Musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLK 08.09.2026 § 101

Tausta ja tavoitteet
Musiikki- ja kulttuuritalon kaavamuutos on käynnistetty Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO:n hakemuksesta.

Hakijan tavoitteena on musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen hotelli Kimmelin yhteyteen rakennuksen länsipuolelle. Rakennushankkeen toteutus edellyttää alueen asemakaavan muuttamista.

Alue on tällä hetkellä puistomaisessa tilassa, mutta rakennusta varten suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu pääosin toistaiseksi rakentamattomalle hotelli Kimmelin korttelialueelle (K) ja pieneltä osin Sirkkapuiston puistoalueen (VP) puolelle. Hankkeen toteutus edellyttää muun muassa korttelialueen ja puistoalueen välisen rajan muuttamista sekä rakennusalojen päivittämistä.

Kaavatyön lähtökohtaisena tavoitteena on ollut, ettei puistoalueen pinta-alaa tarvitse pienentää eikä korttelialueen käyttötarkoitusta ja enimmäiskerrosalaa muuttaa.

Kaavateknisesti kyse on kohtuullisen vähäisistä muutoksista, vaikka rakennushanke itsessään onkin harvinaislaatuinen ja sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle.

Kaavaratkaisu ja sen keskeisimmät vaikutukset
Musiikki- ja kulttuuritalon kaavaratkaisu perustuu edellä mainittuihin tavoitteisiin ja lähtökohtiin.

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen hotelli Kimmelin ja Pielisjoen väliselle alueelle. Sirkkapuiston laajuus (VP) sekä Pielisjoen rantaa seuraileva rantaraitti säilyvät muutoksista huolimatta ennallaan. Kaavamuutoksella säilytetään myös voimassa olevan asemakaavan mukaiset majoitustoiminnan laajentamismahdollisuudet korttelialueen kaakkoisosassa.

Hankkeen keskeiset vaikutukset liittyvät liikenteeseen ja pysäköintiin sekä joki- ja kaupunkimaisemaan. Suunnittelualueen puistomainen länsiosa on myös osa Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Kaavamuutoksen myötä Joensuun keskeiseen joki- ja kaupunkimaisemaan muodostuu uusi kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen rakennuskokonaisuus, jonka perustana on nykyinen hotelli Kimmel. Rakennus voi laajentua länteen musiikki- ja kulttuuritalo-osalla ja kaakkoon voimassa olevan asemakaavan mukaisella tornihotellin rakennusosalla.

Jokimaisemassa korostuu musiikki- ja kulttuuritalon rakennusosa ja koko asemanseudun maamerkkinä toimii 14-kerroksinen tornimainen rakennusosa, joka mahdollistaa majoitustoiminnan laajentamisen myös tulevaisuudessa. Kaavahanketta kuvaavat havainnekuvat sekä hakijan laatimat hankkeen arkkitehtoniset perusteet ovat kaavaselostuksen liitteinä (liitteet 4 ja 5).

Kaavahankkeen liikenneratkaisu perustuu kaavatyötä varten laadittuun liikenneselvitykseen (WSP Finland Oy, 2026). Liikenneselvitys ja kaikki muut kaavatyössä hyödynnetyt selvitykset ovat luettavissa kaavahankkeen oheismateriaalina Cloud Meetingissä. Kaavatyössä on hyödynnetty muun muassa alueen aiemman asemakaavamuutoksen (asemanseudun kaavamuutos) selvitysaineistoa vuosilta 2016-2017.

Kaavaratkaisun pysäköinti sijoittuu liikenneselvityksen mukaisesti olemassa olevaan Asemaparkin pysäköintilaitokseen. Laitoksessa on vapaata pysäköintikapasiteettiä, eikä uusille pysäköintirakenteille ole selvityksen perusteella tarvetta. Pysäköintilaitosta on vara korottaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, jos lisäpysäköinnille ilmenee myöhemmin tarvetta.

Korttelialueen saattoliikenne sijoittuu musiikki- ja kulttuuritalon ja hotelli Kimmelin sisäänkäyntien edustoille. Musiikki- ja kulttuuritalon ruuhkahuippu ajoittuu aseman ruuhkahuipun kanssa eri ajalle, joten alueen liikenneverkon kuormitus ei kohdistu yhteen ajanhetkeen. Alueen liikenteellinen palvelutaso säilyy pääosin hyvänä ja pysäköintilaitokseen saapuvan ja sieltä poistuvan liikenteen palvelutaso säilyy erittäin hyvänä.

Koska asemakaavan muutokset ovat kaavateknisesti vähäisiä ja hanke on ollut kaavaa käynnistettäessä jo varsin laajasti tiedossa ja arvioitavissa, on perinteinen kaavaluonnosvaihe jätetty kaavaprosessista pois. Kaavatyössä on panostettu tavanomaista laajempaan vireilletulovaiheen tiedottamiseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä on julkaistu tavanomaista laajemmin hankkeen havainnekuvia ja alueen kaavoitushistoriaa. Hankkeen osapuolilla ja osallisilla on siten ollut mahdollisuus ilmaista mielipiteensä valmisteluaineistosta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti.

Alueen ensimmäisistä asemakaavoista 1960-70-luvulta lähtien Sirkkapuiston ympäristöön on tavoiteltu kulttuuri- ja majoitustoimintaa ja niiden toisilleen tuomaa synergiaa. Alueen viimeisin asemakaavamuutos vuodelta 2017 muutti tavoitteita osittain, kun alueelle tavoiteltiin laajempaa kylpylä- ja majoitustoimintaa, joka ei kuitenkaan toteutunut täysimääräisesti.

Musiikki- ja kulttuuritalon kaavamuutos on siten osittaista ”paluuta” alueen alkuperäisiin asemakaavallisiin tavoitteisiin, kulttuurin ja matkailumahdollisuuksien luomiseen ja parantamiseen Joensuussa ja Pohjois-Karjalassa.

Kaavamuutos mahdollistaa kulttuuri-, tapahtuma- ja matkailutoiminnan kasvamisen keskeisellä ja saavutettavalla paikalla Joensuun symmetrisen kaupungin keskustassa. Alueella on valmis yhdyskuntarakenne, johon hanke tukeutuu. Jokiympäristö elävöityy ja alueen käyttö monipuolistuu. Hanke on kaupungin tavoitteiden ja kaavatyötä ohjaavien suunnitelmien mukainen.

Kaavaratkaisu ei nosta hotelli Kimmelin korttelialueen (K) rakennusoikeutta, eikä muuta Sirkkapuiston (VP) tai korttelialueen pinta-aloja, joten hankkeessa ei ole tarvetta laatia maankäyttösopimusta kaupungin ja maanomistajan välillä.

Asemakaavan muutos koskee
Joensuun kaupungin Sirkkalan (13) kaupunginosan korttelia 1302 ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Joensuun kaupungin Sirkkalan (13) kaupunginosan kortteli 1302 ja virkistysalue.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu
Joensuun kaupungin Sirkkalan (13) kaupunginosan Korttelin 1302 tontti 3.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1816.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti AR

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n ja alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville;

pyytää lausunnot Caruna Espoo Oy:ltä, Joensuun Vedeltä, kaupunkikuvatoimikunnalta, Lupa- ja valvontavirastolta (LVV), Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta, Pohjois-Karjalan museolta, Pohjois-Karjalan pelastuslaitokselta, Pohjois-Karjalan ympäristöterveydeltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) ja Väylävirastolta

Sekä jos asemakaavan muutosta 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 musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:
Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn ajan.

Jenni Laasonen ei esteellisenä (yhteisöjäävi) osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.

KRAKLK 17.11.2026 § 138
474/10.02.03.00/2026

Jatkokäsittely:
Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus olivat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 17.9. – 19.10.2026. Asemakaavaehdotuksesta saatiin määräaikaan mennessä 10 lausuntoa, joista kuudessa oli lausuttavaa. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnoissa painotettiin erityisesti suunnittelualueen merkittävyyttä ja hankkeen vaikutuksia kaupunkikuvaan, jokimaisemaan, vesistöön ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Lupa- ja valvontaviraston (LVV) näkemyksen mukaan asemakaavan muutosehdotus ei ohjaa riittävästi alueelle suunniteltua rakentamista, vaan ehdotusta on vielä päivitettävä LVV:n jättämien huomioiden perusteella ja asetettava se maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville.

UPM Plywood Oy toi lausunnossaan esiin, että voimassa oleva asemakaava mahdollistaa heidän toimintansa merkittävän laajentamisen ja asia on huomioitava kaavatyön liikenneratkaisuissa.

Kaikki määräaikaan mennessä tulleet lausunnot ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä 6.

UPM:n lausunnon perusteella kaavatyön tueksi on laadittu ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen liikenteen asiantuntija-arvio (WSP Finland Oy, 2026). Arviossa on huomioitu mahdollinen UPM:n toiminnan kasvu ja siitä aiheutuva lisäliikenteen vaikutus, erityisesti asemanseudun 5-haaraiseen kiertoliittymään, jonka kautta kaikki UPM:n tehdasalueen liikenne kulkee. Arvion mukaan UPM:n mahdollisesta kasvusta johtuva lisäliikenne on kiertoliittymän huipputunnin kokonaisliikennemäärään nähden vähäinen (alle 4 %), joten vaikutus kiertoliittymän toimivuuteen on pieni.

Arvio ei vaikuta kaavaratkaisun sisältöön. Arvio on luettavissa kaavahankkeen oheismateriaalina Cloud Meetingissä sekä kaavan verkkosivuilla ja se on käyty lyhyesti läpi kaavaselostuksessa.

Asemakaavaehdotukseen on tehty saadun palautteen perusteella seuraavat muutokset:

- Muutettu yleisiä määräyksiä 2, 3, 4 ja 7.
    - Hulevesien käsittelyn tarkennukset (määräykset 2 ja 4)
    - Termien ”rakennus” ja ”rakennelma” korvaaminen nykylainsäädännön mukaisella ”rakennuskohde”-termillä (määräys 3)
    - RKY-maininnan lisääminen (määräys 3)
    - Korttelialueelle sijoittuvien piha-autopaikkojen tarkennus (määräys 7)
- Tarkennettu autopysäköintiä koskevaa määräystä 3.
- Poistettu pysäköimispaikka-merkintä (p), sillä asia on huomioitu yleisessä määräyksessä 7.

Lisäksi kaavaselostukseen on täydennetty muun muassa hankkeen vaikutusarviointia.

Muutokset eivät ole olennaisia eikä siten kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Asemakaavan muutosehdotus ohjaa alueen toteutusta riittävän tarkasti ja tarkoituksenmukaisesti. Rakentaminen on sidottu hakijan esittämiin suunnitelmiin kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavaehdotus jättää riittävästi mahdollisuuksia myös toteutusvaiheen mahdollisille muutoksille ja korttelialueen vaiheittaiselle toteutukselle. Yleisten määräysten laatuvaatimukset ohjaavat toteutusta joka tapauksessa.

Alueen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) on huomioitu kaavaratkaisussa. Pielisjoen rantapuistovyöhykkeelle Sirkkapuiston maisemiin muodostuu kaavahankkeen myötä yksi uusi kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen rakennuskokonaisuus. Samalla Sirkkapuiston laatutaso paranee ja alue säilyttää puistomaisen luonteensa. Laajenevasta hotelli Kimmelistä muodostuu kerroksellisen RKY-aluekokonaisuuden osa, joka edustaa toteutusajankohtansa näkemystä korkeatasoisesta liike- ja toimistorakentamisesta valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Kaavaratkaisu palauttaa alueen alkuperäisiä tavoitetta julkisesta rakennuksesta Sirkkapuiston keskellä. Toteutustapa on kuitenkin

ajankuvansa mukainen, eli kulttuuritoiminta täydentää korttelialueen liiketoimnnallista kokonaisuutta.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti AR

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineet asemakaavan ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin,

hyväksyä asemakaavan ehdotuksen sekä kaavaselostukseen tehdyt muutokset,

todeta, että tehdyt muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen uudelleen asettamista ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:
Hyväksyttiin yksimielisesti.

Jenni Laasonen ei esteellisenä (yhteisöjäävi) osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.