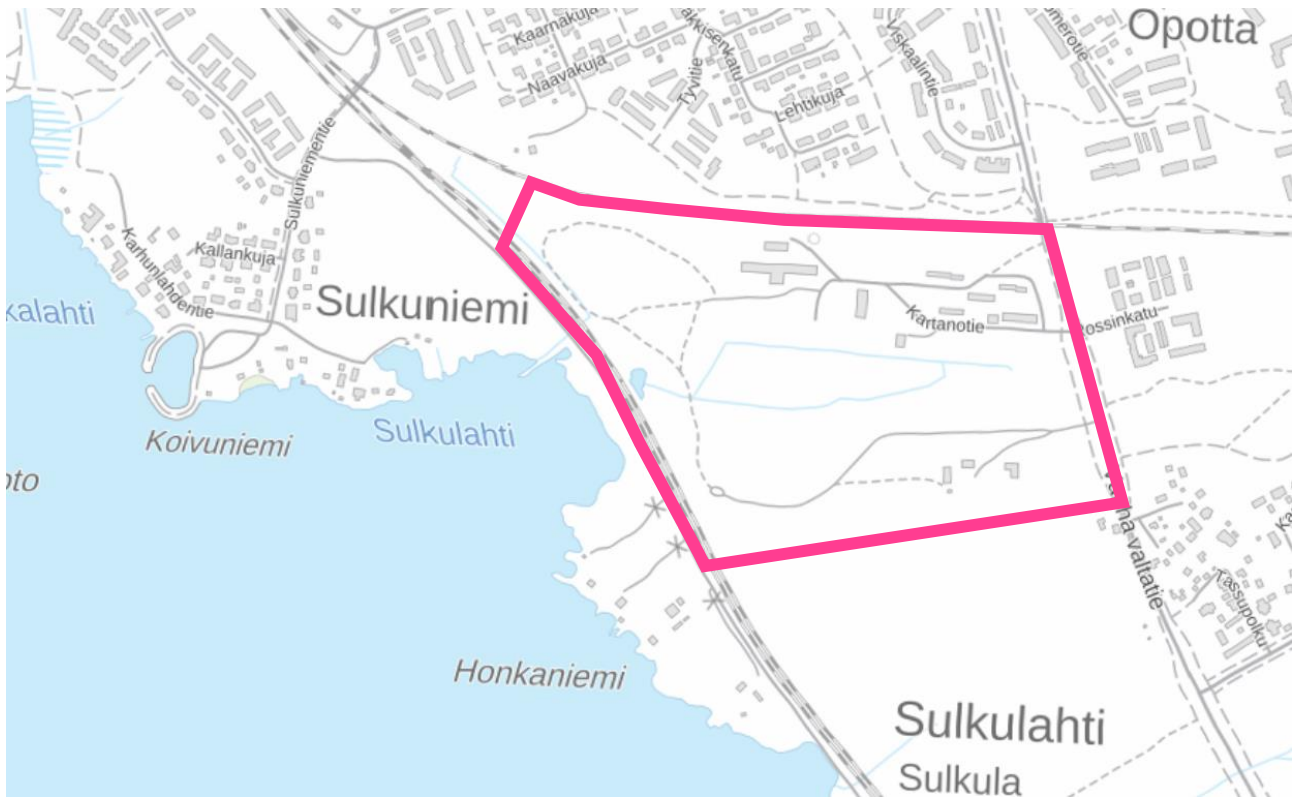


2.12.2024



Kaavoitettavan alueen sijainti



KOTILAHTI

Selostusluonnos

Selostusta muokataan ja täydennetään kaavaluonnokseen

Kaavatyö on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Alueen maankäyttöä kehitetään suunnitteleamalla alueelle uutta asuntorakentamista yhteisöllisen omakotitaloasumisen muodossa. Lisäksi tutkitaan uusia käyttötarkoituksia ja etsitään uusi omistaja alueella oleville käytöstä poistetulle sairaalarakennukselle ja suojeltaville arvorakennuksille. Vuonna 1928 rakennettu entinen mielisairaala ja Pielisensuun kunnalliskoti suojellaan kaavassa.

Kaavaratkaisussa huomioidaan alueella tiedossa olevat luontoarvot. Tehtyjen luontoselvitysten perusteella alueella on erityisesti suojeltavien lajien elinympäristöjä.

KOTILAHDEN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee

Joensuun Pielisensuun (401) kylän tiloja 30:24, 15:55, 15:75, 15:96, 15:97, 876:1 ja lunastusyksikköjä 167-871-1-4 ja xxxx (Rataosa 1705 ja xxxx) sekä katualueita.

Asemakaavalla muodostuvat Karhunmäen (24) kaupunginosan korttelit xx - xx sekä katu-, puisto- ja virkistysalueita.

Kaavoitusohjelman työ nro 1702



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Torikatu 19 A, 80100 Joensuu | Vaihe 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Sisällysluettelo

1 Tiivistelmä4

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 ympäristö8

2.1.4 Maanomistus10

2.2 Suunnittelutilanne.....16

2.3 Tavoitteet19

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset20

3.1 Alustavat vaihtoehdot ja asemakaavaratkaisu20

3.1.1 Vaihtoehdon valinta ja asemakaavaratkaisu20

3.2 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....21

3.2.1 Korttelialueet.....22

3.3 Kaavan vaikutukset.....24

3.3.1 Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin.....24

3.3.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin25

3.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....26

3.3.4 Vaikutukset sosiaalsiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen26

3.3.5 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin27

3.3.6 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen27

4 Suunnitteluvaiheet.....27

TILASTOLOMAKE (lisätään lopulliseen selostukseen)
HANKEKORTTI

LIITTEET

- 1. Viitesuunnitelmat V1, V2 ja V3.
- 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3. Vireilletulovaiheen lausunnot ja mielipiteet, sekä niihin annetut vastineet

OHEISMATERIAALI

Luontoselvitys (Ramboll Finland, 2016)
Tärinä- ja meluselvitys (A-Insinöörit, 2024)



1 Tiivistelmä

Asemakaavan laatimisen perustelut

Kaavan laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Aluetta ei ole vielä kaavoitettu ja se sijaitsee alueella, jossa on tarvetta uudisrakentamiselle.

Sairaalatoiminta lakkautettiin Kotilahden sairaalakiinteistöstä vuoden 2018 alusta. Toiminta keskitettiin Noljaakaan, Siilaisen terveysasemalle. Sairaalakiinteistölle ei ollut enää kaupungilla uutta käyttöä. Kiinteistölle etsittiin uutta omistajaa ja kehittäjää tuloksetta. Sairaala sai purkuluvan loppuvuonna 2023. Rakennus puretaan vuoden 2024 aikana. Alueella olevat Joensuun kodit Oy:n neljä luhtitaloa alkavat myös olemaan elinkaarensa loppupuolella. Yhtiöllä ei ole tarkoitus tehdä suuria peruskorjauksia olemassa oleviin rakennuksiin. Suunnitelmissa ei ole myöskään suunnata korvaavaa vuokra-asuntojen rakentamista alueelle nykyisten rakennusten käytön loputtua.

Alueen maankäyttöä kehitetään suunnittelemalla alueelle uutta asuntorakentamista, joka toteutetaan pääsääntöisesti yhtiömuotoisina pienomakotitaloasumISRatkaisuiilla. Lisäksi on tarkoitus parantaa alueen kevyenliikenteen tieverkostoja ja virkistäytymismahdollisuuksia. Tehtyjen luontoselvitysten perusteella alueella on erityisesti suojeltavien lajien elinympäristöjä. Maankäyttöratkaisussa huomioidaan arvokkaat rakennetun kulttuurihistorian kohteet ja alueella tiedossa olevat luontoarvot.

Melu- ja tärinäselvitysten mukaan rautateiden tai autoteiden liikenteestä ei aiheudu alueelle merkittävää meluhäiriötä. Osa Ilomantsin radan lähellä olevista rakennuksista on kuitenkin tarpeen mukaan syytä suojata tärinältä.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 10.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 9.5. - 6.6.2024. Tavoitteena on, että luonnokset tulevat kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2024 lopulla.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman, tontin luovutus on toteutettu ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Karhunmäen kaupunginosassa noin neljän kilometrin etäisyydellä Joensuun kaupungin keskustasta kaakkoon. Alue rajoittuu lännessä Helsingin rataa, pohjoisessa Ilomantsin rataa ja idässä Vanhaan valtatiehen. Alue on pääosin rakennettua sairaala- ja asuinaluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 26 hehtaaria.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kotilahden alueelle on teetetty Ramboll Finland Oy:llä luontoselvitys vuonna 2016, joka päivitetään vuoden 2025 keväällä. Tuorein luontoselvitys on Faunatican luontoraportti vuodelta 2022. Selvitysten mukaan suunnittelualueen rakentamattomat osat muodostuvat pääasiassa tuoreiden lehtojen ja lehtomaisten kankaiden lehtimetsistä. Alueella sijaitsee yksi vesilain 2. luvun 11 §:n tarkoittama kausikuiva noro ja neljä metsälain 10 §:n mukaista lehtolaikkua. Lehtojen laaja-alaisuuden takia kaikki selvitysalueen arvokkaat lehdot eivät täytä metsälain 10 §:n mukaisten kohteiden tunnusmerkistöä.

Alueella todettiin liito-oravan ja viitasammakon elinympäristöjä. Havaitusta liito-oravan elinpiiristä rajattu liito-oravan ydinalue on alue, jota liito-orava havaintojen perusteella pääasiallisesti käyttää eikä siihen suositella osoitettavan muuta maankäyttöä. Helsingin radan varrella olevan kosteikon havaittiin olevan viitasammakkojen pesimispaikka, joka tulee jättää vapaaksi rakentamiselta. Alueelle ei myöskään tule ohjata hulevesiä muualta.

Suunnittelualueelta tehtiin havaintoja, jotka viittaavat erityisesti suojeltavan lajin pitempiaikaiseen esiintymiseen alueella tai jopa reviiriin, jota tukevat aikaisempina vuosina tehdyt havainnot lajin pesinnästä alueella. Alueelta havaittiin paikoin runsaasti lajin jättämiä tuoreita ja vanhoja ruokailujälkiä sekä viisi kuluvana vuonna lajin tekemiksi tulkittua pesäkoloa. Myöhäisestä selvitysajankohdasta johtuen varmoja näkö- tai kuulohavaintoja lajista ei päästy tekemään eikä mahdollista pesintää siten varmistamaan. Ruokailujälkihavaintojen sekä lajille soveltuvien elinympäristöjen perusteella alueelle rajattiin erityisesti suojeltavan lajin käyttämä elinympäristö.

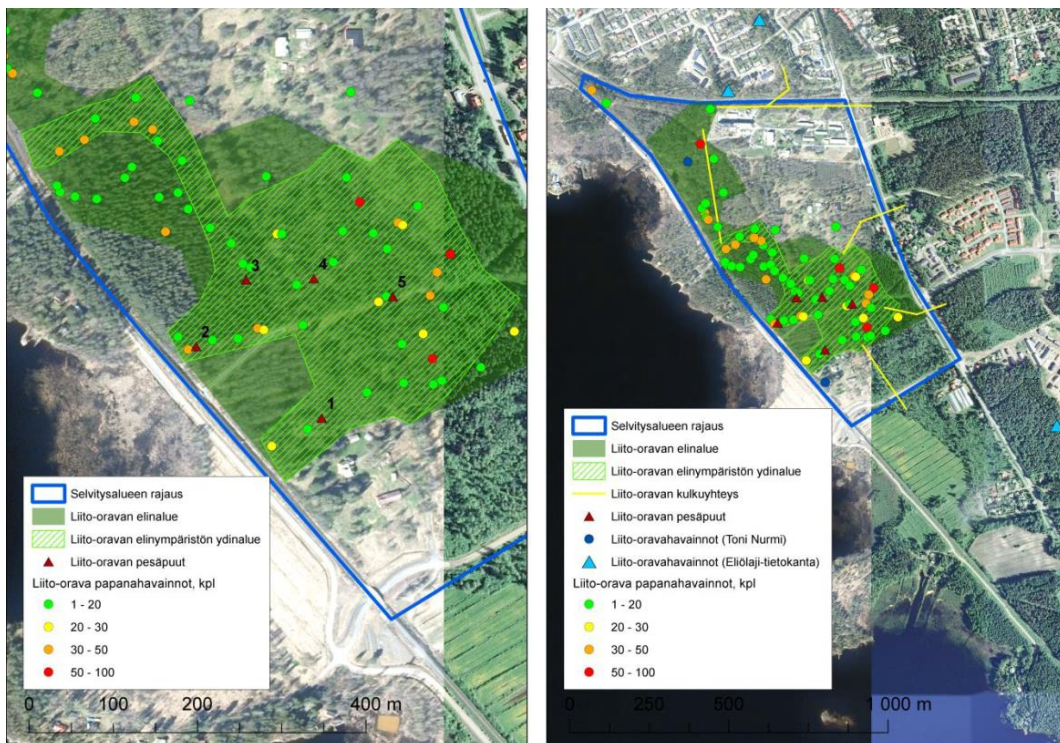
Luontoselvitykset ovat kokonaisuudessaan kaavan oheisaineistossa.

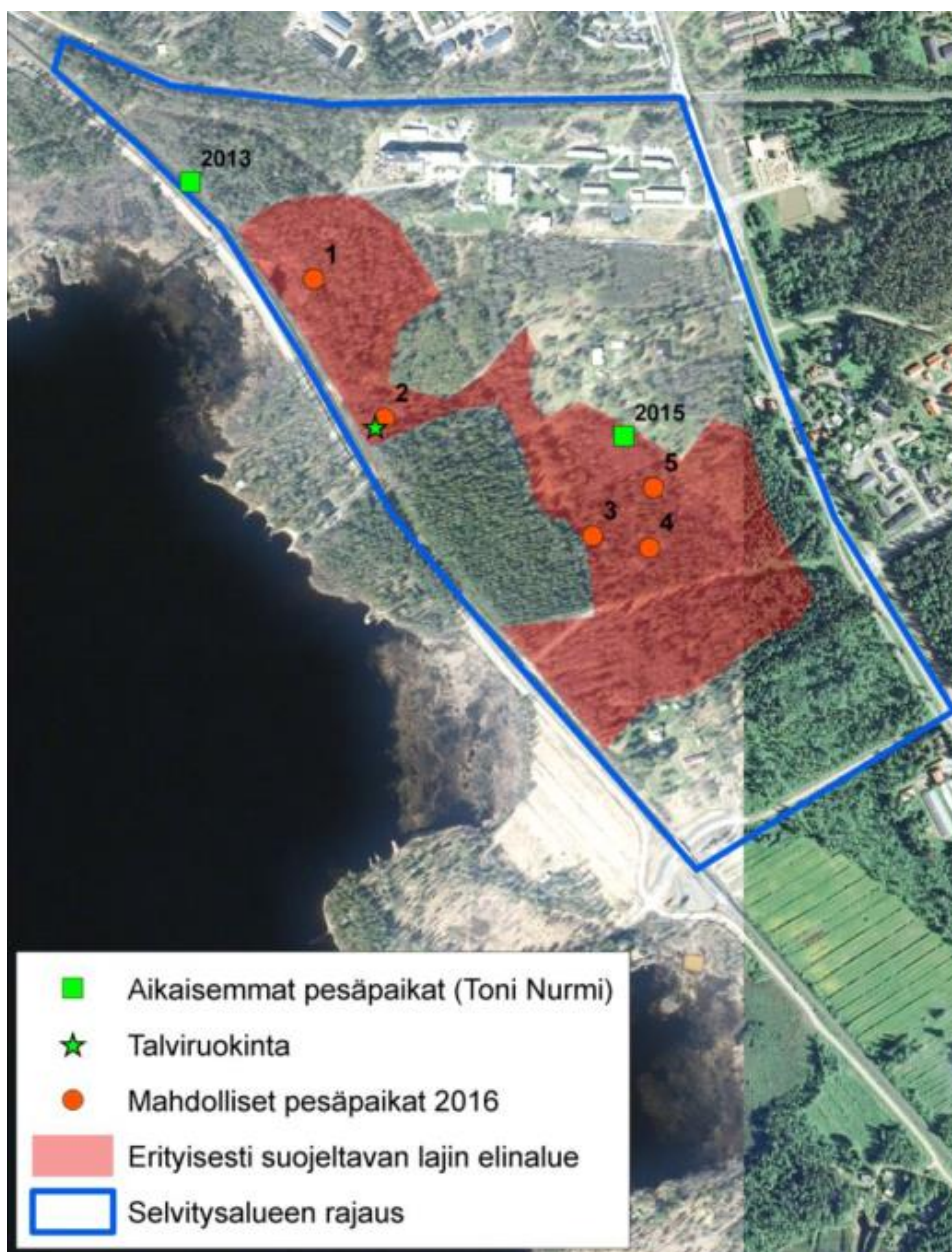


Kuva 1: Norojen ja metsälain 10 §:n mukaisten lehtolaikkujen sijainti.



Kuva 2: Vasemmalla liito-oravan ydinalue ja oikealla suunnittelualueen kaikki liito-oravahavainnot sekä niiden pohjalta tehdyt rajaukset ja todennäköiset kulkuyhteydet.





Kuva 3: Erityisesti suojeltavan lajin elinalue, joka on rajattu soveltuvan elinympäristön ja ruokailu jälkien perusteella.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Entinen Pielisensuun kunnalliskoti on tällä hetkellä tyhjillään. Se on rakennettu vuosina 1927–1928. Tämä kaksikerroksinen 1688 k-m²:n suuruinen kunnalliskoti on Axel Mörnen suunnittelema ja viereisessä rakennuksessa toimineen mielisairaalan on suunnitellut rakennusmestari Viljo Raittila. Kaksikerroksinen mielisairasosasto on toiminut päiväkotina vuodesta 1969 lähtien. Rakennuksessa on toiminut myös eläinlääkäri Tohtori Kontu, joka lopetti toimintansa rakennuksessa talvella 2024.

Alueella sijaitsee myös vuonna 1976 rakennettu 6086 k-m²:n suuruinen Kotilahden sairaalan rakennus, joka on tällä hetkellä purkutyön alla. Sairaalan pihapiirissä on vielä 452 k-m²:n suuruinen huoltorakennus, joka tullaan purkamaan lähivuosina. Kartanotien alkupäässä sijainnut sairaalan entisen talouspäällikön asuinrakennus on purettu noin 11 vuotta sitten.



Kuva 4. Uusin purettava sairaalarakennus syksyllä 2023.

Alueella sijaitsee Joensuun Kodit Oy:n neljä luhtitaloa. Kyseiset rakennukset ovat elinkaarensa loppupäässä. Kiinteistö Oy Koppolansoppi omistaa alueella yhden luhtitalon Kartanotien varrella.





3. Kuvassa Joensuunkodit Oy:n omistamia luhtitaloja.

Suunnittelualueella Kartanotien alkupäässä sijaitsee myös 2024 keväällä valmistunut kuntokeskus Energy.



Kuva 4. Kuntokeskus Energy Kartanotiellä.

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee myös kaksi omakotitaloa pihapiireineen.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

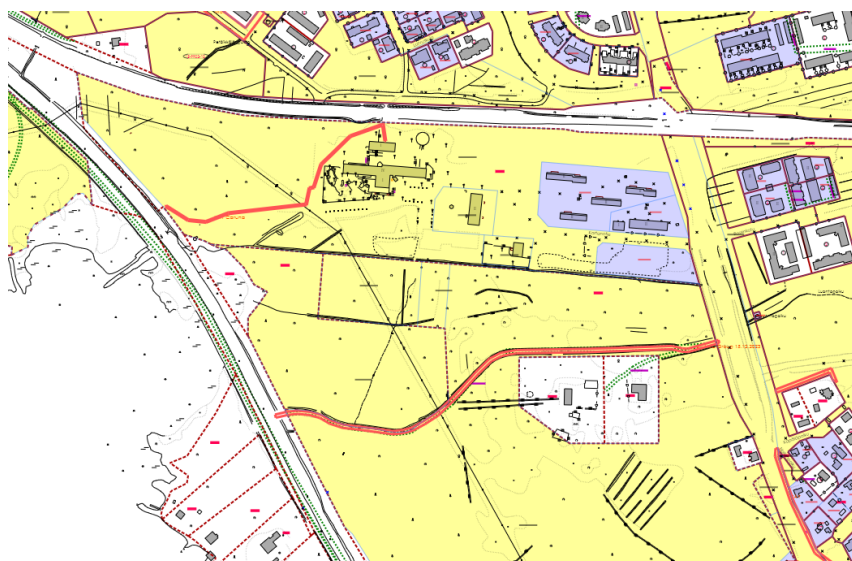
Torikatu 19 A, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Alueen liikenneverkko tukeutuu Vanhaan valtatiehen, jonka varrella kulkee molemmin puolin jalan-
kulun ja pyöräilyn väylä. Alueen sisäisenä ajoyhteytenä toimii Kartanotie ja Kotilahdentie.

Suunnittelualue rajoittuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkkoihin.

2.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa kaava-alueella maata noin **xx** hehtaaria, valtio noin **3** hehtaaria ja yksityiset **1,7** hehtaaria.



Kuva 5. Ote maanomistuskartasta (keltaiset ovat kaupungin omistamia ja vaaleanpunaiset ovat kaupungin vuokraamia maa-alueita)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Axel Alfred Mörne oli 1920- luvulla vaikuttanut suomalainen arkkitehti. Mörne on suunnitellut useita sairaala- ja kunnalliskotirakennuksia ympäri Suomea, mutta erityisesti keskisuomen alueelle.

Rakennus ilmentää aikakautensa rakentamista, etenkin kunnalliskotien tyyppitaloja ja edustaa vahvasti 1920- luvun klassismia.

Axel Mörnen suunnittelemat entinen kunnalliskoti sekä mielisairaalarakennus on osoitettu Joensuun maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristön kohteita. Lisäksi rakennukset on osoitettu Joensuu seudun yleiskaava 2020:ssa seudullisesti arvokkaina rakennetun kulttuuriympäristön kohteina. Kaavan yhteydessä rakennukset suojellaan sr-1 merkinnällä.



Rakennusten lähiympäristö suojellaan merkinnällä /s. Lisäksi rakennuksille etsitään uusia käyttötarkoituksia ja uudet omistajat.



Kuva 4. Alueen suojeltavat rakennuskohteet



Kuva 5. Koppolan entinen mielisairaala syksyllä 2023.





Kuva 6. Toinen pääsisäänkäynneistä. Suojelukohteet vaativat kunnostamista.



Kuva 9. Kaava-alueella sijaitsee yksityisessä omistuksessa olevia rakennuksia.



Alueella on vanha maatila, joka on yleiskaavassa merkattu merkinnällä /s niin, että tilan ympäristö ja yleisilme tulisi säilyttää. Tila on yksityiskäytössä ja sitä käytetään vakituiseen asumiseen.

Vanha maatila ympäristöineen säilytetään mahdollisesti ennallaan. Omistajien kanssa neuvotellaan rakennuksen tulevaisuuden käyttötarkoituksesta.

Tulevalla kaava-alueella, vanhan maatilan vieressä on toinenkin asuinkäytössä oleva pientalo. Talo on rakennettu 80-luvulla. Omistajien kanssa neuvotellaan tontin tulevaisuudesta.

Liikenne ja reitit

Kaava-alueelle pääsee kätevästi moottoritieltä Nurmelan tai Papinkankaan liittymistä. Moottoritie kulkee Kuopioon sekä Lappeenrantaan.

Alueen liikenneverkko tukeutuu Vanhaan valtatiehen, jonka varrella kulkee molemmin puolin jalan- kulun ja pyöräilyn väylä. Alueen sisäisenä ajoyhteytenä toimivat Kartanotie ja Kotilahdentie.

Bussiyhteys kulkee Vanhaa valtatieta pitkin Joensuuhun sekä Kiteelle.

Kaavan asuntorakentaminen lisää henkilöautoliikennettä Kartanotiellä ja Kotilahdentiellä. Tämän seurauksena myös Vanhan valtatieen risteysalueen liikennemäärät kasvavat. Kartanotien risteys on osin haastavalla kohdalla johtuen vieressä olevasta rautatiesillasta. Kotilahdentien liittymällä tasapainotetaan Kartanotielle kohdistuvaa liikennöintiä. Tällöin kaikki alueen liikennöinti ei ole vain yhden liittymän varassa. Tämä lisää liikenneturvallisuutta alueen liikennemäärien kasvaessa.

Kevyenliikenteen verkoston määrää ja laatua parannetaan. Tavoitteena on helpottaa kulkuyhteyksiä alueelta kohti Joensuun keskustaa. Turvallinen kevyenliikenteen kulkuyhteys järjestetään mahdollisesti Ilomantsin radan yli.

Väestö ja palvelut

Vuonna 2022 Karhunmäessä asui 2681 asukasta. Asukasluku on noussut melko tasaisesti 2000-luvun alusta lähtien vuosittain. Yhteensä vuodesta 2012 asukasmäärä on noussut 668 asukkaalla (25 %).



Viimeisen kahden vuoden aikana muutokset kaupunginosan väestörakenteessa eivät ole olleet merkittäviä. xx % kaupunginosan väestöstä on nuoria aikuisia (20–30-vuotiaita) ja xx % eläkeikäisiä (yli 64-vuotiaita). Pienen lasten vähäisestä määrästä voidaan päätellä, että kaupunginosassa asuu vain vähän perheitä.

Kaupunginosalle ei ole valmistunut uusia kerrostaloja, joten väestömäärä tulee jatkossa pysymään samalla tasolla. Arvioidaan kuitenkin, että alueen ikärakenne ei huomattavasti tule muuttumaan. Kaava-alue sijaitsee neljä kilometriä etelään Joensuun kaupungin keskustasta, jossa on eri palveluita ja yrityksiä. Alue tukeutuu pitkälti Hukanhaudan, Karhunmäen ja Reijolan kaupunginosien palvelutarjontaan.

Tekninen huolto

Kaavan laajentuminen osin rakentamattomalle alueelle on yhdyskuntatalouden ja -rakenteen kannalta kannattavaa. Kaava edellyttää osittain uuden katuverkon rakentamista alueelle. Toisaalta alueella oleva tieverkko alkaa olemaan muutenkin peruskorjaustarpeessa.

Alueen reunalla on olemassa tekniset verkot. Suunnittelualue rajautuu olemassa olevaan katu- ja kevyenliikenteen verkkoon. Näin olemassa olevien teknisten verkkojen ja liikenneverkon käyttö tehostuu.

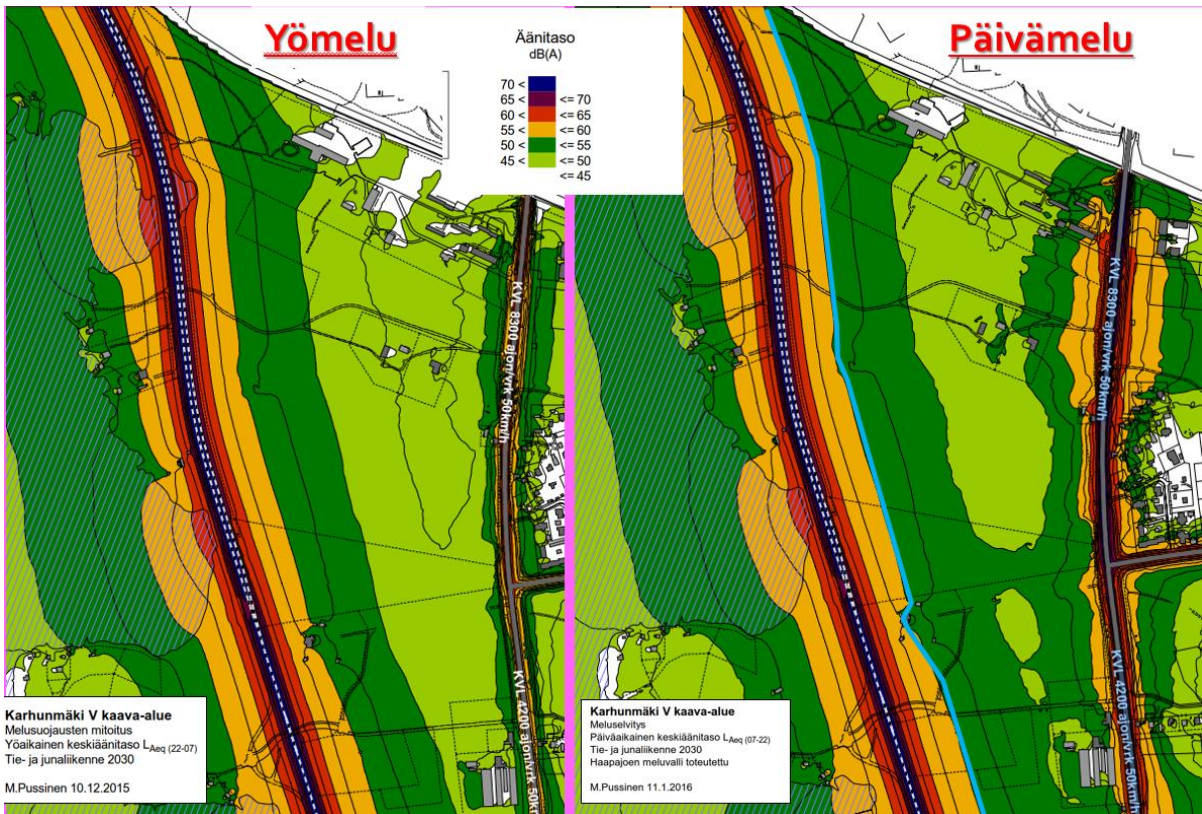
Asuntomäärien kasvattaminen aiheuttavat alueella nykyistä suurempaa sähkön- ja vedenkulutusta, myös jäteveden määrä kasvaa nykyisestä. Verkostojen kapasiteetti on varmistettava kaavatyön yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle on teetetty vuonna 2024 A Insinööreillä tärinä- ja liikennemeluselvitys Helsingin ja Ilomantsin radan, sekä Vanhan valtatie osilta. Melulähteinä laskennoissa on huomioitu myös Lappeenrannantien ja Karhunkaaren ajoneuvoliikenne. Junaliikenteen jakautuminen tasaisesti eri vuorokaudenaikoihin aiheuttaa sen, että siinä missä tieliikenteen meluilla on havaittavissa selkeää päivä/yövaihtelu, junaliikenteen melualueet ovat päivä- ja yöaikaan jotakuinkin samat. Koska melutason ohjearvot ovat yleisesti ottaen yöaikaan matalammat, tulee rautatien läheisyydessä yöaikainen melutaso mitoittavaksi tekijäksi.

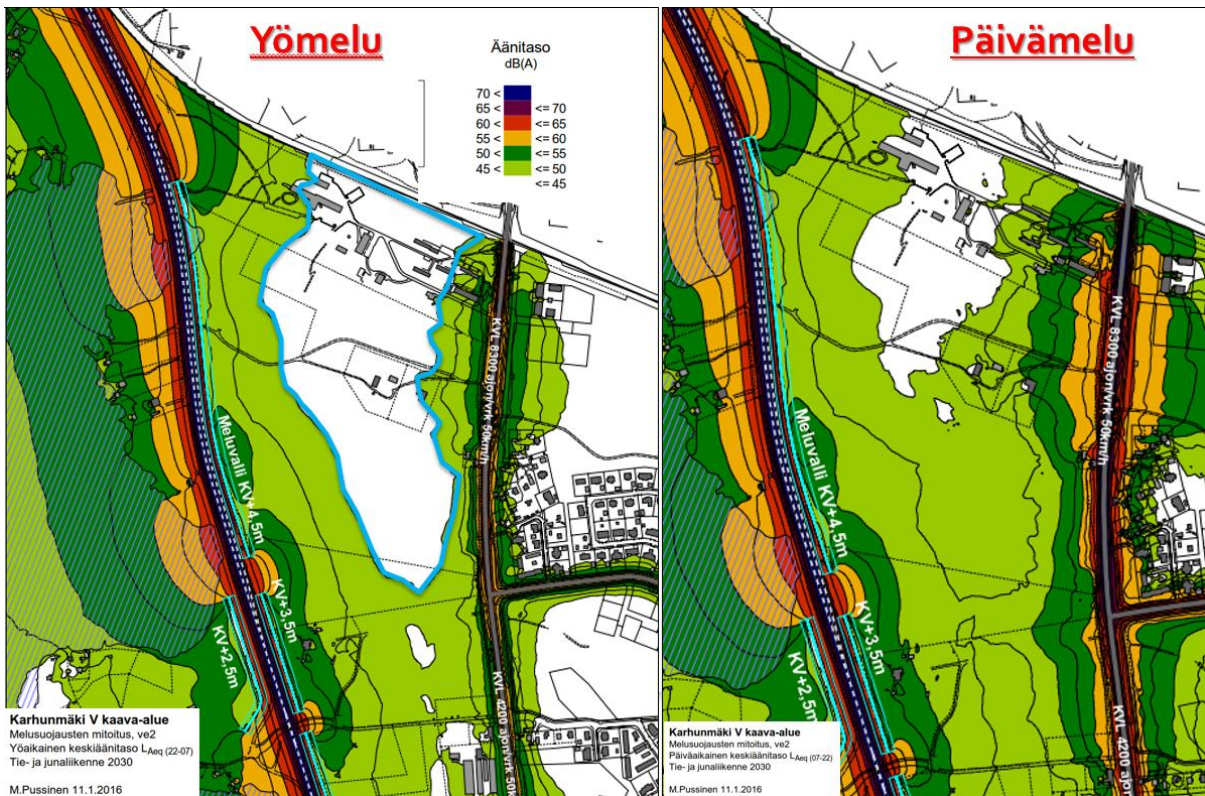


Merkittävimmät melunlähteet kohteen ympäristössä ovat Vanha Valtatie, Rössinkatu ja Karhunkaari, sekä Joensuu-Helsinki välinen rautatie ja Joensuu-Ilomantsi välinen rautatie. Selvityksissä kuitenkin todetaan, että raide- ja tieliikenteestä aiheutuva melutaso ei ole merkittävä haitta ympäristölle. Täten erilliset rakenteelliset ratkaisut, kuten meluvallit, eivät ole välttämättömiä toteuttaa. Vanhan valtatieen lieviä meluhaittoja voidaan lieventää riittävillä rakennusmassoilla. Raideliikenteen aiheuttama tärinähaitta tulee kuitenkin huomioida rakennusten rakenteissa ja suunnittelussa.



Kuva 6. Yö- ja päiväaikainen melu ilman melusuojausta.





Kuva 7. Yö- ja päiväaikainen melu, melusuojausten toteuttamisen jälkeen.

Suunnittelualueelle on teetetty syksyllä 2024 A-Insinöörien **tärinäselvitys** Ilomantsi-radan osalta. Selvityksen mukaan merkittävimmät värähtelylähteet kohteen ympäristössä ovat rautatiet välillä Joensuu-Helsinki ja Joensuu-Ilomantsi. Tulosten perusteella etenkin kaava-alueen pohjois-koillisosassa on riski sekä runkomelun että tärinän ohjearvojen ylittymisille, joka tulee huomioida suunnitelmassa. Lisäksi alueella on suositeltavaa toteuttaa värähtelymittauksia jatkosuunnittelun aikana, jotta voidaan tarkemmin arvioida kohteen runkomelu- ja tärinätaasoja sekä tärinän merkitsevää taajuusaluetta ja sovittaa mahdolliset vaimennusratkaisut suunniteltaviin rakennuksiin tai maaperään radan ja rakennusten välissä.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040 ja 3.vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Suunnittelualueella sijaitsee Koppolan/Kotilahden sairaala-alue, joka on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi ympäristöksi ma/km- merkinnällä. Suunnittelualueen vieressä kulkee rautatiet



Helsinkiin sekä Ilomantsiin. Aluetta rajaa myös Niinivaarantie (Vanha valtatie). Maakuntakaavassa ei ole merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä. Alueella kuitenkin on ulkoilureittejä, ja ne tulisi määrittää kaavatyössä. Viheryhteystarve on Helsinkiin menevän rautatien yhteydessä.

Alueella on voimassa Karhunmäen osayleiskaava. Suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), kerrostaloalueeksi, joka mahdollistaa pienkerros- ja rivitalorakentamisen (AK-1), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), lähipalvelujen alueeksi (PL), asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (A-1/s), asuinpienalojen korttelialueeksi (AP)-, ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella sijaitsee myös kaksi suojelumerkinnällä (sr) osoitettua rakennusta sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo).

Nykyisellä AK alueella sijaitseva liikuntakeskus on toteutettu poikkeusluvalla.

Asemakaava

Kaavoitusalueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.1.2020 § 6 ja se on tullut voimaan 13.3.2020.

Pohjakartta

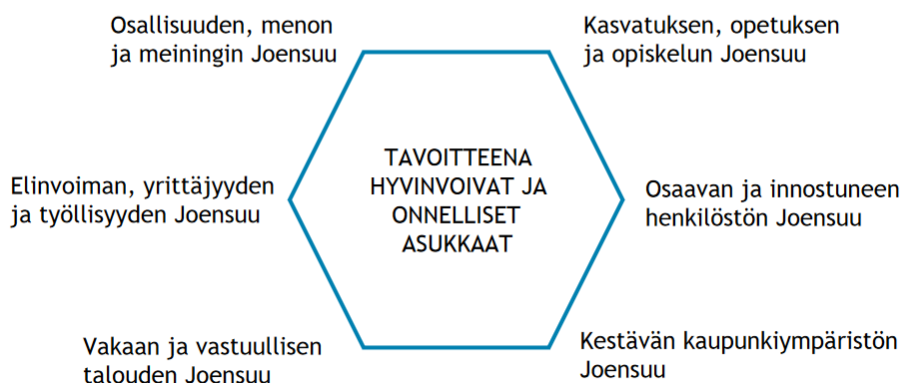
Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakenneyksikön laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:2000.

Joensuun strategia ja ohjelmat

Joensuun strategia 2021–2025 on nimeltään ”Joensuu – Idän houkuttelevin” (KV 15.11.2021 § 126). Kaupungin eri toimialat, hyvinvointi, elinvoima ja kaupunkiympäristö tukevat toisiaan ja strategian teemoja. Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen. Joensuun ilmasto-ohjelma ”kohti hiilineutraalia Joensuuta 2025, kokeileva, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1.2018 § 20).



STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva 8. strategian painopisteet.

Toiminnan perustana on mm. vastuullinen taloudenpito, yritysystävällisyys ja hyvinvoivat ja onnelliset asukkaat. Tärkeimmät toimintaa ohjaavat arvot ovat toimiminen yhdessä, yhdenvertaisesti, rohkeasti ja kestävästi. Asukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille luodaan strategian myötä parempia edellytyksiä.

Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- asukasluku ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla
- Joensuu ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- turvataan luonnon monimuotoisuus
- mahdollistetaan turvallinen ja toimiva arki sekä sujuva liikenne kaikenikäisille ja erityisryhmille
- Joensuun kokonaisvaltainen kehittäminen, alueiden erilaisuus ja lähivirkistystarpeet huomioiden
- aktiivinen maapolitiikka ja symmetrisen kaupungin suunnitelman valmistuminen
- kaupunkikeskustan kehittäminen – torista ja ydinkeskustasta ympärivuotinen ja vetovoimainen kohtaamispaikka kaikille



Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat:

- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54).
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).
- Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022–2025 (KH 10.1.2022 § 6).

2.3 Tavoitteet

Kaavahanke on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaavan tavoitteena on lisätä alueella asumisen ratkaisuja ja löytää olemassa oleville arvorakennuksille uusia käyttötarkoituksia ja uudet omistajat.

Osa sairaalatoimintaan liittyneistä rakennuksista ja alueella olevat Joensuun Kodit Oy:n omistamat asuinrakennukset alkavat olemaan elinkaarensa loppupuolella. Alueen maankäyttöä kehitetään suunnittelemalla alueelle uutta asuntorakentamista yhteisöllisen omakotitaloasumisen muodossa. Tavoitteena on rikastuttaa asumismuotoja toteuttamalla tiiviitä pienistä omakotitaloista muodostuvia asuinkortteleita, joissa korostuu vehreys ja vähähiilisyys.

Maankäyttöratkaisussa huomioidaan arvokkaat rakennetun kulttuurihistorian kohteet ja alueella tiedossa olevat luontoarvot. Tehdyn luontoselvityksen perusteella alueella on erityisesti suojeltavan lajien elinympäristöjä, jotka huomioidaan kaavassa.

Katuverkko on tarkoitus toteuttaa olemassa olevaa katuverkkoa hyödyntäen, mutta uudistaa siten, että jatkossa alueelle kuljetaan kahden pääliittymän kautta. Jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuuksia alueella lisätään. Kaava-alueen sisäiset kadut ovat pääosin pihakatuja, jotka suunnitellaan kävelijän näkökulmasta miellyttäväksi, mutta kortteleiden huoltoajon ja lyhytaikaisen pysäköinnin tilarpeet huomioiden.

Yhtiömuotoisilla omakotitalokortteleilla on yhteisiä pihoja ja yleisille alueille tulee useita puisto- ja lähivirkistysalueita.



3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Alustavat aluesuunnitelmat

Kaavan aloitusvaiheessa tutkittiin viitesuunnitelmien ja tietokonemallinnuksen, sekä niistä laadittujen havainnekuvien avulla useampaa eri vaihtoehtoista ratkaisumallia alueen kehittämiseksi. Vaihtoehtoisissa pienikokoiset omakotitalot sijoittuvat pihapiireihin niin, että ne muodostavat yhteisiä keskipihoja. Pienkerrostalot sijoittuvat alueen itäosaan Vanhan valtatievarrelle. Vaihtoehdot eroavat toisistaan tiiveydeltään ja tehokkuudeltaan, sekä pientalojen sijoitteluratkaisuilla. Vaihtoehtoiset käyttötarkoitukset mahdollistavat asumisen, sekä liiketilojen rakentamisen. Vaihtoehdon valinnassa pidettiin tärkeänä etenkin vihreyttä, kaupunkikuvallisia seikkoja, asumismukavuutta ja yhteisöllisyyttä. Tutkitut vaihtoehdot ovat seuraavat: V1, V2 ja V3.

3.1.1 Vaihtoehtojen päälinjat

Kaikissa vaihtoehtoisissa painotetaan pienimittakaavaista, vähäpäästöistä, vihreää ja kylämaista ympäristöä. Uudisrakentamisen tulee tukea massoitteiltaan ja korkeussuhteiltaan olemassa olevaa metsämaisemaa. Kerrostalomuotoisen uudisrakentamisen tulee soveltua Koppolan sairaala-alueen arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Erityisesti on pyritty ottamaan huomioon rakennetun ympäristön elävyys ja vihreät puistoiset miljööt. Uudisrakentamisessa rakennusmateriaalin tulee lähtökohtaisesti olla puuta.

Ratkaisuissa pyritään säilyttämään osa seudullisesti ja maakunnallisesti merkittäviksi kohteiksi todettuja mielisairaala- ja kunnalliskotia. Sairaalan ympäröivä puistoinen alue istutuksineen ovat myös säilyttämisen arvoisia kokonaisuuksia, jotka muodostavat merkittävän osan alueen kulttuurihistoriallisista arvoista. Lisäämällä niiden toiminnallisuutta saadaan alueelle lisää käyttäjiä, elämää ja sitä kautta ylläpitoa.



3.2 Vaihtoehtojen perusratkaisujen kuvaus ja yleisperustelut

Karhunmäestä osayleiskaavan tavoite on rakentaa kaupunginosasta korkeatasoinen, pientalopainotteinen asuinalue. Tavoitteena on joustava kaava, joka tarvittaessa muuntuu ajan myötä myös toisenlaisiin ratkaisuihin. Luonnoksien maankäyttöratkaisuilla tavoitellaan vihreää ja vähäpäästöistä asumista. Nykyiselle sairaalarakennukselle etsitään uutta omistajaa ja kehittäjää. Voimassa olevassa Karhunmäen osayleiskaavassa sairaalakiinteistön alue on osoitettu julkiseen rakentamiseen. Tämä tavoite nykyisen sairaalatoiminnan käytölle on ainakin nykyisen sairaalatoiminnan osalta väistynyt. Uusin sairaalarakennus on purkutyön alla. Sairaalakiinteistön alueen maankäyttöratkaisu on alustavassa kaavaluonnoksessa (2017) osoitettu säilytettävänä. Nykyisissä kaavaluonnoksissa Koppolan sairaala alueen kaksi jäljellä olevaa rakennusta ja niiden lähiympäristö suojellaan. Maankäyttö voisi sairaala-alueen osalta alustavasti olla jotain asumisen, palveluiden ja liikerakentamisen väliltä. Maankäyttöratkaisu voi tarkentua kaavatyön edetessä yhteistyössä alueen mahdollisen uuden omistajan kanssa.

Luonnokset noudattavat osittain osayleiskaavan linjauksia alueen maankäytöstä. Poiketen Karhunmäen osayleiskaavasta, jossa alueelle osoitetaan enimmäkseen kerrostalorakentamista, Kotilahden alueelle osoitettava asuinrakentaminen koostuu enimmäkseen erillispientalorakentamisesta. Vähäisempi pienkerrostalo- tai rivitalorakentaminen sijoittuu Vanhan valtatie suuntaisille kortteli-alueille lievää liikennemelua vaimentamaan.

Alueelle osoitettavassa asuntorakentamisessa huomioidaan säilyvät rakennukset. Poistuvien rakennusten alueella rakennusten sijoittelu voi muuttua merkittävästi. Tavoitteena on uudistaa ja tehostaa alueen asumisratkaisuja.

Karhunmäen osayleiskaavasta poiketen, luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä viheralueita osoitetaan säilytettäväksi enemmän. Tavoitteena on luontoa ja vihreyttä kunnioittava asuinalue, jolla on monipuolisia virkistytymismahdollisuuksia.



Suunnittelualueen luontoarvot huomioidaan osoittamalla arvokkaimmat alueet luonnontilaisena hoidettavina lähivirkistysalueina. Lisäksi asemakaavassa otetaan huomioon olemassa olevat metsäalueet siten, että suuri osa puista pyritään säilyttämään asumiseenkin osoitetuilla alueilla. Jos puita ei voida säilyttää, niiden tilalle tulee istuttaa uusia.

Radan varteen on osoitettu suojaviheralue melunsuojauksen parantamiseksi. Riittävä suojaviheralue vaimentaa raideliikenteestä virkistys- ja asuinalueille aiheutuvaa häiriötä.

Kaava-alueen toteutus edellyttää kaupungilta lisäinvestointeja alueen liikenneverkkoon. Kartanotieässä on jo nyt paikoin peruskorjaustarpeita.

3.2.1 Korttelialueet

AKR Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue.

Kortteleihin XXXX osoitetaan kaksikerroksisia rakennusaloja. Kerros- tai rivitaloissa tulee olla harjakatto ja niitä saa hyödyntää aurinkopaneelien- tai keräimien käyttöön.

Pysäköinti osoitetaan tontin liittymän läheisyyteen. Pysäköintialueille saa rakentaa katoksia. Katoksissa tulee olla viherkatto. Yhteisen jätepisteen voi osoittaa pysäköintialueelle ja sen tulee olla lähellä tonttiliittymää. Pysäköintialueet tulee rajata muusta piha-alueesta istutuksin. Jos tontin oleskelualueiksi osoitetuilla alueilla on olemassa olevia puita, ne tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Jos puita ei ole tai niitä ei voi säilyttää, tulee tontille istuttaa uusia puita.

AO Erillispientalojen korttelialue

Kortteleihin XXXX-XXXX osoitetaan yhtenäinen rakennusala, jolle saa rakentaa puolitoista kerroksisia harja- tai mansardikattoisia erillispientaloja. Talojen koot saavat vaihdella 40-80 m² välillä. Rakennusosalalle saa rakentaa myös yhden yhteisen talousrakennuksen, joka saa olla enintään 80 m². Naapurustossa tavoitellaan värikylläistä, leikkisää, pienimittakaavaista ja kylämäistä asuinympäristöä. Julkisivujen tulee olla värikkäitä ja vierekkäisten rakennusten tulee olla eri värisiä. Asuinrakennusten värien tulee vaihdella siten, että rakennuksien julkisivujen väreissä saa käyttää kahta eri väriä. Värien tulee sointua kokonaisuutena yhteen. Rakennukset tulee rakentaa puusta.



Rakennusalojen keskelle jäävät alueet osoitetaan leikki- ja oleskelualueiksi (le). Alueen on oltava vehreä, suojaista ja viihtyisä. Piha-aluetta tulee jäsentää erilaisin istutuksin. Viherhuoneita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden estämättä. Istutuksia tulee olla muuallakin, kuin istuttavaksi osoitetuilla alueilla. Piha-alueella tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa. Jos olemassa olevia puita ei voida säilyttää, tulee istuttaa 1 puu/ 100... . Pihalla on varattava tilaa viljelylle. Pihalle on laadittava pihasuunnitelma, jossa on esitettävä ainakin puut, istutukset ja leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.

Yhteinen pysäköinti osoitetaan tontin reunaosaan. Pysäköintialueille saa rakentaa katoksia. Katoksissa tulee olla viherkatto. Yhteinen jäteposte tulee sijoittaa lähelle pysäköintialuetta lähelle tontti-liittymää. Pysäköintialueet tulee rajata muusta piha-alueesta istutuksin.

PL-1 Lähipalvelu- ja asuinrakennusten korttelialue

Kortteliin **XXXX** osoitetaan kolme rakennusala, joista kaksi osoitetaan kaksikerroksisille asuinkerrostaloille ja kolmas yksikerroksiselle lähipalvelurakentamiselle.

Kortteliin **XXXX** osoitetaan kaksi rakennusala joista toinen osoitetaan sr-1 merkinnällä. Sr-1 merkinnällä osoitetun rakennusosan osalta vaaditaan, että julkisivuihin vaikuttavista muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista. Ikkunoiden tai ulko-ovien uusiminen ja aurinkokeräimien tai -paneelien asentaminen katon lappeelle riippumatta keräimien koosta edellyttää toimenpidelupaa. Rakennusjärjestyksen mukaan nämä toimet eivät edellyttäisi lupamenettelyä, mutta suojeltavan rakennuksen ollessa kyseessä on tarpeen varmistaa muutosten soveltuvuus rakennuksen luonteeseen edellyttämällä luvan hakemista. Suojeltavaan rakennuksen osaan saa rakentaa ranskalaisia parvekkeita, mutta tämä edellyttää sr-1-merkinnän mukaisesti sitä, että ratkaisu sovitaan rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävään luonteeseen.

Korttelin **XXXX** rakennusala osoitetaan sr-1 merkinnällä. Sr-1 merkinnällä osoitetun rakennusosan osalta vaaditaan, että julkisivuihin vaikuttavista muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista. Ikkunoiden tai ulko-ovien uusiminen ja aurinkokeräimien tai -paneelien asentaminen katon lappeelle riippumatta keräimien koosta edellyttää



toimenpidelupaa. Rakennusjärjestyksen mukaan nämä toimet eivät edellyttäisi lupamenettelyä, mutta suojeltavan rakennuksen ollessa kyseessä on tarpeen varmistaa muutosten soveltuvuus rakennuksen luonteeseen edellyttämällä luvan hakemista.

A-1/s Asuinrakennusten korttelialue, jossa ympäristö säilytetään

Korttelin XXXX tontti nro X osoitetaan asumiseen, jossa ympäristö säilytetään. Merkintä on osayleiskaavan mukainen.

VP Puistoalueet

Yleisille alueille osoitetaan muutamia puistoalueita. Kaksi puistoalueista osoitetaan merkinnällä /s, jonka mukaan ympäristö säilytetään. Nämä puistot ovat osa kulttuurihistoriallisesti merkittävää Koppolan sairaala-alueita ja niiden ilme tulisi säilyä ennallaan. Suuri kokoisia puita tulee istuttaa puistoalueelle, mikäli olemassa olevia ei voida säilyttää.

Katualueet

Alueella hyödynnetään jo olemassa olevia katualueita mahdollisuuksien mukaan. Osittain tulee rakentaa myös uutta katuverkostoa. Osassa suunnitelmavaihtoehtoista katualueet pyritään pitämään päälystämättöminä vettä läpäisevinä pintoina, esim. sorapintoina. Läpäisevät pinnat auttavat maalauskylmäisen tunnelman luomisessa, jonka vuoksi se on tärkeä osa Kotilahden tavoiteltua kaupunkikuvaa. Lisäksi ne auttavat hulevesien imeytymisessä maaperään. Alueelle pyritään löytämään sellainen kustannustehokas viherkadun ja pihakadun yhdistelmä ratkaisu, jossa nopeudet pysyvät maltillisina, ja katualueet säilyvät vihreinä ja viihtyisinä ja turvallisina jalankulkijoiden näkökulmasta.

3.3 Kaavan vaikutukset

3.3.1 Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin

Kotilahden alueen asuntorakentaminen on yhtiömuotoista erillispientalo/kytkettyjä erillispientalo, sekä pienkerros- ja luhtitalorakentamista. Kaava mahdollistaa olemassa olevan asuntokannan osittaisen korvaamisen uudella. Rakennusten massoittelu ja sijoittelu osittain poikkeaa nykyisestä, mutta alueen luonne säilyy hyvin pitkälti samanlaisena. Väljästi rakennetuille alueille osoitetaan täydennysrakentamista, joka istuu hyvin rakennettuun ympäristöönsä.



Kaavahanke on konsernistrategian mukainen. Kaavalla hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti ja tavoitellaan tiivistyvää ja uusia asukkaita houkuttelevaa asuinympäristöä hyvien yhteyksien ja palveluiden varrelle. Kaupungin omistuksessa olevan tyhjän tilan ja kovan korjausvelan rasittaman kiinteistön myyminen edistää kaupungin tavoitetta pitää oman omaisuuden korjausvelka hallinnassa.

3.3.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Viime vuosina kerrostalotontteihin kohdistuva kysyntä on suuntautunut palveluiden lähelle eli ruutukaava-alueelle ja Niinivaaralle, joilla tätä nykyä on yhä vähemmän vapaita tontteja. Jatkossa Penttilä tulee olemaan kerrostalorakentamisen ehdoton painopistealue kaupungissa. Karhunmäen alueella puolestaan tullaan vastaamaan ensi sijassa pientalorakentamisen tonttitarpeeseen kaupungin eteläsuunnassa. Suunnittelun tavoitteena (2006) on, että Karhunmäestä rakennetaan korkeatasoinen, pientalopainotteinen asuinalue (Karhunmäen osayleiskaava, 2006). Osayleiskaavassa Kotilahti on kuitenkin osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Uusissa aluetta koskevissa vaihtoehtoluonnoksissa Kotilahti tukee pientalorakentamista ja rikastuttaa kaupunginosaa uudella erillispientalokonseptilla vastaten näin ollen paremmin Karhunmäen kaupunginosan tavoitteisiin ja kysyntään.

Kaavataloudellisesti tyhjien välialueiden rakentaminen on edullista. Luonnoksessa V1 on rakentamisalueiden aluerajauksissa ja käyttötarkoitusten määrittelyssä tietoisesti valittu väljä linja. Syynä tähän on, että alueen rakentaminen tulee kestävänsä vähintäänkin 20 vuotta ja tarpeet muuttuvat ajan mukana. Väljempi luonnos muuntuu siis helpommin ajan tuomiin muutostarpeisiin. Luonnoksessa V2 ja V3 rakentaminen on osoitettu tiiviimpänä ja tehokkaampana, mutta haastavampana muuttaa tarvittaessa.

Kaavan toteuttaminen avaa ja täydentää kaupungin virkistysreittiyhteyksiä pohjoiseen. Uusi asutus voi käyttää hyväkseen Niinivaaran, Hukanhaudan ja Reijolan jo olemassa olevia palveluja. Lisäksi Kotilahti voi Karhunmäen ja sen ympäröivien alueiden palveluverkkoa antamalla mahdollisuuden pienimuotoisten lisäpalveluiden tuottamiselle asuinrakentamisen rinnalla.



Erityisesti Kotilahden ja Sulkulahden välisellä alueella ilmeni tarvetta muuttaa aiempaa Kotilahden kaavaehdotusta (2017), jotta alueen ympäristöarvot (mm. valkoselkätikan elinympäristö) tulisivat paremmin otetuksi huomioon. Tämä on otettu huomioon nykyisissä luonnoksissa.

3.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta aluetta. Luonnoksessa osoitettu täydennysrakentaminen sijoittuu hyödyntämättömille metsäalueille. Metsäiset ja luonnontilaiset alueet on osoitettu kaavassa pääosin virkistysalueina ja vihersuoja-alueina. Luonnokset V1, V2 ja V3 on sopeutettu maakuntakaavan ja osayleiskaavan miljöösuojelumerkinnän asettamiin vaatimuksiin. Koppolan sairaala-alueen kaksi 1920-luvun rakennusta ja niiden vehreä lähiympäristö suojellaan. Luonnoksissa V2 ja V3 myös uudisrakentaminen arvokkaalle alueelle sallitaan niillä ehdoin, että uudisrakentaminen kunnioittaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan sairaalaympäristön arkkitehtuuria ja ympäristöä ja siten sopii ympäristöönsä.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Kaavamuutosalue rajoittuu olemassa olevaan katuverkkoon, Vanhaan valtatiehen. Sen varrella on molemmin puolin jalankulun ja pyöräilyn väylät.

Kaavan asuntorakentaminen lisää henkilöautoliikennettä Kartanotiellä. Tämän seurauksena myös Kartanotien ja Vanhan valtatiehen risteysalueen liikennemäärät kasvavat. Risteys on haastavalla kohdalla johtuen vieressä olevasta rautatiesillasta. Kaavalla varaudutaan siihen, että risteys siirretään myöhemmin nykyisestä sijainnistaan noin 100 metriä Reijolan suuntaan. Tämä lisää liikenneturvalisuutta alueen liikennemäärien kasvaessa.

3.3.4 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaavan toteutumisen myötä väestörakenne säilyy Karhunmäen alueella yhtenäisenä, mutta monipuolisena yhtiömuotoisena erillispientalo, sekä kerros- ja rivitalorakentamisen myötä. Karhunmäen alueen rakentaminen on pääasiassa pientalopainotteista. Samojen palveluiden ääreen tuleva yhtiömuotoinen erillispientalorakentaminen, joka korvaa ja täydentää alueella jo olevaa rakennuskantaa monipuolistaa alueen väestö- ja asutokuntajakaumaa. Lähipalveluiden, monipuolisten



ulkoilualueiden ja puistojen sijoittuminen alueelle lisää alueella oleskelevien ja läpikulkijoiden määrää eri vuorokauden aikoina. Ympäristön, palveluiden ja monipuolisen virkistätymistarjonnan lisääminen auttaa myös eriarvoisuuden vähentämisessä ja segregaatiossa. Asumiseen painottuva rakentaminen ja ihmisten läsnäolo alueella lisää turvallisuutta, vuorovaikutteisuutta ja sosiaalisten verkkojen syntymistä.

3.3.5 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Suunnittelualue rajautuu olemassa olevaan katu- ja kevyen liikenteen verkkoon. Kaava edellyttää uuden katuverkon rakentamista alueelle. Toisaalta alueella oleva tieverkko alkaa olemaan muutenkin peruskorjaustarpeessa. Alueen reunalla on olemassa tekniset verkot. Näin olemassa olevien teknisten verkkojen ja liikenneverkon käyttö tehostuu.

3.3.6 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavan laajentuminen osin rakentamattomalle alueelle on yhdyskuntatalouden ja -rakenteen kannalta kannattavaa. Tyhjiillään olevat rakennukset aiheuttavat kaupungille jatkuvia vakuutus-, valvonta-, käyttö- ja ylläpitomenoja. Kaavam muutoksen toteutuessa rakennuksen ylläpitoon liittyvät kustannukset poistuvat kaupungin harteilta. Uuden sairaalarakennuksen purkamisesta aiheutui kuluja, mutta toisaalta maan myynnistä rakennuksineen muodostuu jonkin verran tuloja kaupungille.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Kaavahanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista ja sen tavoitteena on saada kaavoittamaton alue uudisrakentamiseen. Alue tarvitsee uutta rakennuskantaa, jotta turvataan alueen monipuolisuus ja alue kehittyy muun Joensuun mukana. Tavoitteena on myös löytää käyttötarkoitus käyttämättömänä oleville kaupungin rakennuksille. Rakennuksille etsitään uudet omistajat.

Luonnosten vertailu

Luonnoksien nähtävillä pidon ja niistä saadun palautteen käsittelyn jälkeen valitaan yksi luonnos, josta laaditaan kaavaluonnos.



Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, alustavasti **vuoden 2025 alkupuolella**. Tavoitteena on, että kaavaehdotus tulee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi **vuoden 2025 loppuun** mennessä.

Kaavan nähtävillä pito

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

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen ja kiinteistö rakennuksineen on luovutettu.

Kaavan laatija: Lumi Kortelainen

Avustaja: Roosa Westerman

