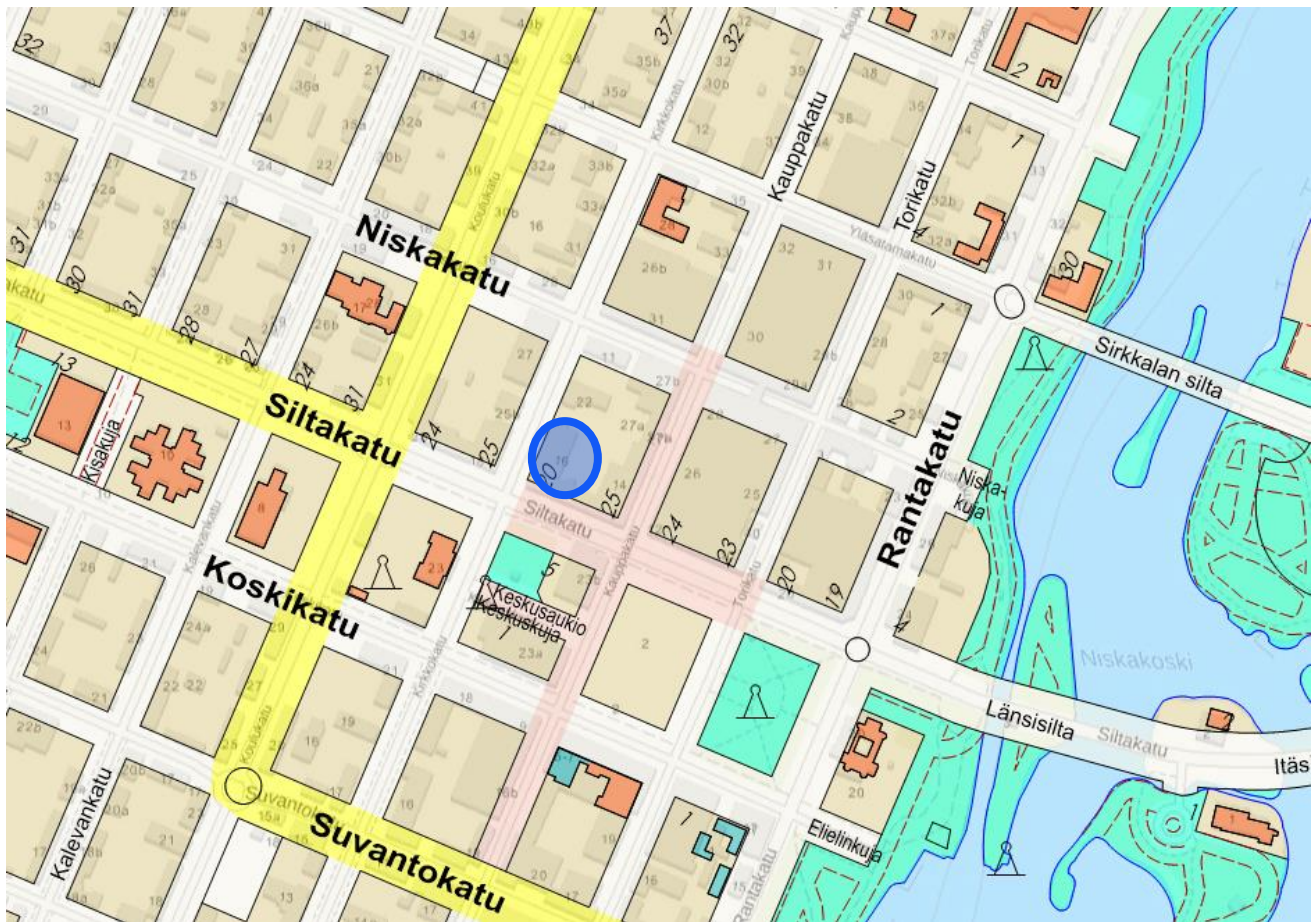




Muutosalueen sijainti



Siltakatu 16

Kaavaselostus

Käsittelyvaiheet

Vireilletulo

8.4.2020

KrakLK

Kaavaehdotus nähtävillä

KH

KV

Lainvoima

Siltakatu 16

Asemakaavan muutoksen selostus

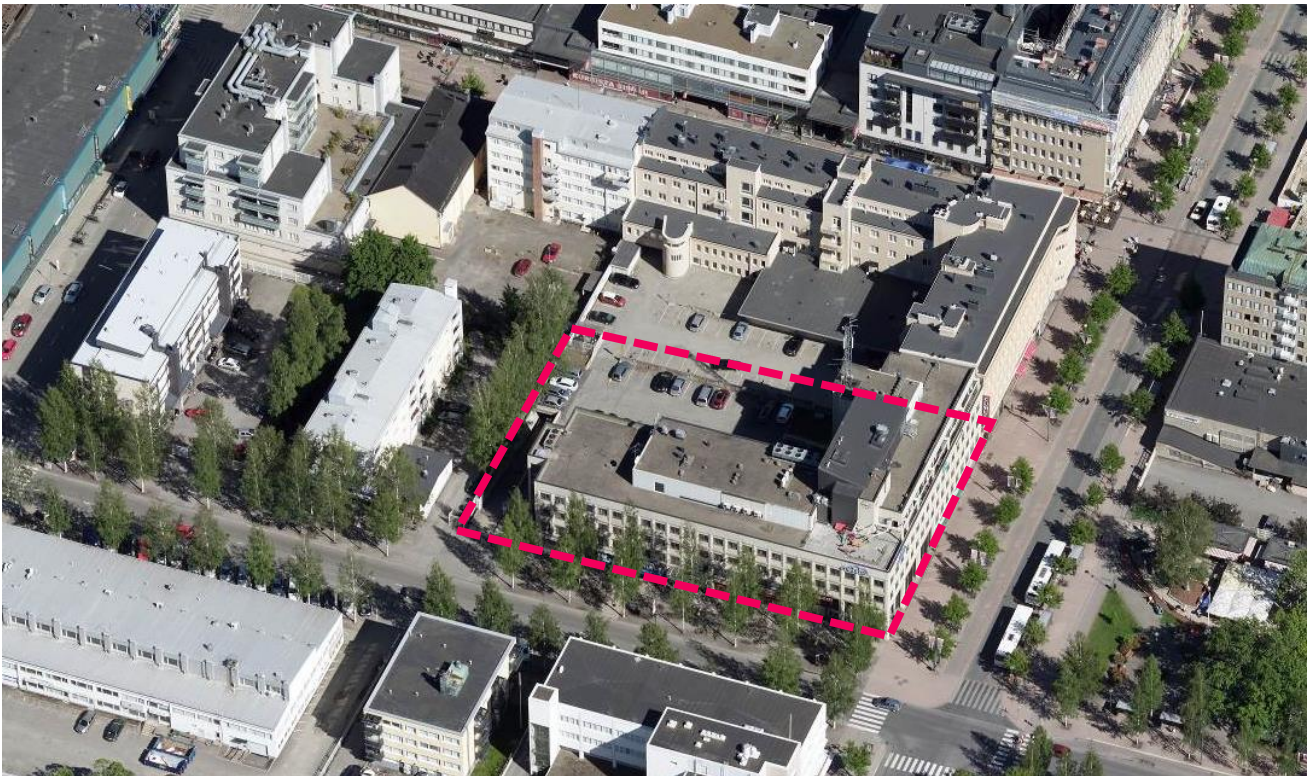
Asemakaavan muutos koskee

II kaupunginosan korttelin 28 tonttia 7.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

II kaupunginosan korttelin 28 tontti 7.

Kaavoitusohjelman työ nro 1754



Kuva 1: Viistoilmakuva suunnittelualueesta (© Blom 2017)

Joensuu 30.9.2020

Kaavoituspäällikkö

Juha-Pekka Vartiainen



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

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	12
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	13
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	13
3.1.1	Korttelialueet	14
3.2	Kaavan vaikutukset	15
3.2.1	Vaikutukset kaupungin strategioihin	15
3.2.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	15
3.2.3	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	16
4	Suunnitteluvaiheet.....	16

TILASTOLOMAKE

HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. OAS- ja luonnosvaiheen palautteet ja vastineet



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Kiinteistösaakeyhtiö Joensuun Siltakatu 16 aloitteesta. Hakijan tavoitteena on laajentaa rakennuksessa toimivaa hotellia yhdellä kerroksella Kirkkokadun puolella. Tällöin koko rakennus olisi viisikerroksinen lukuun ottamatta sisäpihan kaksikerroksista osuutta.

Hanke edellyttää, että kaavamuutoksella nostetaan tontin rakennusoikeutta ja viidennen kerroksen rakennusala laajennetaan.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili -lehdessä 8.4.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 9.4.–11.5.2020. Aloitusvaiheessa saatiin kahdeksan lausuntoa, joista kahdessa ei ollut huomautettavaa. Palautteet ja vastineet löytyvät liitteestä 3.

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä syksyllä 2020.

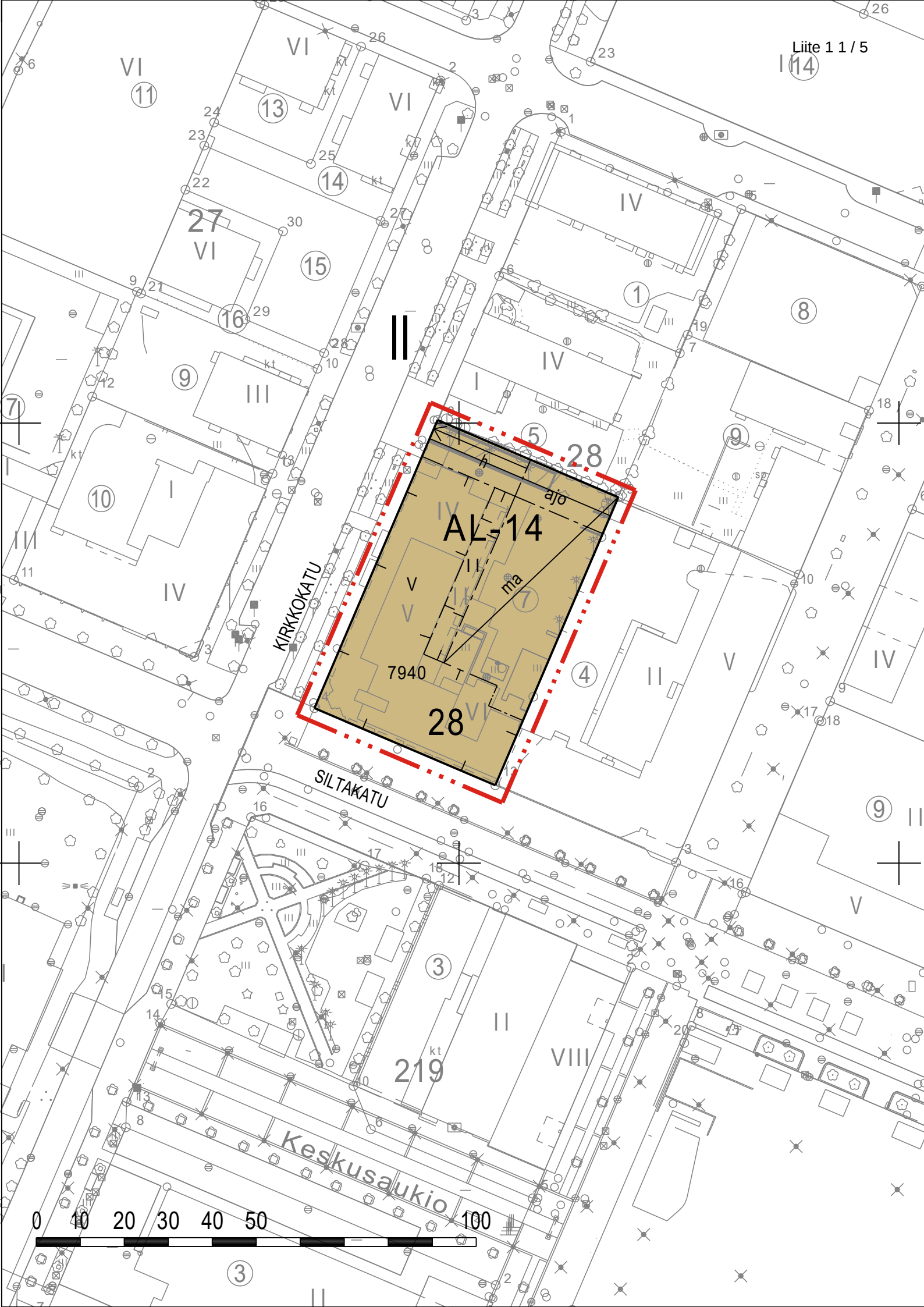
Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

Liite 1 Asemakaavaluonnos



114



0 10 20 30 40 50 100

3

Keskusaukio

SILTAKATU

KIRKKOKATU

AL-14

28

7940

219

4

28

VIII

II

3

9

V

IV

V

II

5

1

IV

23

26

1

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

26

23

2

3

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL-14

0060014

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa hotellin.



0820000

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



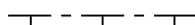
0840000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000

Osa-alueen raja.



0870000

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

II

0910000

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

28

0930000

Korttelin numero.

KIRKKOKATU

0950000

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

7940

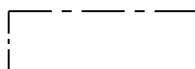
0960000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

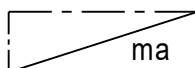
1000000

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



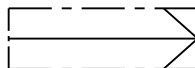
1130000

Rakennusala.



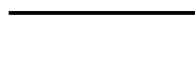
1200000

Maanalainen tila.



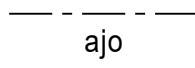
1240000

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



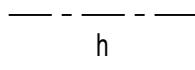
1360000

Katu.



1470000

Ajoyhteys.



1480000

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Siltakadun puolella rakennusten viides kerros on tehtävä sisäänvedettynä. Sisäänvedon on oltava syvyydeltään vähintään 1,5 metriä. Sisäänvedettyä osaa saa käyttää terassi- ja parveketiloina.
2. Korttelin 28 Siltakadun puoleisissa rakennuksissa on oltava sama räystääskorkeus.
3. Rakennusten tulee olla massoitteeltaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristöön sopivan kokonaisuuden. Laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet.
4. Siltakadun puolella on ensimmäisen kerroksen oltava liiketiloja, joihin on suora kulkuyhteys kadulta.
5. Korttelialueella saa enintään 10 % kerrosalasta käyttää asuinhuoneistoja varten. Asunnot on sijoitettava kahteen ylimpään kerrokseen.
6. Uusia asuntoja varten on varattava asuntoon liittyvä parveke, kattoterassi tai ulko-oleskelutila, jonka koko on vähintään 7 m² yhtä asuntoa kohti.
7. Asunnot saa toteuttaa palveluasuntoina.
8. Talotekniset tilat saa tehdä myös varsinaisen kerroksen yläpuolelle. Tällöin teknisten tilojen etäisyyden rakennuksen julkisivusta tulee olla vähintään yhtä paljon kuin teknisten tilojen korkeus.
9. Kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia ravintola- yms. tiloja 12 %:n osuudelta kokonaiskerrosalasta.
10. Tontista on ensimmäisen kerroksen osalta jätettävä näkemäalueeksi ja yleiselle jalankululle varatuksi alueeksi sellaisen katuristeykseen liittyvä kolmion ala, jonka kateetit ovat 8 m. Alue on päällystettävä viereistä jalkakäytävää vastaavasti.
11. Korttelialueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja ja laitteita, kuten muuntamon.
12. Museoviranomaisille tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 50 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ap / 70 k-m ² .
Asuminen:	1 ap / 100 k-m ² .
Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap / 160 k-m ² .
Tehostettu palveluasuminen:	1 ap / 190 k-m ² .
Hotellit:	1 ap / 1,5 hotellihuonetta.

Jos autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitoksiin, on autopaikkoja osoitettava vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 65 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ap / 85 k-m ² .
Asuminen:	1 ap / 110 k-m ² .
Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap / 180 k-m ² .
Tehostettu palveluasuminen:	1 ap / 190 k-m ² .
Hotellit:	1 ap / 2 hotellihuonetta.

Autopaikkoja voidaan sijoittaa keskustan kehän (Suvantokatu – Koulukatu – Yläsatamakatu – Rantakatu) varressa tai sisäpuolella sijaitseviin pysäköintilaitoksiin.

2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Nämä autopaikat voidaan jättää rakennusvaiheessa toteuttamatta, mutta tontille on rakennuslupaa varten tehtävässä asemapiirroksessa esitettävä näiden autopaikkojen käyttökelpoinen sijainti.

3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ppp / 50 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ppp / 50 k-m ² .
Asuminen:	1 ppp / 40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp / asunto.
Tehostettu palveluasuminen:	1 ppp / 80 k-m ² .
Hotellit:	10 ppp

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

3. Polkupyöräpaikat saa sopimuksiin perustuen toteuttaa tontin ulkopuolelle.

4. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille, kun kyseessä on asuntojen rakentaminen.

5. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet kevyen liikenteen väliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 30.9.2020 Kalle Sivén kaupungeingeodeetti	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Mikko Kärkkäinen kaupunginlakimies
--	---

		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
II kaupunginosan korttelin 28 osan asemakaavan muutos. (Siltakatu 16)			
KRAKLK	KH	Asemakaavan voimaantulo	
Näht	KV		
Pvm 30.9.2020		Mk 1:1000	Arkisto II / 1754
		Suunn. Sanna Seppänen	
Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen		Piirt. Heini Sorsa	

2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kohde sijaitsee Joensuun keskustassa lähellä toria. Kaava-alueeseen kuuluu yksi tontti. Tontilla sijaitsevassa rakennuksessa toimivat muun muassa Scandic-hotelli ja YLE:n toimitus. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa ja kellarissa on liiketila.

Rakennus on Siltakadun puolelta viisikerroksinen ja Kirkkokadun puolelta nelikerroksinen. Siltakadun puoleinen viides kerros on vedetty sisään. Sisäpihalla on kaksikerroksinen osio.

Sisäpiha on asfaltoitu ja se toimii parkkialueena.



Kuva 2: Kuva Siltakadun puoleisesta julkisivusta (10/2019)

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutos koskee kaupunkimaista rakennettua ympäristöä. Maasto on tasainen maanpinnan tason ollessa noin +81,0 mmpy. Kaavamuutosalueella ei ole luonnonalaista ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja.



Maaperä on Joensuun keskustalle tyypillistä hienojakoista hiekka ja silttimaata, jossa saattaa olla paikoin turve- ja savikerrostumia (rakennettavuusluokka IV: maaperä ja rakennettavuusalueet 1984 Havetec oy). Nykyinen piha-alue on asfaltoitu pysäköintialueeksi.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue on osa Siltakadun liikerakennusten rivistöä, joka on maakunnallisesti arvokas miljöökohde. Siltakadun kahdeksan rakennuksen rivistö muodostaa kaupungin liikekeskustaan räystäskorkeuksiltaan joensuulaisittain yhtenäisen kaupunkikuvanäkymän. Siltakadun miljöö kertoo joensuulaisen liikekeskustasuunnittelun ja -rakentamisen historiasta. Siltakadun rakennusriville on leimallista yhtenäinen rakennusten julkisivujen linja ja korkeus hotelli Vaakunan rakennuksesta aina Metsätalolle saakka.

Kaava-alueeseen rajoittuva Kirkkokatu on osa Joensuun luterilaisen ja ortodoksisen kirkon valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Joensuun luterilainen tiilikirkko ja ortodoksinen puukirkko muodostavat kaupungin hengellistä elämää kuvastavan kulttuurihistoriallisen akseliparin. Koivurivien reunustama Kirkkokatu yhdistää nämä kaksi kirkkoa yhdeksi kokonaisuudeksi. Kirkkokatu sai sijaintinsa asemakaavassa 1867.

Kaava-alueen itäpuolella on maakunnallisesti arvokas Teräskulman rakennus, joka on Joensuun keskustan osayleiskaavassa esitetty suojeltavaksi rakennukseksi. 1930-luvun funktionalista tyyliä edustava rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla kaupungin ydinkeskustassa. Se on koko Pohjois-Karjalan ensimmäinen massiivinen asuin- ja liikekerrostalo. Teräskulman rakennus aloitti Joensuun keskustalle tyypillisen ylimmän kerroksen sisäänvedon perinteen. Sisäänveto on myöhemmin katettu ja lasitettu.



Liikenne ja reitit

Suunnittelualue rajautuu Siltakatuun ja Kirkkokatuun. Kirkkokadulla saa ajaa moottoriajoneuvolla, mutta Siltakatu muuttuu kaava-alueen kohdalla kävelykaduksi. Siltakadun kävelykadulla on oma ajorata pyöräilijöille. Kirkkokadun molemmilla puolin on sorapintaiset jalkakäytävät. Molempien katujen varsille on istutettu puurivit.

Rautatieasema noin 900 metrin päässä kaavamuutosalueesta. Kaikki paikallis- ja kaukoliikenteen linja-autovuorot ovat tavoitettavissa keskustassa torin ympäristössä parin sadan metrin etäisyydellä.

Ajoyhteys Siltakatu 16:n tontille on Kirkkokadun puolelta. Osa autopaikoista on maan alla. Ajoyhteydet maanalle ja pihakannelle ovat vierekkäin. Samaa ajoyhteyttä käyttävät myös Teräskulman tontille ajavat ajoneuvot. Tontilla on 30 autopaikkaa maantasossa ja 15 autopaikkaa maanalla olevassa pysäköintihallissa. 57 autopaikkaa on järjestetty raskaita Koskiparkissa Koskikadun ja Koulukadun kulmauksessa.

Väestö ja palvelut

Vuonna 2018 ruutukaava-alueella asui 11 632 asukasta. Keskustan väkiluku on kasvanut 2010-luvulla merkittävästi, yli 100 asukkaan vuosivauhtia. Vuoden 2019 väestötilastot saadaan tilastokeskuskelta maalis-huhtikuussa 2020.

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa, lähellä toria, joten ympäristössä on runsaasti eri palveluita ja yrityksiä. Siltakatu 16:ssa toimii hotelli ja rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on kivijalkaliiketilaa. Kellarissa toimii ravintola.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Siltakadulla ja Kirkkokadulla on erillisviemärointi.



2.1.4 Maanomistus

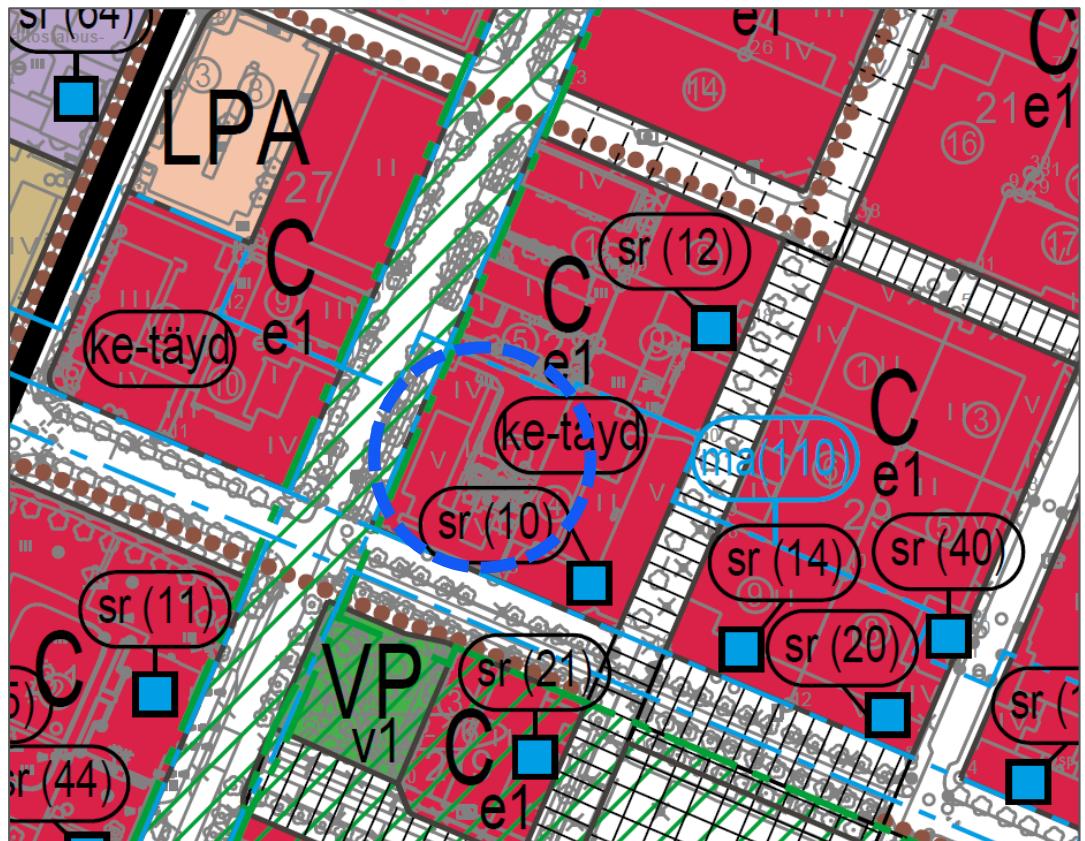
Suunnittelualueen omistaa Kiinteistöosakeyhtiö Joensuun Siltakatu 16.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava, joka on laadittu useassa vaiheessa. Voimassa ovat 1.–4. vaiheen maakuntakaavat. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealuetta kk-1. Kaava-alueeseen rajoittuva Kirkkokatu on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (ma-kv). Maakuntakaava 2040 on hyväksytty 7.9.2020.

Joensuun keskustan osayleiskaava



Kuva 3: Ote Joensuun keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty sinisellä ympyrällä.

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).



Täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 2,0-3,5 ja suositeltava kerrosluku 6. Korttelialueen rakennetta voidaan merkittävästi täydentää ja tiivistää (ke-täyd).

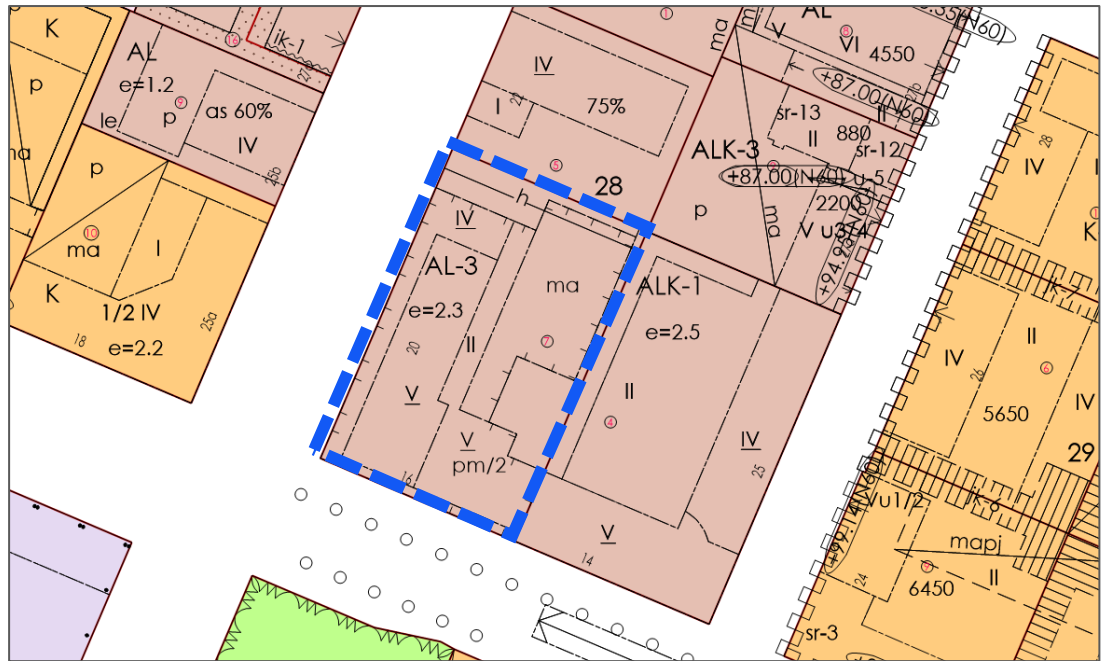
Kaava-alue on osa Siltakadun liikerakennusten rivistöä (ma-110), joka on kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. Kirkkokatu on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (ma-rky). Arvokkaiden alueiden ominaispiirteet tulee säilyttää. Kaava-alueen itäpuolella oleva Teräskulman rakennus on merkitty rakennussuojelukohteeksi (sr-10).

Asemakaava

Alueella on voimassa vuonna 1981 hyväksytty asemakaava. Siinä tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=2,3$, jolloin tontin rakennusoikeus on 7314 k-m². Siltakadun puolella on rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa oltava vähintään kaksi pienliiketilaa, joista on oltava suora kulkuyhteys kadulle. 10 prosenttia kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten, ja asunnot on sijoitettava kahteen ylimpään kerrokseen. Kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia ravintola- tai muita vastaavia tiloja 12 %:n osuudelta kokonaiskerrosalasta.

Kerrosluku vaihtelee kahden ja viiden välillä. Rakennuksen tulee olla Siltakadun ja Kirkkokadun suuntaisesti viisikerroksinen. Viidennen kerroksen tulee olla katulinjasta sisäänvedetty. Korttelissa 28 Siltakadun puolella rakennusten räystäskorkeuden tulee olla sama. Sisäpihan puolelle saa tehdä maanalaisia tiloja, joihin on osoitettu ajoyhteys tontin pohjoiskulmalta. Julkisivuissa on käytettävä pääasiassa kiviaineisia rakennusmateriaaleja ja sileäksi valetun betonin osuus saa olla enintään 30 %.





Kuva 4: Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 27.1.2020 (§ 6) ja se on tullut voimaan maaliskuussa 2020.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:1000.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n rakennuskieltoa.

Joensuun strategiat

Asemakaavan muutosta ohjaa seuraavat Joensuun kaupungin strategiat:

- Joensuun konsernistrategia ”Kohti 2020-lukua, rohkeasti uudistuva” (KV 17.06.2019 § 85)
- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma (KH 21.10.2019 § 400).
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018–21 (KV 23.4.2018 § 54)



- Maankäytön toteutusohjelma 2018 (KV 29.10.2018 § 143).
- Joensuun ilmasto-ohjelma ”kohti hiilineutraalia Joensuuta 2025, kokeileva, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1.2018 § 20).

Muut selvitykset

Joensuun keskustan osayleiskaavan meluselvitys (Ramboll Oy 2012)

Joensuun keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu meluselvitys keskustan pääkatuverkostolta. Suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoliikenne on niin vähäistä, etteivät valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot ylity (VnP 993/1992).

Joensuun keskustan osayleiskaava, kaupunkikuvaselvitys (Ramboll Oy 2012)

Kaupunkikuvaselvitys laadittiin osayleiskaavan lähtöraportin täydentäväksi työksi. Selvityksessä analysoitiin kaupunkikuvan kannalta merkittävät aluejulkisivut, reunavyöhykkeet, näkymät, maamerkit sekä maisemarakenteen ominaispiirteet ja avattiin niiden merkitys kaupunkikuvalle. Siltakatu ja Kirkkokatu on selvityksessä merkitty ensimmäisen luokan puistokaduiksi.

Siltakadun katusuunnitelma ja katurakentaminen vuonna 2020

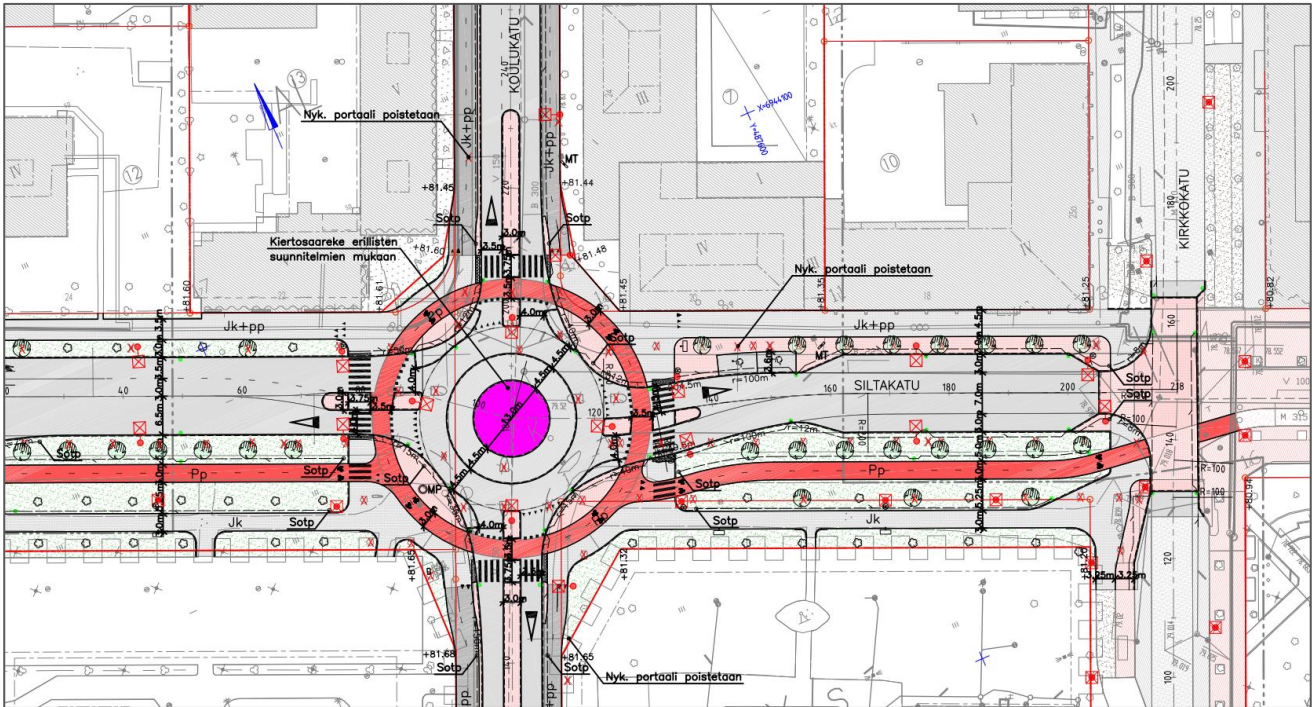
Siltakadulle on laadittu katusuunnitelma Kalevankadun ja Kirkkokadun välille. Siltakadun ja Koulukadun risteykseen rakennetaan kiertoliittymä nykyisten liikennevalojen tilalle. Kiertoliittymän välityskyky on parempi kuin liikennevaloilla. Siltakadun ja Kirkkokadun risteykseen asennetaan yliajettava katukiveys. Siltakadulle osoitetaan pysäköintitilaa linja-autoille ja kaksi pysäköintipaikkaa vammaisille autoilijoille.

Ajoneuvoliikenteen sujuvoittamisen lisäksi Siltakadulla parannetaan jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta ja sujuvoitetaan liikkumista. Siltakadulle rakennetaan eroteltu kaksikaistainen pyörätie sekä jalkakäytävä. Lisäksi pyöräilijöille on Siltakadun ja Koulukadun liittymässä oma kiertotila.



Koulukatu muuttuu kolmikaistaiseksi niin, että keskikaista on kääntyville ajoneuvoille. Ensimmäisessä vaiheessa Koulukadusta rakennetaan Koskikadun ja Niskakadun välinen osuu.

Siltakadun ja Koulukadun rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2020.



Kuva 5: Ote Siltakadun (välillä Kalevankatu-Kirkkokatu) katusuunnitelmasta (Sitowise Oy).

2.3 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Kiinteistösaakeyhtiö Joensuun Siltakatu 16 aloitteesta. Hakijan tavoitteena on laajentaa rakennuksessa toimivaa hotellia yhdellä kerroksella Kirkkokadun puolella. Tällöin koko rakennus olisi viisikerroksinen lukuun ottamatta sisäpihan kaksikerroksista osuutta. Lisäksi hakijan tavoitteena on muuttaa Siltakadun puolella olevan viidennen kerroksen asunnot hotellihuoneiksi.

Hanke edellyttää, että kaavamuutoksella nostetaan tontin rakennusoikeutta ja viidennen kerroksen rakennusala laajennetaan.





Kuva 6: Hakijan esittämä julkisivukuva Kirkkokadulle päin ©Arkkitehdit OK.

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavamuutoksen hakija on esittänyt yksityiskohtaisen tontinkäyttösuunnitelman ja kaavamuutos perustuu tähän. Erilaisia kaavavaihtoehtoja ei ole tarpeen esittää. Esille tulevat muutostarpeet voidaan huomioida kaavaprosessin aikana. Kaavamuutoshakemuksessa esitetty rakennushanke on asemakaavoitusta ohjaavan Joensuun keskustan osayleiskaavan (2012) mukainen. Rakentamisella on vain vähän vaikutuksia kaupunkikuvaan ja esimerkiksi liikenne- ja pysäköintitarpeisiin. Hankkeella lisätään hotellikapasiteettia hyvässä sijainnissa Joensuun keskustassa. Haitallisia vaikutuksia ei ole, lukuun ottamatta rakentamisaikaista ohimenevää häiriötä.

	ajantasa-asemakaava	asemakaavamuutos
tontin pinta-ala	3180	3180
tonttitehokkuus	e=2,3	e=2,5
rakennusoikeus	7314 k-m ²	7940 k-m ²
kerrosluku	II-V	II-V



3.1.1 Korttelialueet

AL-14 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa hotellin

Tontin käyttötarkoitus ei muutu kaavamuutoksella vaan se säilyy asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Lisäksi tontille sallitaan hotellin rakentaminen.

Rakennusoikeus nousee reilu 620 k-m². Viidennen kerroksen rakennusala laajennetaan Kirkkokatuun asti niin, että se on samassa linjassa muiden kerrosten kanssa.

Kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia ravintola- ja muita sellaisia tiloja 12 % osuudelta kokonaiskerrosalasta.

Enintään 10 % kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten. Tontilla ei ole tilaa ulko-oleskelualueelle. Tästä syystä uusia asuntoja varten tulee järjestää asuntoon liittyvä parveke, kattoterassi tai ulko-oleskelualue, jonka koko on vähintään 7 m² asuntoa kohden.

Siltakadun puolella tulee ensimmäisen kerroksen olla liiketilaa.

Rakennuksen tulee olla massoitteeltaan ja julkisivultaan korkeataloinen ja ympäristöön soveltuva. Laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet. Tämä ei tarkoita alkuperäisen julkisivun kopiaimista, mutta edellyttää harkintaa.

Koska suunnittelualue on osa rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta (Siltakadun liikerakennusten rivistö, Kirkkokatu), tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.





Kuva 7: Havainnekuva lisärakentamisesta.

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Vaikutukset kaupungin strategioihin

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Se mahdollistaa suunnittelualueella olevan yrityksen toiminnan kehittämisen. Kaupungille ei synny kustannuksia hankkeen toteuttamisesta.

3.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Hakijan tavoitteena on korottaa olemassa olevaa rakennusta Kirkkokadun puolelta niin, että julkisivu säilyy nykyisellään. Tällöin rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan.

Kirkkokadun varsi kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Joensuun luterilaisen ja ortodoksisen kirkon kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Olennaista Kirkkokadun kulttuuriympäristössä on pitkä katunäkymä koivubulevardia pitkin kirkolta kirkolle.

Kirkot ovat rakennuksina merkittävimmissä roolissa, koska ne sijoittuvat Kirkkokadun molempiin päihin kadunpäätteiksi. Koivut niiden välillä muodostavat oman



kokonaisuuden. Jos koivuja joudutaan poistamaan rakennusvaiheessa, on tilalle istutettava riittävän suuritaimisia koivuja.

Jo nykyinen kaava mahdollistaa rakennettavaksi viisikerrosta Kirkkokadun varteen niin, että viides kerros on sisäänvedetty. Nyt kaavamuutoksella mahdollistetaan viidennen kerroksen rakentaminen samaan linjaan muiden kerrosten kanssa. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Kaava-alue on osa Siltakadun liikerakennusten maakunnallisesti arvokasta miljöökohdetta. Merkittävintä kohteessa on se, että se muodostaa Siltakadulle räystäskorkeuksiltaan yhtenäisen kaupunkikuvan. Kaavalla määrätään, että korttelissa 28 tulee Siltakadun puolella olla sama räystäskorkeus.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Hotellin laajentaminen voi lisätä hieman liikennettä Kirkkokadulla, mutta kokonaisliikennemäärään vaikutukset ovat hyvin vähäiset. Suunnittelualueelta on hyvät pyöräilyn ja jalankulun yhteydet eripuolille kaupunkia.

3.2.3 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Asemakaavan muutos mahdollistaa suunnittelualueella olevan hotellin laajentamisen, joka taas mahdollistaa matkailijoiden lisääntymisen. Tällä voi olla myönteinen vaikutus myös keskustan liikkeiden ja palveluiden käyttöön ja kannattavuuteen.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt Kiinteistöosakeyhtiö Joensuun Siltakatu 16:n hakemuksesta. Tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta ja laajentaa viidennen kerroksen rakennusala.



Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 8.4.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupunkirakennepalvelussa (Muuntamontie 5) ja kaupungin verkkosivuilla 9.4.–11.5.2020. Nähtävilläolon aikana kaupungin verkkosivuilla oli avoinna keskustelupalsta, jossa oli mahdollisuus kysyä kaavahankkeesta. Keskustelupalstan kautta ei tullut yhtään kysymystä. Aloitustavaiheessa saatiin kahdeksan lausuntoa, joista kahdessa ei ollut huomautettavaa. Palautteet ja vastineet löytyvät liitteestä 3.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, alustavasti syksyllä 2020. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee talvella 2020.

Kaavan nähtävilläpito

Nähtävilläoloajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5) ja kaupungin verkkosivuilla.

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Sanna Seppänen

Avustaja: Heini Sorsa



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	05.06.2020
Kaavan nimi	Siltakatu 16		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.04.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671754
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3180		7940	2,50	0,0000	626
A yhteensä	0,3180	100,0	7940	2,50	0,0000	626
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m² +/-]
Yhteensä	0,3180		7940	2,50	0,0000	626
A yhteensä	0,3180	100,0	7940	2,50	0,0000	626
AL					-0,3180	-7314
AK-14	0,3180	100,0	7940	2,50	0,3180	7940
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Kaavamutoksen tavoitteena on nostaa tontin rakennusoikeutta ja laajentaa viidennen kerroksen rakennusala.

Väylät

Kaavalla ei ole vaikutuksia väyliin. Rakentamisaikana voi olla tarvetta vuokrata katualuetta työmaan käyttöön.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan teknisen verkon keskellä.

Hankkeen lähtökohdat

Kaavamutosta on hakenut kiinteistöosakeyhtiö Joensuun Siltakatu 16, jonka tavoitteena on laajentaa rakennuksessa toimivaa hotellia yhdellä kerroksella Kirkkokadun puolella.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Kaava-alueella ei ole yleisiä alueita.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Kaava-alueen omistaa kiinteistöosakeyhtiö Joensuun Siltakatu 16.

Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä syksyllä 2020.

Kustannukset

Kaupungille ei synny kustannuksia hankkeesta.

Yhteistyötarpeet

Yhteistyötarpeita kaupungin yhdyskuntasuunnittelun ja -tekniikan sekä maaomaisuuden kanssa.

Vaikutukset

Kaupungille ei synny kustannuksia hankkeesta johtuen. Kaupunki saa tuloja maankäyttökorvauksina.



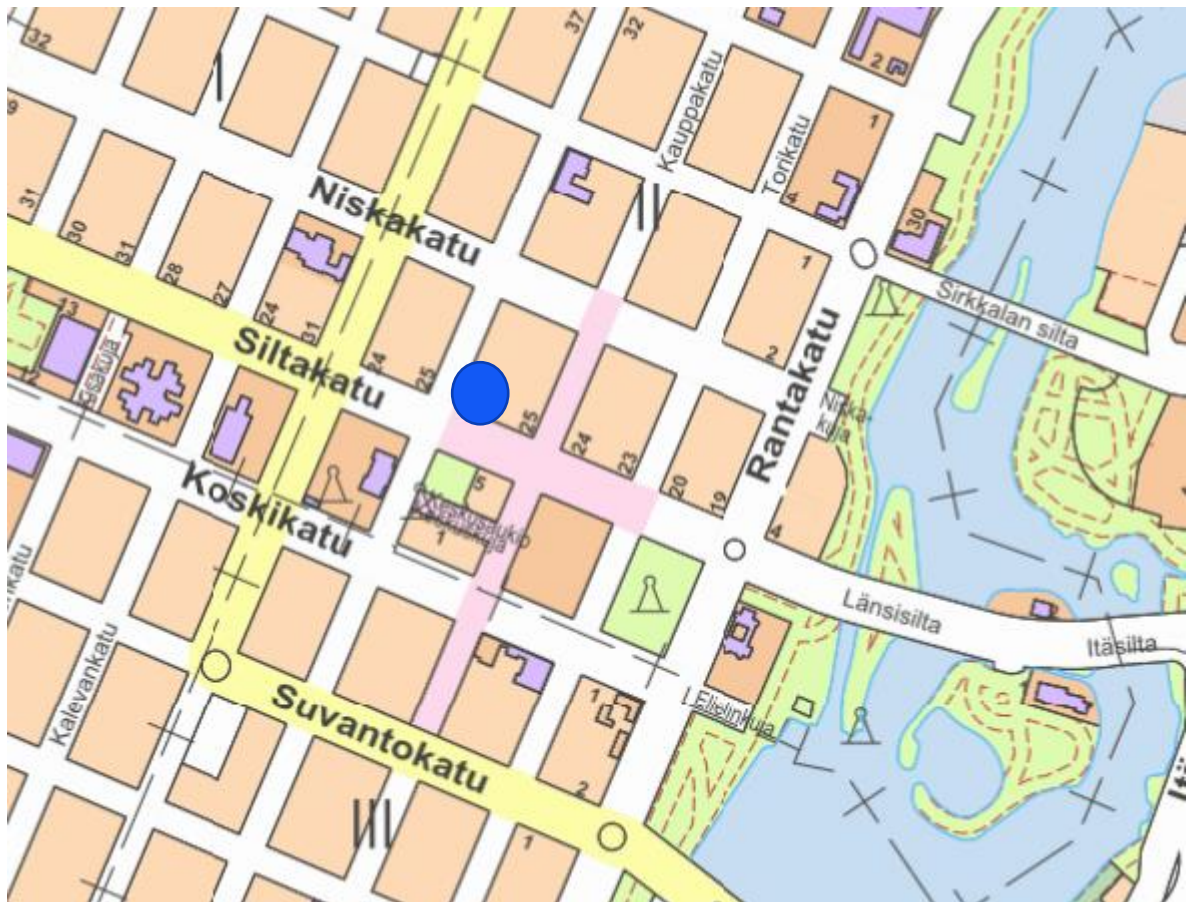
Julkisivukuva Kirkkokadulle ©Arkkitehdit OK

Laatija: Sanna Seppänen
sanna.seppanen@joensuu.fi



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2



Kaava-alueen sijainti opaskartalla



Siltakatu 16

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa tontin rakennusoikeutta niin, että nykyiseen rakennukseen on Kirkkokadun puolelle mahdollista rakentaa viides hotellikerros. Rakennus on jo osittain viisikerroksinen. Suunnittelualue sijaitsee Joensuun keskustassa Siltakadun ja Kirkkokadun kulmauksessa. Rakennuksessa toimii muun muassa Scandicin hotelli ja YLE:n toimitus.



Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 2,0-3,5 ja suositeltava kerrosluku 6. Korttelialueen rakennetta voidaan merkittävästi täydentää ja tiivistää (ke-täyd). Suunnittelualue on osa Siltakadun liikerakennusten rivistöä (ma-110), joka on kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suunnittelualueeseen rajoittuva Kirkkokatu on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (ma-rky).

Asemakaavassa suunnittelualue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-3). Tonttitehokkuus on 2,3 ja kerrosluku vaihtelee 2 ja 5 välillä.

Kaupunki laatii maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaava-selostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. ympäröiviin alueisiin, yritysten toimintaedellytyksiin ja kaupungin strategioiden toteutumiseen.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Museovirasto
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Itä-Suomen poliisilaitos
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun Polkijat ry
- Pohjois-Karjalan kauppakamari
- Joensuun kaupunkikeskustayhdistys ry



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/kaavoitus ja ne täydentyvät työn edetessä.

Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5).

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos ovat nähtävillä **9.4.–11.5.2020** yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeenkin internetissä.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtävillä alustavasti kesällä 2020. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2020.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite kaavoitus@joensuu.fi tai Muuntamontie 5, 80100 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla toki yhteydessä myös puhelimitse tai käymällä toimistollamme.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu www.joensuu.fi/kaavoitus

- maankäytön suunnittelija Sanna Seppänen
sanna.seppanen@joensuu.fi, puh. 050 435 3541
- suunnitteluavustaja Heini Sorsa
heini.sorsa@joensuu.fi, puh. 050 409 2128



Asemakaavaprosessi

Kaavan vaihe

ALOITUS

OAS* ja
LUONNOS

EHDOTUS

HYVÄKSY-
MINEN

kaupunginvaltuustossa

KUULUTUS
VOIMAAN-
TULOSTA

Nähtävillä

21 vrk

*osallistumis- ja
arviointisuunnitelma

30 vrk

Valitusaika
30 vrk

Vaikuttaminen

Maanomistaja
voi tehdä
aloitteenVoit jättää
mielipiteenVoit jättää
muistutuksenValitus-
mahdollisuus

Itä-Suomen hallinto-oikeuteen

RAKENNUSHANKKEEN
VOI ALOITTAA

Siltakatu 16 asemakaavan muutos

OAS- ja luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos olivat nähtävänä 9.4.–11.5.2020 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin kahdeksan lausuntoa, joista kuudessa oli kommentoitavaa. Elisa Oyj:llä ja ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa. Joensuun seudun luonnonystävät ry ilmoitti, etteivät he lausu kaavahankkeesta.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

Joensuun kaupunkikeskustayhdistys ry VIRTÄ

Joensuun kaupunkikeskustayhdistys ry VIRTÄ puoltaa osaltaan asemakaavamuutoksen luonnosta. Kaupunkikeskustan täydennysrakentaminen etenkin liiketilojen ja toimistojen osalta ovat tärkeä ja hyvä suunta kaupunkikeskustan elinvoiman lisäämiseksi.

Siltakatu 16:n täydennysrakentaminen rakennusoikeuden lisäämisellä mahdollistaen viidennen rakennuskerroksen on yhdistyksemme puolesta kannatettava muutos kaavaan.

Kaavamuutoksen arviointisuunnitelmassa on otettu kattavasti huomioon arvioitavat vaikutukset ja laadittu osallistumissuunnitelma on kattava.

Vastineelle ei tarvetta.

Joensuun Vesi

Hakijan tulee suunnittelussa ottaa huomioon automaattisten sammutuslaitteiden vaatiman sammutusveden mahdollinen tarpeen lisääntyminen. Tarvittaessa sammutuslaitteiden tarvitsema vesimäärä on järjestettävä kiinteistökohtaisella sammutusvesisäiliöllä.

Muutoin Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen aineistoon.

Vastine:

Sammutusjärjestelmän ratkaisut suunnitellaan rakennussuunnitteluvaiheessa.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Muutossuunnitelmat kohdistuvat vuonna 1981 valmistuneeseen Postipankin rakennukseen. Kohteen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Erkki Helasvuo Ky ja se edustaa aikansa maakunnallisesti korkeatasoista pankkirakentamista ja on yksi Joensuun liikekeskustan keskeisiä rakennuksia. Postipankin talo sopeutettiin taiten 1930-luvun lopulla valmistuneen Teräskulman rakennuksen yhteyteen.

Keskustan osayleiskaavassa rakennus kuuluu kokonaisuudessaan rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen alueeseen (ma- 110). Kaavamääräyksessä muun muassa todetaan, että "alueen ominaispiirteet tulee säilyttää."

ELY-keskuksen huolena on, että Postipankin talon uusi laajennusosa voi heikentää pankkitaloksi suunnitellun kohteen arvoja. Jotta rakennuksen arvot ja laajennusosan kaupunkikuvalliset vaikutukset voidaan selvittää, ELY-keskus esittää rakennusinventoinnin laatimista.

Kaavaan liittyvissä havainnekuvissa ja piirustuksissa tulisi esitettyä paremmin tuoda esille laajennusosan sopeuttaminen Postipankin rakennuksen alkupe- räiseen olemukseen muun muassa värimaailman ja ikkuna-aukotusten suh- teen. Lisäksi ELY-keskus esittää, että laajennusosa toteutettaisiin sisäänve- tona, kuten on tehty Siltakadun puolella. Postipankin talon arvojen vaaliminen voitaisiin toteuttaa muun muassa tarkempien rakennustapaohjeiden avulla.

Vastine:

Joensuun keskustan osayleiskaavassa on osoitettu suojeltavat rakennukset sekä arvokkaan miljöökohteet. Kaava-alue on Siltakadun liikerakennusten ri- viston arvokasta miljööaluetta. Kohdetta koskee määräys: *Alueen ominaispiir- teet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakenta- mismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilymi- nen ei vaarannu. Asemakaavamuutosten yhteydessä alueen rakentamisen tehokkuutta ja kerroslukuja tarkastellaan korttelitasolla. Alueelle sijoittuvista rakennuksista suojeltuja ovat vain erikseen osoitetut rakennukset (kohdemer- kintä sr).*

Siltakadun liikerakennusten rivistön tärkeimmät arvo ovat:

- rakennukset muodostavat räystäskorkeuksiltaan yhtenäisen kaupunkikuvanäkymän
- miljöökohteessa on ajallista rakennetun ympäristön kerrostumaa

Viidennen kerroksen rakentamisesta huolimatta Siltakadulla säilyy yhtenäinen kaupunkikuvanäkymä. Suurin vaikutus kaupunkikuvaan tulee olemaan Kirkkokadun puolella. Kirkkokadun vastapuolella olevassa korttelissa on kaavamuu- toksella sallittu jopa kuuden kerroksen rakentaminen. Myös Kirkkokatu on keskustan osayleiskaavassa merkitty arvokkaaksi miljöökohteeksi. Sen arvo on puistomaisen ja hengellisen elämän ilmeessä. Se, että viides kerros rakennetaan nykyiseen julkisivulinjaan eikä sisäänvedettynä, ei vaikuta näihin arvoihin.

Siltakadun puolella uusi viides kerros tulee näkymään vain Siltakatua torille päin kuljettaessa. Siltakadun puolella viides kerros on edelleen rakennettava sisäänvedettynä. Itse asiassa Siltakatu 16 on ainut rakennus miljöökoh- teessa, jossa ylin kerros on rakennettu sisäänvedettynä. Viereisen Teräskul- man viideskerros rakennettiin aikanaan Siltakadun puolella sisäänvedettynä, mutta sisäänveto on myöhemmin katettu ja lasitettu.

Siltakatu 16:n rakennusta ei ole osayleiskaavassa erikseen merkitty suojelta- vaksi rakennukseksi, joten Kirkkokadun puoleisen viidennen kerroksen si- säänvedolle ei ole perustetta. Kaupunki ei teetä rakennusinventointia.

Havainnekuvat eivät ole rakentajaa sitovia. Kaavalla määrätään, että raken- nusten tulee massoitteeltaan ja julkisivujen sommittelultaan olla kaupunkiku- vallisesti korkeatasoisia ja niiden tulee muodostaa ympäristön kanssa sopiva kokonaisuus. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys, että laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäi- set piirteet. Tämä ei tarkoita alkuperäisen julkisivun kopioimista, mutta edellyt- tää harkintaa. Tarkempi julkisivun sopeuttaminen olemassa olevaan ratkais- taan rakennuslupavaiheessa. Yleisiin määräyksiin on lisätty seuraava kohta: *Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen ra- kentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.*

Caruna Espoo Oy

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa. Alue on maakaapeloitu. Tontilla sijaitsee Caruna Espoo Oy:n kiinteistömuuntamo. Kaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia sähkönjakeluun. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnoksesta. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Vastine:

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys muuntamoa varten: *Korttelialueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja ja laitteita, kuten muuntamon.* Caruna Espoolta pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Maakuntaliitto pitää esitettyä laajennusta ja keskustan täydennysrakentamista hyvänä asiana. Maakuntaliitto kannustaa kaavatyössä pohtimaan, voisiko laajennuksen toteuttaa puurakenteisena, mikä tukisi kaupungin ja koko maakunnan metsämaakuntaimagoa ja puurakentamisen tunnettavuutta. Kaavatyössä on kuitenkin syytä kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavamerkinnän suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus ja ominaispiirteet sekä turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.

Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai kaavaluonnokseen.

Vastineelle ei tarvetta.

Pohjois-Karjalan museo

Museo ei näe tarvetta asemakaavan muutokselle, sillä jo nykyinen asema-kaava mahdollistaa rakennettavaksi viisi kerrosta Kirkkokadun varteen niin, että rakennuksen katujulkisivun viides kerros on sisäänvedetty. Näin ollen koko rakennus ja rakennuksen katujulkisivu on sekä Siltakadulle että Kirkkokadulle yhtenäinen, viisikerroksinen ja ylimmäinen kerros sisäänvedetty, lukuun ottamatta sisäpihan kaksikerroksista osuutta.

Vastine:

Joensuun keskustan osayleiskaavassa on osoitettu suojeltavat rakennukset sekä arvokkaan miljöökohteet. Kaavamuutosalue on Siltakadun liikerakennusten rivistön arvokasta miljööaluetta. Kohdetta koskee määräys: *Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Asemakaavamuutosten yhteydessä alueen rakentamisen tehokkuutta ja kerroslukuja tarkastellaan korttelitasolla. Alueelle sijoittuvista rakennuksista suojeltuja ovat vain erikseen osoitetut rakennukset (kohdemerkintä sr).*

Siltakadun liikerakennusten rivistön tärkeimmät arvot ovat:

- rakennukset muodostavat räystäskorkeuksiltaan yhtenäisen kaupunkikuvanäkymän
- miljöökohteessa on ajallista rakennetun ympäristön kerrostumaa

Viidennen kerroksen rakentamisesta huolimatta Siltakadulla säilyy yhtenäinen kaupunkikuvanäkymä. Suurin vaikutus kaupunkikuvaan tulee olemaan Kirkkokadun puolella. Kirkkokadun vastapuolella olevassa korttelissa on kaavamuutoksella sallittu jopa kuuden kerroksen rakentaminen. Myös Kirkkokatu on keskustan osayleiskaavassa merkitty arvokkaaksi miljöökohteeksi. Sen arvo on puistomaisen ja hengellisen elämän ilmeessä. Se, että viides kerros rakennetaan nykyiseen julkisivulinjaan eikä sisäänvedettynä, ei vaikuta näihin arvoihin.

Siltakadun puolella uusi viides kerros tulee näkymään Siltakatua torille päin kuljettaessa. Siltakadun puolella viides kerros on edelleen rakennettava sisäänvedettynä. Itse asiassa Siltakatu 16 on ainut rakennus miljöökohteessa,

jossa ylin kerros on rakennettu sisäänvedettynä. Viereisen Teräskulman viideskerros rakennettiin aikanaan Siltakadun puolella sisäänvedettynä, mutta sisäänveto on myöhemmin katettu ja lasitettu.

Siltakatu 16:n rakennusta ei ole osayleiskaavassa erikseen merkitty suojeltavaksi rakennukseksi, joten Kirkkokadun puoleisen viidennen kerroksen sisäänvedolle ei ole perustetta.

Yleisiin määräyksiin on lisätty seuraava kohta: *Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.*