Kaupunkirakennelautakunta/Pöytäkirja

Aika 03.11.2026 klo 16:30 - 18:07

Paikka Kokoushuone Holvi, Torikatu 19 A, 3. krs, Joensuu

Käsitellyt asiat

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 126	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 127	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 128	Merkintöjä	5
§ 129	Periaatteet yksityisten laitureiden sijoittamiselle Joensuun kantakaupungin yleisillä alueilla	6
§ 130	Oikaisuvaatimus kaupungingeodeetin päätöksestä 31.8.2026 § 134	8
§ 131	Vesikkopuiston leikkipaikka	13
§ 132	Niittylahden koulu ja päiväkoti -asemakaavan ja tonttijaon hyväksyminen	15
§ 133	Viranhaltijapäätökset	18

Läsnä	Puustinen Pekka	puheenjohtaja	
	Savolainen Terhi	varapuheenjohtaja	
	Kääriäinen Minna	jäsen	
	Karhapää Henna	jäsen	
	Rauma Simo	jäsen	
	Pesonen Matti	jäsen	
	Kolehmainen Katja	jäsen	
	Lasaroff Johannes	jäsen	
	Laasonen Jenni	jäsen	
	Saarelainen Antti	jäsen	
	Bogdanoff Eero	jäsen	
	Honkanen Anu	kaupunginhallituksen edustaja	
Muu läsnäolo	Varonen Ari	esittelijä, kaupunkiympäristöjohtaja	
	Jänis Tanja	pöytäkirjanpitäjä	
	Kettunen Anni	asiantuntija	§ 128
	Hämäläinen Patrik	asiantuntija	§128
	Siven Kalle	asiantuntija	§ 129-130
Poissa	Repo Kunto	nuorisovaltuuston edustaja	

Allekirjoitukset

Pekka Puustinen
puheenjohtaja

Tanja Jänis
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu 3.11.2026

Johannes Lasaroff
pöytäkirjantarkastaja

Simo Rauma
pöytäkirjantarkastaja

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 3.11.2026 yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirjanpitäjä Tanja Jänis

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

KRAKLK 03.11.2026 § 126

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Totesi.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

KRAKLK 03.11.2026 § 127

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Johannes Lasaroffin ja Simo Rauman.

Päätös:
Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintöjä

KRAKLK 03.11.2026 § 128

1. Ekologinen kompensaatio Joensuun seudun yleiskaavassa -hankkeen esittely.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä asiat tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Anni Kettunen ja Patrik Hämäläinen olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

Periaatteet yksityisten laitureiden sijoittamiselle Joensuun kantakaupungin yleisillä alueilla

KRAKLK 03.11.2026 § 129
1663/10.00.02.00/2026

Joensuun kaupunki on päättänyt yksityisten ja yhtiömuotoisten laitureiden sijoittamisesta Teknisen lautakunnan päätöksillä 17.8.2010 § 290 ja 14.2.2012 § 46. Kyseiset päätökset perustuivat tilanteeseen, jossa venepaikkojen saatavuudessa esiintyi paikoin puutteita ja yksityisten laitureiden katsottiin täydentävän kaupungin tarjoamia venepaikkapalveluja. Tuolloin laitureiden sallimisella pyrittiin myös vähentämään kysyntäpainetta kaupungin venesatamissa.

Tilanne on sittemmin muuttunut olennaisesti. Kaupunginhallitus on 23.6.2014 § 311 rakennemuutosten selvitysten toimeenpanon yhteydessä päättänyt siirtää venesatamien- ja valkamien vuokrauksen ja ylläpidon kaupungin omistamalle Saimaan Satamat Oy:lle (nykyisin Joensuun Satama Oy). Kaupunginhallitus on päättänyt tarkemmin luovutuksesta 22.6.2015 § 283 tekemällään päätöksellä. Yhtiöltä saadun tiedon mukaan kantakaupungin alueella on vuonna 2026 yhteensä 596 venepaikkaa, joista käytössä on 431 ja vapaana 165. Kokonaiskäyttöaste on 72 prosenttia. Useilla satama-alueilla käyttöaste on huomattavasti tätäkin alempi. Esimerkiksi Kalastajankadun sataman käyttöaste on 36 prosenttia ja Kurapuron sataman 44 prosenttia.

Samanaikaisesti kaupungin omistamille yleisille ranta-alueille sijoitetut yksityiset laiturit kaventavat ranta-alueiden yhteiskäyttöä, pirstovat virkistysalueita ja voivat synnyttää vaikutelman yleisen alueen yksityistämisestä. Toiminta hyödyttää tyypillisesti rajattua käyttäjäjoukkoa, kun taas haitat kohdistuvat kaikkien kuntalaisten käytettävissä oleviin yhteisiin ranta-alueisiin.

Joensuun Satama Oy:n hallitus on lausunnossaan katsonut, ettei uusia yksityisiä laiturisopimuksia tulisi tehdä sellaisille alueille, joilla yhtiö tarjoaa venepaikka- ja satamapalveluja. Lausunnossa on erikseen mainittu Pielisjoki, Höytiäisen kanava ja Marjala.

Voimassa olevien sopimusten osalta on perusteltua siirtyä yhtenäiseen käytäntöön hallitusti kohtuullisen siirtymäajan kautta. Tämä turvaa nykyisten sopimusosapuolten aseman ja mahdollistaa samalla kaupungin ranta-alueiden pitkäjänteisen kehittämisen.

Tämän vuoksi on tarkoituksenmukaista siirtyä periaatteeseen, jossa kaupungin omistamia yleisiä ranta-alueita pidetään lähtökohtaisesti kaikkien kuntalaisten yhteisessä käytössä ja yksityisten laitureiden sijoittamista arvioidaan vain poikkeuksellisissa tilanteissa erityisin maankäytöllisin perustein.

Kaupungin omistamien yleisten alueiden käyttöoikeutta ei lähtökohtaisesti sidota kiinteistön sijaintiin tai rannan läheisyyteen. Yksittäisen kiinteistön läheinen sijainti kaupungin ranta-alueeseen nähden ei muodosta erityistä oikeutta yleisen alueen yksityiseen käyttöön.

Valmistelija: maankäyttöinsinööri AM/Kaupungingeodeetti

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää, että yksityisten laitureiden sijoittamisessa kaupungin omistamille yleisille alueille noudatetaan seuraavia periaatteita:

1. Yleiset ranta-alueet on tarkoitettu ensisijaisesti kaikkien kuntalaisten yhteiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Yksityisten laitureiden sijoittamista kaupungin omistamille yleisille alueille ei lähtökohtaisesti sallita.
2. Uusia laituripaikkoja ei vuokrata sellaisilla alueilla, joilla kaupungin tai Joensuun Satama Oy:n ylläpitämät venepaikkapalvelut ovat kohtuullisesti saatavilla. Tämä koskee erityisesti Pielisjoen, Höytiäisen kanavan ja Marjalan alueita.
3. Voimassa olevat laitureiden sijoittamista koskevat sopimukset yhtenäistetään vuoden 2027 aikana. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset irtisanotaan sopimusehtojen mukaisesti ja korvataan määräaikaisilla sopimuksilla kaupungin hyväksymien yhtenäisten sopimusehtojen perusteella.
4. Päättymässä olevien laiturisopimusten jatkosopimukset voidaan tehdä enintään 31.12.2028 saakka siirtymäaikana. Tämän jälkeen sopimusten jatkaminen arvioidaan tämän päätöksen mukaisesti.
5. Pataluodon rantaraitin asemakaavan 1661 alueella laitureiden sijoittamiseen liittyviä sopimuksia voidaan tehdä vain asemakaavassa nimenomaisesti osoitetuille alueille ja niille kiinteistöille, joille tällainen oikeus on asemakaavassa annettu.
6. Törönpuron alueelle ei myönnetä uusia laitureiden sijoittamista koskevia lupia tai vuokrasopimuksia ennen alueen maankäytön ja kaavoituksen ratkaisemista.
7. Kaupungingeodeetti voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen edellä mainituista periaatteista, mikäli:
    - alueella ei ole kohtuullisesti saavutettavaa yleistä venepaikkapalvelua,
    - laiturista ei aiheudu haittaa alueen virkistyskäytölle,
    - kulku rannassa säilyy esteettömänä,
    - sijoittaminen ei vaikeuta alueen tulevaa kaavoitusta tai muuta maankäyttöä,
    - sijoittaminen ei ole ristiriidassa kaupungin muiden maankäytöllisten tavoitteiden kanssa.

Päätös:
Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kalle Siven oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 119	20.10.2026
Kaupunkirakennelautakunta	§ 130	03.11.2026

Oikaisuvaatimus kaupungingeodeetin päätöksestä 31.8.2026 § 134

KRAKLK 20.10.2026 § 119

Asia:

[redacted] oikaisuvaatimus kaupungingeodeetin päätöksestä 31.8.2026 § 134/2026, joka koskee 13.10.1988 päivätyn ja 31.5.1999 siirretyn liiketontin [redacted] maanvuokrasopimuksen jatkamista Raatekankaalla.

Aikaisempi päätös:

Kaupungingeodeetti on päätöksellään 31.8.2026 § 134/2026 päättänyt jatkaa Joensuun kaupungin ja [redacted] välistä tonttia [redacted] koskevaa maanvuokrasopimusta ajalle 1.1.2027–31.12.2046.

Vuokra-alue sijaitsee osoitteessa [redacted]. Tontin pinta-ala on noin 1 855 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 928 k-m². Tontti on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jonka tontin rakennusoikeudesta saadaan enintään 25 % käyttää teollisuus- ja varastotiloina (K-11). Tontilla sijaitsee alkuperäiseen vuokraukseen perustuva rakennuskanta. Vuokralainen on täyttänyt voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen ja muut sopimusvelvoitteensa.

Päätöksen mukainen, vuoden 2026 hintatasoa vastaava vuosivuokra on ollut 2 500 euroa. Vuokra perustui riippumattoman arvioitsijan arvioon liiketontin käyvästä vuosivuokratasosta. Vuokran määrässä on huomioitu tontin rakennuksessa sijaitseva n. 25 m² muuntamo. Arviossa on alennettu lopullista maanvuokratasoa muuntamon vuoksi noin 200–250 €/vuodessa.

Oikaisuvaatimus:

[redacted] vaatii kaupungingeodeetin päätöksen 31.8.2026 § 134/2026 oikaisemista vuotuisen maanvuokran määrän osalta, joka koskee kiinteistöllä sijaitsevan muuntamon huomioimista vuokran määräytymisessä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan tontilla sijaitsevan noin 25 m²:n muuntamon vaikutusta vuokran määrään ei ole huomioitu riittävästi. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että muuntamo on rakennettu tontilla sijaitsevaan rakennukseen vuonna 1986 kaupungin ohjeiden mukaisesti rakennuksen toteuttamisen yhteydessä. Oikaisuvaatimuksen mukaan muuntamon sijoittamisesta aiheutuva rasite huomioitiin tuolloin alentamalla tontin vuosivuokraa noin 50 %:lla, koska muuntamosta aiheutuvista ylläpito- ja käyttökustannuksista vastaa kiinteistön omistaja.

Oikaisuvaatimuksen mukaan muuntamo aiheuttaa kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen omistajalle ja tontin hallitsijalle vuosittaisia kustannuksia ja velvoitteita, joita ovat mm. vuotuinen lämmitys, lumen auraus sekä lumen poisvienti talvella ja ylimääräinen hiekoitus. Oikaisuvaatimuksessa katsotaan, että kaupungingeodeetin päätöksessä

huomioitu noin 200–250 euron vuosittainen vuokranalennus ei vastaa muuntamosta aiheutuvaa rasitetta ja kustannuksia.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että vuotuista maanvuokraa alennetaan muuntamon perusteella 800–1 000 euroa vuodessa.

Oikaisuvaatimuksen tutkiminen:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostitse 31.8.2026. Oikaisuvaatimus on päivätty ja allekirjoitettu sähköisesti 2.9.2026. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt päätöksen kohteena oleva maanvuokralainen, jolla on asiassa oikaisuvaatimusoikeus. Oikaisuvaatimus on saapunut kaupungille 2.9.2026 ja se on tehty säädetyssä määräajassa, joten oikaisuvaatimus tutkitaan.

Liiketontin geometria ja muuntamon sijoittuminen rakennukseen:

Vuokratontti [redacted] on muodoltaan jokseenkin suorakaiteen muotoinen, pohjois–eteläsuunnassa pitkulainen tontti, jonka eteläraja rajautuu Kuurnankatuun. Tontin pinta-ala on noin 1 855 m2. Tontin itäpuolella sijaitsee naapuritontti 14.

Tontilla sijaitseva rakennus on tontin pohjois- ja keskiosassa. Rakennuksen ja katualueen väliin tontin eteläosaan jää avointa piha-aluetta. Rakennuksen itäseinän ja tontin itärajan väliin jää noin viiden metrin levyinen kaista.

Muuntamo, pinta-alaltaan noin 25 m², sijaitsee rakennuksen itäosassa, ja se on rakennettu osaksi rakennusta rakennuksen toteuttamisen yhteydessä vuonna 1986. Johtokartan mukaan muuntamoon johtavat kaapelit tulevat tontille sen kaakkoiskulmasta katualueelta. Ne kulkevat tontin itärajan suuntaisesti rakennuksen itäpuolisessa kaistassa muuntamolle. Kulku muuntamolle tapahtuu rakennuksen itäpuolelta.

Muuntamoa koskevat sopimukset:

Tonttia koskevissa 13.10.1988 päivätyssä ja 31.5.1999 siirretyssä maanvuokrasopimuksessa ei ole nimenomaista määräystä tontilla sijaitsevasta muuntamosta tai sen vaikutuksesta maanvuokran määrään.

Maanvuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä asianosainen on kuitenkin esittänyt, että vuokran alennus (oikaisuvaatimuksessa esitetty noin 50 %) on sovittu silloisen Joensuun kaupungin teknisen johtajan tai muun vastaavan tahon kanssa suullisesti.

Muuntamoa koskeva erillinen sopimus on tehty 22.12.1995 Joensuun kaupungin teknisen viraston ja Joensuun Energia Oy:n (nykyisin Caruna Espoo Oy) välillä. Sopimuksen 5. kohdan mukaan yhtiöllä on oikeus liikkua sopimuksen mukaisilla alueilla ja niiden ympäristössä muuntamoiden merkitsemistä, rakentamista, kunnossapitoa ja käyttöä varten. Sopimusta on muutettu 4.2.2000. Muutoksen mukaan yhtiöllä on pysyvä oikeus muuntamoiden sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja

pitämiseen kaupungin omistamilla alueilla, eikä tästä makseta kaupungille vuokraa tai muuta vastiketta.

Edellä mainitut sopimukset eivät sisällä määräyksiä yksityiselle maanvuokralaiselle maksettavasta korvauksesta tai maanvuokran alennuksesta muuntamon sijoittamisen perusteella. Joensuun kaupungin ja muuntamon haltijan väliset sopimukset koskevat muuntamon sijoittamiseen, käyttöön, kulkuoikeuksiin ja kunnossapitoon liittyviä oikeuksia, eivät maanvuokralaisen ja kaupungin välisen maanvuokrasuhteen ehtoja tai maanvuokran määräytymistä.

Caruna Espoo Oy:n kaupungille antaman selvityksen mukaan yhtiön kiinteistömuuntamoita huolletaan viiden vuoden välein. Tontilla sijaitsevalla muuntamolla on viimeksi käyty huoltokäynnillä vuonna 2024.

Johtopäätökset:

Kaupunki tunnistaa, että tontilla sijaitsevasta muuntamosta saattaa aiheutua maanvuokralaiselle jonkin verran haittaa ja kustannuksia. Maanvuokrasopimuksista tai kaupungin ja verkkoyhtiön välisistä muuntamosopimuksista ei kuitenkaan seuraa kaupungille velvollisuutta alentaa maanvuokraa muuntamon perusteella. Kaupunki on siitä huolimatta huomioinut muuntamon aiheuttaman rasitteen vuokran määrityksessä alentamalla vuosivuokraa riippumattoman arvioitsijan arvion mukaisesti noin 200–250 eurolla vuodessa.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista virallista selvitystä muuntamosta aiheutuvien kustannusten määrästä tai muista uusista perusteista, joiden johdosta vuokraa olisi aihetta alentaa arvioitsijan huomioimaa määrää enemmän. Verkkoyhtiön selvityksen mukaan muuntamon määräaikaishuolto tehdään noin viiden vuoden välein, ja sen lisäksi muuntamolla käydään tarvittaessa kytkentätöiden vuoksi. Muuntamolle kulku on siten satunnaista, eikä siitä aiheudu tontin käytölle merkittävää haittaa. Lumen auraus ja hiekoitus on pääasiassa tontin muun käytön tarpeesta, kuin muuntamosta aiheutuvaa. Vuokran määrityksen lähtökohtana on tontin markkinaehtoinen vuosivuokrataso, jossa muuntamon aiheuttama rasite on arvioitu ja huomioitu asianmukaisella tavalla.

Oikaisuvaatimuksessa esitetystä vuokranalennuksesta ei ole esitetty kirjallista näyttöä, eikä vuokran alennuksesta ole määräystä 13.10.1988 päivätyssä maanvuokrasopimuksessa. Mahdollinen aiemmalla vuokrakaudella sovellettu alennus ei sido kaupunkia jatkokauden vuokran määrittämisessä, vaan jatkokauden vuokra määritetään jatkamishetken käyvän vuokratason mukaisesti.

Valmistelija: maankäyttöasiantuntija / kaupungingeodeetti

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

hylätä [redacted] oikaisuvaatimuksen kaupungingeodeetin päätöksestä 31.8.2026 § 134/2026.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 119	20.10.2026
Kaupunkirakennelautakunta	§ 130	03.11.2026

Päätös:
Kaupunkirakennelautakunta päätti jättää asian pöydälle käsiteltäväksi seuraavassa kokouksessa.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 119	20.10.2026
Kaupunkirakennelautakunta	§ 130	03.11.2026

KRAKLK 03.11.2026 § 130
1346/10.00.02.00/2026

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

hylätä [redacted] oikaisuvaatimuksen kaupungingeodeetin päätöksestä 31.8.2026 § 134/2026.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kalle Siven oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Vesikkopuiston leikkipaikka

KRAKLK 03.11.2026 § 131
1644/10.03.01.04/2026

Rantakylän kaupunginosassa sijaitseva Vesikkopuiston leikkipaikka, joka toimii alueen lähileikkipaikkana, peruskorjataan vuonna 2027. Suunnittelun lähtötietojen keräämiseksi järjestettiin asukaskysely, johon vastasi 138 henkilöä. Vastaajista valtaosa oli lasten huoltajia. Kyselyn perusteella käyttäjät pitivät tärkeinä erityisesti luonnonmateriaaleja, maastonmuotojen hyödyntämistä, kiipeilyä, tasapainoilua sekä erilaisia keinuja. Lisäksi vastauksissa korostuivat toiveet luonnonmukaisesta ympäristöstä, eri ikäryhmien huomioimisesta, esteettömyyden parantamisesta sekä oleskelu- ja eväiden syöntipaikkojen järjestämisestä.

Toteutussuunnitelmassa on huomioitu asukaskyselyssä esiin nousseet keskeiset kehittämistoiveet. Suunnitelma sisältää luonnonmukaisia leikkiympäristöjä, maastonmuotoihin perustuvia toimintoja, kiipeily- ja tasapainoiluelementtejä, keinuja sekä oleskelualueita. Alueen puusto ja luonnon ominaispiirteet säilytetään, mutta leikkivälineiden ja toimintojen sijoittamisen vuoksi muutama puu joudutaan alueelta poistamaan. Lisäksi huonokuntoiset pensasistutukset poistetaan. Leikkipaikan turvallisuutta parannetaan aitaamalla alue pyörätien ja jalankulkuväylän puoleiselta sivulta.

Vesikkopuiston leikkipaikan suunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 1.- 16.10.2026 ja siihen saapui määräaikaan mennessä kolme muistutusta, jotka ovat tämän päätöksen oheismateriaalina.

Muistutus 1:
Muistutuksessa toivottiin suunnitelmassa poistettaviksi esitettyjen puiden ja pensaiden säilyttämistä tai uudelleenistuttamista.

Vastaus 1: Vesikkopuiston nykyiset pensasistutukset ovat huonokuntoisia, minkä vuoksi ne poistetaan. Pensasistutusten tilalle rakennetaan leikkipaikkaa pyörätiestä ja jalkakäytävästä rajaava aita, joka parantaa lasten turvallisuutta. Suunnitelmassa on lisäksi esitetty alueelle istutettavia uusia puita.

Muistutus 2:
Muistutuksessa toivottiin suunnitelmassa esitettyjen istumapaikkojen sijoittamista kauemmaksi viereisten omakotitonttien rajoista.

Vastaus 2: Suunnitelmaa muutetaan siten, että penkit sijoitetaan keskemmälle leikkipaikkaa ja kauemmaksi viereisten tonttien rajoista.

Muistutus 3:
Muistutuksessa toivottiin suunnitelmassa esitettyjen istumapaikkojen sijoittamista kauemmaksi viereisten omakotitonttien rajoista. Lisäksi muistutuksessa kiinnitettiin huomiota vaijeriliu'un etäisyyteen asuintaloista.

Vastaus 3:
Suunnitelmaa muutetaan siten, että penkit sijoitetaan keskemmälle leikkipaikkaa ja kauemmaksi viereisten tonttien rajoista. Vaijeriliu'un

sijoittelussa on huomioitu etäisyys asuintaloihin, ja se on sijoitettu aiemmin alueella ollutta vaijeriliukua kauemmaksi asuintaloista.

Hankkeen toteuttamiseen on varattu määräraha kaupungin investointiohjelmassa. Toteutuksen alustava kustannusarvio on 260 000 euroa (alv 0 %).

Piirustukset: Vesikkopuiston leikkipaikka puistosuunnitelma V3072-01
Vesikkopuiston leikkipaikka havainnekuvat

Valmistelija: Vihersuunnittelija, Viherasiantuntija, Kaupungininsinööri

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Vesikkopuiston leikkipaikan puistosuunnitelman.

Päätös:
Hyväksyttiin yksimielisesti.

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.

Viranhaltijapäätökset

KRAKLK 03.11.2026 § 133
88/00.02.01.01/2026

Kaavoituspäällikkö	02.11.2026 § 43
Kaupungingeodeetti	22.10.2026 § 246-256 23.10.2026 § 257-258 26.10.2026 § 259 28.10.2026 § 260-263 29.10.2026 § 264-265 02.11.2026 § 266-268
Kaupungininsinööri	23.10.2026 § 65 27.10.2026 § 66 02.11.2026 § 67
Kaupunkiympäristöjohtaja	26.10.2026 § 29 28.10.2026 § 30 29.10.2026 § 31 30.10.2026 § 32

Viranhaltijapäätökset liitteineen ovat luettavissa Cloud Meetingissä Kaupunkirakennelautakunnan Tiedostot kohdassa Viranhaltijapäätökset kansiossa.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

merkitä tiedokseen, eikä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 126, § 127, § 128, § 132, § 133

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Muutoksenhakukielto ja peruste:

Päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, jolloin kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 129, § 131

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

JOENSUUN KAUPUNGIN KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA
Käyntiosoite: Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-to klo 10-16, pe klo 10-15
Postiosoite: PL 59, 80101 JOENSUU
Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:
1) päätös, johon vaaditaan oikaisua (valituksen kohteena oleva päätös);
2) miltä kohdin päätökseen vaaditaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3) vaatimusten perustelut;
4) mihin oikaisuvaatimusoikeus perustuu, jos oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei kohdistu oikaisuvaatimuksen tekijään.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää oikaisuvaatimuksen tekijän laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on oikaisuvaatimuksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä oikaisuvaatimusviranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi lähettää omalla vastuullaan myös sähköpostiviestinä. Tällöin oikaisuvaatimuksen on oltava perillä viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 130

VALITUSOSOITUS (Kunnallisvalitus)

Valitusoikeus ja valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen ja valitusaika

Itä-Suomen hallinto-oikeus
Ensisijainen valitusosoite on hallinto- ja tuomioistuinten asiointipalvelu:
https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64
Postiosoite: PL 1744, 70101 KUOPIO
Puhelin: 029 56 42500 (vaihde)
Faksi: 029 56 42501
Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä.

Valituskirjelmä

Valituksessa on ilmoitettava:
1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3) vaatimusten perustelut;
4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Valitukseen on liitettävä:
1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valitusasiakirjojen toimittaminen ja maksut

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla voi valitusasiakirjat lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Valitusasiakirjat voi lähettää omalla vastuullaan myös telefaksina tai sähköpostiviestinä. Tällöin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi tehdä hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/ . Tällöinkin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 270 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.