Niittylahden koulu ja päiväkoti -asemakaavan ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLK 03.11.2026 § 132
456/10.02.03.00/2026

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. Tontin koko on 36 366 m², tehokkuus e= 0,4 ja kerrosluku kaksi. Lisäksi kaavassa osoitetaan virkistysalue (VL), sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), joka mahdollistaa nykyisen lämpölaitoksen säilymisen nykyisessä sijainnissaan.

Osayleiskaavan SR-1 -merkinnän johdosta nykyisen rakennuksen suojelutarve selvitettiin asemakaavatyön yhteydessä. Rakennuksesta laadittiin rakennushistoriaselvitys, joka valmistui kesällä 2026. Kaavaluonnosta laadittaessa selvitys oli vielä osittain kesken, mutta käytettävissä olleen selvitystiedon perusteella voitiin muodostaa alustava arvio rakennuksen suojelutarpeesta. Kaavaluonnoksessa kohteelle ei esitetty suojelumerkintää. Lopullinen arviointi jätettiin ehdotusvaiheeseen rakennushistoriaselvityksen valmistumisen jälkeen.

Luonnos: Kaupunkirakennelautakunta Pöytäkirja 16.06.2026/Pykälä 84

Valmistuneen rakennushistoriaselvityksen johtopäätökset eivät muuttaneet luonnosvaiheessa tehtyä arviointia olennaisella tavalla. 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 suojelumerkintää.

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön, sillä nykyinen koulurakennus voidaan asemakaavan toteuttamisen yhteydessä purkaa. Purkaminen poistaa yhden Niittylahden alueen historiallisista kerrostumista, mutta rakennuksen suojeluarvot on rakennushistoriaselvityksessä arvioitu vähäisiksi. Purkaminen ei vie mukanaan erityisen vahvaa identiteettitekijää, vaikka se voi hieman heikentää ajallista jatkuvuutta ja paikallishistoriallisia viitteitä, joten vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön jäävät kokonaisuutena vähäisiksi.

Vaikutukset luontoon ja kaupunkikuvaan jäävät myös vähäisiksi, koska rakentaminen sijoittuu nykyiselle, jo rakennetulle tontille eikä laajene luonnontilaisille alueille. Merkkejä liito-oravista alueella ei selvitysten mukaan havaittu.

Kaavamuutoksen suurimmat vaikutukset liittyvät palveluihin ja niiden saatavuuteen. Uusi koulu- ja päiväkotikokonaisuus parantaa palvelutasoa ja mahdollistaa riittävät ja ajanmukaiset tilat noin 300 oppilaalle ja 63 varhaiskasvatuspaikalle sekä lisää alueen työpaikkoja. Ratkaisu vahvistaa palveluverkkoa kokonaisuutena, vaikka osalla oppilaista koulumatkat voivat pidentyä.

Hanke lisää jonkin verran liikennemääriä, mutta samalla liikennejärjestelyjä on kehitetty turvallisemmiksi eriyttämällä eri liikennemuodot sekä parantamalla jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen toimivuutta kaava-alueella. Joukkoliikenteen tarve kasvaa erityisesti koulukuljetusten osalta.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 25.6.–10.8.2026 ja sitä esiteltiin yleisötilaisuudessa 22.7.2026. Kaavaluonnoksesta annettiin yhdeksän lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Palautteissa korostuivat erityisesti liikennejärjestelyt ja liikenneturvallisuus, nykyisen koulurakennuksen suojelutarpeen arviointi, hulevesien hallinta sekä rakennettavuuteen liittyvät kysymykset. Lisäksi palautteissa tuotiin esiin ilmastovaikutusten arviointi, viherrakenteen ja puuston säilyttäminen, teknisen infrastruktuurin huomioiminen sekä koulun mitoitukseen, saavutettavuuteen ja väestökehitykseen liittyvät näkökohdat. Nämä asiat on huomioitu asemakaavassa siltä osin kuin niitä voidaan ratkaista asemakaavan keinoin. Muut suunnittelua ja toteutusta koskevat näkökohdat otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

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.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1815.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Luk / NM

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Niittylahden koulu ja päiväkoti -asemakaavan ehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n ja alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville;

pyytää lausunnot Joensuun Vedeltä, Itä-Suomen elinvoimakeskukselta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta, Lupa- ja valvontavirastolta (LVV), PKS-Sähkönsiirto Oy:lta ja Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta ja muilta tarvittavilta tahoilta,

sekä jos asemakaavaa vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Niittylahden koulu ja päiväkoti -asemakaavan ja tonttijaon.

Päätös:
Hyväksyttiin yksimielisesti.