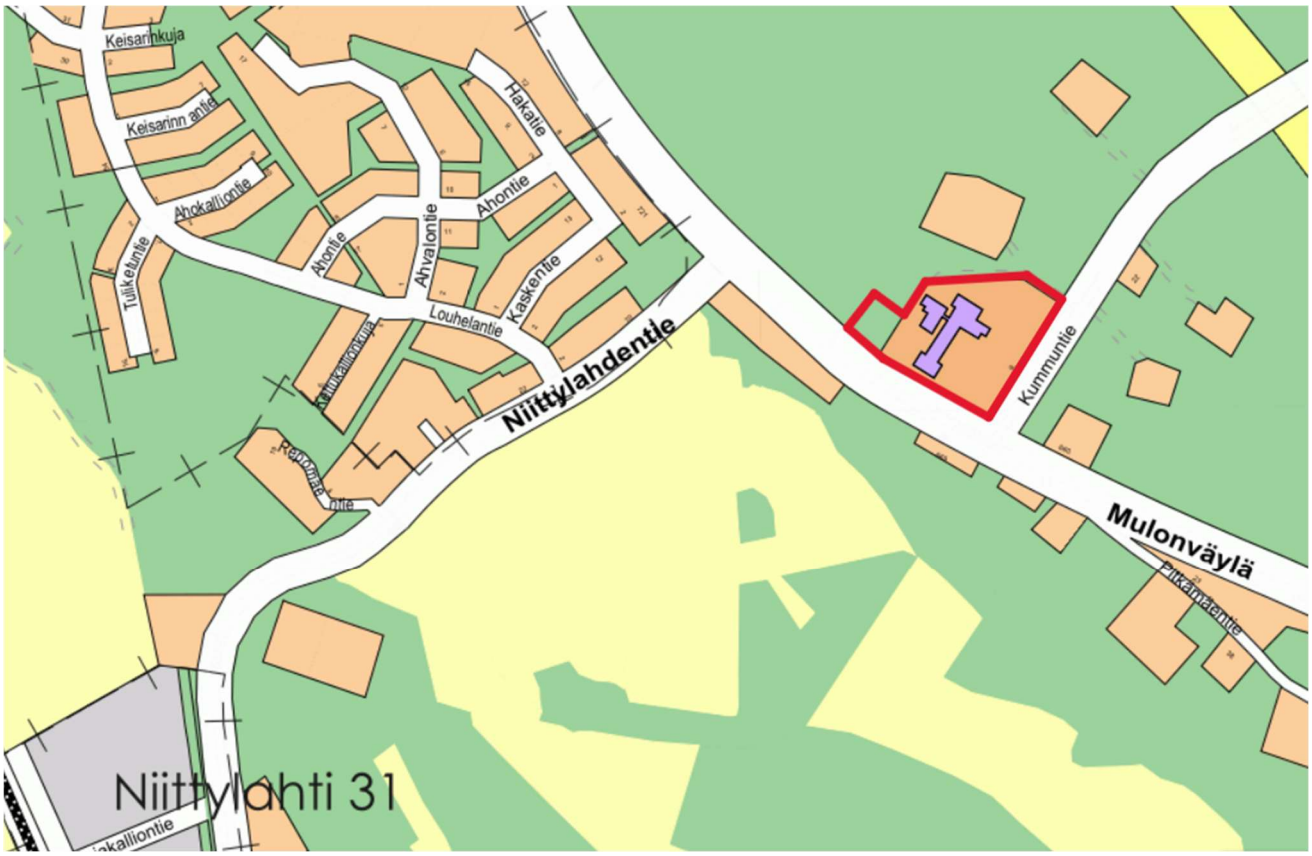
J•ENSUU

Työ nro 1815
28.10.2026



Muutosalueen sijainti opaskartalla

Niittylahden koulu ja päiväkoti

Asemakaava

Kaavaselostus

Asemakaava koskee

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

Asemakaavalla muodostuu

Niittylahden (31) kaupunginosan kortteli 78, sekä virkistys- ja erityisalue.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu

Niittylahden (31) kaupunginosan korttelin 78 tontti 1.

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 8
2.3 Tavoitteet 18

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset 18

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut 18
3.1.1 Korttelialueet 22
3.2 Kaavan vaikutukset 23
3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin 23
3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin 23
3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön 24
3.2.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan sekä luonnonvaroihin 25
3.2.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen 26
3.2.6 Lapsivaikutukset 29
3.2.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin 29
3.2.8 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen 29
3.2.9 Vaikutukset alueen viherverkostoon 29
3.2.10 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin 30

4 Suunnitteluvaiheet 32

TILASTOLOMAKE

ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ

LIITTEET

1. Asemakaava
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (täydennetty 10.6.2026)
3. OAS-vaiheen palaute ja vastineet
4. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

OHEISAINEISTO

1. Rakennushistoriaselvitys (Ark-Byroo, 2026)
2. Reijolan alueen kulttuuriympäristöselvitys (Ahola, 2012)
3. Liito-oravaselvitys (Faunatica, 2026)
4. Maaperä ja rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland, 2026)

1 Tiivistelmä

Asemakaavahankkeen perustelut

Asemakaavahanke perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen 8.12.2025 § 140, jonka mukaisesti Niittylahteen rakennetaan kaksisarjainen koulu ja kolmeryhmäinen päiväkoti. 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 selvitettiin 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 ja luonnos 25.6.-10.8.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta saatu palaute ja vastineet ovat kaavaselostusehdotuksen liitteissä 3 ja 4.

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 ryhmäperhepäiväkoti, Huvikummun päiväkoti ja Niittylahdenrannan päiväkoti. Kaupunginvaltuusto päättää päiväkotien tarkemmista lakkauttamisajankohdista sen jälkeen, kun Reijolan ja Niittylahden päiväkotien rakentamisaikataulut ovat varmistuneet.

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue 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.

Suunnittelualueen 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

Suunnittelualue 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 tästä syystä tilattiin liito-oravaselvitys. Selvityksen mukaan alueelta ei kuitenkaan löydetty merkkejä liito-oravista.

Suunnittelualueen lähiympäristön metsät koostuvat pääosin varttuneista sekä nuorista kasvatusmetsiköistä. Metsärakenteessa korostuu lehtipuuvaltaisuus, 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.

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 arkkitehtuuritoimisto 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 talonpoikaistyylistä maalaiskansakoulurakentamista. Rakennus on nykyään asuinkäytössä. Kohde on osoitettu Reijolan osayleiskaavassa SR-1 rakennussuojelukohteena.

Liikenne ja reitit

Suunnittelualue on 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

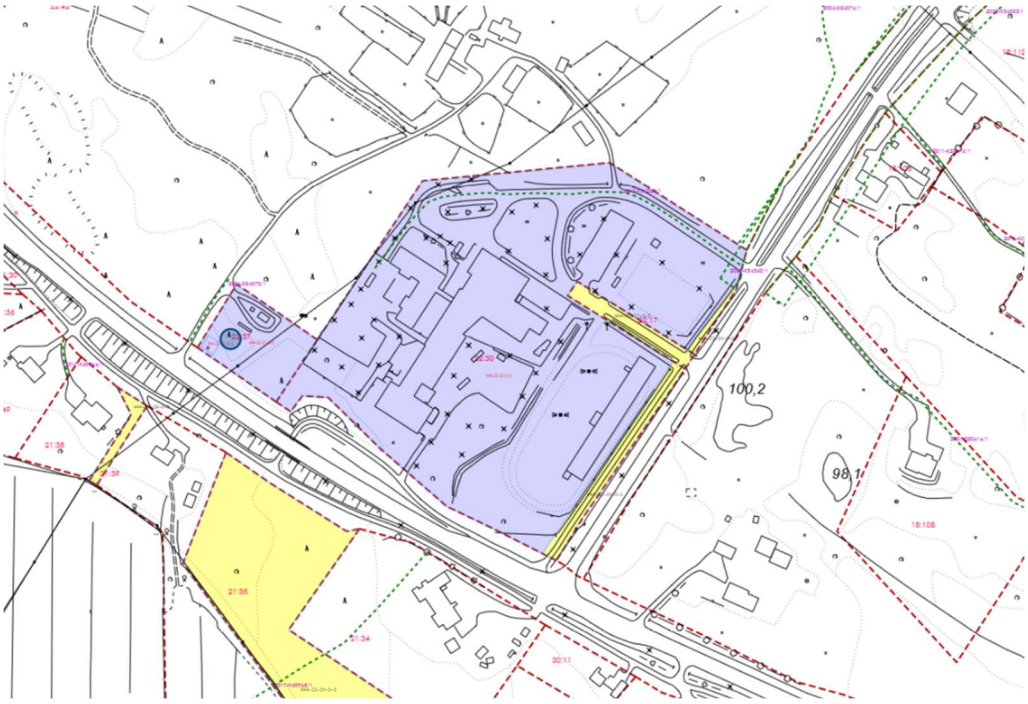
Vuonna 2025 Niittylahdessa asui 1986 asukasta. (tieto noudettu 24.4.2026.) Ikärakenteeltaan Niittylahti on selvästi lapsi- ja perhepainotteinen alue. Alaikäisten osuus on 30 %, mikä on suurempi kuin valtakunnallinen keskiarvo (18 %) viitaten vahvaan lapsiperheiden läsnäoloon. Työikäisten osuus (58,2 %) 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 tonttijohtoja (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

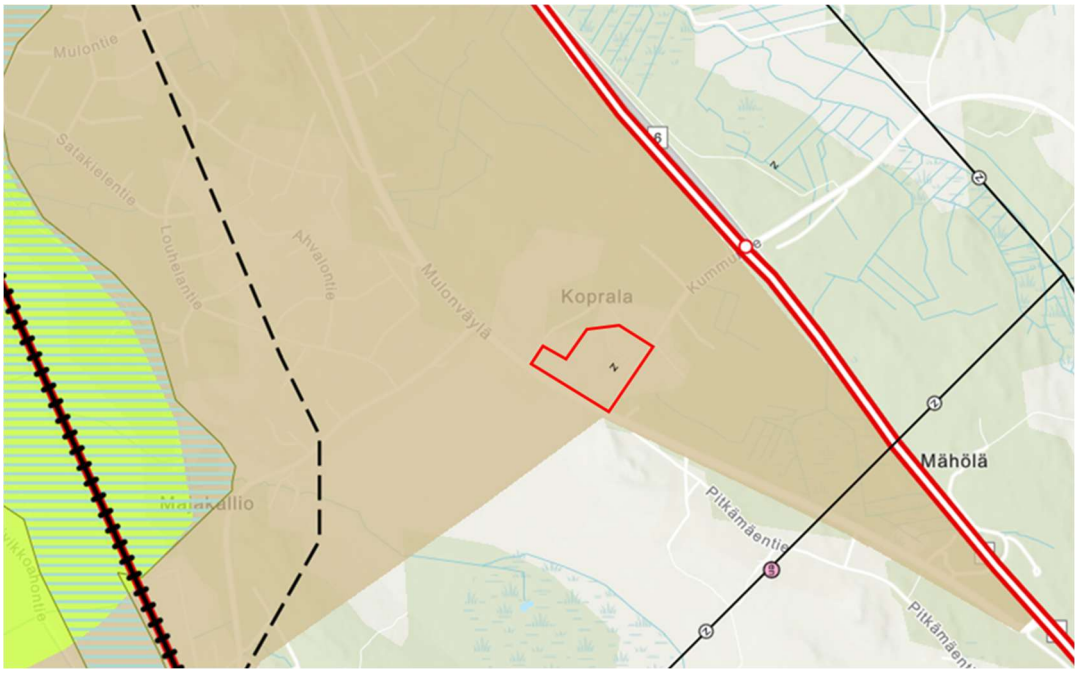
Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040-kokonaisuus, joka koostuu eri vaiheista:

- 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.

Maakuntakaavan 2040 2. vaihetta (energia ja maisemat) koskevasta hyväksymispäätöksestä valitettiin kuuden Joensuun ulkopuolella sijaitsevan tuulivoima-alueen osalta. Maakuntahallitus määräsi kaavan tulemaan voimaan valituksista huolimatta alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti, ja Itä-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi valitukset.

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

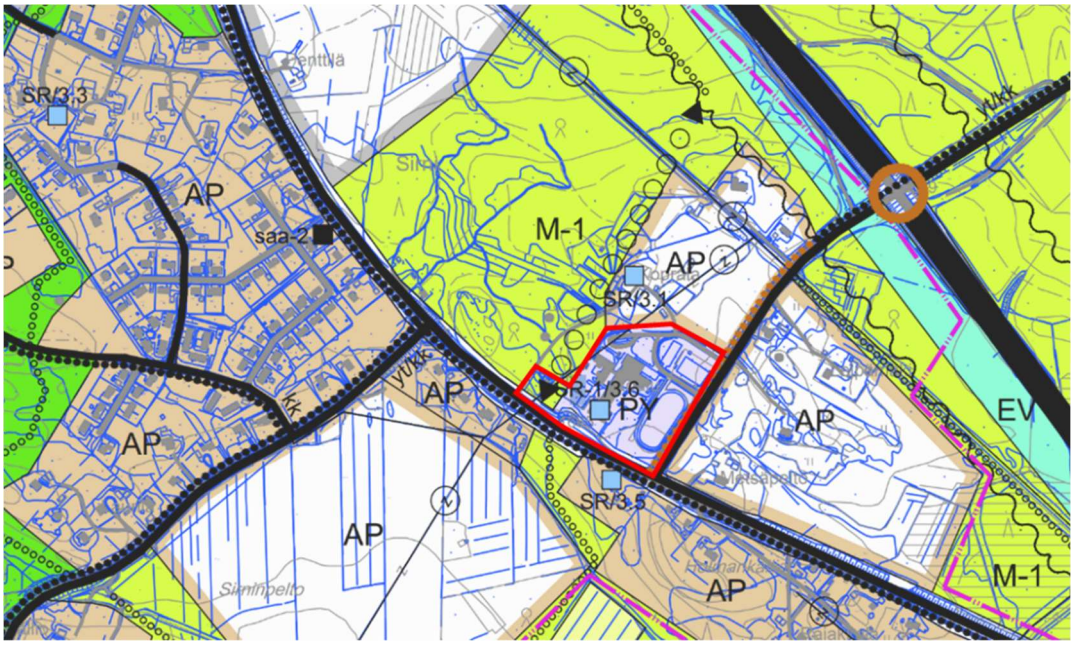


Kuva 4. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta 2040. Kaava-alue on kuvassa esitetty yhtenäisellä punaisella viivalla.

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 5. Ote Reijolan osayleiskaavasta. Kaava-alue on kuvassa esitetty yhtenäisellä punaisella viivalla.

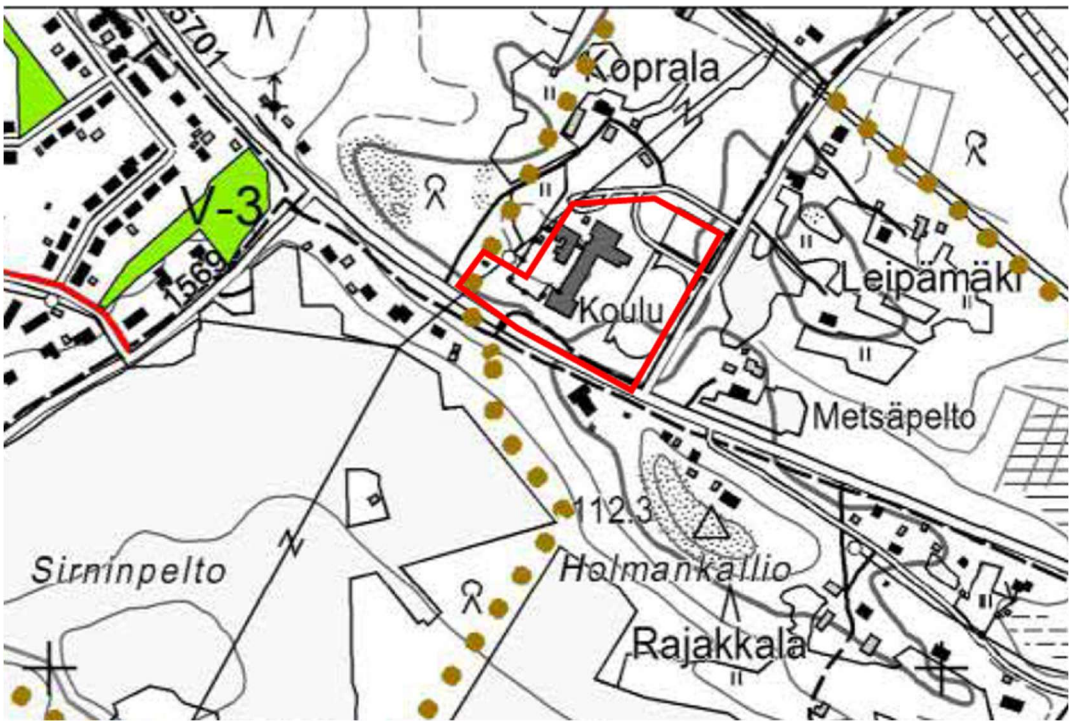
Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Viherkaava

Joensuun kaupungin valtuusto hyväksyi oikeusvaikutuksettoman Viherkaavan 15.6.2015. Se ohjaa kaupungin omaa toimintaa mm. asemakaavoja laadittaessa.

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei ole viherkaavassa osoitettu lähivirkistysalueita, metsiä tai muita viheralueita. Suunnittelualueen viereen läntiselle puolelle on osoitettu ulkoilureitti, jota kuvaillaan kaavassa seuraavasti: Merkittävä ulkoilureittiyhteys asuinalueelta läheisille viheralueille ja niiden välillä. Ulkoilureittiä voidaan käyttää kesäisin ja talvisin, ja se sisältää myös osan latuverkostoa.



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

<u>Reijolan kulttuuriympäristöselvitys, 2012</u>

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.

Selvityksen mukaan Niittylahden koulu- ja päiväkotikokonaisuus edustaa useita koulu- ja päiväkotirakentamisen vaiheita 1960-luvulta 2000-luvulle. Kohteessa ovat luettavissa 1960-luvun modernistinen koulurakentaminen, 1990-luvun postmoderni kouluarkkitehtuuri sekä 2000-luvun alkuvuosien puuarkkitehtuuri.

Kohde on alueellisesti suhteellisen harvinainen esimerkki 1960–2000-lukujen koulurakentamisen kerrostuneisuudesta, mutta alkuperäisen rakennuksen voimakkaat muutokset ovat heikentäneet sen rakennushistoriallista arvoa.

Kokonaisuus on rakennushistoriallisesti kerroksellinen mutta tyylillisesti hajanaisesti rakentunut. Alkuperäinen vuonna 1969 valmistunut kouluosa on muuttunut merkittävästi vuoden 1994 peruskorjauksessa, jolloin sen kattomuoto, julkisivumateriaalit, ikkunat sekä keskeiset sisätilaratkaisut uudistettiin. Tämän seurauksena alkuperäisen rakennuksen rakennushistoriallinen arvo ja säilyneisyys ovat olennaisesti heikentyneet niin, ettei alkuperäinen ilme ole enää tunnistettavissa. Kokonaisuuden parhaiten säilynyt osa on vuoden 1994 laajennukseen kuuluva tiilirakenteinen liikuntasalisiipi, joka edustaa aikakaudelle tyypillistä postmodernia kouluarkkitehtuuria. Myöhemmät laajennukset ovat kuitenkin muuttaneet myös sen alkuperäistä kokonaismuotoa.

Selvityksen johtopäätöksenä kohde muodostaa rakennushistoriallisesti kerroksellisen ja paikallisesti tunnistetun, mutta arkkitehtonisesti varsin tavanomaisen kokonaisuuden. Kohteen arvot liittyvät ennen kaikkea sen rakentumishistoriaan sekä asemaan Niittylahden kyläkuvassa. Alkuperäisen rakennusosan heikon säilyneisyyden ja kokonaisuuden hajanaisen rakentumistavan vuoksi kohdetta ei kuitenkaan voida pitää poikkeuksellisen edustavana tai säilyneenä modernin kouluarkkitehtuurin esimerkkinä eikä se nouse paikallisesti merkittävimpien rakennuskohteiden joukkoon.

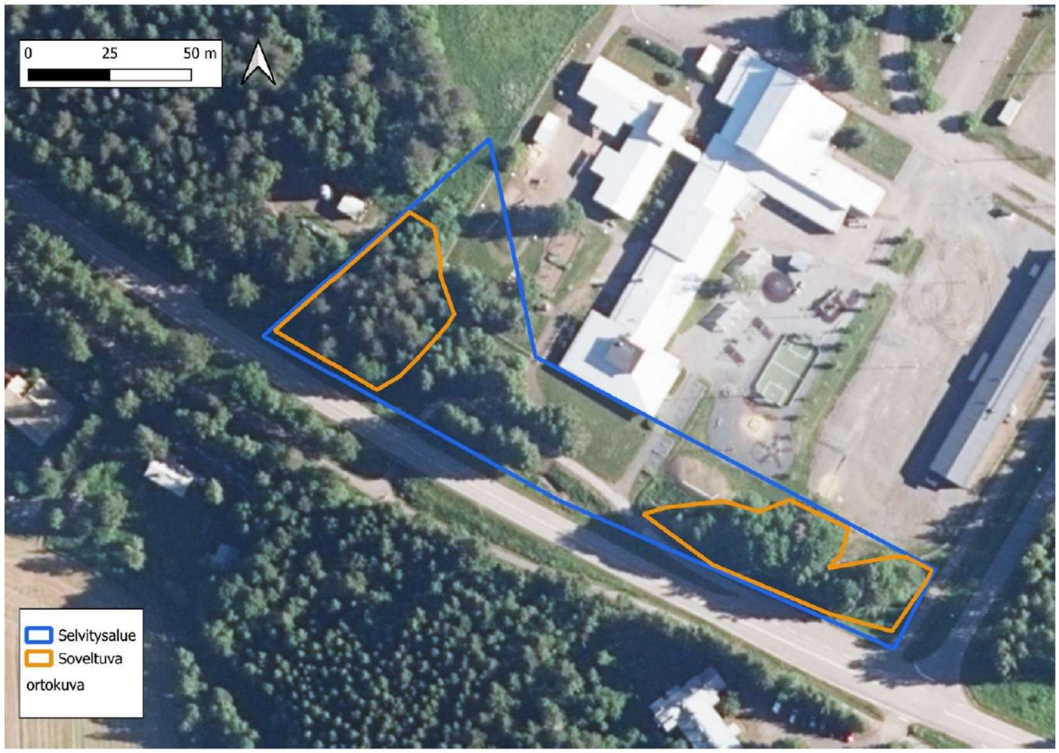
Selvitys on luettavissa kokonaisuudessaan kaavan oheismateriaaleissa.

Liito-oravaselvitys, Faunatica 2026

Niittylahden koulun asemakaavamuutosta varten laadittiin liito-oravaselvitys. Noin 0,4 hehtaarin selvitysalueen maastokartoitus tehtiin 31.5.2026. Alueelta ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä eikä lajille soveltuvia koloja tai risupesiä. Osa alueen puustosta arvioitiin liito-oravalle soveltuvaksi elinympäristöksi, mutta hyvin soveltuvia alueita ei todettu. Selvityksen perusteella liito-orava ei

aiheuta maankäytölle lakisääteisiä rajoitteita. Lajille soveltuvat puustoiset alueet suositellaan kuitenkin huomioimaan suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan.

Selvitys tilattiin kaavatyön käynnistyessä, mutta kaavarajausta muutettiin jo ennen kaavaluonnoksen laatimista. Tästä johtuen selvitysalue ei kata kaava-alueen lähivirkistysaluetta (VL) kokonaan, eikä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Nämä alueet säilyvät kuitenkin ennallaan, eikä niille osoiteta uutta maankäyttöä tai lisärakentamista. ET-alueen kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevien rakennusten säilymisen, eikä siitä arvioida aiheutuvan uusia haitallisia vaikutuksia ympäröivään luontoon.



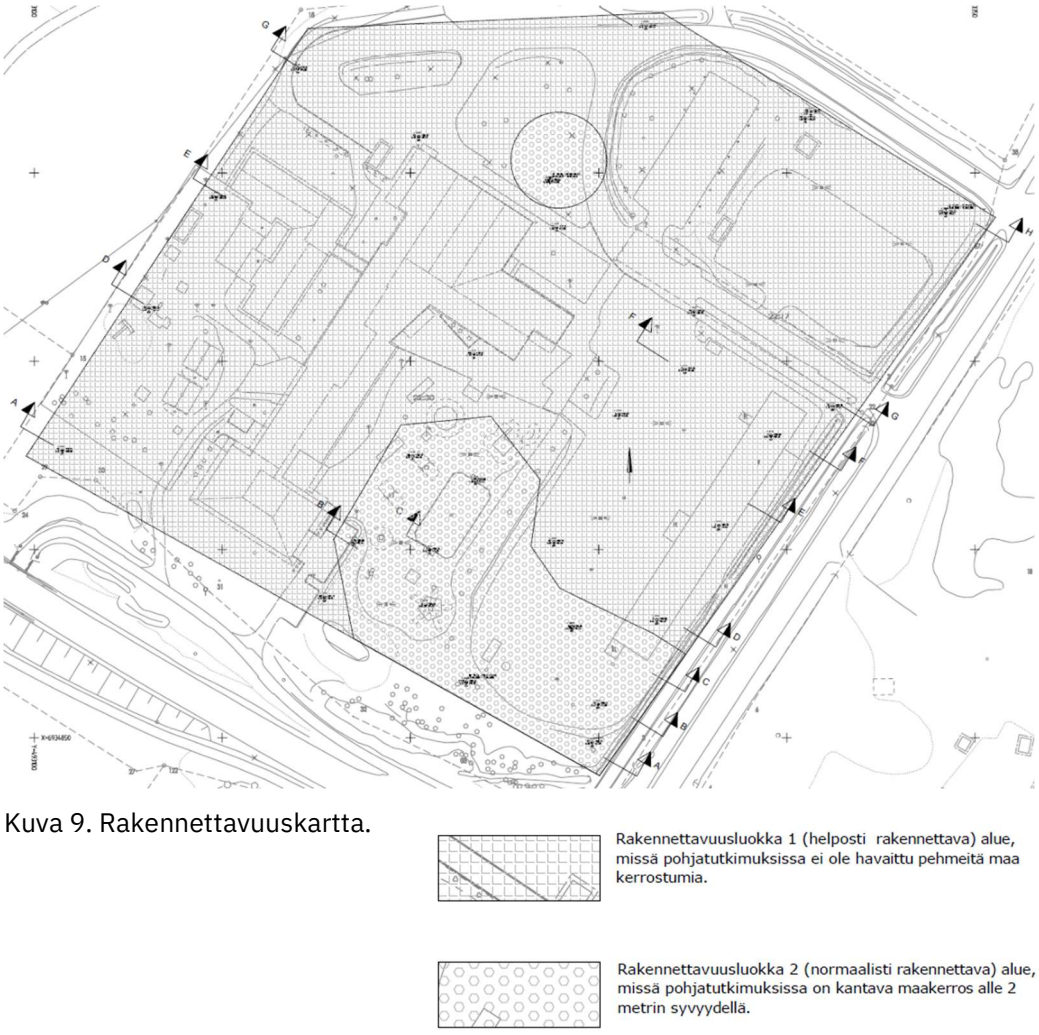
Kuva 8. Liito-oravien selvitysalue ja soveltuva alue. Kuvassa soveltuviksi osoitetut alueet tulevat edelleen säilymään puustoisina, sillä rakentaminen kohdistuu nykyisen koulu- ja päiväkotirakennuksen kohdalle. Myös piha-alueet säilyvät pitkälti entisillä paikoillaan.

Rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland 2026

Niittylahden koulun ja päiväkodin alueelle laadittiin rakennettavuusselvitys. Selvitys perustuu vuosina 2016 ja 2019 tehtyihin pohjatutkimuksiin sekä kesäkuussa 2026 tehtyihin täydentäviin tutkimuksiin. Noin 3,7 hehtaarin tutkimusalue on pääosin helposti rakennettavaa. Kummuntien läheisyydessä tontin kaakkoisosassa

sekä nykyisen koulurakennuksen pohjoispuolella on normaalisti rakennettavia alueita.

Maaperä koostuu pääosin täyttökerroksista ja niiden alapuolisesta moreenista. Paikoin täyttöjen alla esiintyy turvetta ja silttistä savea. Pohjaveden pinta havaittiin kesäkuussa 2026 noin 1,2–2,6 metrin syvyydellä maanpinnasta. Rakennukset voidaan selvityksen mukaan perustaa maanvaraisesti kantavan moreenikerroksen varaan, ja myös lattiat sekä kunnallistekniikka voidaan toteuttaa maanvaraisina. Piha- ja liikennealueiden rakenteiden mitoituksessa tulee huomioida maaperän kantavuus ja routivuus.



Kuva 9. Rakennettavuuskartta.

Hulevesien imeytymismahdollisuudet vaihtelevat alueella. Kaakkoisosaan suunnitellulla imeytysalueella huonosti vettä läpäisevä silttikerros tulee korvata vettä läpäisevällä maa-aineksella, mikäli alueelle toteutetaan imeytysrakenteita. Pohjoisosan moreenialue soveltuu alustavasti imeyttämiseen. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa rakennusten, piha-alueiden ja putkilinjojen pohjaolosuhteet sekä imeytysalueiden vedenläpäisevyys täydentävillä pohjatutkimuksilla.

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. Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) lisäksi kaavassa osoitetaan lähivirkistysalue (VL), sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), joka mahdollistaa nykyisen lämpölaitoksen säilymisen nykyisessä sijainnissaan.

Nykyinen koulu- ja päiväkotirakennus on osoitettu osayleiskaavassa suojeltavaksi (SR-1), minkä vuoksi sen suojelutarvetta on selvitetty. Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys. Selvityksen mukaan rakennuksen arvot liittyvät ensisijaisesti sen asemaan kyläkuvan maamerkkinä. Kohteen maamerkkiluonne perustuu ennen kaikkea sen näkyvään sijaintiin alueen pääväylien risteyksessä, joten myös uusi koulu- ja päiväkotikokonaisuus voi säilyttää paikan tunnistettavuuden kyläkuvassa. Nykyisen rakennuksen säilyneisyys ja arkkitehtoninen edustavuus eivät kuitenkaan ole sellaisia, että rakennukselle osoitettaisiin asemakaavassa suojelumerkintä.

Vuonna 2018 tehdyssä kuntotutkimuksessa rakennuksessa todettiin kosteus- ja mikrobivaurioita erityisesti alkuperäisen rakennusosan alapohja-, ulkoseinä- ja väliseinärakenteissa. Rakennuksessa havaittiin useita aikakaudelleen tyypillisiä riskirakenteita, kuten mineraalivillaeristeinen kaksoislaatta-alapohja sekä valesokkelirakenteita. Tutkimuksessa suositeltiin laajoja rakenteellisia korjaustoimenpiteitä vaurioituneiden rakenteiden uusimiseksi sekä rakennuksen kosteudenhallinnan parantamiseksi. Myös yläpohjassa havaittiin kosteusjälkiä.

Osa rakennuksen toiminnoista siirrettiin väistötiloihin sisäilma- ja korjaustarpeisiin liittyvien selvitysten seurauksena. Rakennuksen käytöstä luovuttiin ennen uuden koulu- ja päiväkotirakennuksen valmistumista rakentamisen aikaisten järjestelyjen vuoksi.

Kuntotutkimusta täydennettiin vuonna 2026 laaditulla tarkastelulla, jossa arvioitiin peruskorjauksen ja uudisrakentamisen kustannuksia sekä toteuttamiskelpoisuutta. Selvityksen mukaan nykyisen rakennuksen peruskorjaus olisi investointina lähtökohtaisesti uudisrakentamista edullisempi vaihtoehto. Vertailussa ei kuitenkaan ollut täysimääräisesti huomioitu kasvavan oppilasmäärän edellyttämiä lisätilatarpeita eikä vaihtoehtojen eroja tilojen toiminnallisuudessa, muuntojoustavuudessa ja pitkän aikavälin käytettävyydessä. Nykyisen rakennuksen säilyttäminen olisi edellyttänyt uusien laajennusosien rakentamista, mikä olisi kaventanut vaihtoehtojen kustannuseroa.

Rakennuksen tulevaisuutta koskevassa päätöksenteossa rakennushistoriallisten arvojen ohella keskeisiksi arviointiperusteiksi nousivat elinkaaritalous, terveellisyys ja turvallisuus, tilojen toimivuus, muuntojoustavuus sekä rakennuksen kyky vastata koulu- ja varhaiskasvatustoiminnan tuleviin tarpeisiin.

Asemakaavan ratkaisu perustuu tämänhetkiseen tontinkäyttöluonnokseen (kuva 10). Tontinkäyttöluonnos on luonteeltaan periaatteellinen esitysratkaisu ja se tarkentuu jatkosuunnittelun ja yksityiskohtaisemman mitoituksen yhteydessä.



Kuva 10. Tämänhetkinen tontinkäyttöluonnos (Vaaka-Ark Oy, 2026).



Kuva 11. Havainnekuva uudesta Niittylahden koulusta (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 m² ja uuden rakennuksen kerrosala n. 6000 m².

	Niittylahden koulu ja päiväkoti (Y)
Pinta-ala	36 366 m²
Tehokkuus	0,40
Rakennusoikeus	14 546 k-m²
Kerrosluku	II

Taulukko 1. Niittylahden koulun ja päiväkodin rakennusoikeus

	Lähivirkistysalue (VL)
Pinta-ala	1636 m²

Taulukko 2. Lähivirkistysalueen pinta-ala

	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)
Pinta-ala	764 m²

Taulukko 3. ET-alueen 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 mitoitetaan 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 36 366 m² ja rakennusoikeus 14 546 k-m². Tehokkuus on 0,40 ja kerrosluku kaksi. Viimeisimmissä suunnitelmissa 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 piha-alueilta kantautuvien äänten kokemuksellista vaikutusta.

VL **Lähivirkistysalue**

Lähivirkistysalue on osa laajempaa viherverkostoa. Se tulee säilyttää puustoisena, sillä se toimii samalla suojaavana vyöhykkeenä ET-alueen ja Y-korttelin leikki/oleskelupihojen välillä. VL-alueelle saa rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita (et). Alueelle on osoitettu yksi ohjeellinen osa-alue, jolla sijaitsee olemassa oleva muuntamo.

ET **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue**

Suunnittelualueelle osoitetaan alue, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia. Merkintä mahdollistaa nykyisen lämpölaitoksen ja muiden vastaavien rakennuksien säilymisen nykyisillä paikoillaan.

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. Päiväkoti- 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 on selvitetty asemakaavatyön yhteydessä. Koulu- ja päiväkotirakennuksesta laadittiin rakennushistoriaselvitys.

Selvityksen mukaan rakennuksessa ei todeta sellaisia säilyneitä arkkitehtonisia, rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka edellyttäisivät suojelua. Näin ollen rakennukselle ei osoiteta asemakaavassa osayleiskaavan mukaista suojelumerkintää.

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. Toisaalta koulun maisemallinen asema maamerkkinä ei ole sidottu nykyiseen rakennukseen, vaan perustuu ennen kaikkea sen näkyvään sijaintiin kylärakenteessa. Huolellisesti suunniteltu uudisrakennus voi jatkaa tätä roolia ja säilyttää alueen tunnistettavuuden myös tulevaisuudessa.

Liikennevaikutukset

Koska Reijolan koulu lakkautetaan, joukkoliikenteen kapasiteettia on Reijola-Niittylahden 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 Kummuntiellä, 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.

Hiililaskenta

Hiilikartta-työkalun perusteella asemakaavan toteuttaminen vähentää suunnittelualueen hiilivarastoa verrattuna nykytilanteeseen. Hiilivarasto pienenee noin 454-457 tCO_2e. Vaikutus syntyy pääasiassa rakentamisesta, joka vähentää kasvillisuuden ja maaperän hiilivarastoja. Vaikutus on luonteeltaan pysyvä, eikä hiilivarasto tarkastelujaksolla palaudu nykytilanteen tasolle.

Vaikutusta voidaan vähentää säilyttämällä mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta, toteuttamalla uusia istutuksia sekä huolehtimalla piha-alueiden riittävästä viherrakenteesta. Lisäksi rakennussuunnittelussa voidaan edistää vähähiilisiä ratkaisuja, energiatehokkuutta sekä uusiutuvan energian hyödyntämistä.

Kokonaisuutena tarkastellen kaava aiheuttaa hiilivaraston vähenemistä, mutta samalla se mahdollistaa koulu- ja päiväkotipalvelujen sijoittamisen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Tällä voidaan arvioida olevan

yhdyskuntarakenteen eheyttä ja kestävää liikkumista tukevia vaikutuksia, jotka osaltaan edistävät ilmastotavoitteita pitkällä aikavälillä.

3.2.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Hieman suurempi koulu- ja päiväkoti lisää alueen kävijämääriä. Uusi koulu- ja päiväkoti 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. Merkittävimpänä 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 kouluyhteisöjen 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 tarkentuu 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 tunnistetaan, että päätös saattaa vaikuttaa esim. yrityksen tai yritysten kustannuksiin, investointeihin, liikennejärjestelyihin, saavutettavuuteen tai muuhun päivittäiseen toimintaan.

	Positiivinen vaikutus	Positii-vinen		Neut-raali	Negatii-vinen		Kielteinen vaikutus
	selitys	1	2	3	4	5	selitys
1	edistää yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla	x					kaventaa yritystoiminnan edellytyksiä paikkakunnalla
2	lisää yritysten liiketoi-mintamahdollisuuksia	x					vähentää yritysten liiketoi-mintamahdollisuuksia
3	edistää elinkeinoraken-teen monipuolistumista			x			kaventaa elinkeinoraken-teen monipuolistumista
4	edesauttaa yritysten työ-voiman saantia			x			vaikeuttaa yritysten työvoiman saantia
5	lisää työpaikkojen mää-rää tai säilymistä alueella	x					vähentää työpaikkojen määrää tai säilymistä
6	positiivinen vaikutus yri-tysilmapiiriin			x			negatiivinen vaikutus yri-tysilmapiiriin
7	parantaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä		x				vaikeuttaa yritysten logistiikkaa ja liikennettä
8	parantaa kaupungin ima-goa ja vetovoimaa		x				heikentää kaupungin imagoa ja vetovoimaa
9	lisää yritysten välistä kilpailua			x			vähentää yritysten välistä kilpailua
10	kohtelee yrityksiä tasa-puolisesti			x			kohtelee yrityksiä eriarvoisesti
11	luo edellytyksiä yritysten verkostoitumiselle			x			vähentää yritysten verkos-toitumista
12	edistää strategisen lin-jausten toteutumista		x				heikentää strategisten lin-jausten 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 päiväkoti 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 kaupungin verkkosivuilla. Kaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 31.3.2026. Kaavamuutoksesta annettiin viisi lausuntoa ja viisi mielipidettä. Kooste palautteesta ja kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteessä 3.
Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 25.6.–10.8.2026 kaupungin verkkosivuilla. Kaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 22.7.2026. Kaavaluonnoksesta annettiin yhdeksän lausuntoa ja kolme mielipidettä. Kooste palautteesta ja kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteessä 4.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavan nähtävilläpito

Nähtävilläoloajoista tiedotetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla.
Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Toteutus

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

Kaavan laatija: Lumi Kortelainen
Avustaja: Kaija Kinnunen

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Joensuu	**Täyttämispvm**	26.10.2026
Kaavan nimi	Niittylahden koulu ja päiväkoti		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	18.3.2026
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	1671815
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,8766	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	3,8766
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,0000

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	**3,8766**	**100,00**	**14546**	**0,38**	**3,8766**	**14546**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	3,6366	93,8	14546	0,40	3,6366	14546
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1636	4,2			0,1636	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0764	2,0			0,0764	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

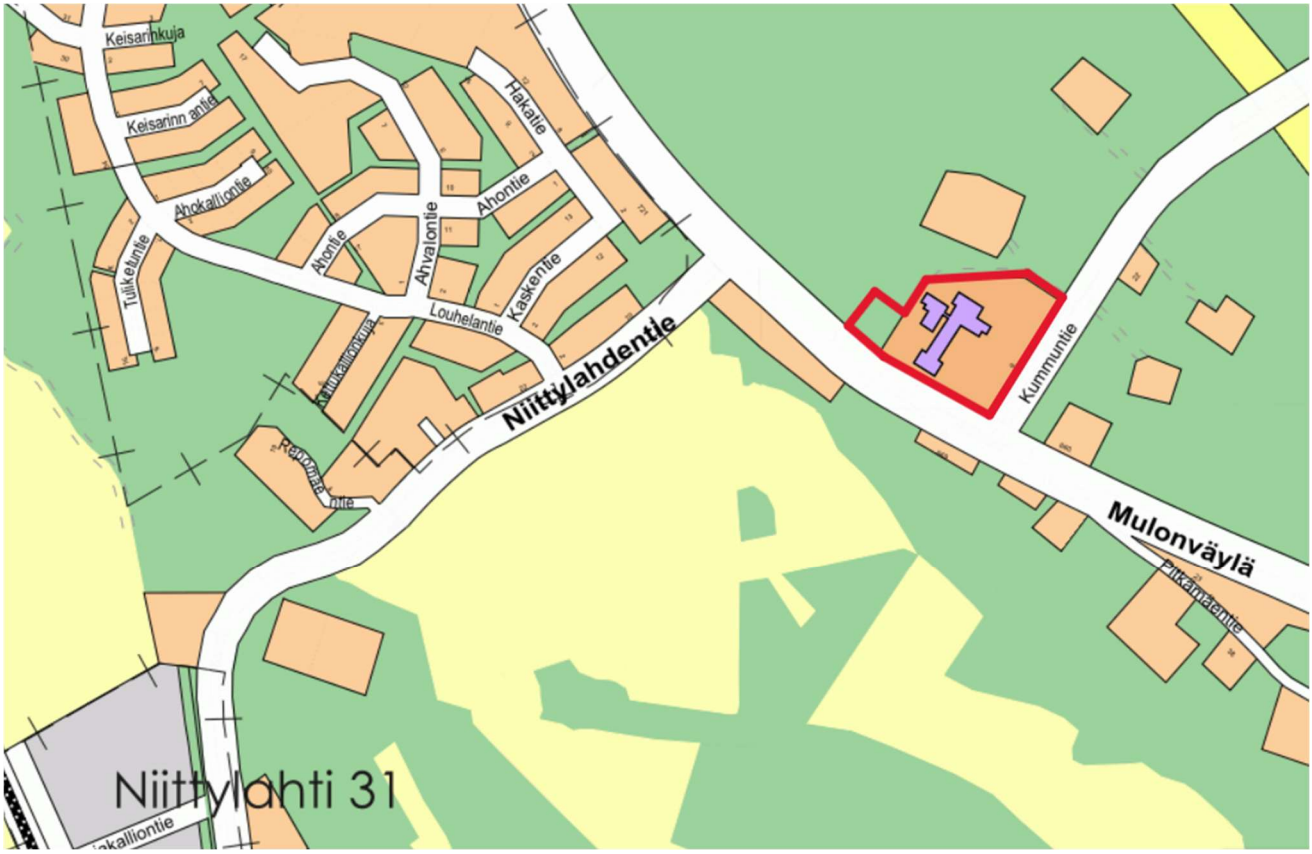
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**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	**3,8766**	**100,00**	**14546**	**0,38**	**3,8766**	**14546**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	3,6366	93,8	14546	0,40	3,6366	14546
Y	3,6366	100,0	14546	0,40	3,6366	14546
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1636	4,2			0,1636	
VL	0,1636	100,0			0,1636	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0764	2,0			0,0764	
ET	0,0764	100,0			0,0764	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan tiivistelmä
Niittylahden koulu ja päiväkoti
1815
28.10.2026



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 päiväkoteja 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 muodostuu pieni lähivirkistysalue, jossa nykyinen lämpökeskus sijaitsee. Lämpölaitoksen 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.

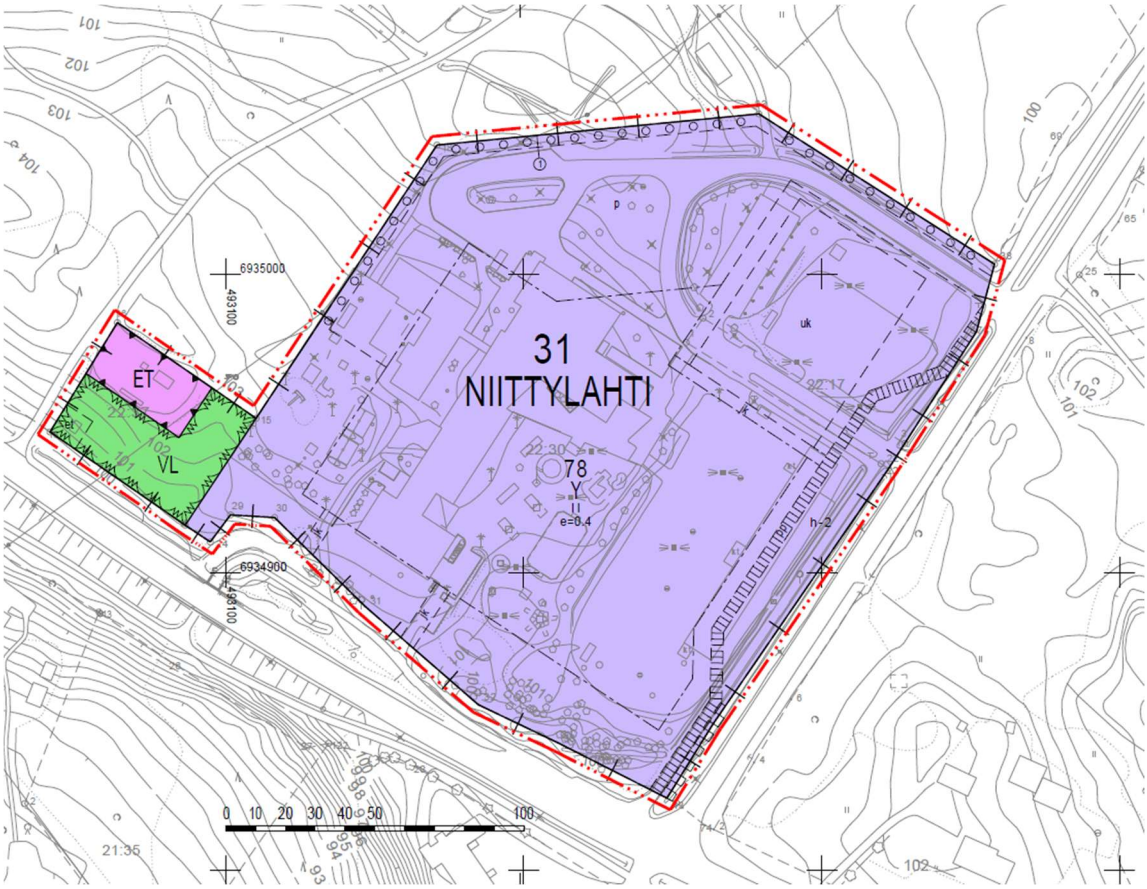
Kaavatalous

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.

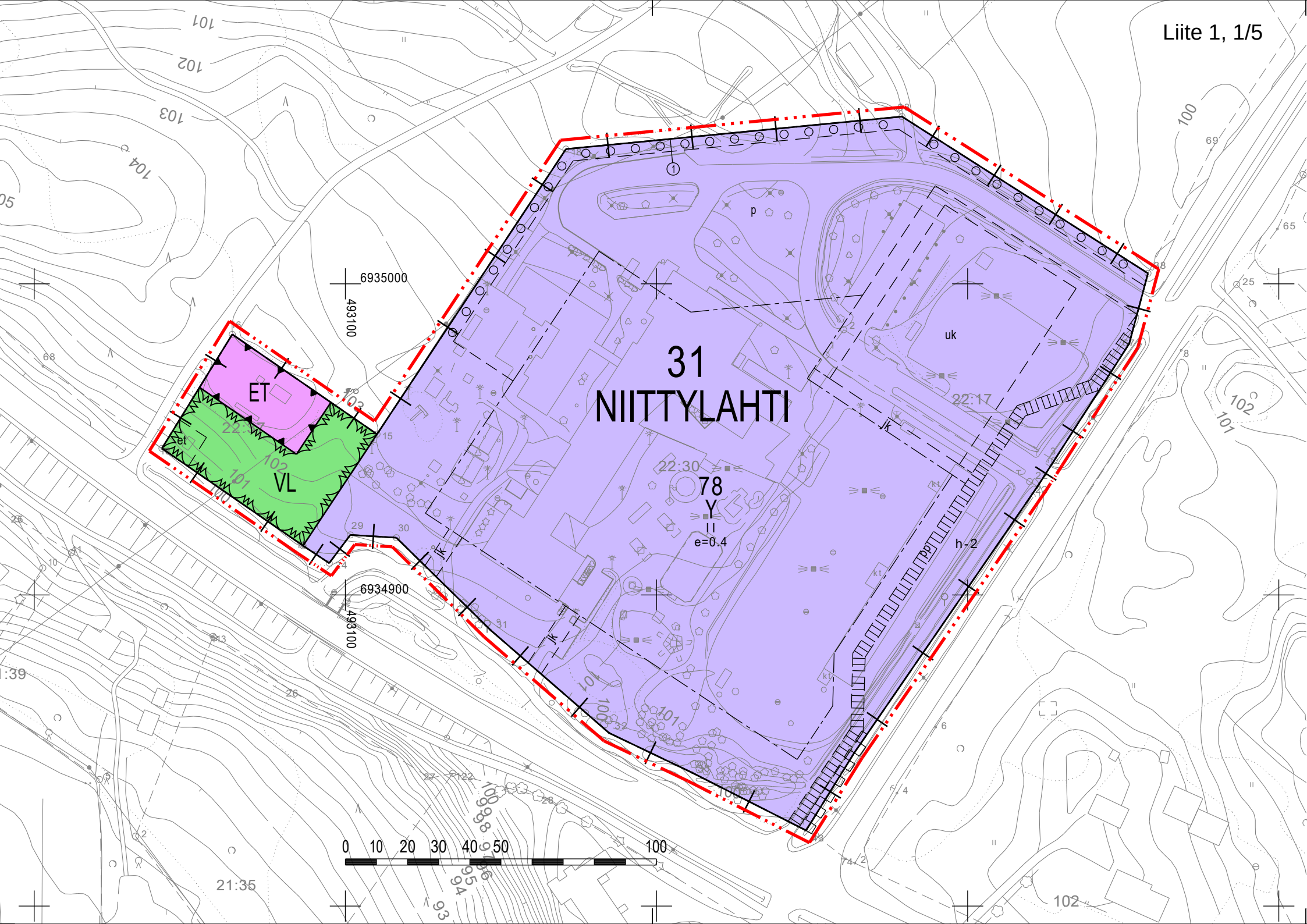
Vaikutukset

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

Suunnitelmakartta



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


31
NIITTYLAHTI
78
Y
II
e=0.4
ET
et
VL
p
uk
jk
h-2
6935000
6934900
493100
0 10 20 30 40 50 100

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



0120000
Yleisten rakennusten korttelialue.



0340000
Lähivirkistysalue.



0590000
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

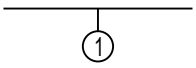


0830000
Kaupungin- tai kunnanosan raja.

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

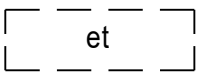
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.4

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



1130000
Rakennusala.



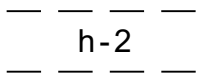
1130110
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.



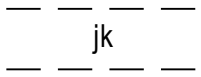
1330110
Ohjeellinen urheilukenttä.



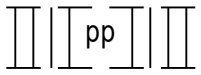
1350000
Säilytettävä/istutettava puurivi.



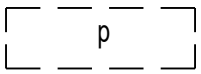
1480002
Ohjeellinen alueen sisäiselle liikenteelle varattu alueen osa.



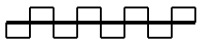
1490001
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



1500200
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



1510100
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



1590000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Rakennuksiin saa toteuttaa aurinkopaneeleita ja viherkattoja.
2. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

Y-tonttia koskevat määräykset:

1. Rakennusten julkisivuissa on käytettävä puumateriaalia.
2. Tontille on varattava leikki- ja ulkoilualuetta vähintään 20 m2/lapsi.
3. Päiväkodin ulkoilualueena toimivat piha-alueet on aidattava. Aidan tulee materiaalien ja arkkitehtuurin osalta sopeutua ympäristöönsä.
4. Tontin pinta-alasta vähintään 15 prosenttia on oltava istutettavaa aluetta.
5. Tontilla olevat puut tulee ensisijaisesti säilyttää. Mikäli puu joudutaan poistamaan, sen tilalle on istutettava suurikokoinen puuntaimi ja sille on varattava riittävän laaja kasvualusta.
6. Pysäköinti- ja liikennealueet on erotettava muista alueista istutuksin tai aidalla.
7. Kortteliin saa järjestää enintään kolme ajoneuvoliittymää.
8. Hulevesisuunnitelma tulee laatia ennen rakentamisluvan myöntämistä. Suunnitelmassa tulee osoittaa alueen hulevesien käsittely-, viivytys-, imeytys- ja johtamisratkaisut sekä niiden mitoitus.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja on toteutettava Y-tontille vähintään seuraavasti: 1 ap/ 85 k-m2. Vähintään 2 paikoista on mitoitettava liikuntaesteisille.
2. Kahta työvuorossa olevaa työntekijää kohden on varattava 1 autopaikka.
3. Saattoliikenteelle, sekä tontin sisäiselle linja-autoliikenteelle varatulta alueelta tulee järjestää turvalliset jalankulkuyhteydet kaikille koulun ja päiväkodin asiakkaiden sisäänkäynneille.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Y-kortteliin on toteutettava vähintään 150 polkupyöräpaikkaa.
2. Polkupyöräpaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa piha-alueen sisäänkäyntien yhteyteen siten, että ne ovat turvallisesti ja helposti saavutettavissa. Polkupyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja vähintään puolet niistä tulee toteuttaa katettuina.
3. Kulkuyhteyksien pyöräteiltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynneille on oltava yhtenäiset.

NIITTYLAHDEN KOULU JA PÄIVÄKOTI, asemakaava

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

Asemakaavalla muodostuu NIITTYLAHDEN (31) kaupunginosan kortteli 78 sekä virkistys- ja erityisalue.

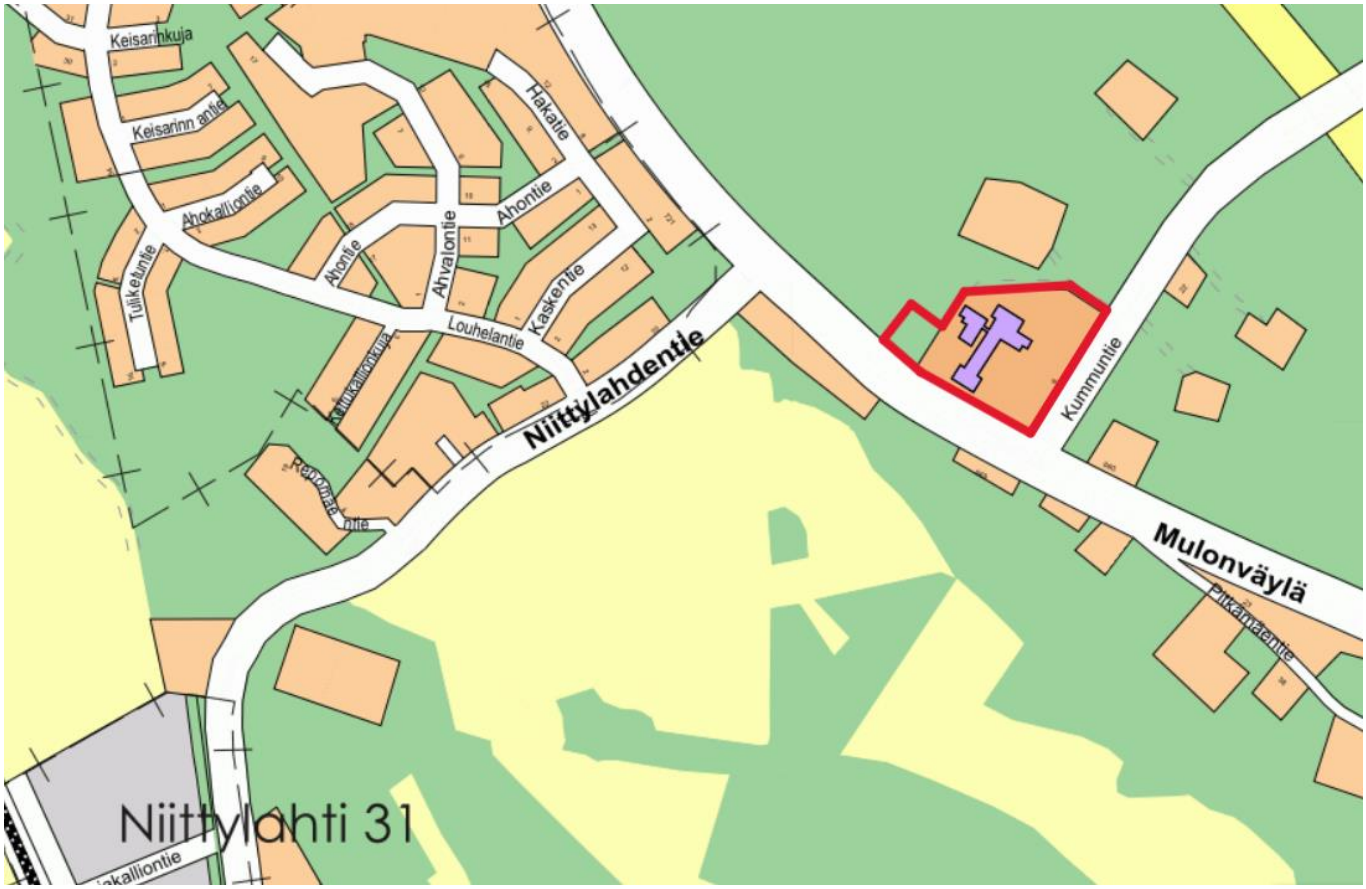
Sitovalla tonttijaolla muodostuu NIITTYLAHDEN (31) kaupunginosan korttelin 78 tontti 1.

J•ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava 1:1000	Kaupunginvaltuusto
Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä 28.10.2026	Voimaantulopäivä
Kaupungingeodeetti Kalle Sivén	Suunnittelija Lumi Kortelainen	Diaarinumero 456/10.02.03.00/2026
Vs. kaavoituspäällikkö Natalia Musikka	Piirtäjä Kaija Kinnunen	Arkisto 31 / 1815

J•ENSUU

Työ nro 1815

10.3.2026 / *10.6.2026 täydennetty*



Kaava-alueiden sijainti opaskartalla

Niittylahden koulu ja päiväkoti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu
Torikatu 19 A, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

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 Niittylahden 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



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

Palauteraportti
Niittylahden koulu ja päiväkoti
1815
10.6.2026

Niittylahden koulu ja päiväkoti asemakaava

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet

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

J•ENSUU

Palauteraportti
Niittylahden koulu ja päiväkoti
1815
10.6.2026

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 Sähkönsiirto Oy

Lausunto:
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee PKS Sähkönsiirto 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 edellyttämillä 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 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.

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 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.

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 kaavatyön yhteydessä.

3. Hyödylliset faktat ja perustelupohjat

1. Niittylahden kaavassa tutkitaan uuden koulun ja päiväkodin sijoittamista nykyisen koulun alueelle (Niittylahden koulu ja päiväkoti – 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. vaihtoehtoiset 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 kulttuurimaisemaan. Tämän vuoksi kaavatyön lähtökohtana tulee olla suojelun säilyminen ja siihen sopeutuvat ratkaisut. Lisäksi Joensuun kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan ratkaisuista ilmenee, että kaupunki käyttää lähtökohtaisesti hallinnollisia keinoja (velvoitteet, teettämisuhka, 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 ennakkoasetelmaa 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 purkua 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 kaavamuutoksista, 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 alituksien kohdalla ja onnettomuusvaara suuri. Samoin 4 omakotitaloa käyttää samaa kevyenliikenteen väylää. Niille on tehtävä omat tieliittymät. Mulonväylä eli entinen 6 tie, sen nopeusrajotus 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 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.

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 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.

Ymmärrämme mielipiteessä esiin tuodun huolen hankkeen viivästymisestä 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, ehdothan 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:

Purkamiskielto: 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 purkukielto, 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 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.

5. Mielipide 5

Vastustan Niittylahden koulun rakentamista suunnitellulle paikalle Kopralan tilan välittömään läheisyyteen seuraavista perustelluista syistä: Ensinnäkin alueella on jo nykyisellään merkittäviä häiriötekijöitä, jotka vaarantavat sekä kouluyhteisön 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 vahingonteko 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.

Yhteenvetona 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.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Niittylahden koulu ja päiväkoti
1815
28.10.2026

N i i t t y l a h d e n k o u l u j a p ä i v ä k o t i a s e m a k a a v a

l u o n n o s v a i h e e n p a l a u t t e e t j a v a s t i n e e t

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

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Niittylahden koulu ja päiväkoti
1815
28.10.2026

Asemakaavan luonnos oli nähtävänä 25.6.–10.8.2026 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin yhdeksän lausuntoa ja kolme mielipidettä. Caruna Espoo ja Pohjois-Karjalan pelastuslaitos ilmoittivat, etteivät lausu kaavasta.

Alla on kooste lausunnoista ja kaavoittajan antamat vastineet niihin.

Joensuun Vesi

Muutosalueella sijaitsee käytössä olevia Joensuun Veden vesi- ja jätevesiviemärijohtolinjoja, Mulon kylän (444) tiloilla 22:17 ja 22:30. Johdot kulkevat Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) rakennusalalla Kummuntien ja Mulonväylän risteyksessä. Johdot on tarvittaessa siirrettävä rakennusten alta tai välittömästä läheisyydestä pois. Mikäli olemassa olevia johtolinjoja tai laitteita jouduttaisiin kaavoituksellisista syistä siirtämään, tulee siirtokustannukset sisällyttää kaavoituskustannuksiin.
Toivomme mahdollisuutta muistuttaa vielä ehdotusvaiheessa, kun asemakaavan luonnos tarkentuu.

Vastine:
Johtojen mahdollinen siirtotarve tarkentuu rakentamista koskevien suunnitelmien edetessä. Pyydämme lausunnon vielä kaavaehdotusvaiheessa.

Itä-Suomen elinvoimakeskus

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Liikennemäärien arvioidaan kasvavan, koska Reijolan koulu lakkautetaan ja oppilaat siirtyvät Niittylahden kouluun. Tämän johdosta myös joukkoliikenteen kapasiteettia on kasvatettava nykyisestä yhden kahden uuden linja-auton verran Reijola-Niittylahden alueella. Kaavaluonnoksessa esitetään Kummuntieltä yhteensä kolmea ajoneuvoliittymää nykyisen kahden sijaista. Pohjoisin liittymä palvelisi saattoliikennettä ja huoltoliikennettä sekä henkilökunnan pysäköintiä. Kaksi eteläisempää liittymää olisivat yksisuuntaisia ja ne palvelisivat vain joukkoliikennettä. Esitetty ratkaisu mahdollistaa eri liikennemuotojen eriyttämisen suunnittelualueella ja toisaalta voi parantaa myös sujuvuutta Kummuntiellä.
Kummuntien jalankulku ja pyöräilyväylä kulkee suunnittelualueen kohdalla

kaupungin omistamalla maalla, mutta on Itä-Suomen elinvoimakeskuksen hallinnoima ja kunnossapidossa. Jalankulku- ja pyöräilyväylän kohdalle esitetään linja-autojen saattoliikenteen aluetta, ja jalankulku- ja pyöräilyväylää esitetään siirrettäväksi ajoradasta poispäin. Liikenneosasto pitää ratkaisua turvallisuuden kannalta tarpeellisena. Jalankulku- ja pyöräilyväylän osuudesta (n. 210 metriä) tulee tehdä kadunpitopäätös ennen väylän siirtämistä. Kadunpitopäätöksellä valtion tieoikeus alueeseen lakkaa ja väylä siirtyy kaupungin omistukseen ja kunnossapidon piiriin. Liikenneosasto huomauttaa, että asemakaavaa tulee täydentää hulevesien hallinnan perusperiaatteiden osalta. Hulevesiä ei tule lähtökohtaisesti johtaa maanteiden sivuojiin. Rakentamislupavaiheessa liittymälupia uuden liittymän rakentamiseksi ja olemassa olevan siirtämiseksi tulee hakea Sisä-Suomen elinvoimakeskuksesta. Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Vastine:
Kaavatyössä on kiinnitetty huomiota liikenteellisiin vaikutuksiin sekä jalankulun, pyöräilyn, joukkoliikenteen, saattoliikenteen ja huoltoliikenteen turvallisiin ja toimiviin järjestelyihin eriyttämällä eri liikennemuotoja. Jalankulku- ja pyöräilyväylän siirtäminen huomioidaan jatkosuunnittelussa yhteistyössä tienpitäjän kanssa. Jalankulku- ja pyöräilyväylän kadunpitopäätös sekä liittymäluvat käsitellään erillisissä menettelyissä ennen rakentamishankkeen toteuttamista.

Hulevesien hallinnan tarve on huomioitu kaavamääräyksin, jossa edellytetään hulevesisuunnitelman laatimista ennen rakentamishankkeeseen ryhtymistä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa asemakaava-alue sijoittuu taajamantoimintojen alueen (A) laidalle, Joensuun kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (ks) sekä liikenteen kehittämiskäytävän (Kuutoskäytävä) varrelle. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa, että kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueen laitamille kauemmas tiiviimmin rakennetuista alueista, mutta kuitenkin nykyisen koulun paikalle. Koulun on tarkoitus palvella Niittylahden lisäksi myös Reijolan alueen asukkaita, jolloin mm. lasten koulumatka lisää

joukkoliikenteen tarvetta, koska koulumatka ei todennäköisesti ole käveltävissä ja pyöräiltävissä ainakaan nuorimmilla. Samalla korostuvat myös liikenneturvallisuuden huomioiminen.
Maakuntaliitolla ei ole huomauttamista asemakaavan luonnosvaiheeseen, mutta näkee tärkeänä, että kaavatyössä tullaan kiinnittämään erityistä huomiota liikenteellisiin vaikutuksiin.

Vastine:
Kaavatyössä on arvioitu liikenteellisiä vaikutuksia. Kaava mahdollistaa tontin sisäisen liikenteen järjestämisen turvallisesti. Hankesuunnittelussa kiinnitetään myös erityistä huomiota koulun ja päiväkodin saattoliikenteen, jalankulun, pyöräilyn, joukkoliikenteen sekä liikenneturvallisuuden järjestelyihin. Lausunto ei aiheuta muutostarpeita kaavaratkaisuun.

Lupa- ja valvontavirasto

Ohjaava kaava ja sen huomioiminen
Alue on asemakaavoittamatonta, joten asemakaavoitusta ohjaa Reijolan osayleiskaava (2012) sekä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 (sisältäen vaihemaakuntakaavat). Kaavaluonnos noudattaa molempia ohjaavia kaavoja.
Reijolan osayleiskaavassa Niittylahden koulu on osoitettu rakennussuojelumerkinnällä (SR-1), jonka vuoksi asemakaavaa varten rakennuksesta laaditaan rakennushistoriaselvitys. Selvityksen tavoitteena on valmistua kesän 2026 aikana, jonka tulokset ovat käytettävissä laadittaessa kaavaehdotusta.
Rakentamisen ohjaaminen asemakaavassa Kaavaluonnoksessa rakennusoikeus on määritelty tehokkuuslukuna. Huomiona kuitenkin, että rakennusoikeuden määrittely puuttuu VL-alueelle sallitun yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden (et) osalta. Mikäli rakennuskohde käyttää rakennusoikeutta, tulee rakennusoikeus määritellä rakentamislain (751/2023, RakL) 7 §:n mukaisesti asemakaavassa. Muutoin rakentaminen tulee ratkaista poikkeamisluvalla, myös niiden rakennuskohteiden osalta, joiden rakentaminen ei vaadi rakentamislupaa (RakL 42 §), sillä rakennusjärjestyksellä (RakL 17 §) ei voida antaa enää asemakaavaa täydentäviä määräyksiä RakL 42 §:ssä vapautetuista rakennuskohteista.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Niittylahden koulu ja päiväkoti
1815
28.10.2026

Liikenne

Kaavaselostuksesta käy ilmi, että laadinnassa olevan asemakaava-alueen liikennejärjestelyt perustuvat turvalliseen ja toimivaan saavutettavuuteen, ja yhtenä osana liikennejärjestelyjä ovat ajoneuvoliittymät. Koska alueelle ollaan laatimassa ensimmäistä asemakaavaa, jossa yhtenä tavoitteena on kiinteistön turvallinen ja toimiva saavutettavuus, on erityisen tärkeää, että myös ajoneuvoliittymät osoitetaan asemakaavassa. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan asemakaavan rajausta tulee laajentaa siten, että tarvittavat liittymäratkaisut Kummuntieltä (Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti) osoitetaan asianmukaisesti asemakaavassa. Nyt luonnosvaiheen kaavakartassa Kummuntietä ei ole otettu asianmukaisesti asemakaava-alueeseen mukaan ja näin ollen kiinteistölle ei ole määritelty virallisia kulkuyhteyksiä. Koska Kummuntie on valtion omistama tie, liikennejärjestelmän ja maantieverkon osalta lausunnonantaja on Itä-Suomen elinvoimakeskus. Lupa- ja valvontavirasto esittää lisäksi pyöräpaikkojen osalta harkittavaksi, että asemakaavan yleisiin määräyksiin lisättäisiin maininta pyöräpaikkojen turvallisuudesta, säältä suojaamisesta sekä runkolukittavista telineistä. Rakennettu kulttuuriympäristö Koulusta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Ark-Byroo, 2026), jota tullaan vielä täydentämään. Kaavaselostuksessa todetaan, että selvitys koulun mahdollisten suojeluarvojen tarkastelemiseksi jatkuu ja arvio esitetään kaavan ehdotusvaiheessa. Lupa- ja valvontavirasto jää odottamaan lopullista rakennushistoriaselvitystä sekä kaavanlaatijan arviota suojelusta ja ottaa kantaa koulun suojelutarpeeseen ehdotusvaiheessa.

Luonnonsuojelu

Lupa- ja valvontavirasto lausuu luontoarvoista ehdotusvaiheessa, kun kaavaselostuksessa mainittu liito-oravaselvitys on mukana lausuntopyynnön kaavamateriaaleissa.

Hulevedet

Hulevesien hallinnasta ei ole määrätty asemakaavassa. (AKL 103 i §)

Ilmastovaikutukset

Kaavaselostuksesta ei käy ilmi kaavan ilmastovaikutukset. Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitava. Arviointi on tehtävä osana suunnittelua ja aloitettava mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastonmuutoksen hillintä sekä sopeutumisen tarpeet. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan. Arvioinnissa voidaan hyödyntää Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja.

Muuta

AKL 55 §:n mukaan asemakaava laaditaan valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa. Asemakaava koostuu kaavakohteista ja kaavamääräyksistä. Asemakaavan kaavakohteet ja -määräykset esitetään valtakunnallisesti vakiomuotoisena kartalla. Ympäristöministeriön asetusmuutos (393/2025) maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (ns. Katja-asetus) on voimassa. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Asetus sisältää siirtymäsäännöksen vuoden 2028 loppuun asti. Lupa- ja valvontavirasto suosittelee myös, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian. Siirtymäsäännöksen mukaisesti kaavat on mahdollista laatia nykymallin mukaisesti vuoden 2028 loppuun asti. Siirtymäajan jälkeen syntyvät alueidenkäytön tiedot on toimitettava järjestelmään viimeistään 1.1.2029 (laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 5 §). Jos aiemmin käynnistynyt kaava jatkuu vuoden 2029 puolella, tulee kaava laatia kansallisen kaavatietomallin mukaisesti ja viedä tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Vastine:

Ohjaava kaava ja sen huomioiminen

Ohjeellinen et-merkintä kohdistui olemassa olevaan lämpölaitokseen. Merkinnän tarkoituksena oli mahdollistaa nykyisten yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja rakennelmien säilyminen alueella. Merkintä on kuitenkin päivitetty kaavaan ET-merkinnäksi, joka paremmin mahdollistaa käyttötarkoituksellaan kyseisen tyyppisen lämpölaitoksen säilymisen alueella. ET-alueilla rakentamisen määrää ohjaavat käyttötarkoitus, aluevarauksen laajuus

sekä rakentamista koskevat muut säännökset ja määräykset. Erillisen kerrosneliömetreinä osoitetun rakennusoikeuden määrittämistä ei ole katsottu tarpeelliseksi, sillä alueelle sijoitettavien yhdyskuntateknisten laitosten, laitteiden ja rakennusten tilantarve voi vaihdella teknisten ja toiminnallisten tarpeiden mukaan.

Asemakaavan rajaus on laadittu siten, että kaava käsittää suunniteltavan yleisten rakennusten korttelialueen. Kummuntie on valtion maantie, eikä sitä ole tarkoituksenmukaista sisällyttää asemakaava-alueeseen. Kaupungilla ei myöskään ole tarvetta ottaa maantietä kaduksi eikä kadunpitovastuulleen. Kaavaratkaisun liikennejärjestelyt perustuvat Kummuntieltä järjestettäviin liittymiin, joiden sijainti ja toimivuus on huomioitu kaavan valmistelussa ja liikennesuunnittelussa. Maantien liittymäjärjestelyjen osalta toimivaltainen viranomainen on Itä-Suomen elinvoimakeskus, joka on lausunnossaan arvioinut esitettyjä liikennejärjestelyjä eikä ole edellyttänyt asemakaava-alueen laajentamista Kummuntien alueelle.

Ehdotukseen on lisätty määräys pyöräpysäköinnistä, jossa painotetaan turvallisuutta. Määräyksin ohjataan myös pyöräpaikkojen runkolukittavuutta ja kattamista.

Hulevedet

Hulevesien hallintaa koskeva määräys on lisätty ehdotukseen. Hulevesisuunnitelman laatimista edellytetään ennen rakentamishankkeeseen ryhtymistä.

Ilmastovaikutukset

Kaavan ilmastovaikutusten arviointi on tehty ehdotusvaiheessa Hiilikartta työkalua hyödyntäen.

Muuta

Kaupungilla ei ole vielä teknisiä valmiuksia laatia asemakaavoja AKL 55 §:n mukaisesti valtakunnallisesti yhteen toimivassa tietomallimuodossa tai ympäristöministeriön ns. Katja-asetuksen (393/2025) mukaisessa muodossa.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

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

PKS Sähkönsiirto

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee PKS Sähkönsiirto Oy:n 0,4kV maakaapeleita ja ilmajohtoja, sekä jakokaappi, verkko esitetty karttaliitteissä.
Asemakaavan muutosalueella on suunnitteilla uutta sähköverkkoa. Sähköverkon alustavat suunnitelma alueelta esitetty karttaliitteissä. Alueen saneeraus on määrä valmistua loppuvuodesta 2027.
Pyydämme huomioimaan karttaliitteissä näkyvän muuntamon ”2069 IKOLA” joka on aivan kaava-alueen reunassa.
Mahdolliset kaavasta johtuvat sähkölinjojen siirrot tullaan tekemään erillisellä linjansiirtotarjouksella.

Liite 1. Kartta

Vastine:
Kartan mukaan muuntamo sijoittuu kaava-alueen rajalle, mutta se on toteutunut kuitenkin kaava-alueen sisäpuolelle. Muuntamo on huomioitu pohjakartassa ja kaavassa. Ehdotusvaiheessa pyydetään uusi lausunto.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaavaluonnokseen ja siihen liittyvään valmisteluaineistoon. Kulttuuriympäristön näkökulmasta kaavahankkeen keskeinen kysymys on olemassa olevan koulurakennuksen suojelutarpeen arviointi.
Kaavaluonnosratkaisussa rakennukselle ei osoiteta suojelumerkintää.
Koulurakennuksen alkuperäinen osa on valmistunut vuonna 1969. Rakennusta on laajennettu useassa vaiheessa, muun muassa vuosina 1994, 2001 ja 2004. Koulun vanhimman osan käyttö lopetettiin vuonna 2019 sisäilmaongelmien vuoksi, minkä seurauksena koulun viereiselle urheilukentälle rakennettiin samana syksynä parakkikoulu väistötiloiksi.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Niittylahden koulu ja päiväkoti
1815
28.10.2026

Kohde on osoitettu Reijolan osayleiskaavassa rakennussuojelukohteeksi kaavamerkinnällä SR-1. Käytettävissä olevasta aineistosta ei käy selvästi ilmi, millä perusteilla kohde on sisällytetty rakennussuojelukohteiden joukkoon. Reijolan osayleiskaavaa varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (2012) rakennusta kuvataan mielenkiintoiseksi ja 1990–2000-lukujen koulurakentamista edustavaksi näyttäväksi kohteeksi. Samassa yhteydessä kohteen kulttuuriympäristöllinen merkitys arvioidaan kuitenkin vähäiseksi. Selvityksen mukaan rakennuksen historiallisia arvoja ei ollut mahdollista arvioida kattavasti rakennuksen suhteellisen nuoren iän vuoksi. Kohdekuvauksessa ei esitetä suositusta rakennuksen osoittamisesta suojeluluokkaan eikä selvityksessä tunnisteta sellaisia arvoja, jotka edellyttäisivät sen suojelua. Selvityksen kartta-aineistossa kohteelle on kuitenkin osoitettu merkintä K II, joka viittaa kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaan kohteeseen.
Asemakaavatyön yhteydessä laaditussa rakennushistoriaselvityksessä (2026) todetaan, että 1960-luvun koulurakennusta on muutettu merkittävästi muun muassa kattomuodon osalta siten, ettei rakennuksen alkuperäinen ulkohahmo ole enää tunnistettavissa. Myös sisätilojen tilarakennetta ja materiaaliratkaisuja on muutettu olennaisesti. Rakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävimpänä osana pidetyn 1990-luvun liikuntasalisiiven arkkitehtuurille ominainen symmetria on selvityksen mukaan heikentynyt sen yhteyteen toteutetun keittiölaajennuksen seurauksena. Myöhempien rakennusvaiheiden ulko- ja sisätilat ovat säilyneet pääpiirteissään rakennusaikakautensa mukaisina.

Rakennushistoriaselvityksestä ei ilmene sellaisia uusia seikkoja, joiden perusteella kohteella voitaisiin todeta olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia, maisemallisia tai arkkitehtonisia arvoja. Toisaalta ilmastotavoitteiden ja kestävän rakentamisen näkökulmasta olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen on entistä tärkeämpää. Kaava-asiakirjojen perusteella jää epäselväksi, onko nykyisen rakennusmassan säilyttämistä tai osittaista hyödyntämistä arvioitu yhtenä hankkeen toteuttamisvaihtoehtona. Kaavaselostusluonnoksen mukaan koulurakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia, ja rakennus edellyttää laajamittaista peruskorjausta. Lisäksi sen korjattavuuteen liittyy merkittäviä rakenteellisia haasteita. Kaava-aineistosta ei ilmene selkeästi, millaisia ja kuinka laajoja koulurakennuksen tekniseen kuntoon liittyvät haasteet ovat.

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Niittylahden koulu ja päiväkoti
1815
28.10.2026

Nämä seikat ja niiden vaikutukset suunnitteluratkaisuun olisi hyvä tuoda kaava-aineistossa selkeästi esille.
Käytettävissä olevan selvitysaineiston perusteella kohteen kulttuuriympäristöarvojen ei voida katsoa muodostavan yksinään ratkaisevaa perustetta asemakaavalliselle suojelulle. Rakennuksen asema osana Niittylahden kouluympäristön kehitystä sekä rakennuskannan säilyttämisen kestävyyshyödyt puoltavat uudelleenkäytön mahdollisuuksien huolellista arviointia. Kokonaisharkinnassa on perusteltua tarkastella rinnakkain rakennuksen kulttuuriympäristöarvoja, teknistä kuntoa, korjattavuutta sekä alueen tulevaisuuden tarpeita.

Vastine:
Rakennuksen suunnittelun yhteydessä on tarkasteltu myös olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämismahdollisuuksia. Kuntoarviota päivitettiin 2026, jossa vertailtiin uudisrakentamisen ja vanhan rakentamisen säilyttämistä kustannusten ja kannattavuuden näkökulmasta. Kuntoarvion mukaan rakennuksessa on todettu merkittäviä sisäilmaongelmia sekä laaja-alaisia rakenteelliseen kuntoon liittyviä puutteita, jotka edellyttäisivät mittavia korjaus- ja muutostöitä. Rakennuksen tekninen kunto, korjaustarpeen laajuus sekä toiminnalliset tavoitteet huomioon ottaen säilyttäminen ei ole osoittautunut tässä kohteessa tarkoituksenmukaiseksi ratkaisuksi.
Kaavaselostusta on täydennetty rakennuksen tekniseen kuntoon, korjaustarpeisiin ja niiden vaikutuksiin suunnitteluratkaisun valinnassa siltä osin kuin tämä on kaavaselostuksessa tarpeellista.

Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys

Kaavaselostuksen mukaan liikennemäärät alueella tulisivat lisääntymään ja joukkoliikenteen kapasiteettia tarvitaan lisää. Huoltoliikenne, saattoliikenne ja henkilökunnan pysäköinti on osoitettu samalle alueelle. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että huoltoliikenne voidaan toteuttaa turvallisesti ilman risteämistä lasten kulkureittien, päiväkodin asiakkaiden ja saattoliikenteen kanssa.

Rakennettavuusselvitys on vielä kesken ja se valmistuu kaavaehdotusvaiheeseen. Rakennettavuusselvityksen tulokset on syytä huomioida siten, että

rakennusten kosteudenhallinta, alueen kuivatus ja terveellisen sisäympäristön edellytykset varmistetaan.

Kaavaselostuksen mukaan rakentamisen yhteydessä tontilta joudutaan poistamaan jonkin verran kasvillisuutta ja yksittäisiä puita. Piha-alueiden uudelleenjärjestelyssä huomioidaan selostuksen mukaan viherrakenteen säilyttäminen ja täydentäminen, joilla luodaan näkösuojaa sekä pehmennetään maisemaa ja mahdollisia pihoilta kantautuvia ääniä. Riittävällä puustolla ja kasvillisuudella voidaan vaikuttaa paitsi meluun myös piha-alueen varjostukseen.

Vastine:
Liikennejärjestelyjen turvallisuutta, rakennettavuusselvityksen tuloksia sekä viherrakenteen säilyttämistä ja täydentämistä koskevat näkökohdat on otettu huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa ja alueen jatkosuunnittelussa. Hanketta varten tehdään hulevesisuunnitelma. Liikennealueet on eriytetty toisistaan selkeästi. Viherrakenteiden määrää ohjataan asemakaavassa mutta toteutus ja sijoittelu tapahtuu osana rakentamishankkeen pihasuunnittelua.

Ilmastokoordinaattori

On ilo huomata, että Niittylahden päiväkodin ja koulun asemakaavaluonnoksessa on tarkasteltu viherkertoimen toteutumista ja on tarkoitus tarkastella kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa myös kaavan päästövaikutuksia. Joensuun kaupungin ”Hyvä kasvaa Joensuussa”-kaupunkistrategiassa todetaan, että ”Olemme hiilineutraali kaupunki ja otamme ilmastonmuutoksen vaikutukset ennakoivasti huomioon”. Sekä päästöjen vähentäminen että ilmastonmuutokseen sopeutuminen on siis koko kaupunkiorganisaation yhteinen tavoite.

Viherkertoimen osalta erityisesti päiväkotikohteissa tulee kiinnittää huomiota riittävän viherpinta-alan ja -rakenteiden säilyttämiseen ja lisäämiseen tontilla. Ilmastonmuutos lisää kuumuutta kesäaikaan myös Joensuun alueella ja tämä näkyy hellepäivien ja erittäin kuumien päivien (yli 30 asteen lämpötilojen) määrän lisääntymisenä. Kuumuus rasittaa erityisesti haavoittuvien väestöryhmien terveyttä ja näitä ryhmiä ovat mm. pienet lapset, vanhukset ja

pitkäaikaissairaat. Esimerkiksi Vantaan kaupungin tekemässä lämpösaarekeselvityksessä kaupungin kuumimpien alueiden joukossa oli myös koulu- ja päiväkotipihoja. Edellä mainituista syistä johtuen päiväkotien pihasuunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota riittävien varjojen ja pihan ilmastoa viilentävän kasvillisuuden varmistamiseen. Tämän vuoksi kaavaselostuksessa mainittu 0,5 viherkerrointaso ei ole riittävä varmistamaan, ettei päiväkodin pihasta tule liian paahteinen ympäristö kuumuudelle herkille pienille lapsille. Turun kaupungin asettamissa viherkertoimen tavoitetasoissa 0,5-tasoa tavoitellaan teollisuus- ja varastoalueilla. Tontilla, jossa pienet lapset viettävät pitkiä aikoja, tulisi erityisesti tavoitella korkeaa viherkertoimen tasoa. Viherkertoimen tasoa tulee nostaa ja keskustella rakentajan kanssa siitä, miten riittävän varjoinen piha on mahdollista toteuttaa pihasuunnittelulla. Varjon kannalta on keskeistä säilyttää olemassa olevaa, jo korkeaksi kasvanutta puustoa.

On hyvä, että kaavan toteuttamisen vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin arvioidaan. Arvioinnin tekeminen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa kaavaprosessia on kannatettavaa, koska näin voidaan varmistaa, että laskennan tulokset aidosti vaikuttavat suunnitteluratkaisuihin. Laskennan yhteydessä on hyvä avata sitä, miten ne ovat vaikuttaneet suunnitteluratkaisuihin.

Vastine:
Kaavaratkaisussa on pyritty säilyttämään ja vahvistamaan alueen viherrakennetta. Alueen olemassa olevan puuston säilyttämiseen kiinnitetään erityistä huomiota mahdollisuuksien mukaan myös pihasuunnittelussa ja kaavamääräyksin ohjataan viheralueiden laajuutta. Päiväkodin ja koulun piha-alueiden suunnittelussa huomioidaan riittävän varjostuksen, kasvillisuuden sekä viihtyisän ja turvallisen ulkoiluympäristön toteutuminen.

Viherkertoimen osalta todetaan, ettei eri kaupunkien viherkerrointyökalujen tavoitetasoja voida suoraan verrata keskenään, sillä laskentaperusteet ja eri viherelementtien painotukset vaihtelevat merkittävästi. Kaavassa käytetty viherkerroinmalli asettaa viherrakenteille vaatimuksia, joita arvioidaan suhteessa kyseisen työkalun tavoitteisiin. Kaavan tavoitteena on selvästi ylittää

asetettu vähimmäistavoitetaso. Joensuun kaupungilla on lisäksi kehitteillä oma viherkerrointyökalu, joka huomioi paikalliset olosuhteet.

Kaavan ilmastovaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan hiilivaikutusten arviointi Hiilikartta työkalulla, jonka tulokset esitetään kaavaselostuksessa. Arvioinnissa tarkastellaan kaavaratkaisun vaikutuksia kasvihuonekaasupäästöihin ja hiilivarastoihin sekä kuvataan arvioinnin keskeiset vaikutukset suunnitteluratkaisuihin.

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavan perusratkaisuun.

Reijolan asukasyhdistys ry

Kyseenalaistamme väitteen, jonka mukaan 90 % uuden Niittylahden koulun oppilaista asuisi alle 3 kilometrin etäisyydellä koulusta. Väite ei vaikuta uskottavalta ilman tarkkaa paikkatietoon perustuvaa selvitystä.
Niittylahden uusi koulu sijoittuu nykyisen koulun paikalle Kummuntie 9:ään, ja kaupungin mukaan kouluun on tulossa noin 300 oppilasta. Jo pelkästään Reijolan taajaman rajalle on koululta noin 2,8–2,9 kilometriä, esimerkiksi Kaukolantien suunnalta. Tämä tarkoittaa, että suuri osa Reijolan taajamasta jää käytännössä yli kolmen kilometrin koulumatkan päähän.
Lisäksi oppilaita on tulossa laajalta alueelta: Niittylahden rannasta, Karhunmäen suunnasta sekä Reijolan Haapajoen puoleiselta rajalta. Näiden alueiden sijainti huomioiden väite 90 prosentista alle kolmen kilometrin etäisyydellä vaikuttaa virheelliseltä tai ainakin puutteellisesti perustellulta.
Pyydämme kaupungilta nähtäväksi väitteen taustalla olevan tutkimus- tai laskenta aineiston: mitkä oppilaiden lähtöpisteet on huomioitu, onko laskenta tehty linnuntietä vai todellista kävely-/pyöräilyreittiä pitkin, ja perustuuko väite nykyisiin oppilastietoihin vai ennusteeseen.
Koulumatkan pituudella on myös käytännön merkitystä, sillä Joensuun koulukuljetusperiaatteiden mukaan esi–2.-luokkalaisilla kuljetusraja on yli 3 km ja 3.–9. luokkalaisilla yli 5 km. Siksi tällainen väite on tarkistettava erityisen huolellisesti ennen kuin sitä käytetään kaavaratkaisun perusteluna.

Vastine:

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Niittylahden koulu ja päiväkoti
1815
28.10.2026

Arvio siitä, että 90 % Niittylahteen sijoittuvan uuden koulun oppilaista asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä koulusta, perustuu Eteläisen alueen varhaiskasvatus- ja kouluverkkoselvityksen yhteydessä tehtyyn paikkatietopohjaiseen saavutettavuustarkasteluun. Tarkastelussa huomioitiin vuosina 2019–2024 syntyneet lapset, ennuste vuosien 2025–2040 uudisrakentamisesta sekä koulujen kapasiteetit. Oppilaat sijoitettiin tarkastelussa lähimpään kouluun koulun kapasiteetin mukaisesti eikä nykyisten oppilaaksiottoalueiden perusteella.

Selvityksen mukaan tilanteessa, jossa koulut sijaitsevat Karhunmäessä, Suhmurassa ja Niittylahdessa, noin 90 % Niittylahden koulun oppilaista asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä koulusta. Vastaava osuus Reijolan vaihtoehdossa on noin 80 %. Etäisyydet on mitattu linnuntie-etäisyyksinä, ja selvityksessä todetaan, että tarkastelu on luonteeltaan viitteellinen erityisesti tulevaan rakentamiseen liittyvien ennusteiden osalta. Lisäksi tarkastelussa huomioitiin koko vaikutusalue, mukaan lukien Reijolan, Niittylahdenrannan, Karhunmäen ja Haapajoen suunnat. Selvityksen mukaan oppilaaksiottoalueita ei kuitenkaan voida sitoa pysyvästi tiettyihin maantieteellisiin rajoihin, vaan niitä tarkastellaan vuosittain oppilasmäärien ja koulujen kapasiteetin perusteella.

Kouluverkkoselvityksen myöhemmässä vaiheessa koulumatkoja tarkasteltiin myös tieverkkoa pitkin. Alle kolmen kilometrin etäisyyttä koskevaa tarkastelua on käytetty kouluverkkovaihtoehtojen saavutettavuuden vertailuun. Selvityksessä ei ole määritelty koulukuljetusoikeuksia, jotka ratkaistaan erikseen kaupungin koulukuljetusperiaatteiden mukaisesti.

Selvitysaineisto on toimitettu lausunnon jättäneelle.

Mielipide 1

Asemakaavaratkaisu koskee merkittävää paikallista ympäristöä ja sisältää myös ratkaisevan kannanoton nykyisen koulurakennuksen tulevaisuudesta. Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueella oleva koulurakennus on osoitettu osayleiskaavassa suojeltavaksi kohteeksi merkinnällä SR-1 ja sen

suojelutarvetta selvitetään asemakaavatyön yhteydessä. Tästä huolimatta asemakaavaluonnoksessa rakennukselle ei esitetä suojelumerkintää. Tämä asettaa kaavaratkaisun lähtökohdan ristiriitaiseen tilanteeseen, jossa suojelukysymys todetaan selvityksen kohteeksi, mutta käytännön ratkaisu tehdään jo ennen selvitystyön valmistumista. Kaavaselostuksen perusteella useat keskeiset selvitykset ovat edelleen kesken. Rakennushistoriaselvitys ei ole valmis, rakennettavuusselvitys on kesken ja osa ympäristöön liittyvistä selvityksistä, kuten luontoselvitykset, täydentyvät vasta ehdotusvaiheessa. Näin ollen kaavaratkaisu perustuu tilanteeseen, jossa keskeinen tietopohja ei ole vielä valmis. Tämä on ongelmallista, koska asemakaavan tulee perustua riittävään ja ajantasaiseen tietoon alueen ominaisuuksista ja vaikutuksista. Kaavaselostuksessa todetaan, että lopullinen arvio rakennuksen suojelutarpeesta tehdään vasta kaavaehdotusvaiheessa. Samalla kuitenkin kaavaluonnoksessa ei esitetä suojelumerkintää, mikä käytännössä ohjaa suunnittelua purkavaan ratkaisuun jo tässä vaiheessa. Menettely johtaa siihen, että suojelukysymys ratkaistaan ennen kuin siihen liittyvä arviointi on voitu tehdä loppuun. Tämä kääntää kaavaprosessin tavanomaisen etenemisen, jossa selvitykset muodostavat perustan ratkaisulle eikä päinvastoin. Aineistosta ilmenee lisäksi, että viranomaislausunnoissa on korostettu riittävien selvitysten merkitystä ennen suojeluarvion tekemistä. Rakennuksen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen selvittämistä on pidetty asemakaavatyön keskeisenä lähtökohtana, ja suojelun on katsottu olevan tarkastelun perustaso erityisesti osayleiskaavan merkinnän vuoksi. Tästä huolimatta asemakaavaluonnoksen ratkaisu etenee ilman suojelumerkintää jo ennen kuin tämä arviointi on valmistunut, mikä herättää kysymyksen siitä, miten viranomaislausuntojen sisältö on otettu huomioon. Rakennushistoriaselvityksen tämänhetkiset tulkinnat esitetään kaavaselostuksessa siten, että rakennuksen arkkitehtonista laatua ja säilyneisyyttä pidetään puutteellisena. Samanaikaisesti rakennus kuitenkin kuvataan alueellisesti harvinaiseksi esimerkiksi eri aikakausien koulurakentamisen kerrostuneisuudesta. Tämä osoittaa, että rakennuksella on tunnistettavia ominaispiirteitä ja arvoja, joiden merkitys ei ole vielä yksiselitteisesti ratkaistu. Tässä tilanteessa suojeluratkaisun tekeminen ennen selvityksen valmistumista on perustelematonta. Kaavaselostuksessa todetaan myös, että rakennuksen purkaminen poistaisi yhden alueen historiallisista

kerrostumista ja voisi heikentää ajallista jatkuvuutta sekä paikallishistoriallisia viitteitä. Näin ollen vaikutukset kulttuuriympäristöön tunnistetaan. Vaikutusten arviointi jää kuitenkin kuvailevalle tasolle eikä sisällä vertailua vaihtoehtoisiin ratkaisuihin, kuten rakennuksen säilyttämiseen tai osittaiseen integrointiin uuteen kokonaisuuteen. Tämän vuoksi vaikutusten arviointi ei muodosta riittävää perustaa suojelukysymyksen ratkaisemiselle. Kaavaselostuksessa todetaan, että asemakaavan tehtävänä on toteuttaa kaupunginvaltuuston tekemä päätös koulun sijoittamisesta. Tämä rajaa kaavatyössä tarkasteltavien vaihtoehtojen määrää ja korostaa samalla velvollisuutta arvioida suunnitellun ratkaisun vaikutukset erityisen huolellisesti. Kun vaihtoehtotarkastelu on rajattu, korostuu entisestään tarve, että suojeluarviointi ja siihen liittyvät selvitykset tehdään perusteellisesti ennen ratkaisujen lukitsemista. Esitetyn perusteella asemakaavaluonnoksen keskeinen ongelma on, että suojelukysymys on edelleen avoin ja siihen liittyvä selvitystyö kesken, mutta kaavaratkaisu ohjaa jo nyt rakennuksen purkamiseen mahdollistavaan lopputulokseen. Kaava ei siten tässä vaiheessa perustu valmiiseen ja riittävään tietopohjaan. Pidän perusteltuna, että asemakaavatyössä suojelukysymys pidetään aidosti avoimena luonnosvaiheessa ja ratkaisu perustetaan vasta valmiisiin selvityksiin. Lisäksi on tarpeen tarkentaa vaikutusten arviointia kulttuuriympäristön osalta sekä osoittaa selkeästi, miten viranomaislausunnot on otettu huomioon kaavaratkaisussa.

Vastine:
Nykyisen koulurakennuksen suojelutarvetta on edelleen arvioitu asemakaavatyön yhteydessä. Osayleiskaavassa rakennus on osoitettu sr-1-kohteena, mikä edellyttää sen kulttuurihistoriallisten, rakennushistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen tarkempaa selvittämistä asemakaavoituksen yhteydessä. Osayleiskaavan suojelumerkintä ei siten ratkaise rakennuksen suojelua, vaan velvoittaa arvioimaan suojelutarpeen asemakaavaa varten.
Asemakaavaluonnos kuvaa valmistelun sen hetkistä arviota suojelusta, josta pyydetään lausuntoja ja muuta palautetta. Luonnosvaiheessa ei vielä ratkaista lopullisesti rakennuksen suojelua tai mahdollista purkamista, vaan tavoitteena on koota päätöksenteon tueksi palautetta, lausuntoja ja

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

lisäaineistoa. Lopullinen ratkaisu muodostetaan kaavaehdotusvaiheessa käytettävissä olevan kokonaisaineiston perusteella.
Kaavaprosessin aikana on laadittu rakennushistoriaselvitys, jonka perusteella rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja on selvitetty. Selvityksessä on tunnistettu rakennuksen paikallishistoriallista merkitystä, mutta samalla todettu rakennustaiteellisten arvojen, alkuperäisyyden ja säilyneisyyden olevan melko rajallisia. Lisäksi on arvioitu rakennuksen ja mahdollisten muutosten vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Näiden tekijöiden lopullinen kokonaisarviointi on tehty kaavaehdotusvaiheessa.

Mielipide 2

Koulu ja päiväkoti pitää rakentaa siten että se on helppo muuttaa toiseen käyttöön kun päiväkotilapsien ja koululaisten määrä laskee tai purkaa pois siirrettäväksi toiseen kohteeseen.
Nyt on romahtanut uusien talojen rakentaminen erityisesti kaava-alueilla ja asutus tiivistyy yhä lähemmäksi Joensuun keskustaa.
Tulevan koulupiirialueelta ei ole yhtään uutta tonttia pariin vuoteen edes varattu vaikka Niittylahteen rakennettiin uusia katuja ja tonttivarantoa.
Tämä pitää huomioida vakavasti Niittylahden koulun ja päiväkodin rakentamisen suunnittelussa.

Vastine:
Oppilas- ja väestöennusteet sekä rakentamisen kehitys on huomioitu koulun ja päiväkodin mitoituksen lähtötietoina. Väestökehitystä on arvioitu Eteläisen alueen varhaiskasvatus- ja kouluverkkoselvityksessä. Selvityksessä oppilasennusteiden todetaan heikentyneen syntyvyyden laskun ja vähäisen uudisrakentamisen vuoksi, minkä johdosta alueen koulutarve on mitoitettu noin 300 oppilaalle. Selvityksen mukaan liian suurten tilojen rakentamista tulevaisuuden epävarman kasvun varalle ei pidetä tarkoituksenmukaisena. Mahdollisiin muutoksiin voidaan vastata esim. joustavilla suunnitteluratkaisuilla, jotka mahdollistavat tilojen monipuolisemman käytön.

Mielipide 3

J • ENSUU
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Palauteraportti
Niittylahden koulu ja päiväkoti
1815
28.10.2026

Pyhäselän kunnan kanssa 2003 tehdyn sopimuksen mukaan nykyisen koulun urheilukentän vesiliittymän läheisyyteen on rakennettu vesijohto kiinteistöille Kummuntie 39-41. Vesijohto sijaitsee nykyisellä viheralueella. Vesilinjan rakennusaikana linja eristettiin vain koululle ja Kopralaan menevän tien kohdalta, missä kallio on melko pinnassa.
Kaavaehdotuksen mukaan vesilinja näyttää jäävän liikennöitävän alueen alle, joten on huomioitava, että linja eristetään riittävästi jäätymisen estämiseksi.

Vastine:
Kyseinen vesijohto on tiedossa hankesuunnittelijoilla ja se huomioidaan suunnittelussa ja toteutusvaiheessa.