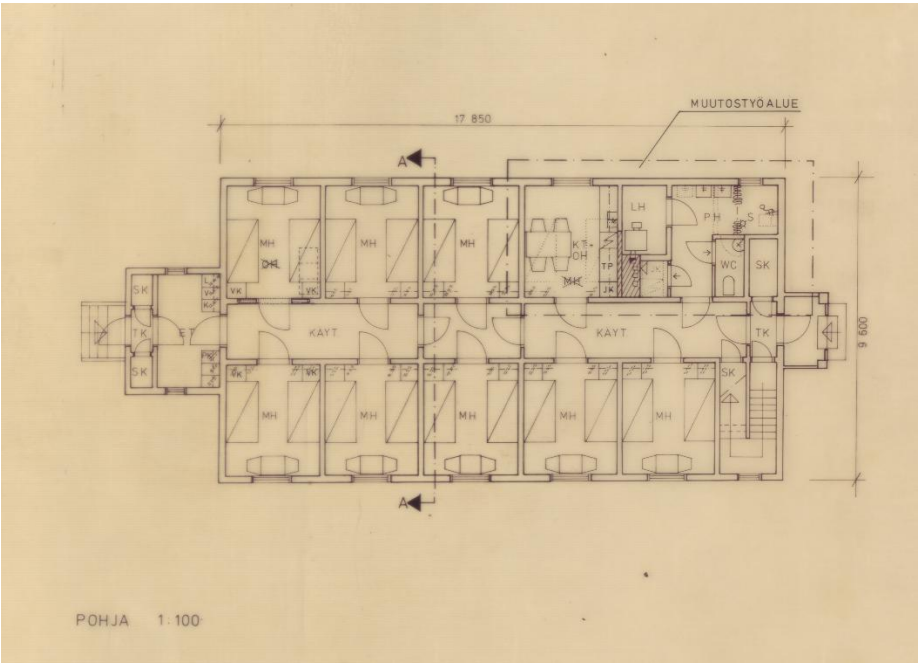


Kuva 10. Vahtituvan vanhat piirustukset. Sisäänkäynti on myöhemmin käännetty radan puolelta pihan puolelle.

Lepohuonerakennus



Kuva 11. Alueen nuorinta lepohuonerakennusta (1938) ovat käyttäneet ratatyöntekijät tilapäiseen majoittumiseen.



Kuva 12. Lepohuonerakennuksen vuoden 1982 muutostöiden piirustus.

Liikenne ja reitit

Rautatieasema on lähimmillään linnuntietä noin 150 metrin päässä suunnittelualueesta ja alueen keskeinen osuus on rata-alue. Asemakaavassa ei tehdä muutoksia, jotka vaikuttavat liikenteeseen ja liikenteelliset ratkaisut on suunniteltu ja toteutettu aikaisemman kaavan ja suunnitelmien mukaan.

Rakennettu ympäristö

Rautatieyhteys Joensuuhun avattiin 1894, jolloin Joensuusta tuli Karjalan radan päätepiste. Myöhemmin rataa on jatkettu Lieksaan ja Kontiomäkeen. Ratapihaa on laajennettu raiteiden osalta lisäämällä raiteita tarpeen mukaan aikojen saatossa. Rataa ympäröivällä alueella asutus on omakotitalovaltaista.

Suunnittelualueella on teknisen huollon verkosto. Alueella kulkee vesijohto-, jätevesi- ja hulevesiverkostoja, tietoliikenne- sekä sähkömaakaapeleita.

2.1.4 Maanomistus

Rata-alue on Suomen valtion omistuksessa. Aluetta isännöi Väylävirasto. Rata-alueeksi muuttuvat suojaviheralueet ovat kaupungin omistuksessa ja Väylävirasto tulee lunastamaan ne. Korttelin 1604 pysäköintialueen omistaa kaupunki.

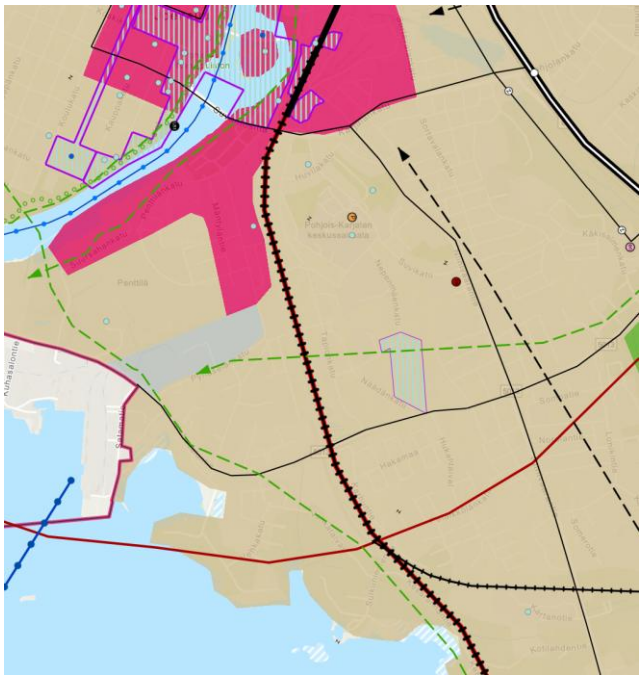
Suojaviheralueet ovat Joensuun kaupungin omistuksessa. Kortteli 5158 on pääosin yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

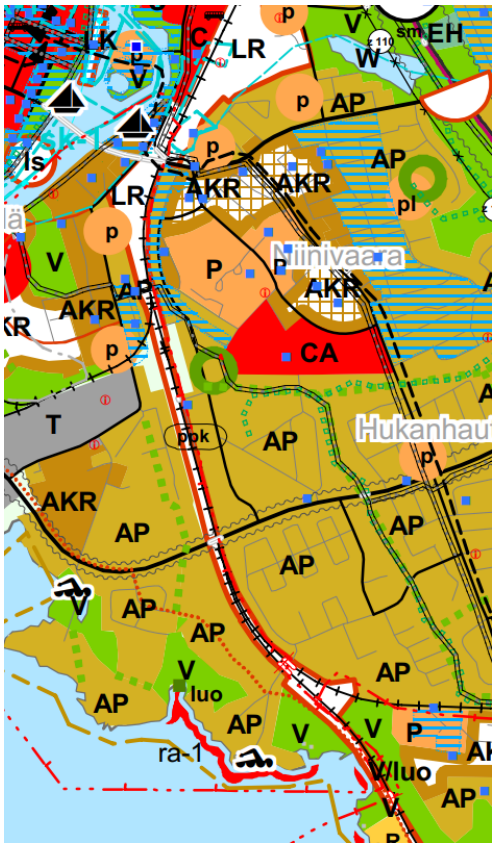
Pohjois-Karjalassa on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe (turve, suot ja rakennettu kulttuuriympäristö), sekä Heinäveden osa-aluemaakuntakaava Heinäveden kunnan osalta. Energiaa ja maisemia käsittelevän 2. vaihemaakuntakaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu. Valitukset kohdentuvat erityisesti kuuteen tuulivoima-alueeseen, jotka sijaitsevat Joensuun ulkopuolella. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus on 29.9. päättänyt kuuluttaa maakuntakaavan 2. vaiheen tulemaan voimaan valituksista huolimatta alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 alue on pääosin taajamatoimintojen aluetta ja osittain keskustatoimintojen aluetta (C). Ollinkadun rautatieläistalot on rajattu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Lisäksi maakuntakaavassa on merkitty viheryhteystarve rautatiealueen läpi. Ratayhteys Joensuun asemalta etelään on merkitty nopean junaliikenteen ratana.



Kuva 13. Ote maakuntakaavayhdistelmästä (P-K:n maakuntaliiton karttapalvelu).

Joensuun seudun yleiskaava 2020



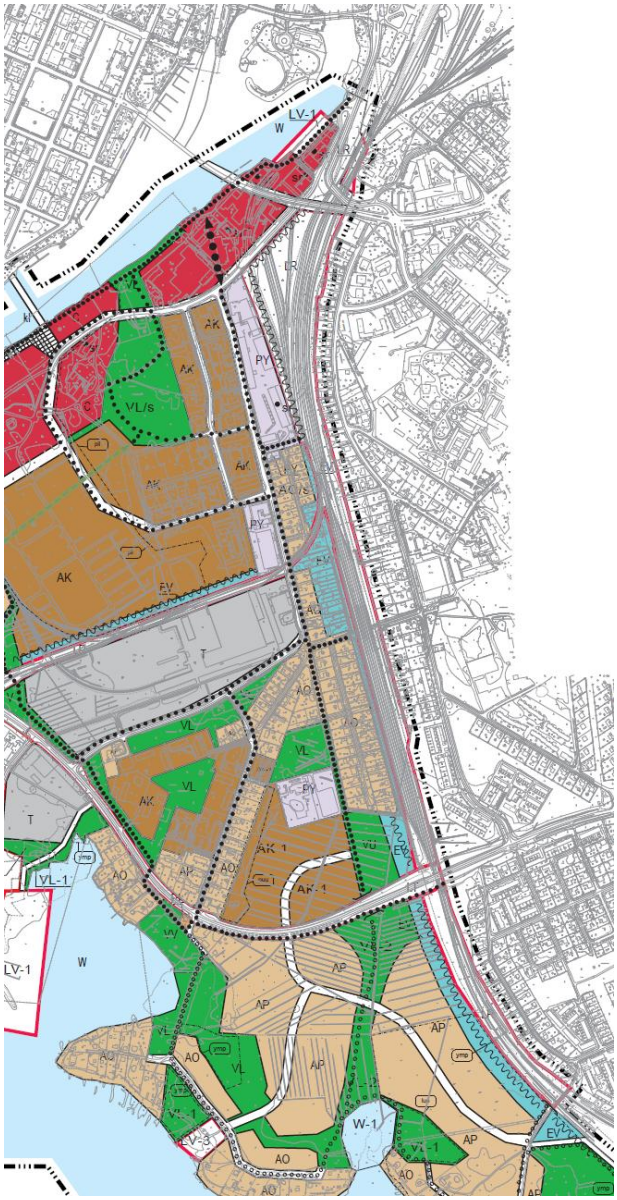
Kuva 14. Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020

Asemakaavaa ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Suunnittelualue on osoitettu pääosin rautatieliikenteen alueeksi LR. Riverian kampuksen alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon kohteeksi. Ollinkadun rautatieläistalot on osoitettu seudullisesti merkittävänä rakennuskulttuurikohteena. Lisäksi kaava-alueella on seuraavat alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät: sk-1= valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus, rautatieasema ja sen ympäristö sekä sk-2=maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Itäranta ja Siihtala-Sirkkala teollisuusmiljöö.

Joensuun seudun yleiskaava 2040 on laadinnassa ja se tulee korvaamaan voimassa olevan yleiskaavan.

Penttilän osayleiskaava

Suunnittelualueella on myös osittain voimassa Penttilän osayleiskaava (2002) jossa Riverian kampuksen paikoitukselle suunniteltu alue on merkitty raideliikenteen alueeksi (LR). Suunnitellun paikoitusalueen länsireunaa kiertää osayleiskaavassa kehitettävän reunavyöhykkeen viiva. Raideliikennetoiminnot ovat kuitenkin poistuneet kaavoitettavalta paikoitusalueelta, joten yleiskaavaa voidaan pitää tältä osin vanhentuneena. Ratatöiden tarkennuttua osayleiskaavan suojaviheralueiden (EV) ja raideliikenteen alueen (LR) rajat ovat tarkentuneet, mutta noudattelevat pääpiirteittäin osayleiskaavaa.



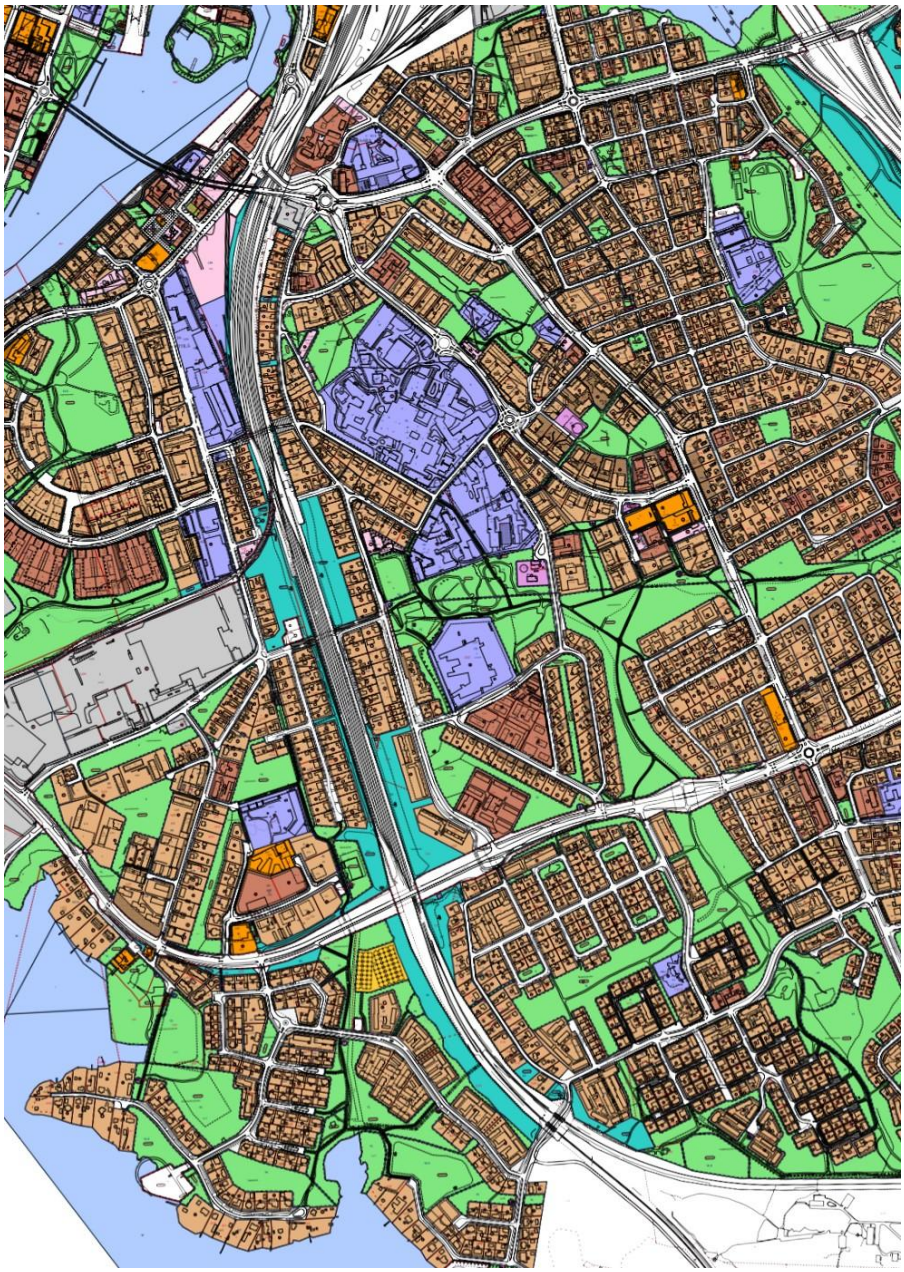
Kuva 15. Ote Penttilän osayleiskaavasta.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2017 (Ratapihan asemakaavan muutos) Riverian parkkialue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) sisälle rajattu pysäköimispaikka (p).

Vuonna 2013 hyväksytyssä asemakaavassa Ollinkadun suojelluista rautatieläistaloista on muodostettu Asuinrakennusten korttelialue (A-1). Korttelin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 42 % käsiteollisuus- sekä pienliike- ja toimistotiloiksi. Tontille on osoitettu yhdelle uudisrakennukselle rakennusala ja kuudelle talousrakennukselle ohjeelliset rakennusalat. Korttelin tontteja ei ole muodostettu kaavan mukaisesti. Korttelialueen sisälle on rajattu pieni LR-alue maanalaisen sisäänkäynnin kohdalle. Kaavassa on myös osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) rautatieläistalojen pohjoispuolelle.

Vuosien 2021–2024 aikana valmistuneen Joensuun ratapihan perusparannushankkeen myötä rautatietoimintoja ja -rakenteita laajentui nykyisen kaavoitetun rautatiealueen ulkopuolelle. Väylävirasto tulee lunastamaan kaupungilta pienialaisia laajentumisalueita, jotka sijaitsevat usean voimassa olevan asemakaavan alueella, joista vanhin on vuodelta 1981 ja tuorein 2017. Alueet ovat pääosin vuonna 2017 hyväksytyn asemakaavan suojavihervyöhykkeellä (EV).



Kuva 16. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Joensuussa on voimassa kaupunginvaltuuston 29.9.2025 (§ 108) hyväksymä rakennusjärjestys.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole alueidenkäyttölain 53 §:n rakennuskieltoa.

Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

Joensuun strategia 2025–2029 on nimeltään ”Hyvä kasvaa Joensuussa” (KV 29.09.2025 § 107). Joensuun strategia on luonteeltaan konsernistrategia, joka osoittaa suunnan ja tavoitteet kaikelle kaupungin toiminnalle. Joensuun strategi-nen tavoite on nousta Suomen kymmenen suurimman kaupungin joukkoon. Kaupunki investoi elinvoimaan ja asukkaiden hyvinvointiin, yliopistokaupunkimme on kansainvälisesti houkutteleva, luomme uutta työtä yhdessä yritysten kanssa sekä rakennamme toimillamme ilmaston ja luonnon kannalta kestävää kaupunkia. Kaupungin arvot ovat yhdessä, yhdenvertaisesti, rohkeasti ja kestävästi.

Strategian vaikuttavuustavoitteet	Maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita
1. Hyvän arjen, hyvinvoinnin ja osallisuuden Joensuu.	Kehitämme asuinalueita yhdenvertaisesti alueiden erityisyys, uudistuminen ja palvelutarpeet huomioiden. Luomme monipuolisen ja houkuttelevan tonttivarannon turvaamaan erilaisia asumis- ja yritystarpeita. Sujuva ja turvallinen arki on kaiken perustana.
	Olemme hiilineutraali kaupunki ja otamme ilmastonmuutoksen vaikutukset ennakoivasti huomioon. Monimuotoinen lähiluonto, puhdas ilma ja maailman paras juomavesi ovat hyvinvointimme lähteitä. Laadukas joukkoliikenne kytkee elävän kaupunkikeskustan kaupunginosiin ja pitäjiin. Panostamme pyöräilyyn ja kävelyyn.
	Edistämme joensuulaisten osallisuutta lisäämällä asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksia. Teemme vaikuttavaa yhteistyötä järjestöjen ja hyvinvointialueen kanssa hyvinvointisuunnitelmaamme perustuen. Olemme ikäystävällinen kaupunki.
	Teemme ulkomailta muuttaneiden asettumisen Joensuuhun helpoksi. Kotouttamistyö on kulttuuritaustat huomioivaa ja tähtää kouluttautumiseen, työllistymiseen ja kaupunkiin kiinnittymiseen. Vaalimme hyviä väestösuhteita.
2. Opiskelun, tasa-arvoisen oppimisen ja sivistyksen Joensuu.	Joensuu on paras kaupunki lapsiperheille. Lapset, nuoret ja perheet saavat tukea oikeaan aikaan. Turvallinen kasvun ja oppimisen polku turvataan ja harrastusmahdollisuuksia vahvistetaan.

3. Kasvavan elinkeinoelämän ja työllisyyden Joensuu.	Mahdollistamme yritysten kestävän kasvun, kansainvälistymisen ja investoinnit koko kaupungin alueella. Teemme Joensuun vahvuudet näkyviksi maailmalla ja houkuttelemme osaajia. Kaavoitus ja lupakäsittely on sujuvaa. Symmetrisen kaupungin kehittämisellä varmistamme vetovoimaisten elinkeinoalueiden ja yritystonttien tarjonnan sekä elävän kaupunkikeskustan.

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat, kuten:

- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54)
- Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma
- Täydennysrakentamisohjelma
- Symmetrinen kaupunki -visio
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).

Muut selvitykset

Kasvillisuusinventointi Joensuun Ollinkadun rautatieläiskortteli (2026)

Ollinkadun rautatieläistalojen RKY-alueelta selvitettiin merkittävät puut ja historialliset istutukset. Kasvillisuusinventointi on kaavaselostuksen *oheismateriaalina*.

Kaavassa on huomioitu inventoinnin arvokkaat puuyksilöt mp-kaavamerkinnällä: ”Maisemallisesti merkittävä puu, joka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon”. Merkintä kohdistuu hyväkuntoisiin, iäkkäisiin ja maisemallisesti tai historiallisesti merkittäviin puihin. Tällaisia ovat erityisesti alueen iäkkäät metsämännyt ja hyväkuntoiset puistolehmukset sekä eteläreunassa sijaitseva douglaskuusiryhmä. Kyseiset puuyksilöt ovat myös alueen maisemallisesti arvokkaimpia puita.

Merkinnän ulkopuolelle on rajattu huonokuntoisemmat ja vaurioituneet yksilöt sekä herkemmin ränsistyvät ja alueelle vähemmän merkittävät puulajit. Ulosrajattuihin lukeutuvat muun muassa heikentyneet metsämänty- ja puistolehmusyksilöt sekä lajeina rauduskoivut ja siperiansembrat. Siperiansembroissa oli yleisesti havaittavissa ränsistymisen piirteitä, mikä heikentää niiden maisemallisia arvoja.

Alueelta ei ole selvityksessä tunnistettu muita sellaisia historiallisesti tai maisemallisesti merkittäviä istutuksia tai puustokokonaisuuksia, joiden erillinen huomioiminen asemakaavassa olisi tarpeen.

Kaavassa puustoa koskevaa ohjausta on täydennetty kahdella erillisellä määräyksellä. Maisemallisesti merkittäviä puita koskevassa määräyksessä on tarkennettu puiden kaatamista ja poistamista koskevia ehtoja. Lisäksi tontin rakentamattomille osille jäävää kookasta puustoa koskee yleisluonteisempi säilyttämismääräys. Näillä määräyksillä turvataan maisemallisesti merkittävien puiden säilyminen ja alueen puustoinen yleisilme.

2.3 Tavoitteet

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Väyläviraston ja Riverian hakemuksesta sekä kaupungin aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on päivittää rautatieliikennealueen rajat toteutuneen mukaiseksi, muuttaa Riverian pysäköintialue omalla tontilla sijaitsevaksi LPA-alueeksi ja päivittää Ollinkadun rautatieläistalojen tontin rajoja tarkoituksenmukaiseksi.

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavan tavoitteena on päivittää kaavakarttaa teknisenä päivityksenä. Erilaisia kaavavaihtoehtoja ei ole tarpeen esittää. Asemakaava on asemakaavoitusta ohjaavan Joensuun seudun yleiskaavan 2020 ja Penttilän osayleiskaavan mukainen. Kaavalla on vain vähän vaikutuksia kaupunkikuvaan ja esimerkiksi liikenne- ja pysäköintitarpeisiin. Kaavalla ei ole huomattavia haitallisia vaikutuksia, sillä ratamuutokset on jo toteutettu.

	ajantasa-asemakaava			asemakaavamuutos		
	Pinta-ala (m²)	Tontti-tehokkuus	Rakennus-oikeus (k-m²)	Pinta-ala (m²)	Tontti-tehokkuus	Rakennus-oikeus (k-m²)
A-1	11929	e=0,15	1810	11744	e=0,15	1810

YO	4472	0	0	0	0	0
VL	636	0	0	636	0	0
Katu	2371	0	0	2487	0	0
LT	17567	0	0	17567	0	0
LR	145320	0	0	178860	0	0
LP	1951	0	0	1951	0	0
LPA	1567	0	0	6068	0	0
ET	100	0	0	100	0	0
EV	87914	0	0	57084	0	0

3.1.1 Korttelialueet

A-1 Asuinrakennusten korttelialue

Ollinkadun rautatieläistalojen tontin käyttötarkoitusta ei muuteta kaavamuutoksessa. Tontin rajoja tarkoituksenmukaistetaan pienimuotoisin siirroin.

Suojeltuja rakennuksia koskevaa määräystä tarkennetaan päivittämällä merkintä sr-1-merkinnäksi sekä täsmentämällä määräys muotoon: ”Rakennuksia ei saa purkaa”. Yleisten määräysten maininnat Museovirastosta on päivitetty museoviranomaisella muuttuneiden käytäntöjen mukaisesti. Lausunto tulee pyytää Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta. *Korttelin yleisten määräysten kohdan 3 maininta toimenpideluvasta on poistettu muuttuneen lainsäädännön myötä.*

Alueelle laaditun kasvillisuusselvityksen perusteella hyväkuntoiset ja merkittäviksi arvioidut puut on huomioitu kaavassa mp-merkinnöin. Merkintöjä on täydennetty määräyksellä, jolla tarkennetaan maisemallisesti merkittävien puiden kaatamista ja poistamista koskevia ehtoja. Lisäksi yleisiin kaavamääräyksiin on lisätty yleisluonteisempi tontin rakentamattomille osille jäävää kookasta puustoa koskeva säilyttämismääräys. Näillä määräyksillä turvataan maisemallisesti merkittävien puiden säilyminen ja alueen puustoinen yleisilme.

Muutoin korttelin kaavamääräykset ja ratkaisut säilyvät ennallaan.

LPA — Autopaikkojen korttelialue

Riverian YO-korttelissa oleva p-alue muutetaan omalla tontilla sijaitsevaksi LPA-alueeksi, jotta sillä ei ole vaikutusta YO-korttelin rakennusoikeuteen. Ollinkadun LPA-alueen rajat päivitetään vastaamaan rata-alueen rajauksia sekä suojeltujen rautatieläistalojen tontin tarkoituksenmukaista käyttöä.

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Kaavamuutoksessa Hukanhaudan (15) kaupunginosan korttelin 15177 ET-alueelle ei esitetä muutoksia. Alue on mukana kaavakarttarajauksen tarkoituksenmukaisuuden vuoksi.

3.1.2 Muut alueet

LR — Raideliikennealue

LR-alueen rajoja päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta. Edeltäneen kaavan laadinnan jälkeen on tullut lisätarpeita huolto- ja pelastusteille liittyen vaaral-listen aineiden kuljetukseen. Raideliikennealueeksi muuttuu pääosin kaupungin omistamia suojaviheralueita.

EV — Suojaviheralue

Suojaviheralueiden rajoja tarkennetaan pitkin koko kaavamuutosaluetta vastaamaan muuttuneita LR-alueen rajoja. Samalla EV alueiden maanläjitysalueet (ml) päivitetään vastaamaan muuttuneita rajoja. Kaava ei velvoita toteuttamaan ml-alueita, sillä melusuojarakenteet ovat alueella toteutettu jo meluselvitysten ja rautatien perusparannushankkeen suunnitelmien mukaisesti.

LP — Yleinen pysäköintialue

Korpi-Jaakonkadun yleiselle pysäköintialueelle ei tehdä kaavassa muutoksia. Alue on mukana kaavakarttarajauksen tarkoituksenmukaisuuden vuoksi.

3.2 Kaavan vaikutukset

Lähtökohtaisesti kaavamuutoksen ollessa tekninen päivitys, ei sillä ole merkittäviä vaikutuksia olemassa olevaan tilanteeseen verrattuna.

3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Kaavahanke noudattaa Joensuun kaupungin konsernistrategiaa edistämällä rautatiealueen ja opiskeluympäristön toimintaedellytyksiä sekä Ollinkadun kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä. Kaupungille ei synny kustannuksia hankkeen toteuttamisesta.

3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin ja ympäröiviin alueisiin

Kaavahanke on sitä ohjaavien maakuntakaavan, Joensuun seudun yleiskaavan 2020 sekä Penttilän osayleiskaavan mukainen työ. Kaavamuutos täydentää ympäröiviä alueita eikä aseta esteitä niiden kehittämiselle.

3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Kaavamuutosalue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, jonka keskeiset perusratkaisut, kaupunkirakenne ja kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa.

Ollinkadun nykyisin voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä on arvioitu vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja huomioitu Museoviraston sekä muiden viranomaisten lausunnot. Tässä kaavamuutoksessa ei esitetä muutoksia näihin voimassa olevan asemakaavan keskeisiin ratkaisuihin eikä alueen kaupunkikuvallisiin tai kulttuurihistoriallisiin lähtökohtiin.

Kaavamuutos täydentää alueen olemassa olevaa kaupunkirakenteellista linjaa eikä muuta alueen luonnetta. Kaavamuutoksella vahvistetaan rautatieläisasuntojen suojelua tarkentamalla suojelumääräys sitovaksi, mikä osaltaan turvaa rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä. Kaavamuutoksen ei arvioida heikentävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja verrattuna nykytilanteeseen.

Ollinkadun osalta kaavamuutoksen tavoitteena on ainoastaan pienimuotoiset tonttirajan tarkistukset, joilla ei ole vaikutuksia rakennuskantaan, kaupunkikuvaan tai kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Katuverkko ja alueen pysäköintiratkaisut säilyvät ennallaan, eikä kaavamuutos aiheuta muutoksia alueen maankäyttöön tai ympäröivien alueiden toimintaan.

3.2.4 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaavaehdotuksella ei ole huomattavia vaikutuksia sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen verrattuna nykytilanteeseen tai voimassa olevaan kaavaan.

3.2.5 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Kaavaehdotuksella ei ole huomattavia vaikutuksia yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin verrattuna nykytilanteeseen tai voimassa olevaan kaavaan.

3.2.6 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Kaava ehdotuksella ei ole huomattavia vaikutuksia yritysten toimintaedellytyksiin verrattuna nykytilanteeseen tai voimassa olevaan asemakaavaan.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Väyläviraston ja Riverian hakemuksesta sekä kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on päivittää asemakaavaa teknisenä päivityksenä.

Asemakaavan vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 11.3.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 12.3.–6.4.2026.

Kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus on täydennetty OAS-vaiheessa saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavasta ei laadita erillistä

luonnosta, sillä kaavamuutos on arvioitu vaikutuksiltaan vähäiseksi. *Asemakaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi 13.8-14.9.2026. Palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta kaavaehdotukseen tehtiin seuraavia muutoksia:*

- Taustakartta päivitetty.

- Kaavakarttaan tehty Ollinkadun aluerajaviivojen piirustustekninen korjaus.

- Korttelin 5158 yleisten määräysten kohdasta 3 poistettu maininta toimenpidelupavasta.

- Korttelin 5158 kookasta puustoa koskevaa määräystä on täsmennetty ja se on jaettu mp-merkintää ja rakentamattomien osien puustoa koskeviksi määräyksiksi, kohta 10 ja 11.

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi kaavaehdotus tullee syksyllä 2026.

Kaavan nähtävilläpito

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

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Leevi Koponen

Avustaja: Roosa Westerman

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Joensuu	**Täyttämispvm**	25.5.2026
Kaavan nimi	Riverian pysäköinti ja rautatiealueet		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	11.3.2026
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	1671803
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	27,6497	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,2673
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	27,3824

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]			
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**27,6497**	**100,00**	**1791**	**0,01**	**0,2673**	**0**
A yhteensä	1,1744	4,2	1791	0,15	-0,0185	0
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,4472	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0636	0,2	0	0,00	0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	20,6933	74,8	0	0,00	3,8157	0
E yhteensä	5,7184	20,7	0	0,00	-3,0827	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

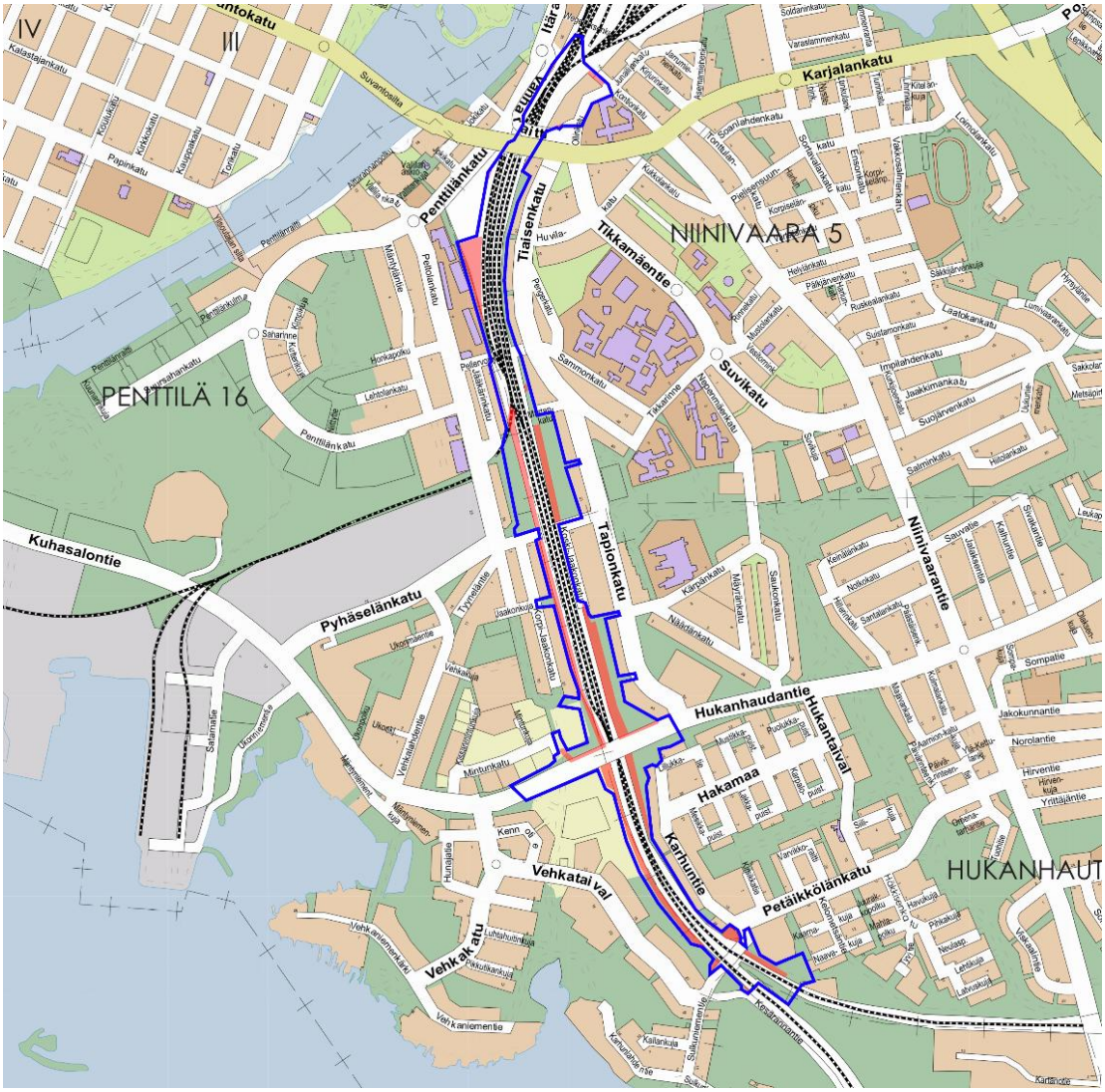
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**7**	**1291**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**27,6497**	**100,00**	**1791**	**0,01**	**0,2673**	**0**
A yhteensä	1,1744	4,2	1791	0,15	-0,0185	0
A-1	1,1744	100,0	1791	0,15	-0,0185	0
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,4472	0
YO	0,0000	0,0	0		-0,4472	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0636	0,2	0	0,00	0,0000	0
VL	0,0636	100,0	0	0,00	0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	20,6933	74,8	0	0,00	3,8157	0
Kadut	0,2487	1,2	0	0,00	0,0116	0
LT	1,7567	8,5	0	0,00	0,0000	0
LR	17,8860	86,4	0	0,00	3,3540	0
LP	0,1951	0,9	0	0,00	0,0000	0
LPA	0,6068	2,9	0	0,00	0,4501	0
E yhteensä	5,7184	20,7	0	0,00	-3,0827	0
ET	0,0100	0,2	0	0,00	0,0000	0
EV	5,7084	99,8	0	0,00	-3,0827	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**7**	**1291**	**0**	**0**
Asemakaava	7	1291	0	0



Kohteen likimääräinen sijainti kartalla (sininen) ja muutosalueet (punainen)

Hankkeen tarkoitus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ajantasaistaa ja tarkoituksenmukaistaa asemakaavaa teknisenä päivityksenä.

Hankkeen lähtökohdat

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Väyläviraston ja Riverian hakemuksesta sekä kaupungin aloitteesta. Kaava on asemakaavoitusta ohjaavan Joensuun seudun yleiskaavan 2020 ja Penttilän osayleiskaavan mukainen.

Väylät

Raideliikennealueen rajoja päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta. Raideliikennealueeksi muuttuu pääosin suojaviheralueita.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Ei välittömiä vaikutuksia virkistysalueille ja muille yleisille alueille.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Verkostoon ei kohdistu muutospaineita.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Rata-alue on Suomen valtion omistuksessa. Aluetta isännöi Väylävirasto. Rata-alueeksi muuttuvat suojaviheralueet ovat kaupungin omistuksessa ja Väylävirasto tulee lunastamaan ne. Korttelin 1604 pysäköintialueen omistaa kaupunki. Kortteli 5158 on pääosin yksityisessä omistuksessa. Tonttijako tulee laatia korttelille 5158 päivittyvien rajojen vuoksi.

Aikataulu

Tavoitteena on, että asemakaava ja asemakaavan muutos on kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä syksyllä 2026. Kohteen toteutus on mahdollista, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

Yhteistyötarpeet

Yhteistyötarpeita teknisten verkkojen haltijoiden kanssa. Mahdollisista johtojen siirroista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Erityistä huomioitavaa

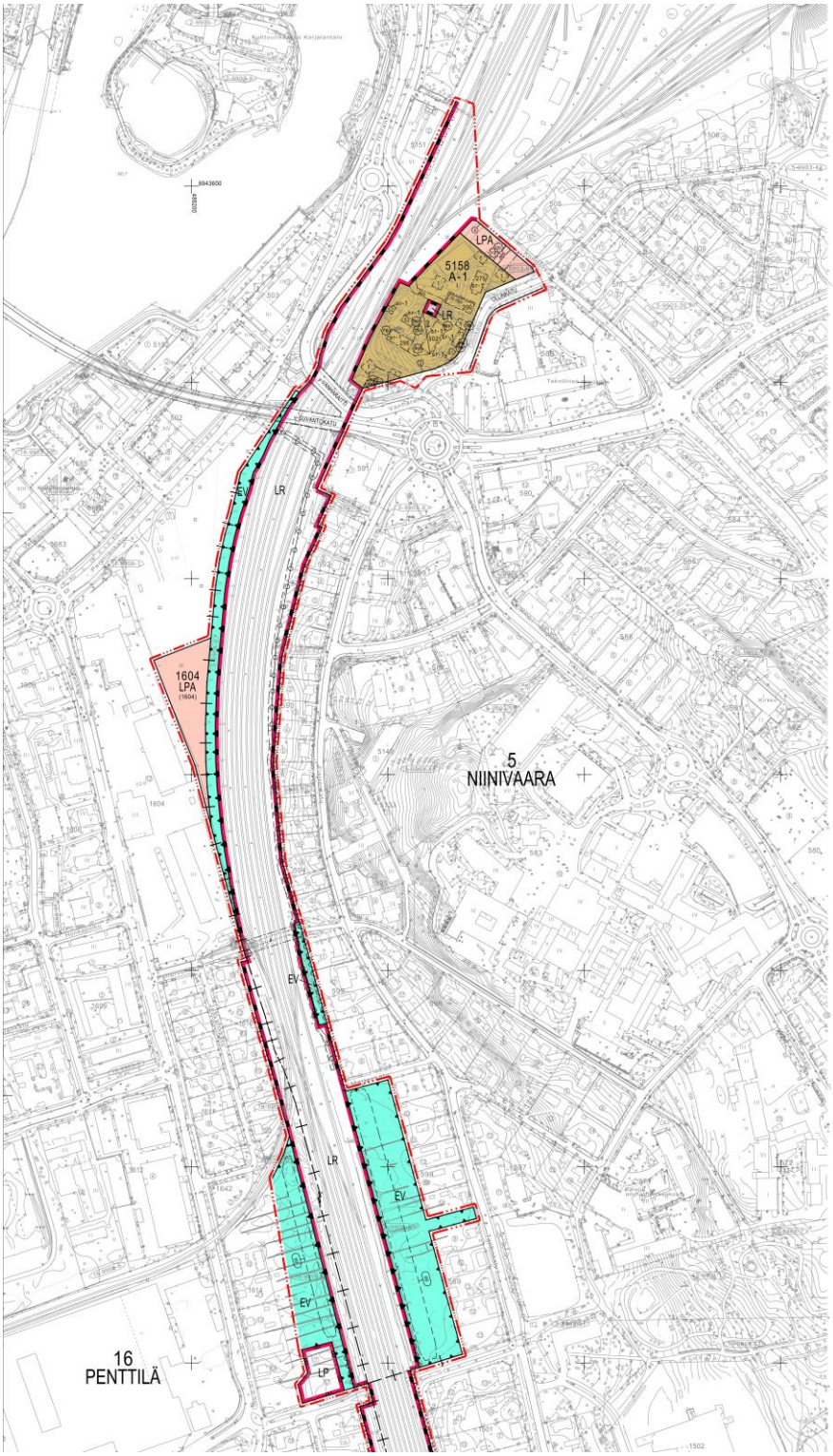
Ollinkadun rautatieläistalojen tontilla sijaitsevat merkittävät puut ovat rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon. Samoin alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen on huomioitava eikä alueen arvoja saa heikentää.

Kaavatalous

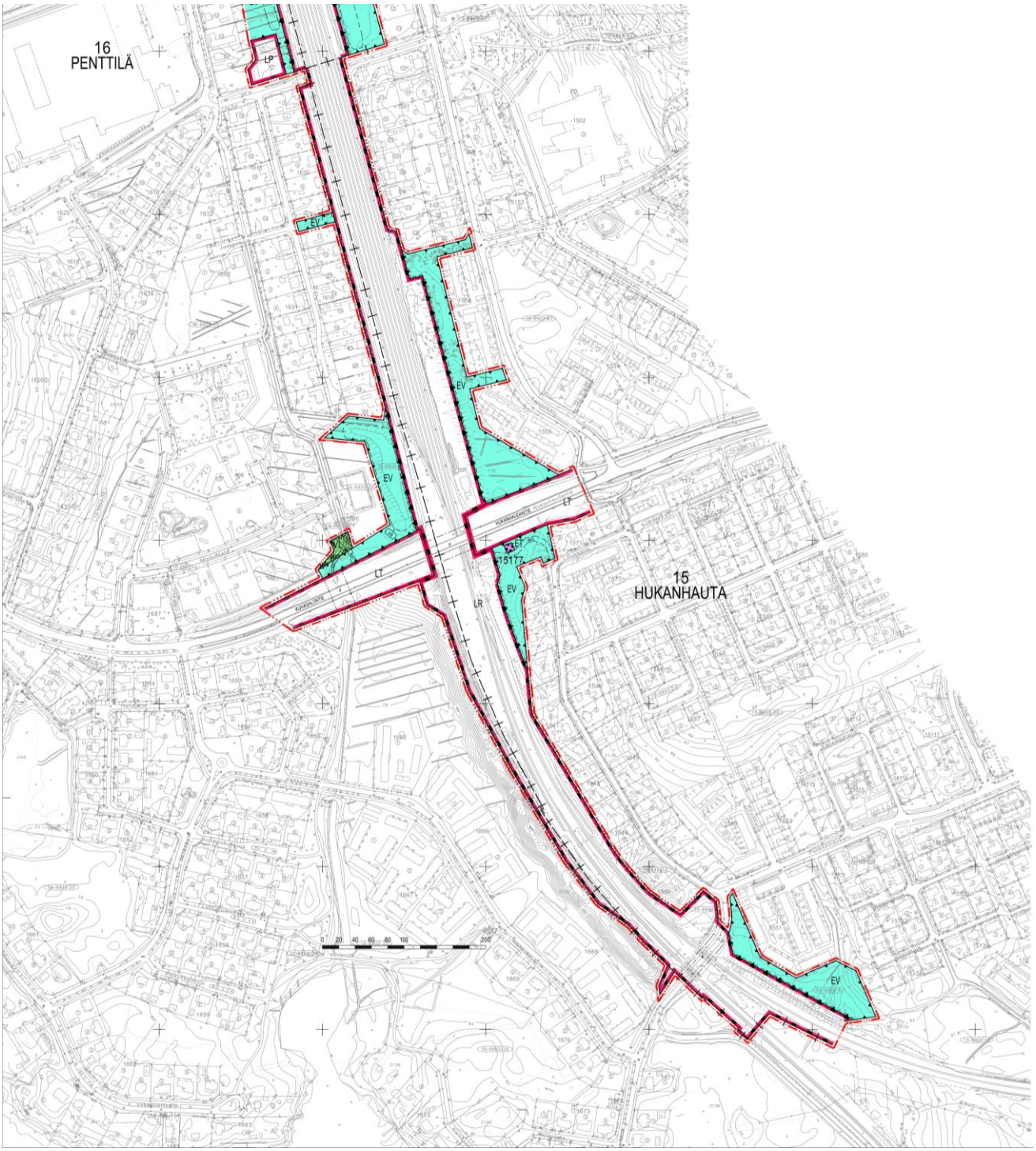
Maankäyttösopimuksessa sovitaan maankäyttökorvauksesta. Katualueella ei ole välittömiä muutostarpeita.

Vaikutukset

Lähtökohtaisesti asemakaavan ollessa tekninen päivitys, ei sillä ole merkittäviä vaikutuksia olemassa olevaan tilanteeseen verrattuna. Asemakaava vahvistaa osaltaan rautatieläisasuntojen suojelua ja tarkentaa niiden suojelumääräystä sitovaksi sekä parantaa ammattikorkeakoulun ja rautatiealueen toimintaedellytyksiä.



Suunnitelmakartta 1/2



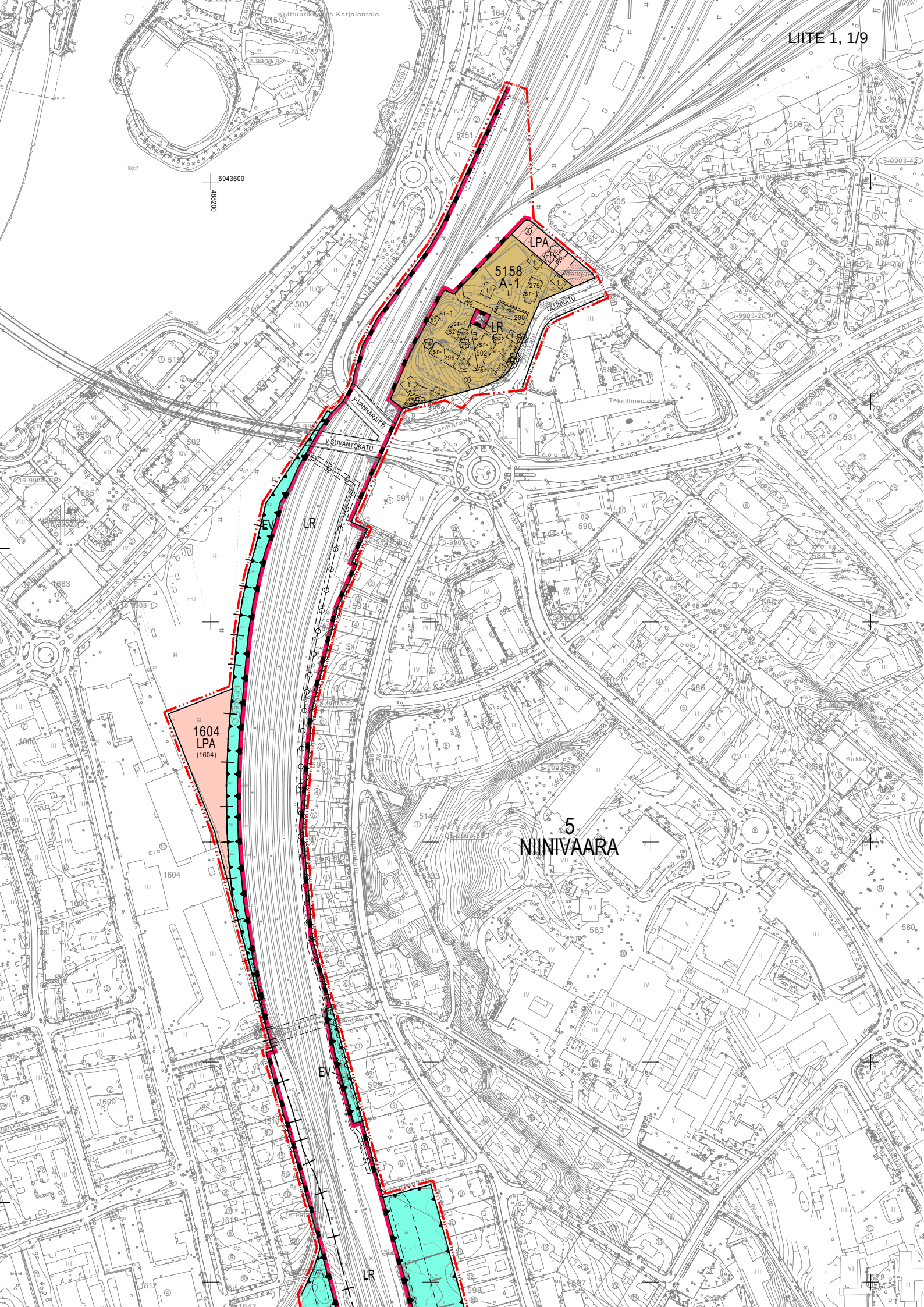
Suunnitelmakartta 2/2

Laatija: Leevi Koponen

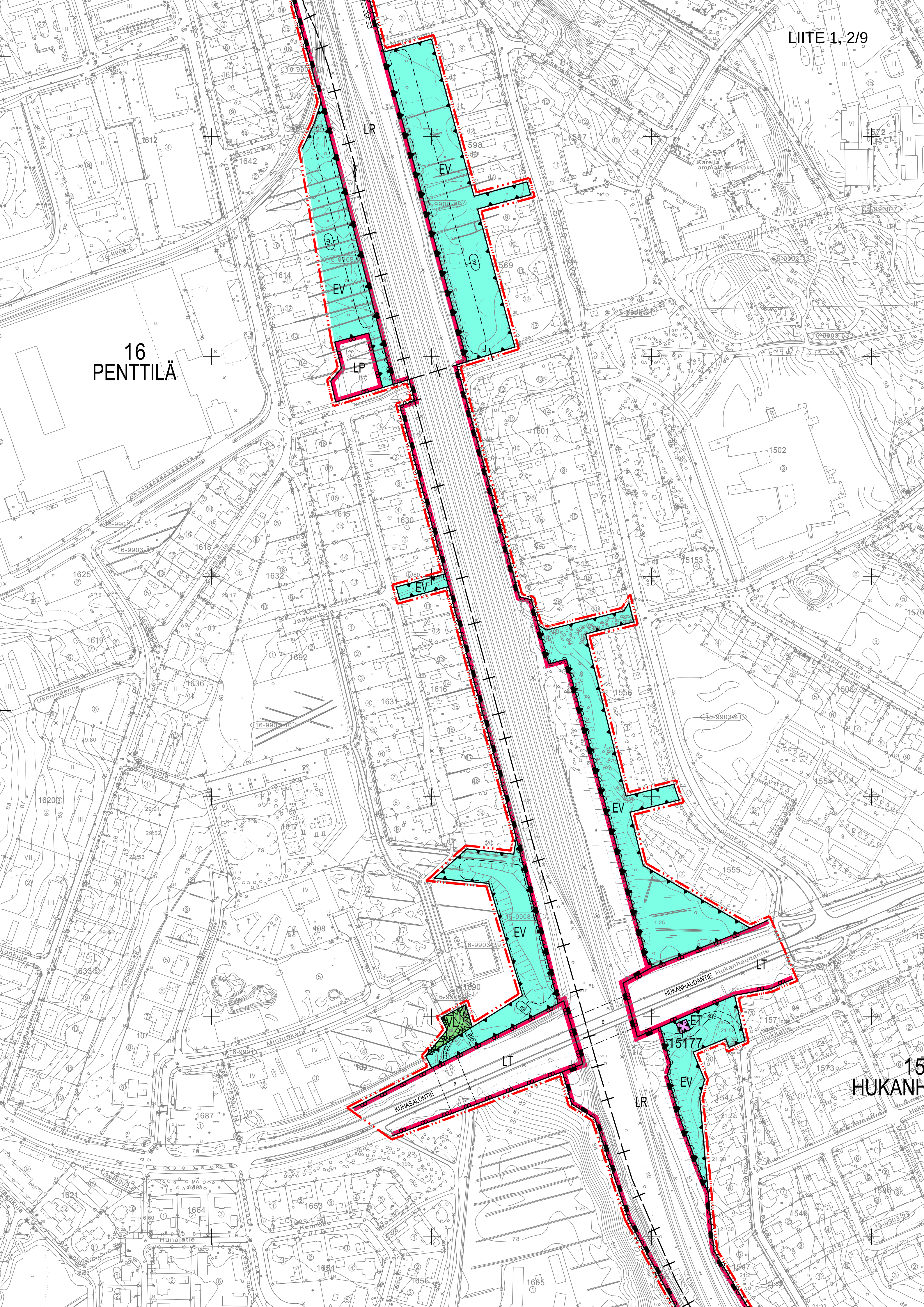
leevi.koponen@joensuu.fi

Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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


6943600
468200
LPA
5158
A-1
LR
OLLINKATU
Y-VANHARAITTI
Y-SUVANTOKATU
EV
LR
1604
LPA
(1604)
5
NIINIVAARA
EV
LR

LIITE 1, 2/9


16
PENTTILÄ
15
HUKANH
LR
EV
LP
LT
ET
HUKANHAUDANTIE
KUHASALONTIE
15177
1502
1501
1612
1614
1642
1625
1636
1620
1633
1621
1664
1653
1654
1655
1665
1687
1690
1692
1616
1630
1631
1632
1615
1618
1619
1556
1555
1554
1506
1546
1547
1573
1571
1586
5153
569
597
598
572
Karelia ammattikorkeakoulu


15
HUKANHAUTA
HUKANHAUDANTIE Hukanhaudantie
KUHASALONTIE
15177
EV
LT
LR
ET
0 20 40 60 80 100 200

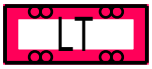
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



0010001
Asuinrakennusten korttelialue. Korttelin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 42 % käsiteollisuus- sekä pienliike- ja toimistotiloiksi.



0340000
Lähivirkistysalue.



0460000
Maantien alue.



0470000
Rautatiealue.



0520000
Yleinen pysäköintialue.



0570000
Autopaikkojen korttelialue.



0590000
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



0680000
Suojaviheralue.

0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

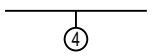


0830000
Kaupungin- tai kunnanosan raja.

0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

0850000
Osa-alueen raja.

0860000
Ohjeellinen osa-alueen raja.



0880000
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

16

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

HUK

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

5158

0930000
Korttelin numero.

KUHASALONT

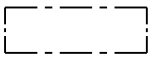
0950000
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

73

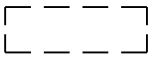
0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

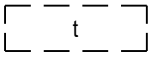
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



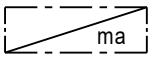
1130000
Rakennusala.



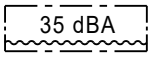
1130001
Ohjeellinen rakennusala.



1170010
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



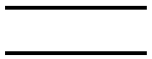
1200000
Maanalainen tila.



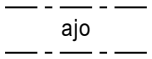
1320000
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



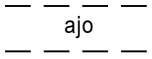
1340000
Istutettava alueen osa.



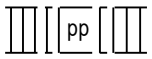
1360000
Katu.



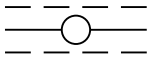
1470000
Ajoyhteys.



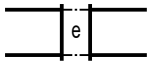
1470100
Ohjeellinen ajoyhteys.



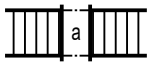
1500100
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



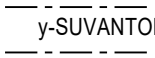
1540001
Johtoa varten varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



1550000
Eritasoristeys.



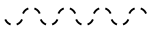
1560000
Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.



1570300
Alueen ylittävä katuyhteys.



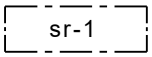
1600001
Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.



1600002
Merkintä osoittaa paikan, jossa on melunsuojan tarve.

(1604)

1650000
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



1710001
Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.



1730001
Maisemallisesti merkittävä puu, joka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon.



1751010
Ohjeellinen maanläjitysalue.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Ratapiha-alue on aidattava Joensuun rautatieasemalta aina Hukanhaudantien alikulkuun asti yleisen henkilöturvallisuuden parantamiseksi. Aitana voidaan käyttää suoja- tai meluaitaa.
2. Ratapiha-alueelle on toteutettava riittävä melunsuojaus niille alueille, johon melunsuojaustarve on merkitty asemakaavassa.
3. Ratapihan huoltoajoväylillä asiaton ajo on estettävä puomein tai muilla vastaavilla laitteilla.
4. Korttelin 1604 tontin 10 LPA-alue on tarkoitettu ensisijaisesti korttelin 1604 tontin 12 pysäköintiin.

Korttelin 5158 yleiset määräykset:

1. Kortteli 5158 on entinen rautatieläisten asuinalue. Se on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamassa, valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen ympäristöjen luettelossa. Rakennuksia ja niiden ympäristöä korjattaessa ja hoidettaessa ovat niiden kulttuurihistorialliset arvot erityisesti huomioitava, eikä rakennusten luonteeseen sopimattomia tai vaarantavia toimenpiteitä saa tehdä.
2. Rakennusalat, joissa on sr-1-merkintä: Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on ne rakennus-, korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistäen. Rakennusosia voidaan uusia vain, kun olemassa olevaa ei voida korjata.
3. Korjaus-, muutos- ja uudisrakennussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaiselta lausunto. Rakennuslupa voidaan vain erittäin perustellusta syystä myöntää vastoin museoviranomaisen lausuntoa.
4. Rakennuksia tulee käyttää ja hoitaa niiden kulttuurihistoriallista arvoa edellyttämällä tavalla.
5. Asuinalueen ympäristöä on hoidettava sen kulttuurihistoriallista luonnetta vaalien.
6. Rakennusalojen ulkopuolelle voidaan rakentaa kuusi pinta-alaltaan enintään 50 m2 talous- ja autosäilytysrakennuksia.
7. Uudisrakennusten mittakaava, rakennusosien keskinäinen suhde, materiaalit, aukotus ja kattomuoto sekä kaltevuus tulee sovittaa suojeltujen rakennusten rakennustapaan siten, että rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden ominaisluonne säilyy ja uusi rakennuskanta täydentää luontevasti kokonaisuutta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuverhousta. Laajoja yhtenäisiä ikkunapintoja ei saa käyttää.
8. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten ullakoille saa sisustaa huonetiloja kerrosluvun sitä estämättä voimassa olevien rakennusmääräysten mukaan.
9. Rautatiealueeseen ja LPA-alueeseen rajoittuvat tontinsivut voidaan aidata alueen historialliseen luonteeseen sopivalla puuaidalla.
10. Asemakaavassa mp-merkinnällä osoitetun maisemallisesti merkittävän puun kaataminen tai poistaminen voidaan sallia vain, jos puu on heikkokuntoinen. Puun kunto on arvioitava alan asiantuntijan toimesta. Kaadetun puun tilalle tulee istuttaa korvaava puu suurikokoisena taimena ympäristöön sopivalla puulajilla.
11. Tontin rakentamattomille osille jäävää kookasta puustoa ei saa ilman erityistä syytä hävittää. Erityisenä syynä voidaan pitää puun huonosta kunnosta aiheutuvaa turvallisuusriskiä, puun aiheuttamaa haittaa rakennuksille, rakenteille tai teknisille järjestelmille taikka puun poistamisen välttämättömyyttä tontin rakentamisen tai teknisten järjestelmien toteuttamisen vuoksi. Mikäli kookasta puustoa täytyy poistaa, tontille tulee istuttaa uusia puita.

Korttelia 5158 koskevat autopaikkamääräykset:

1. Autopaikkoja on varattava tontille tai korttelin LPA-alueelle seuraavasti:
   - asunnot: yksi autopaikka kerrosalan 100 k-m2 kohti.
   - muut tilat: yksi autopaikka kerrosalan 60 k-m2 kohti.
2. Autopaikkoja ei saa sijoittaa kahdeksaa metriä lähemmäksi asuntojen ilmanottoaukkoja.

MUUTETTU 14.10.2026

- Taustakartta päivitetty.
- Kaavakarttaan tehty Ollinkadun aluerajaviivojen piirustustekninen korjaus.
- Korttelin 5158 yleisten määräysten kohdasta 3 poistettu maininta toimenpideluvasta.
- Korttelin 5158 kookasta puustoa koskevaa määräystä on täsmennetty ja se on jaettu mp-merkintää ja rakentamattomien osien puustoa koskeviksi määräyksiksi, kohta 10 ja 11.

RIVERIAN PYSÄKÖINTI JA RAUTATIEALUEET asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee NIINIVAARAN (5) kaupunginosan korttelia 5158 sekä liikenne-, erityis- ja katualueita sekä HUKANHAUDAN (15) kaupunginosan korttelia 15177 sekä liikenne- ja erityisalueita sekä PENTTILÄN (16) kaupunginosan korttelin 1604 osaa ja liikenne-, virkistys- ja erityisalueita.

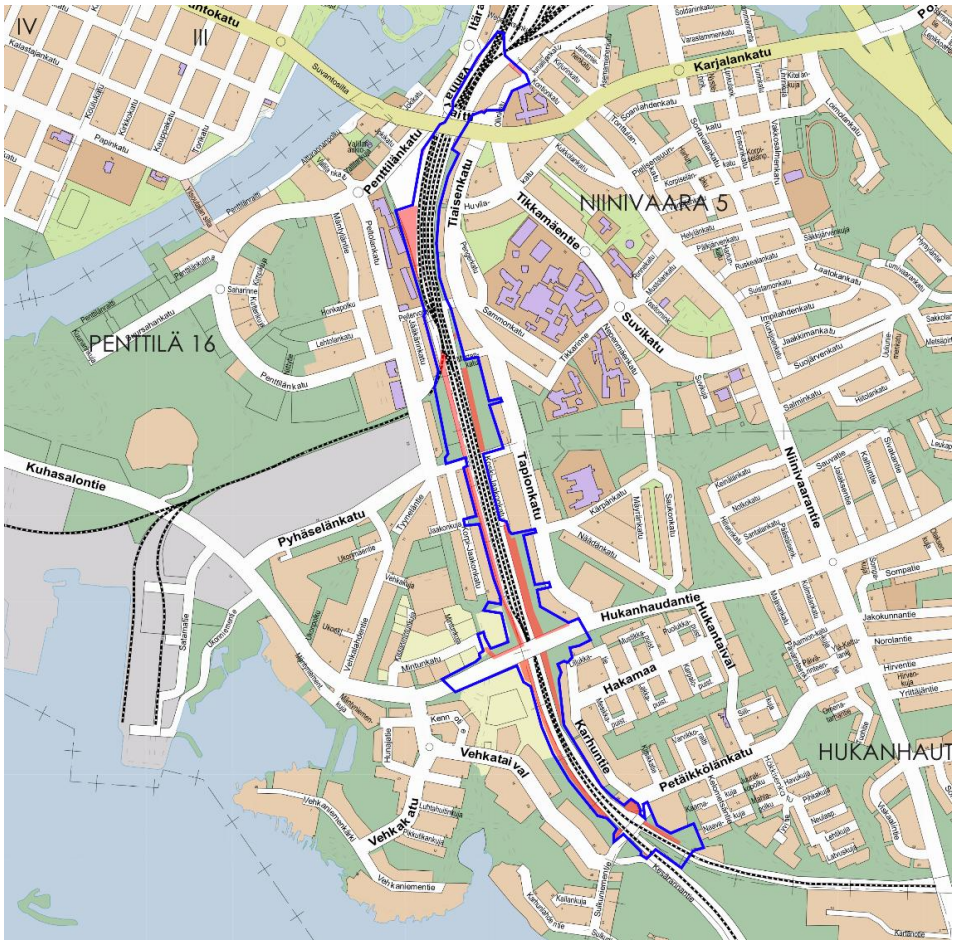
Asemakaava koskee Lunastusyksikköä 1:17 sekä Pielisensuu (401) kylän tilaa 21:59.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu NIINIVAARAN (5) kaupunginosan korttelin 5158 tontit 3 ja 4 sekä liikenne-, erityis- ja katualueet sekä HUKANHAUDAN (15) kaupunginosan liikenne- ja erityisalueet sekä PENTTILÄN (16) kaupunginosan liikenne-, virkistys- ja erityisalueet.

J•ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava 1:2000	Kaupunginvaltuusto	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä 14.10.2026	Voimaantulopäivä	
Kaupungingeodeetti Kalle Sivén	Suunnittelija Leevi Koponen	Diaarinumero	1540/10.02.03.00/2024
Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen	Piirtäjä Roosa Westerman	Arkisto	5/1803

J•ENSUU

Työ nro 1803
18.2.2026
päivitetty 14.10.2026



Kaava-alueen likimääräinen sijainti opaskartalla (sininen) ja muutosalueet (punainen)

Riverian pysäköinti ja rautatiealueet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ajantasaistaa ja tarkoituksenmukaistaa asemakaavaa teknisenä päivityksenä. Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymä Riverian ammattiopiston käyttöön entiselle puunkuormausratapihalle kaavoitettu pysäköintialue muutetaan niin, ettei se vaikuta kampuksen tontin rakennusoikeuteen. Samalla ajantasaistetaan kaavarajat ratapihan osalta 2021–2024 välillä toteutetun Joensuun ratapihan perusparannushankkeen mukaiseksi ja Ollinkadun rautatieläistalojen osalta tarkoituksenmukaiseksi. Lisäksi kaavassa tutkitaan kaupungin ylijäämämassojen sijoittamisen edellytyksiä.

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

Työ nro 1803
18.2.2026
päivitetty 14.10.2026

Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalassa on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe (turve, suot ja rakennettu kulttuuriympäristö), sekä Heinäveden osa-aluemaakuntakaava Heinäveden kunnan osalta. Energiaa ja maisemia käsittelevän 2. vaihemaakuntakaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu. Valitukset kohdentuvat erityisesti kuuteen tuulivoima-alueeseen, jotka sijaitsevat Joensuun ulkopuolella. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus päätti 29.9.2025 kuuluttaa maakuntakaavan 2. vaiheen tulemaan voimaan valituksista huolimatta alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 alue on pääosin taajamatoimintojen aluetta ja osittain keskustatoimintojen aluetta (C). Ollinkadun rautatieläistalot on rajattu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Lisäksi maakuntakaavassa on merkitty viher-yhteystarve rautatiealueen läpi. Ratayhteys Joensuun asemalta etelään on merkitty nopean junaliikenteen ratana.

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Suunnittelualue on osoitettu pääosin rautatieliikenteen alueeksi LR. Riverian kampuksen alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon kohteeksi. Ollinkadun rautatieläistalot on osoitettu seudullisesti merkittävänä rakennuskulttuurikohteena. Lisäksi kaava-alueella on seuraavat alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät: sk-1= valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus, rautatieasema ja sen ympäristö sekä sk-2=maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Itäranta ja Siihtala-Sirkkala teollisuusmiljöö. Joensuun seudun yleiskaava 2040 on laadinnassa ja se tulee korvaamaan voimassa olevan yleiskaavan.

Vuonna 2002 hyväksytyssä Penttilän osayleiskaavassa paikoitukselle suunniteltu alue on merkitty raideliikenteen alueeksi (LR). Suunnitellun paikoitusalueen länsireunaa kiertää yleiskaavassa kehitettävän reunavyöhykkeen viiva. Raideliikennetoiminnot ovat kuitenkin poistuneet kaavoitettavalta paikoitusalueelta, joten yleiskaavaa voidaan pitää tältä osin vanhentuneena.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2017 (Ratapihan asemakaavan muutos) Riverian parkkialue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) sisälle rajattu Pysäköimispaikka (p).

Vuonna 2013 hyväksytyssä asemakaavassa Ollinkadun suojelluista rautatieläistaloista on muodostettu Asuinrakennusten korttelialue (A-1). Korttelin rakennetusta kerrosalasta saa

käyttää enintään 42 % käsiteollisuus- sekä pienliike- ja toimistotiloiksi. Tontille on osoitettu kuudelle talousrakennukselle ohjeelliset rakennusalat. Korttelista ei ole muodostettu tonttia kaavan mukaisesti. Korttelialueen sisälle on rajattu pieni LR-alue maanalaisen sisäänkäynnin kohdalle. Kaavassa on myös osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) rautatieläistalojen pohjoispuolelle.

Vuosien 2021–2024 aikana valmistuneen Joensuun ratapihan perusparannushakkeen myötä rautatietoimintoja ja -rakenteita laajentui nykyisen kaavoitetun rautatiealueen ulkopuolelle. Väylävirasto tulee lunastamaan kaupungilta pienialaisia laajentumisalueita, jotka sijaitsevat usean voimassa olevan asemakaavan alueella, joista vanhin on vuodelta 1981 ja tuorein 2017. Alueet ovat pääosin vuonna 2017 hyväksytyn asemakaavan suojavihervyöhykkeellä (EV).

Arvioitavat vaikutukset

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

Tässä kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia kaupunkikuvaan, liikenne ja pysäköintijärjestelyihin, rakennettuun ympäristöön, ympäröiviin alueisiin sekä kaupungin strategian ja ohjelmien toteutumiseen.

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
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymä, Riveria

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Työ nro 1803
18.2.2026
päivitetty 14.10.2026

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 **12.3.–6.4.2026**.

Asemakaavaehdotus *oli nähtävillä **13.8-14.9.2026**.* Kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi kaavaehdotus tullee *syksyllä 2026.*

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti osoitteeseen kirjaamo@joensuu.fi tai PL 59 80101 JOENSUU. Kaavan laatijaan voi olla toki yhteydessä myös puhelimitse tai sähköpostilla.

Kaupunkirakennelautakunnan 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 Leevi Koponen
  leevi.koponen@joensuu.fi, puh. 050 564 3804
- Avustaja suunnittelija Roosa Westerman
  roosa.westerman@joensuu.fi, puh. 050 409 2124

Työ nro 1803
18.2.2026
päivitetty 14.10.2026

asemakaavaprosessi



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

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Riverian pysäköinti ja rautatiealueet
1803
10.06.2026

Riverian pysäköinti ja rautatiealueet asemakaava ja asemakaavan muutos

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet

Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu | kaavoitus
PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Riverian pysäköinti ja rautatiealueet
1803
10.06.2026

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 12.3.–6.4.2026 välisen ajan. Asemakaavasta annettiin seitsemän lausuntoa, joista kolmessa oli kommentoitavaa. Telia Finland Oyj:llä, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla, Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ja Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo ilmoitti, että antaa lausuntonsa hankkeen edettyä luonnos- tai ehdotusvaiheeseen.

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

Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa.

Kaavamuutoksen vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan kantaa kaavan tarkentuessa.

Tarvittavat Caruna Espoon sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavan myöhemmissä vaiheissa.

Vastine: Caruna Espoolta pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa.

Joensuun Vesi

Kaava-alueella sijaitsee Joensuun Veden vesijohto- ja jätevesiviemärilinjoja, jotka tulee huomioida asemakaavaa muuttaessa.

Kaava-alueelle suunnitellaan kaupungin ylijäämämassojen sijoittamista. Kaavassa tulee varmistaa, ettei ylijäämämassojen sijoituspaikkoja suunnitella

olemassa olevien vesi- ja viemärijohtojen päälle tai niiden välittömään läheisyyteen.

Mikäli näitä olemassa olevia johtolinjoja joudutaan kaavoituksellisista syistä siirtämään, tulee muutoksista aiheutuvat kustannukset sisällyttää kokonaisuudessaan kaavoituskustannuksiin.

Toivomme mahdollisuutta lausua vielä ehdotusvaiheessa, kun asemakaavan ehdotus tarkentuu.

Vastine: Kaava-alueella sijaitseva Joensuun Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkosto huomioidaan kaavatyössä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) jälkeen suunnittelu on tarkentunut siten, että uusille ylijäämämassojen sijoituspaikoille ei ole todettu erityistä tarvetta. Ylijäämämassojen sijoittamista koskevat nykyiset aluevaraukset päivitetään muuttuneiden rautatiealueiden rajauksia vastaaviksi siten, että ne sijoittuvat pääosin nykyisille paikoilleen eikä uusia sijoitusalueita osoiteta.

Joensuun Vesi -liikelaitokselta pyydetään lausunto asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Lupa- ja valvontavirasto

Suunnittelualueella on voimassa sekä Penttilän osayleiskaava vuodelta 2002 että Joensuun seudun yleiskaava 2020, jotka ovat alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 42 §:n mukaisesti ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään vain Penttilän osayleiskaava.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asemakaavan muutos noudattaa pääosin ohjaavia yleiskaavoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn mukaisesti. Mahdollinen poikkeaminen yleiskaavasta tulee perustella kaavaselostuksessa (AKL 42 §).

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Riverian pysäköinti ja rautatiealueet
1803
10.06.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaupunki on ilmeisemmin arvioinut Riverian pysäköinti ja rautatiealueiden asemakaavan olevan vaikutukseltaan vähäinen asemakaava, sillä OASin aikataulussa esitetään vireilletulon ja OASin nähtävilläolon jälkeen asetettavaksi ehdotusvaiheen aineisto nähtäville 21 vuorokaudeksi (MRA 27 §). Lisäksi OASissa mainitaan kaavamuutoksen olevan lähinnä teknistä päivitystä esimerkiksi kaavan- ja tontinrajojen osalta.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ja kaavamuutoksen yhtenä keskeisenä asiana on ratkaista Ollinkadun taloryhmän rakennussuojelu.

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan kyseessä ei ole vähäinen asemakaavan muutos edellä mainituin perustein (AKL 191 § ja HE 81/2006) ja Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että Riverian pysäköinti ja rautatiealueiden asemakaavamuutoksesta tulee laatia kaavaluonnos ennen ehdotusvaihetta.

Laadittaessa asemakaavamuutosta, tulee rakennetun ympäristön osalta huomioida seuraavaa:

Ollilankadun taloryhmä kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), kohteen nimi on Joensuun rautatieasema ja sen ympäristö. RKY-inventointi ja sen kohteet ovat osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (AKL 24 § 2 mom.).

Vuonna 2013 hyväksytyssä asemakaavassa seitsemälle rakennukselle osoitettiin sr-merkintä (Suojeltava rakennus). Yleisissä määräyksissä merkinnälle on laadittu seuraavat kaavamääräykset: ”Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on ne rakennus-, korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistäen. Rakennusosia

voidaan uusia vain, kun olemassa olevaa ei voida korjata.” Lisäksi yleisissä määräyksissä todetaan, että korjaus-, muutos- ja uudisrakennussuunnitelmista on pyydettävä museoviraston lausunto, rakennus- tai toimenpidelupa voidaan vain erittäin perustellusta syystä myöntää vastoin museoviraston lausuntoa ja että rakennuksia tulee käyttää ja hoitaa niiden kulttuurihistoriallista arvoa edellyttämällä tavalla.

sr-merkinnällä osoitettujen rakennusten suojelustatus olemassa olevassa kaavassa on tulkinnanvarainen, joten kaavamuutoksen myötä sr-kaavamääräystä tulee täsmentää.

Koska rautatiealueisiin on aikoinaan liittynyt vihersuunnittelua, olisi alan asiantuntijan, esimerkiksi kaupungin vastaavan puutarhurin, syytä käydä läpi tai inventoida Ollilankadun taloryhmän pihapiirin mahdolliset maisemapuut (säilytettävät puut) ja historiallisesti arvokkaat viheristutukset. Mikäli näitä löytyy, olisi ne syytä huomioida kaavassa. Asiantuntijan käynnistä olisi hyvä laatia muistio tai raportti, joka tulisi liittää kaava-asiakirjojen joukkoon.

Edellä mainitut toimet auttavat edistämään valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Vuoden 2013 kaavassa on maininta vuonna 1998 solmitusta sopimuksesta, joka koskee menettelytapoja valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämiseksi ja suojelemiseksi (nk. rautatiesopimus). Sopimuksen osapuolina olivat ympäristöministeriö, Museovirasto, Ratahallintokeskus, VR-yhtymä Oy, Valtion kiinteistölaitos (nykyinen Senaatti-kiinteistöt) ja Metsäntutkimuslaitos. Rautatiesopimuksen mukaan kohteiden säilyttäminen ja suojelu sekä suojelusta luopuminen ratkaistaan siinä yhteydessä, kun alueen tai sen rakennusten kehittämisen ja käytön suunnitteleminen tai luovuttaminen on ajankohtaista. Kun Ollilankadun rakennusten suojelu tehdään selkeästi sitovaksi (suojelumääräys, että rakennusta ei saa purkaa), voidaan maininta rautatiesopimuksesta jättää kaavasta pois.

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Kaavaselostuksessa olisi hyvä esitellä valokuvin ja tekstein Ollilankadun taloryhmän rakennuskanta. Lisäksi kaavassa on arvioitava vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön, kuten asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään AKL 54 §:ssä.

Asemakaava laaditaan AKL 55 §:n mukaisesti valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa. Asemakaava koostuu kaavakohteista ja kaavamääräyksistä. Asemakaavan kaavakohteet ja -määräykset esitetään valtakunnallisesti vakiomuotoisena kartalla. Lisäksi ympäristöministeriön asetus (393/2025) maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (ns. Katja-asetus) on voimassa.

Laadittaessa kaavaluonnosta, tulee huomioida suojeltujen rakennusten osalta (nyk. sr), että Katja-asetuksen mukaisesti suojellun rakennuksen kaavamääräyksessä esitetään jo se, onko kyseessä kansainvälisesti (kvSR), valtakunnallisesti (vaSR), maakunnallisesti (mSR) vai paikallisesti (pSR) merkittävästä suojellusta rakennuksesta, jota ei saa purkaa. Ympäristöministeriön asetus (nk. Katja-asetus) tulee muidenkin kaavakohteiden ja -määräysten osalta huomioida.

Vastine: Kaupunki toteaa, että asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on ensisijaisesti ajantasaistaa ja tarkoituksenmukaistaa asemakaavaa teknisenä päivityksenä. Asemakaavalla ei ole tarkoitus muuttaa alueen nykyistä maankäyttöä.

Vaikka suunnittelualue sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), kaavan vaikutukset arvioidaan vähäisiksi. Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, jonka keskeiset perusratkaisut, kaupunkirakenne ja kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa.

Ollinkadun nykyisin voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä on arvioitu vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja huomioitu Museoviraston sekä muiden viranomaisten lausunnot. Tässä kaavassa ei esitetä

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

muutoksia näihin voimassa olevan asemakaavan keskeisiin ratkaisuihin eikä alueen kaupunkikuvallisiin tai kulttuurihistoriallisiin lähtökohtiin.

Kaupungin näkemyksen mukaan kaavatyötä on perusteltua edistää suoraan ehdotusvaiheeseen, eikä erillisen luonnosvaiheen laatimista pidetä tarkoituksenmukaisena tai kohtuullisena. Kaavassa ei muuteta pääasiallista käyttötarkoitusta, supisteta lähivirkistysalueita tai puistoja, tehdä rakennuksiin liittyviä muutoksia eikä heikennetä rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä. Ollinkadun osalta kyseessä on vain pienialainen tontin rajojen muutos. Asemakaavan ehdotus voidaan tarvittaessa asettaa uudelleen nähtäville.

Asemakaavaehdotus pidetään nähtävillä ja lausunnoilla 30 vrk, vaikka kaavamuutoksen ei nähdä olevan merkittävä. Tämä antaa enemmän aikaa mielipiteiden ja lausuntojen valmistelulle.

Ollinkadun rautatieläistalojen alueelle tehtiin kasvillisuusinventointi merkittävän puuston ja historiallisten istutuksien huomioimiseksi. Selvityksen tulosten mukaan kaavoitustyössä on arvokkaat puut huomioitu mp-kaavamerkinnöin. MP-merkintöjä on täydennetty yleisellä kaavamääräyksellä, ”Tontin rakentamattomille osille jäävää kookasta puustoa ei saa ilman erityistä syytä hävittää. Mikäli kookasta puustoa täytyy poistaa, tontille tulee istuttaa uusia puita.” jotta alueen puustoinen yleisluonne tulee säilymään.

Ollinkadun rakennusten suojelua on kaavassa täsmennetty päivittämällä niiden merkintä sr-merkinnästä sr-1-merkinnäksi. Samalla suojelumääräystä on selkeytetty muotoilemalla se sitovaksi: "-- rakennuksia ei saa purkaa". Näin suojelun tulkinnanvaraisuutta on vähennetty. Lisäksi Ollinkadun rakennuskantaa on esitelty kaavaselostuksessa valokuvin ja lyhyin kuvaustekstein.

Kaavan esitystapaa koskien todetaan, että kaupungilla ei ole vielä teknisiä valmiuksia laatia asemakaavoja AKL 55 §:n mukaisesti valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa tai ympäristöministeriön ns. Katja-asetuksen (393/2025) mukaisessa muodossa. Voimassa olevan siirtymäajan

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

puitteissa asemakaavoja voidaan kuitenkin laatia vielä nykyisellä tavalla vuoden 2028 loppuun saakka.

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Riverian pysäköinti ja rautatiealueet
1803
14.10.2026

Riverian pysäköinti ja rautatiealueet asemakaava ja asemakaavan muutos

Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet

Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu | kaavoitus
PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Riverian pysäköinti ja rautatiealueet
1803
14.10.2026

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus oli nähtävänä 13.8.–14.9.2026 välisen ajan. Ehdotuksesta annettiin seitsemän lausuntoa, joista kolmessa oli kommentoitavaa. Joensuun vedellä, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla, Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ja Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo ilmoitti heidän kanssaan käydyn kokouksen jälkeen, että heillä ei ole huomautettavaa ehdotuksesta.

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

Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV
Karttakuva jakeluverkosta on toimitettu OAS-vaiheessa.

Vaikutukset sähkönjakeluun
Kaavalla on vähäiset vaikutukset sähkönjakeluverkkoon.

Siirtokustannusten jako
Tarvittavat Caruna Espoon sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavan muutosehdotuksesta.

Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

Vastine:
Caruna Espoo Oy:lle ilmoitetaan kaavan vahvistamisesta.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Riverian pysäköinti ja rautatiealueet
1803
14.10.2026

Väylävirasto

Tausta

Joensuun kaupunki on pyytänyt Väyläviraston lausuntoa Riverian ammattiopiston pysäköinti- ja rautatiealueet -asemakaavan ehdotukseen. Kaavan suunnittelualue ulottuu Joensuun Niinivaaran kaupunginosasta Hukanhaudan ja Penttilän kaupunginosiin seuraten rautatietä. Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Väyläviraston ja Riverian hakemuksesta.

Asemakaavan tavoitteena on päivittää kaavakarttaa teknisenä päivityksenä päivittäen rautatieliikenteen alueet Joensuun ratapihan perusparannushankkeen sekä entisen puunkuormausalueen maankäytön muutosten myötä. Lisäksi kaavassa tutkittiin kaupungin ylijäämämassojen sijoittamisen edellytyksiä muuttuneiden rautatiealueiden rajauksia vastaaviksi.

Väylävirasto on tutustunut kaavaehdotuksesta esitettyihin asiakirjoihin antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Rautatien suoja-alue

Kaavaehdotuksessa on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa, jonka yhteys on ohjeellinen sekä ohjeellinen maanläjitysalue. Väylävirasto muistuttaa suunniteltujen rakenteiden sijoittuvan rautatien suoja-alueelle.

Alueen kaavoituksessa on huomioitava rautatien suoja-alue. Ratalaissa (110/2007) säädetään rautatiealueesta, näkemäalueesta ja rautatien suoja-alueesta sekä niiden rajoituksista ympäröivään maankäyttöön Rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle uloimman raiteen keskilinjasta, jollei suoja-aluetta erillisessä ratasuunnitelmassa erityisestä syystä supisteta tai laajenneta enintään 50 metriksi. Suoja-alueelle ei saa sijoittaa varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Kielto ei koske rakennusten pitämistä asemakaava-alueella. Suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Väylävirasto kiinnittää huomiota siihen,

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

että väylien välittömässä läheisyydessä tehtävät maanrakennustyöt on suunniteltava ja toteutettava siten, että tien tai radan vakavuudelle, rakenteille, kunnolle ja kunnossapidolle ei aiheudu riskejä.

Mikäli radan läheisyyteen rakentaminen sisältää radan stabiliteettiin mahdollisesti vaikuttavia massojen siirtoja, kuten kaivamista, pengertämistä, louhinta- tai paalutustöitä taikka maaperän kuivatusta tulee niistä aina tehdä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat, selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Geosuunnittelussa on otettava kantaa riittävällä tasolla mm. alla mainittuihin asioihin. Luvan myöntävä taho valvoo, että mainitut asiat on otettu suunnittelussa huomioon ja että geosuunnittelijan osaamistaso kohteen vaativuuteen nähden on riittävä.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen elinvoimakeskus.

Vastine:
Kaavaehdotuksessa on osoitettu olemassa olevia vesi- ja viemärijohtoja varten aluevarauksia (johtoa varten varattu alueen osa). Kaavamerkintä vastaa voimassa olevan asemakaavan merkintää, eikä siihen esitetä muutoksia. Merkinnän ohjeellisuus säilytetään, sillä se mahdollistaa tarvittaessa johtojen nykyisten linjausten muuttamisen. Ehdotuksessa osoitetut ohjeelliset maanläjitysalueet vastaavat voimassa olevan asemakaavan merkintöjä. Merkinnät säilyvät ohjeellisina, koska alueen meluntorjunta on jo toteutettu meluselvitysten ja rautatien perusparannushankkeen suunnitelmien mukaisesti. Kaava ei velvoita uusien melusuojarakenteiden toteuttamiseen. Lausunnossa ei esitetty muutoksia asemakaavaehdotukseen. Väyläviraston lausunnossa esittämät seikat tulee ottaa huomioon alueelle tulevien hankkeiden suunnittelussa ja lupakäsittelyssä.

Lupa- ja valvontavirasto

Joensuun kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Riverian pysäköinti ja rautatiealueet asemakaavaehdotuksesta 14.9.2026 mennessä.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Kaavan tavoitteena on ajantasaistaa ja tarkoituksenmukaistaa voimassa olevaa asemakaavaa teknisenä päivityksenä. Kaavassa päivitetään rautatieliikennealueen toteutuneet rajat, muutetaan Riverian tontilla oleva pysäköintialue LPA-alueeksi sekä päivitetään Ollinkadun rautatieläistalojen tontin rajoja tarkoituksenmukaisiksi.

Yleistä kaavaehdotuksesta

Huomiona se, että selostuksen sisällysluettelossa on maininta ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineista, jotka lisätään selostukseen ehdotusvaiheessa. Koska kaava on nyt asetettu suoraan ehdotuksena nähtäville, ei palautetta ja vastinetta voida enää käytännössä lisätä ehdotusvaiheeseen (mikä normaalissa kaavaprosessissa tulee tällä tavalla tehdyksi). Mikäli kaupunki katsoo, että annetut palautteet/lausunnot eivät johda olennaisiin muutoksiin tai koskettavat vain yksityistä etua, kaavaa ei tulla todennäköisesti asettamaan enää uudelleen ehdotuksena nähtäville (maankäyttö- ja rakennusasetus, 895/1999, MRA, 32 §). Käytännössä siis tästä ehdotusvaiheesta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen, kuten alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 65 §:n 2 momentissa säädetään.

Lupa- ja valvontavirasto pitää tärkeänä, että kaavaprosessi etenee suunnitellun eli osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti, kun se on laadittu. OASia ei AKL 63 §:n 2 momentin ja MRA 30 §:n 4 momentin mukaan tarvitsisi laatia vaikutukseltaan vähäisessä asemakaavassa tai asemakaavan muutoksessa. OASia tulee päivittää kaavaprosessin edetessä, jos siihen ilmenee tarvetta. Nyt ehdotusvaiheen selostuksesta ja lausuntopyynnöstä voi todeta, että nähtävilläoloaika poikkeaa OASin aikataulusta. OAS pitää ajantasaistaa. Todettakoon kuitenkin, että on parempi, kun nähtävilläoloaika on pidempi kuin OASissa luvattu 21 vrk.

Kaava-asiakirjojen lukijaa ajatellen, jatkossa on hyvä kiinnittää huomiota siihen, että kaava- ja karttaotteisiin lisätään kaava-alueen raja näkyviin. Tällöin kaavaan perehtyessä on helpompi hahmottaa, mihin kaava-alue sijoittuu esim. maakuntakaavassa.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Riverian pysäköinti ja rautatiealueet
1803
14.10.2026

Rakennettu kulttuuriympäristö

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan suojeltujen rakennusten kaavamääräykset (sr-1 että korttelin 5158 yleiset määräykset) ovat pääosin asianmukaiset ja ne edesauttavat turvaamaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Joensuun rautatieasema ja sen ympäristö, RKY).

Korttelin 5158 yleisten määräysten kohtaa 3 tulee kuitenkin korjata rakennus- ja toimenpideluvan osalta, sillä vuoden 2025 alussa voimaan tulleessa rakentamislaissa (751/2023, RakL) lupatyyppinä on vain rakentamislupa eikä enää myönnetä toimenpidelupia. Määräyksiä on siis harkittava uudelleen sen osalta, mitä sellaisia toimenpiteitä kaavassa voidaan sallia ja ohjata aiemmin toimenpideluvalla myönnetyille kohteille eli nykyisille rakentamisluvasta vapautetuille toimenpiteille, joita ei voida myöskään ohjata rakennusjärjestyksellä (RakL 17 §). Asemakaavassa on myös hyvä määrätä, mitkä toimenpiteet ylittävät RakL 42 §:n 2 momentin mukaisen rakentamislupakynnyksen tilanteissa, joissa rakentaminen vaikuttaa kulttuuriperintöön vähäistä merkittävämmin. Näin vältytään laintulkinnallisilta eroilta.

Korttelin 5158 yleismääräyksen 3 lopussa oleva viittaus museoviranomaisen lausuntoon on erityisen kannatettava.

Lupa- ja valvontavirasto pitää myönteisenä, että korttelista 5158 on laadittu kasvillisuusinventointi. Se antaa hyvät edellytykset tarkastella alueen viherympäristön vaalimisen edellytyksiä. Kaavamerkinnällä mp on osoitettu maisemallisesti merkittävät puut ja korttelin 5158 yleisissä määräyksissä on kohdennettu määräyksiä kookkaalle puustolle. Lupa- ja valvontavirasto esittää lisättäväksi yleiseen määräykseen, että lupa maisemallisesti merkittävien puiden kaatamiseen tai poistamiseen sallittaisiin vain niissä tapauksissa, joissa puun kunto on todettu alan asiantuntijan arvioinnin perusteella heikkokuntoiseksi. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto esittää harkittavaksi, pitäisikö uusien istutettavien puiden koosta mainita määräyksessä erikseen.

J•ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön on arvioitu asianmukaisesti.

Liikenne

Lupa- ja valvontavirasto pitää erikoisena ratkaisuna asemakaavassa esitettyä Ollinkadun eteläosan kadun linjausta. Pohjakartasta päätellen katualuetta ei ole toteutettu tällaisena ratkaisuna, ja tuskin sitä asemakaavassa osoitetulla tavalla voidaan toteuttaakaan. Myöskään kaavaselostuksesta ei selviä ratkaisun perustelut. Koska kaavaehdotuskartasta puuttuu ympäröivä ajantasa-asemakaava, ehdotusta on mahdoton verrata voimassa olevien asemakaavojen katualueisiin. Vertailua ei pysty tekemään kahdesta eri tiedostosta eli kaavaselostuksen pienestä karttaotteesta ja kaavaehdotuksesta.

Ollinkatu tulee Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan osoittaa asemakaavakartalla siten kuin se on toteutunut, sillä kuten AKL 85 §:ssä säädetään kadun rakentamisesta, katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset. Tämä tulee siis huomioida asemakaavan muutoksessa, vaikka katu onkin jo rakentunut ja vaikka siihen ei juuri tällä hetkellä kohdistuisi muutostarpeita.

Vastine:

Yleistä kaavaehdotuksesta

Asemakaavan muutos käynnistettiin teknisluonteisena kaavatyönä, jonka vaikutukset arvioitiin vähäisiksi, minkä vuoksi prosessissa siirryttiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheesta suoraan ehdotusvaiheeseen ilman erillistä luonnosvaihetta.

Kaavaehdotuksesta on nähtävilläolon aikana saatu useita lausuntoja muttei muistutuksia ollenkaan. Kaavaselostusta täydennetään hyväksymiskäsittelyä varten siten, että siihen liitetään ehdotusvaiheen palautetta ja niihin laadittuja vastineita koskeva yhteenveto. Saadut lausunnot eivät sisällä sellaisia huomautuksia, jotka edellyttäisivät kaavaratkaisun olennaista muuttamista. Kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset ovat vähäisiä, minkä vuoksi ehdotuksen

uudelleen nähtäville asettamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaista tarvetta.

OAS ajantasaistetaan Lupa- ja valvontaviraston huomion mukaisesti vastaamaan kaavaprosessin toteutunutta aikataulua. Kaava-alueen rajauksen lisäämistä karttaotteisiin ei tässä vaiheessa pidetä tarpeellisena, koska kaavaehdotus on jo ollut nähtävillä ja selostusta päivitetään vain tarpeellisilta osin. Jatkossa kaava-alueen rajaus esitetään myös kaava- ja karttaotteissa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaehdotuksen kulttuuriympäristöä koskevat määräykset perustuvat pääosin alueella voimassa olevan asemakaavan määräyksiin. Kaavatyön yhteydessä määräykset on arvioitu uudelleen, ja niiden on todettu olevan edelleen ajankohtaisia. Määräyksiä on kaavamuutoksen yhteydessä tarkistettu kaavan tavoitteiden ja lainsäädännössä tapahtuneiden muutosten edellyttämiltä osin.

Kaavamääräys päivitetään vastaamaan rakentamislakia poistamalla viittaukset toimenpidelupaan. Kaavaehdotuksen määräyksillä voidaan ohjata myös sellaisia korjaus-, muutos- ja rakentamistoimenpiteitä, jotka eivät kaikissa tilanteissa edellytä rakentamislupaa, ja ne asettavat riittävät edellytykset alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiselle myös rakentamisluvan ulkopuolelle jäävissä hankkeissa. Asemakaavamääräyksillä ei voida poiketa rakentamisluvan tarvetta koskevista rakentamislain säännöksistä. Kaupunki katsoo, ettei asemakaavassa ole tarpeen määritellä erikseen RakL 42 §:n 2 momentissa säädettyjä rakentamisluvan edellytyksiä, vaan rakentamisluvan tarve määräytyy rakentamislain mukaisesti.

Puustoa koskevia kaavamääräyksiä on lausunnon perusteella tarkistettu ja niiden rakennetta selkeytetty. Muutoksilla ei ole tarkoitus muuttaa kaavan puustoa koskevia tavoitteita, vaan täsmentää ja selkeyttää nähtävillä olleen kaavaehdotuksen määräyksiä sekä niiden keskinäistä suhdetta. Aiemmin yhdessä määräyksessä ollut kookasta puustoa koskeva määräys on jaettu kahdeksi määräykseksi, joista toinen koskee asemakaavassa mp-merkinnällä osoitettuja maisemallisesti merkittäviä puita ja toinen tontin rakentamattomille

osille jäävää kookasta puustoa. Maisemallisesti merkittäviä puita koskevassa määräyksessä on täsmennetty puun kaatamisen ja poistamisen rajoituksia siten, että kaataminen tai poistaminen voidaan sallia vain, jos puu on heikkokuntoinen, ja puun kunto on arvioitava alan asiantuntijan toimesta. Lisäksi määräyksessä edellytetään korvaavan puun istuttamista suurikokoisena taimena ja ympäristöön sopivalla puulajilla. Tontin rakentamattomille osille jäävää kookasta puustoa koskeva yleisempi säilyttämisvelvoite on säilytetty, ja määräyksessä on täsmennetty niitä erityisiä perusteita, joiden nojalla kookasta puustoa voidaan poistaa.

Liikenne

Lupa- ja valvontaviraston Ollinkadun linjausta koskeva huomio liittyy kaavakartassa olevaan piirustustekniseen virheeseen. Kaavamuutoksella ei ole esitetty muutoksia katuverkkoon, ja kaavakartassa esitetty katuverkko vastaa toteutunutta tilannetta. Kaavamuutosalueella Ollinkadun katualueeseen liittyvä aluerajaviiva on kuitenkin esitetty kaavakartassa virheellisesti myös kohdissa, joissa rajaviivan olisi tullut jäädä avoimeksi. Virhe korjataan kaavakarttaan.