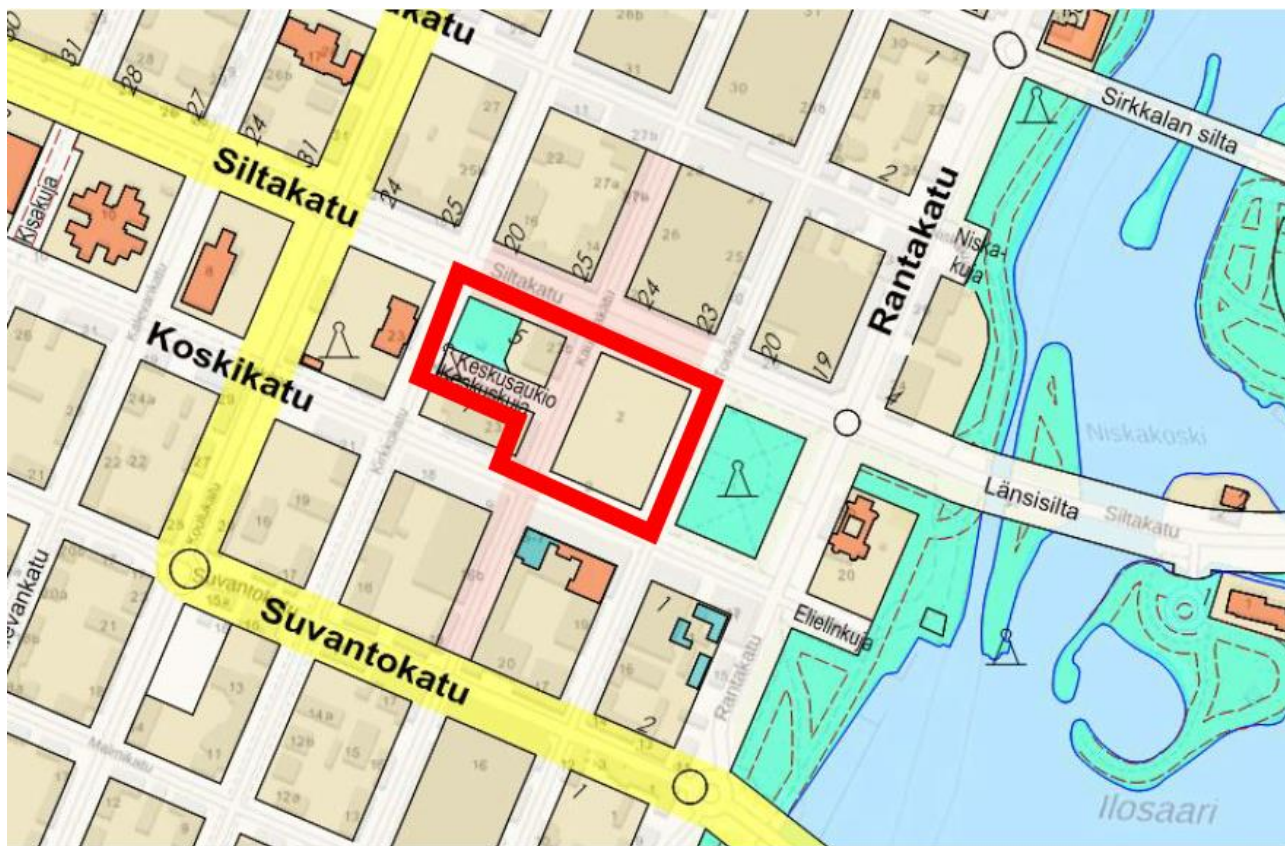


KAUPPATORIN JA YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



Muutosalueen sijainti Joensuun keskusta-alueella opaskartalla.

KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo	23.1.2019
KrakLK	2.6.2020 § 93
Kaavaehdotus nähtävillä	11.6.-3.8.2020
KH	
KV	
Lainvoima	

KAUPPATORIN JA YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee

II kaupunginosan kortteleita 212 ja 219 sekä katu-, tori- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

II kaupunginosan korttelit 219 ja 221 sekä katu-, tori- ja puistoalueet.

Kaavoitusohjelman työ nro 1741.



Joensuu 27.5.2020, täydennetty 2.9.2020

Kaavoituspäällikkö

Juha-Pekka Vartiainen

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	4
LÄHTÖKOHDAT	6
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
1.1.2 Luonnonympäristö.....	6
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
1.1.4 Maanomistus.....	10
1.2 SUUNNITTELUTILANNE	11
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET	18
2.1 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	18
2.1.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
2.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	19
3 TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN SUUNNITTELUN AIKANA JA VAIHTOEHDOT	21
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU	21
4.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT	21
4.1.1 Korttelialueet	21
4.1.2 Muut alueet ja varaukset	25
4.2 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	26
4.2.1 Vaikutukset Kauppatorin käyttömahdollisuuksiin	27
4.2.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan	29
4.2.3 Vaikutukset ympäröiviin alueisiin.....	30
4.2.4 Vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin	31
4.2.5 Vaikutukset liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin.....	31
4.2.6 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	32
4.2.7 Vaikutukset kaupungin ja teknisen toimen strategioihin.....	32
4.2.8 Muut vaikutukset	32
5 TOTEUTUS.....	33
6 SUUNNITTELUVAIHEET	33

TILASTOLOMAKE
HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus 27.5.2020, muutettu 2.9.2020
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen lausunnot ja mielipiteet ja kaavoituksen vastineet niihin
4. Kauppatorikysely ja vastauskoonti
5. Pankkitalon kohdekortti,
liittyy rakennus- ja kulttuurihistorialliseen selvitykseen (Piiparinen, 2011)
6. Keskusvyöhykkeen miljöökohdekortti,
liittyy rakennus- ja kulttuurihistorialliseen selvitykseen (Piiparinen, 2011)
7. Vertailevia havainnekuvia, luonnosvaihe

8. Tekstiote kirjasta *Promenadeja ja puistosoittoja, Joensuun historialliset puistot 1848–1948* (Ritva Oravuo, 1998)
9. Pohjois-Karjalan Osuuskaupan hakemus kaavamuutoksen käynnistämisestä, 2018
10. Päättös Kauppatorin alueen asemakaavan muuttamisesta, KRAKLIK § 148 19.6.2019
11. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoituksen vastineet niihin
12. Havaintokuvia, kaavaehdotusvaihe, Arcadia Oy Arkkitehtitoimisto (*asemapiirros korjattu 2.9.2020*)
13. Kaavaratkaisu sovitettuna kaupunkimalliin (*uudet mallinnuskuvat 2.9.2020, Arcadia Oy Arkkitehtitoimisto ja Ramboll Finland Oy*)
14. Ehdotusvaiheen palauteraportti (*tiivistelmät ehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin*)
15. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset
16. Ote voimassa olevan asemakaavan (2008) kaavaselistuksesta:
Luku 4 Vaihtoehtojen valinta, sivut 35–42

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen perustelut

Kaavamuuoksella ratkaistaan kauppahalli-liikerakennuksen sijainti. Hanke on käynnistynyt tältä osin Pohjois-Karjalan Osuuskaupan aloitteesta. Lisäksi kaavahankkeessa ratkaistaan Keskuspuiston käyttö kesäaikaisille ja ympärivuotisille kahvioille ja päätetään Pankkitalon rakennussuojelusta. Kaavamuuokseen on yhdistetty jo aiemmin käynnistetty Vesikioskin asemakaavan muutos (KRAKLLK 19.6.2019 § 148).

Kaavaprosessi

Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaikissa kaavavaiheissa kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.joensuu.fi/kaavoitus ja kaupunkirakennepalvelun kaavoituksessa (Muuntamontie 5).

Kaupunkirakennelautakunta päätti käynnistää asemakaavan muutoksen 19.6.2018 § 148. Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin Karjalan Heilissä 23.1.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 24.1.–18.2.2019. Kaavamuuoksesta jätettiin 17 lausuntoa ja mielipidettä. Vireilletulovaiheen palaute vastineineen on liitteessä 3. Kaupunki järjesti vireilletulovaiheessa myös erillisen kyselyn Kauppatorista. Liitteenä 4 on sekä kysely että kyselyn tulokset.

Kaavaluonnos asiakirjoineen pidettiin nähtävillä 13.6. – 8.7.2019. Luonnosvaiheen asiakirjoista jätettiin 18 lausuntoa ja mielipidettä. Yhteen veto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin, liite 11.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.6.-3.8.2020. Siitä saatiin yhteensä 12 lausuntoa tai muistutusta. Näistä yhdessä ei ollut huomauttamista. Kaavaselostuksen liitteeksi 14 on lisätty ehdotusvaiheen palauteraportti, joka sisältää tiivistelmät ehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin. Saatua palaute on lyhentämättömänä kaavaselostuksen liitteenä 15. Kuvien määrää on vähennetty kahdesta muistutuksesta.

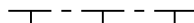
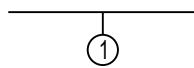
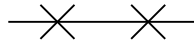
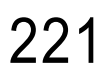
Kaavaehdotukseen on lisätty nähtävillä olon jälkeen pohjavesien korkeus- asemaa koskeva määräys, joka sisältyy myös voimassa olevaan kaavaan. Kaavamääräyksissä on täsmennetty Kauppatorille rakennettavan uudisrakennuksen laajuutta ja korkeutta sekä Keskuspuistoon sijoitettavan kahvion alueen aitaamista koskevaa määräystä.

Toteuttaminen

Hankkeiden toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman, kaavanmukainen tonttijako ja tontinvuokrasopimus on tehty ja rakennushankkeille on myönnetty tarvittavat luvat.



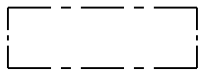
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0060000 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	0230000 Liikerakennusten korttelialue.
	0330000 Puisto.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0830000 Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.
	0870000 Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	0890000 Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	0900000 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	0930000 Korttelin numero.
	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

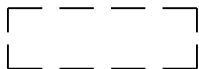
1000000

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



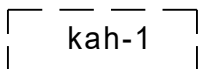
1130000

Rakennusala.



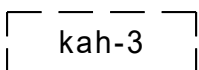
1130001

Ohjeellinen rakennusala.



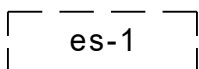
1130801

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa kerrosalaltaan enintään 35 m²:n suuruisen kahvilarakennuksen.



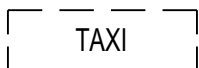
1130803

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 50 k-m² suuruisen kahvilarakennuksen



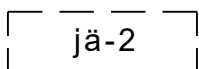
1130901

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa kiinteän esiintymislavan ja maanalaisen pysäköintilaitoksen porras- ja hissiyhteyden.



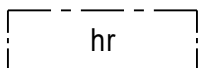
1130980

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa taksiaseman.



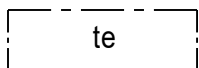
1130990

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa jätteiden keräilylaitteita.



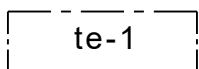
1170300

Huoltorakennuksen rakennusala.



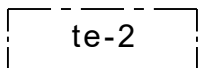
1170400

Rakennusala, jolle saa sijoittaa terassin.



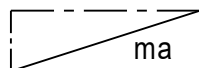
1170401

Rakennusala, jolle saa rakentaa katetun terassin. Terassirakenteet on sovitettava materiaaleiltaan ja ulkoasultaan yhteen rakennuksen kanssa, johon terassi liittyy.



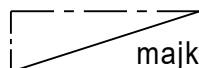
1170402

Rakennusala, jolle saa rakentaa katetun terassin. Terassin saa lasittaa julkisivun korkuisin avattavin lassein.



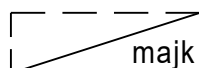
1200000

Maanalainen tila.



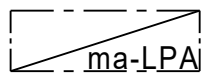
1200200

Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisen jalankulkuväylän.



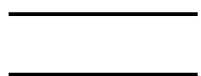
1200201

Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisen jalankulkuväylän.



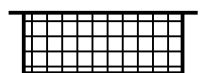
1220500

Maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitokseen saa rakentaa enintään yhden (1) maanalaisen pysäköintitason.



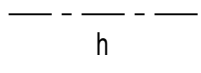
1360000

Katu.



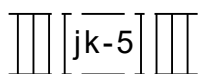
1370000

Katuaukio/tori.



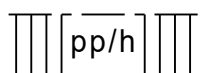
1480000

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



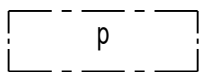
1500005

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jonka saa kattaa.



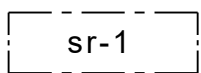
1500300

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



1510000

Pysäköimispaikka.



1710001

Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. ma-LPA -alueelle saa sijoittaa keskustan kehän (Suvantokatu - Koulukatu - Yläsatamakatu - Rantakatu) varressa ja sen sisäpuolella sijaitsevien kiinteistöjen autopaikkoja.
2. ma-LPA -alueelle saa maanalaiseen tilaan toteuttaa pysäköintilaitoksen ja torin huollon tarvitsemia varasto-, huolto- ja muita vastaavia tiloja, teknisiä tiloja ja yleisö-wc-tiloja.
3. Huoltorakennuksen rakennusosalalle (hr) saa sijoittaa torin huollon tarvitsemia varasto-, huolto-, jätehuolto ja muita vastaavia tiloja, teknisiä tiloja ja yleisö-wc-tiloja. Rakennusosalalle saa sijoittaa myös maanalaisen pysäköintilaitoksen porras- ja hissiyhteyden.
4. Keskuspuistoa on kehitettävä korkeatasoisena hoidettuna viheralueena.
5. Keskuspuistossa sijaitsevien kahviloiden terassialueet saa aidata toiminnallisin perustein enintään 100 cm korkealla aidalla. Alueen on oltava yleisesti käytettävissä muina kuin kahviloiden aukioloaikoina.
6. Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

KORTTELIA 221 KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Rakennuksen enimmäiskerrosala on yhteen kerrokseen rakennettaessa 800 k-m² ja kahteen kerrokseen rakennettaessa 1000 k-m².
2. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen vesikatolle saa sijoittaa terasseja.
3. Rakennusosalalle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen porras- ja hissiyhteyden.
4. KL-korttelialueelle saa toteuttaa myös palvelutiloja.
5. Rakennuksen julkisivujen päämateriaaleiksi suositellaan puuta ja lasia.
6. Rakennus on suunniteltava siten, että se muodostaa Kauppatorin kaupunkitilaan sopivan, korkeatasoisen kokonaisuuden.
7. Rakennuksen tekniset järjestelmät, kuten ilmanvaihtoon liittyvät kanavat, tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisään niin, että rakennuksen kokonaishahmo muodostuu yhtenäiseksi.
8. te-1 -merkinnällä osoitetulle rakennusosalalle toteutettavien rakenteiden tulee olla ilmeeltään kevyitä ja näkymiä vain vähän peittäviä.
9. KL-korttelialueella rakennusten tai rakenteiden korkein sallittu korkeusasema on +93.00 (N2000).

KORTTELIA 219 KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Huoltopiha ja pysäköintialue on aidattava vähintään 150 cm korkealla pääasiassa kiviaineisella aidalla. Pihalle voidaan tehdä ajoyhteys ainoastaan Siltakadulta.
2. Kellariin sijoittuvien työtilojen tulee olla avoimessa yhteydessä samaan huoneistoon kuuluviin ensimmäisen kerroksen tiloihin.
3. Rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.
4. 2/5 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

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
Opiskelija-asuminen:	1 ap / 160 k-m ²
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
Opiskelija-asuminen:	1 ap / 180 k-m ²
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.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Polkupyöräpysäköintiä koskevat määräykset eivät koske korttelia 221.

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
Palveluasuminen:	1 ppp / 80 k-m ²
Teollisuus- ja varastotilat:	1 ppp / 100 k-m ²

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. 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.
4. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet kevyen liikenteen väliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

Muutokset 2.9.2020

Yleiset määräykset:

- muutettu määräys nro 5
- lisätty määräys nro 6

Korttelia 221 koskevat määräykset

- lisätty määräykset nro 7, 8 ja 9

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

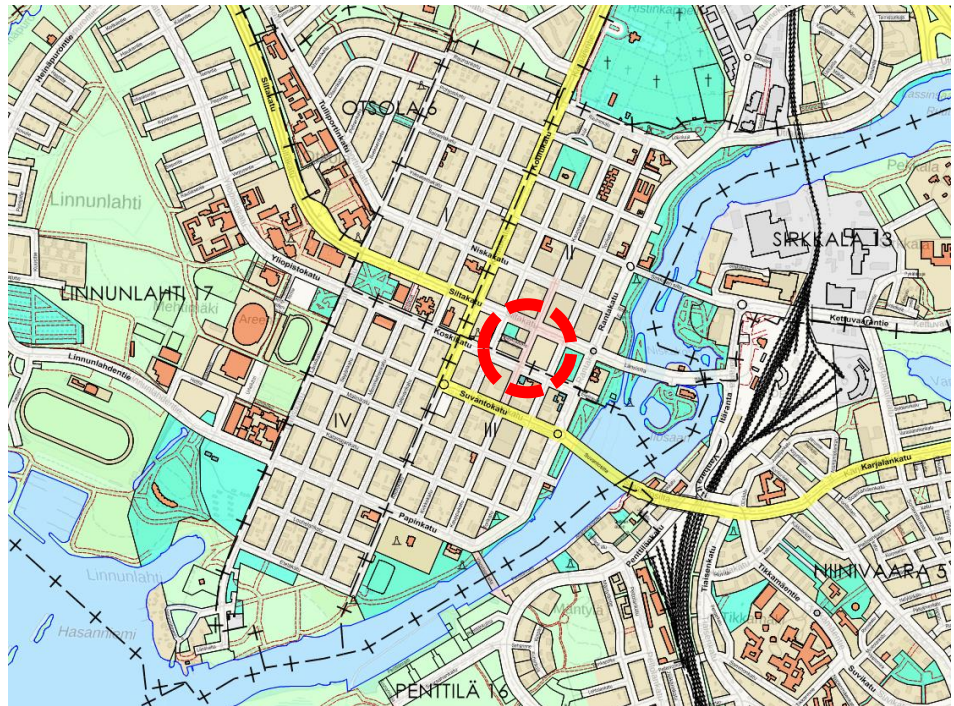
		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
II kaupunginosan kortteleiden 212 ja 219 sekä katu-, tori- ja puistoalueiden asemakaavan muutos. Kortteli 212 poistuu. Uusi kortteli 221. KAUPPATORI JA YMPÄRISTÖ			
KRAKLIK	KH	Asemakaavan voimaantulo	
Näht	KV		
Pvm 27.5.2020, 2.9.2020		Mk 1:1000	Arkisto II/1741
Kaavoituspäälikkö Juha-Pekka Vartiainen		Suunn. Antti Rissanen, Jukka Ropponen	
		Piirt. Kaija Kinnunen, Liisa Lampilahti	

LÄHTÖKOHDAT

1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelukohde sijoittuu keskelle Joensuun ruutukaavakeskustaa, jonka muodostavat kaupunginosat I-IV. Kohde sijoittuu II kaupunginosan alueelle.



Ote kaupungin opaskartasta.

1.1.2 Luonnonympäristö

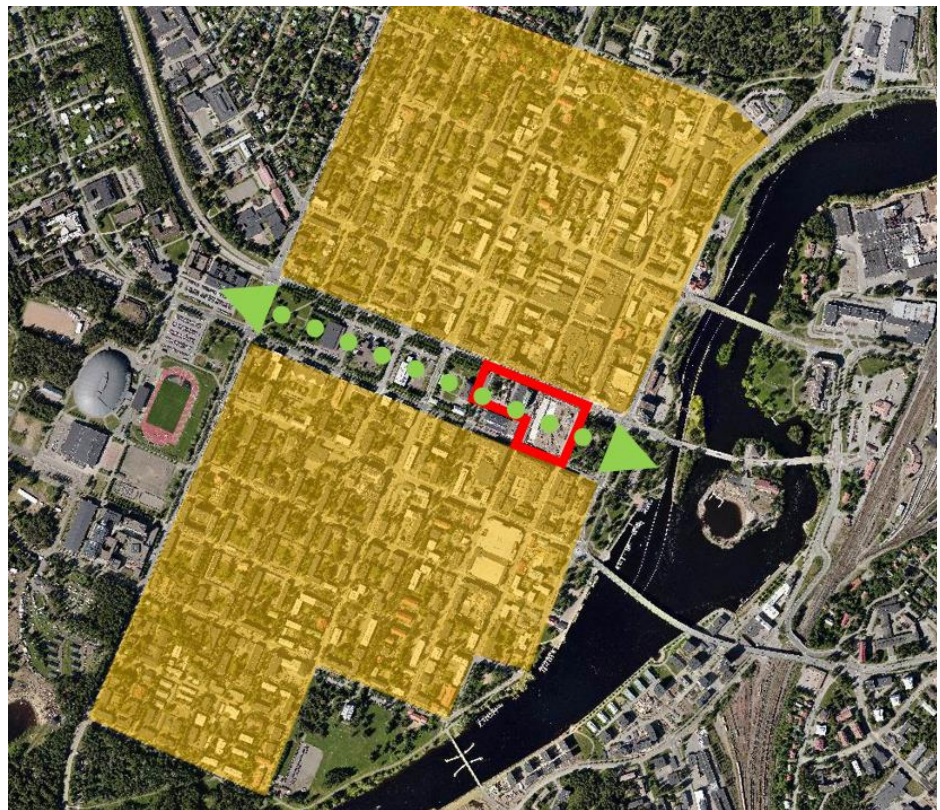
Alueella ei ole luonnonympäristöä. Suunnittelualue on tasaista, korkeudet vaihtelevat tontilla noin +80.0 – 81.5 mmpy välillä. Kauppatorin pintaa on nostettu keskeltä kuivatuksen parantamiseksi. Torikannen alla on toripysäköintilaitos.

Vanhan kanta-Joensuun alueelle on laadittu yleispiirteinen Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Havetec, 1984). Selvityksen mukaan suunnittelualueen maaperä on Joensuun keskusta-alueelle tyypillistä hienojakoista siltti- ja savimaata. Maaperä kuuluu rakennettavuudeltaan luokkaan IV. Maaperä on löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia. Kerrostalojen rakentaminen edellyttää useimmiten tukipaaluperustuksia. Routasuojaus on tarpeen.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osa Joensuun keskustan rakennettua ympäristöä. Alue sijoittuu keskelle puistojen ja julkisten rakennusten muodostamaa itä-länsisuuntaista keskusakselia, julkisten rakennusten ja -toimintojen vyöhykettä. Akseli halkaisee Joensuun ruutukaavakeskustan kahteen osaan.

Keskusakselin seinustan muodostaa pääsääntöisesti 4-6-kerroksinen rakennuskanta. Keskusakselille sijoittuvat ruutukaava-alueen korkeimmat rakennukset, Kiinteistö Oy Pankkitalo (arkkitehti Markus Tavio, 1951) sekä As Oy Joensuun TorinHelmi (Arcadia Oy Arkkitehtitoimisto, 2003). Näistä Pankkitalo kuuluu suunnittelualueeseen. Muita yhtä suurikokoisia rakennuksia suunnittelualueella ei ole, vaan muu rakennuskanta muodostuu torilavasta (Arkkitehdit OK Oy, 2018), kahdesta toriparkin hissi-porrashuoneesta sekä erilaisista pienistä kausikahvioista.



Suunnittelualue sijoittuu ruutukaavan halkaisevalle puistojen ja julkisten rakennusten muodostavalle keskusakselille, julkisten rakennusten ja -toimintojen vyöhykkeelle. Keskusakseli jakaa ruutukaava-alueen kahteen osaan. Akselille sijoittuu merkittäviä julkisia toimintoja ja puistoja. Ilmakuva pohjalla Blom Kartta Oy 2017.

Kauppatorin alla sijaitsee pysäköintilaitos, toriparkki. Laitos siihen liittyvine kulkuyhteyksineen ja rakenteineen valmistui käyttöön loppuvuodesta 2018. Kauppatorin pinta on rakennettu toriparkin valmistumisen myötä.

Kauppatorin etelälaidassa on rakentamaton kauppahalli-tyyppisen liike- ja palvelurakennuksen tontti. Paikalla sijaisi aiempi, järjestyksessään

toinen Joensuun kauppahalli (arkkitehdit Mauno Tuomisto ja Toivo Kortteinen, 1968). Rakennus purettiin torin ja toriparkin rakennustöiden yhteydessä vuonna 2017.

Kaupungin ensimmäinen kauppahalli (rkm Aaro Pitkänen, 1902) sijoittui Kauppatorin Siltakadun puoleiselle sivulle. Ensimmäinen kauppahalli purettiin 1960-luvun lopulla, kun silloinen uusi kauppahalli oli saatu torin Koskikadun puoleiselle eteläsivulle valmiiksi.

Liikenne ja reitit

Kauppatorin välitön ympäristö on kävelypainotteista aluetta. Kauppakatu ja Siltakatu ovat kävelykatuja, Torikatu on toteutettu yhteisen tilan katuna, jossa kadun ylittäminen jalan on tehty mahdollisimman helppoksi. Autoliikenne on ohjattu liikekeskustaa kiertävältä kehältä pääasiassa pysäköintilaitoksiin. Viimeisin valmistuneista pysäköintilaitoksista on toriparkki Kauppatorin alla. Keskustaa halkaisevat pääpyöräreitit johtavat Kauppatorille ja sivuavat sitä.

Joukkoliikennepysäkit sijoittuvat pääosin torin eteläpuolelle, Koskikadun varteen. Kirkkokadulle sijoittuu muutamaa linjaa lukuun ottamatta vain matkailupysäkki Taidemuseon eteen ja Noutopojan pysäkki Keskuspuiston kohdalle. Kaukoliikenteen vuorot pysähtyvät Kauppatorin edessä Koskikadulla.



Joensuun keskustan pysäkkikartta (Joensuu 2019).

Väestö, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Ruutukaava-alueen, I-IV kaupunginosien, väestö oli 11 636 asukasta vuonna 2018. Asukasluku kasvoi vuosien 2009 – 2018 välisenä aikana yli 1100 asukkaalla. Asukasluku kasvaa edelleen ja kasvu on koko kaupungin kasvua ripeämpää.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Ruutukaavakeskustan monipuoliset palvelut ja työpaikat sijoittuvat suunnittelualueen välittömään läheisyyteen. Alueelle sijoittuu paljon keskustahakuisia monipuolisia toimintoja.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Kaavamuutosalueella on valmis teknisen huollon verkosto. Alueella tai sen vaikutuspiirissä ei ole suoja-alueita tai sellaisia erityistoimintoja, jotka vaikuttaisivat alueen suunnitteluun. Suunnittelulle asettaa kuitenkin rajoitteita jo rakennettu toriparkki siihen liittyvine rakenteineen sekä torin lähes valmiiksi rakennettu pinta. Teknisen huollon verkosto on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti valmiiksi. Alueelta puuttuu yksi muuntamo. Muuntamolle on voimassa olevassa asemakaavassa varaus niin sanotun OP-talon yhteydessä torin lounaiskulmassa. Muuntamoa ei ole toteutettu.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole ympäristöhäiriöitä tuottavia tekijöitä. Liikennemellulla ei ole olennaisia vaikutuksia kaavan sisältöön. Kauppatori on merkittävä tapahtuma-alue. Tapahtuma-aikainen melu aiheuttaa tilapäistä häiriötä ympäristöön. Alueen ilman laatu on mittauksen mukaan hyvä luokan ottamatta keväistä hiekoitushiekkojen poistamisen ajankohtaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Joensuun keskustan kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja miljöökohteet on inventoitu ja osoitettu Joensuun keskustan osayleiskaavassa (2012). Osayleiskaavan taustalla on keskustan alueelta laadittu rakennus- ja kulttuurihistoriallinen selvitys (Piiparinen, 2011). Suunnittelualueelle sijoittuu sekä rakennus- että miljöökohteita.

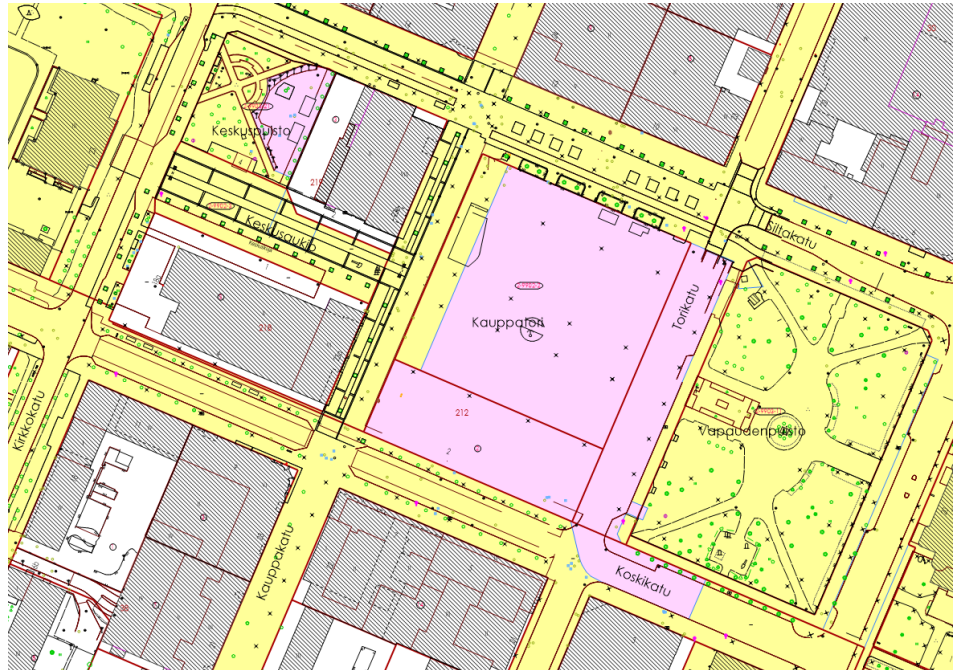
Suunnittelualue on myös osa Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

RKY-alue sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallinen selvitys on käyty läpi kohdassa *1.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset*.

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

1.1.4 Maanomistus

Yleiset alueet omistaa kaupunki. Pankkitalon kortteli on yksityisomistuksessa. Toriparkin vaatima maanalainen tila ajoluiskineen sekä voimassa olevan asemakaavan mukainen kauppahallin tontti (kortteli 212) ovat kaupungin omistuksessa, mutta alueet on vuokrattu eteenpäin alueen toimijoille. Keskuspuiston itäosa on vuokrattu tilapäisesti kesäkahviokäyttöön.



Maanomistustilanne 6/2019. Keltaisella kaupungin maanomistus, valkoisella yksityinen ja vaaleanpunaisella kaupungin maanomistus, joka on vuokrattu. Rakennukset on esitetty harmaalla viivarasterilla.

1.2 SUUNNITTELUTILANNE

1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava, joka on laadittu useassa vaiheessa. Suunnittelualue kuuluu Joensuun keskustatoimintojen alueeseen (C) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk-1). Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (ma/kv). Lisäksi Pankkitalo on osa maakunnallisesti merkittävää Joensuun torin liikerakennusten muodostamaa rakennettua kulttuuriympäristöä (ma/mk).

Pohjois-Karjalan kokonaismaakuntakaava 2040 laadinta on loppuvaiheessa. Kaavaehdotus on tarkoitus hyväksyä maakuntavaltuustossa *vuoden 2020 syyskuussa*. Maakuntaliitto ei ole esittämässä maakuntakaavan päivityksessä mitään merkittävää muutosta suunnittelualueelle. Rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden selvitystyö on käynnistymässä ja sen tulokset huomioidaan maakuntakaavan seuraavassa vaiheessa.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

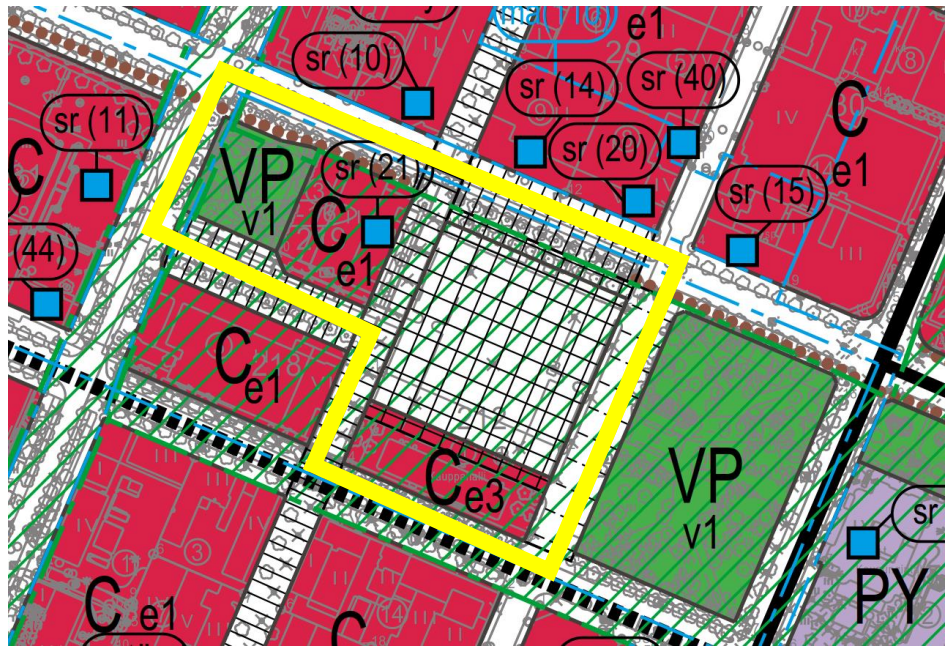
Valtakunnallisen RKY-inventoinnin kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä.

Suunnittelualue on osa Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Rajaus on merkitty muun muassa maakuntakaavaan sekä Joensuun keskustan osayleiskaavaan (2012).

Joensuun keskustan osayleiskaava ja liikennesuunnitelma

Joensuun keskustan osayleiskaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 17.12.2012 § 175. Kaava on saanut lainvoiman 12.3.2015 ja on kaavamuu-
tosta ohjaava yleiskaava.

Osayleiskaavassa Keskuspuisto on merkitty puistoksi (VP), jota koskee myös keskustapuisto-merkintä (v1). Pankkitalon ja kauppahallin korttelit ovat keskustatoimintojen aluetta (C). Pankkitalon korttelin korttelitehokkuus 2,0 – 3,5 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 6. Kauppahallin kortteli korttelitehokkuus on 0,5 – 1,0 ja suositeltava kerrosluku 2-3. Kauppahallin kortteli on osoitettu Kauppatorin etelälaitaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kauppatori on osoitettu katuaukioksi/toriksi.



*Ote Joensuun keskustan osayleiskaavasta (2012). Suunnittelualueen raja-
jaus keltaisella.*

Osayleiskaavaa (2012) varten on teetetty kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys (Piiparinen, 2011). Selvityksen perusteella Pankkitalo on merkitty osayleiskaavassa rakennussuojelukohteeksi [sr(21)]. Lisäksi suunnittelualue kuuluu julkisten rakennusten ja toimintojen vyöhykkeeseen, joka on merkitty osayleiskaavassa miljöökohde-merkinnällä [ma(111)]. Molemmat kohdekortit ovat kaavaselostuksen liitteinä 5 ja 6. Alla on lyhyt selostus kohteista. Selostus perustuu kohdekortteihin. Lisäksi alla on lyhyesti selostettu suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseva Siltakadun liikerakennusten rivistö, joka on huomioitu osayleiskaavassa miljöökohde-merkinnällä [ma(110)].

Pankkitalo, sr(21)

Pankkitalo on arkkitehti Markus Tavion suunnittelema, vuonna 1951 valmistunut kahdeksankerroksinen asuin- ja liikerakennus. Rakennus edustaa jälkifunktionalistista tyyliuuntausta. Pankkitalo rajaa toritilaa voimakkaasti yhdessä viereisen As Oy TorinHelmen kanssa. Rakennus on Joensuun liikekeskustan kaupunkikuvallisesti merkittävimpiä rakennuksia. Rakennuksen nimen taustalla on rakennuksen käyttö, Pankkitalossa on toiminut useiden pankkien konttoreita ja Suomen Pankin Joensuun toimipiste. Rakennuksessa toimi pitkään 2000-luvulle saakka myös elokuvateatteri Kino Aallotar.

Rakennuksen vuolukivijulkisivu ja seinäreliefi liittävät rakennuksen Pohjois-Karjalaan. Kohteeseen liittyy myös arvokkaita ja alkuperäisiä sisustuselementtejä, kuten porraskaiteet, elokuvateatterin puuverhotut seinät ja katto sekä ovien kahvat. Rakennus on osa Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Rakennus on osoitettu keskustan osayleiskaavassa rakennussuojelukohde-merkinnällä (sr[21]). Luku 21 viittaa kohdekortin numeroon.

Julkisten rakennusten ja toimintojen vyöhyke, ma(111)

Julkisten rakennusten ja toimintojen vyöhyke on akseli, joka halkaisee Joensuun ruutukaavakeskustan itä-länsisuunnassa. Akselille sijoittuu joukko julkisia rakennuksia, liikerakennuksia, viheralueita, aukioita sekä julkisia taideteoksia. Suunnittelualueelle sijoittuvat Kauppatori, Pankkitalo ja Keskuspuisto ovat osa julkisten rakennusten ja toimintojen vyöhykettä. Vyöhyke on osoitettu miljöökohde-merkinnällä [ma(111)] keskustan osayleiskaavassa (2012).



Julkisten rakennusten ja toimintojen vyöhyke (Piiparinen, 2011). Vyöhyke punaisella pistekatkoviiivalla. Suunnittelualue mustalla katkoviiivalla. Pankkitalo (suunnittelualueella keltainen rakennus) on merkitty myös rakennussuojelukohteeksi. Kartassa näkyy myös Kauppatorin etelälaidassa ollut edellinen kauppahalli, joka on purettu.

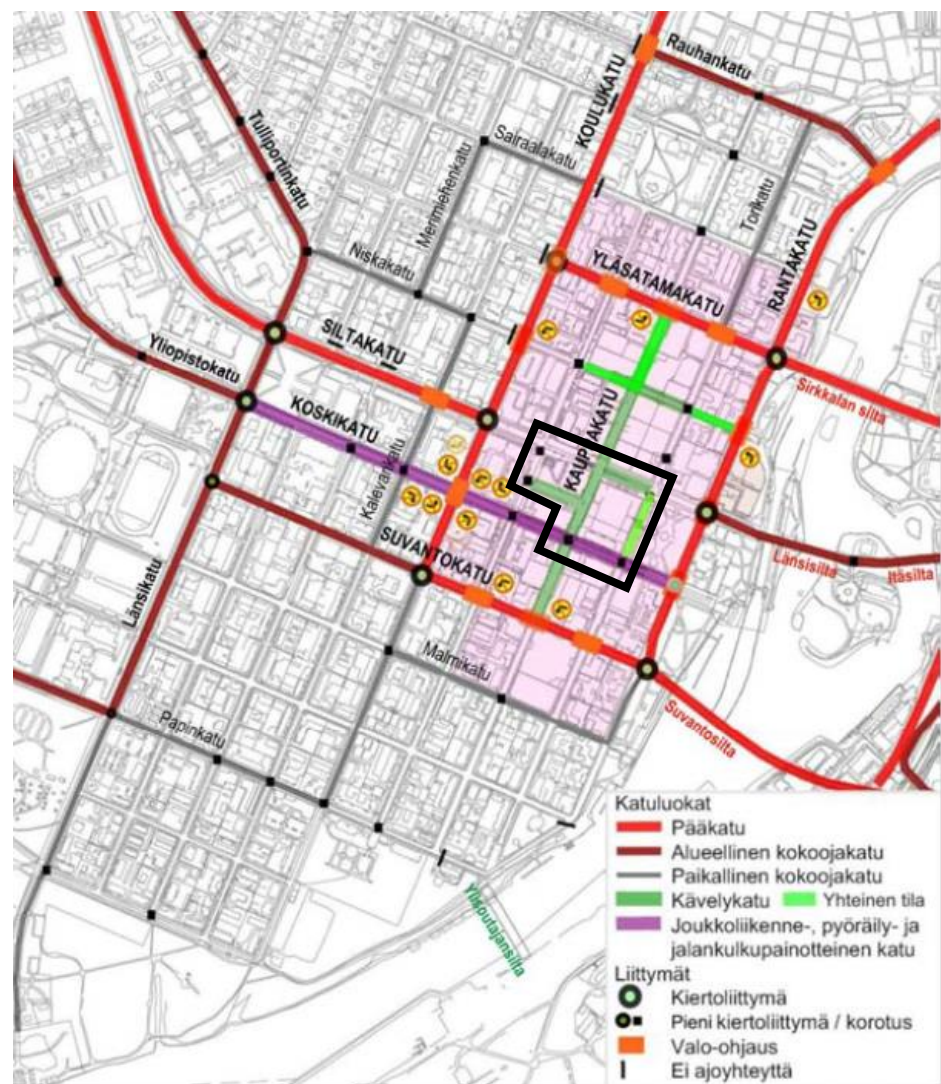
Siltakadun liikerakennusten rivistö [ma (110)]

Suunnittelualueen pohjoispuolella, Siltakadun reunassa sijaitsee niin sanottu Siltakadun liikerakennusten rivistö. Rakennukset muodostavat julkisten rakennusten ja toimintojen vyöhykkeelle selkeän ja yhtenäisen seinämän, muun muassa Kauppatorin kohdalla. Rakennusrivistö alkoi rakentua niin kutsutun Teräskulman (1937–1938) rakennuksen valmistuttua Siltakadun ja Kauppakadun kulmaukseen.



Siltakadun liikerakennusten rivistö (Piiparinen, 2011).

Liikennesuunnitelma



Ote liikennesuunnitelmasta. Suunnittelualue mustalla rajauksella keskellä kuvaa.

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu aluetta koskeva liikennesuunnitelma. Liikennesuunnitelmassa on määritelty keskustan liikennejärjestelyjen verkostolliset periaatteet.

Suunnittelualue sijoittuu keskelle liikekeskustaa. Liikekeskustaa kiertävät autoliikenteen pääkadut, joiden väliset liittymät on ratkaistu pääosin kiertoliittymän. Tavoite on, että liikenne on sujuvaa ja turvallista. Jalankulku, pyöräily ja pysäköinti painottuvat kehän sisäpuolella. Lisäksi joukkoliikenne johtaa aivan liikekeskustan ytimeen. Liikekeskusta on saavutettava kaikilla kulkumuodoilla.

Kauppakatu ja siihen liittyvät poikittaiset kadut on merkitty liikennesuunnitelmassa kävelykaduiksi. Osuuksia Niska- ja Torikaduista sekä Kauppakadusta on merkitty yhteisen tilan kaduiksi. Koskikatu Kauppatorin eteläpuolella on osoitettu joukkoliikenne-, pyöräily- ja jalankulupainotteiseksi kaduksi.

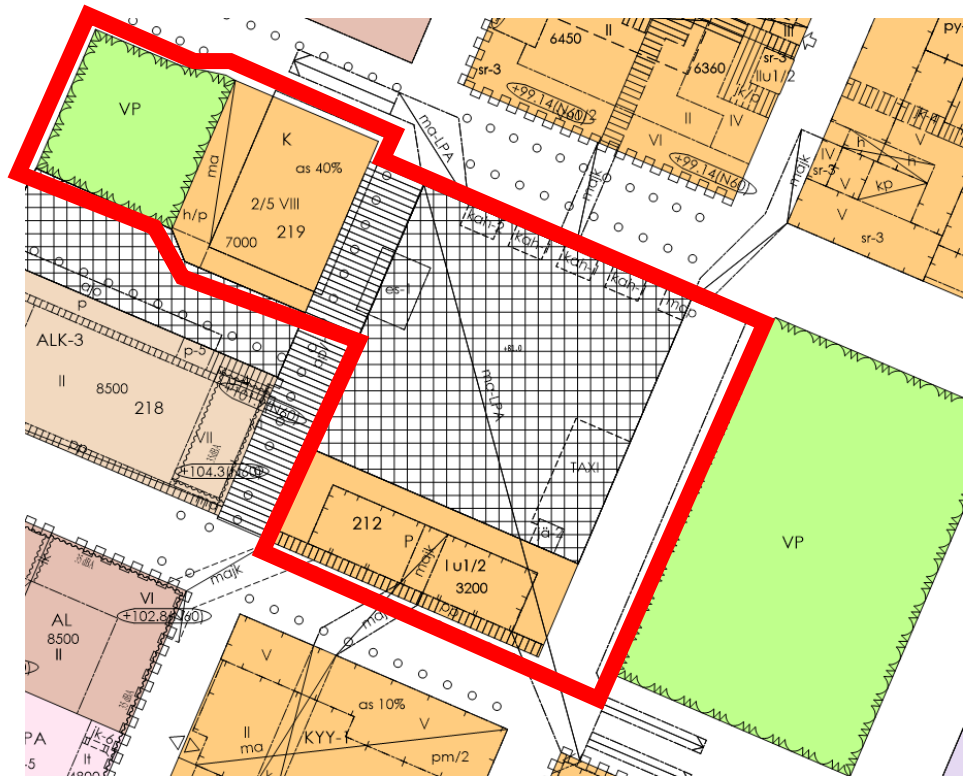
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 2008 sekä Pankkitalon korttelissa vuodelta 1995. Pankkitalon kortteli on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Korttelin kerrosluku on 2/5 VIII ja kerrosala 7000 k-m². Asuntoja saa tehdä enintään 40 prosenttia kerrosalasta, joka tarkoittaa, että rakennuksen viisi ylintä kerrosta on mahdollista muuttaa asunnoiksi. Kauppahallin korttelin kerrosluku on 1½ ja kerrosala 3200 k-m². Keskuspuisto on merkitty puistoksi (VP) ja Kauppatorin katuaukioksi/toriksi.

Asemakaavassa on huomioitu torin alle sijoitettu pysäköintilaitos sekä siihen liittyvät kulkuyhteydet (ma-LPA, majk, map). Lisäksi asemakaavaan on merkitty Kauppatorin pinnalle sijoitettavat rakenteet ja aluevaraukset, kuten torin esiintymislava, kahvilat, jätteiden keräyslaitteet ja taksiasema (es-1, kah-1, kah-2, jä-2, taxi).

Alue on toteutunut pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kauppahallin korttelia lukuun ottamatta. Toriparkkiin liittyvä ajoyhteys lännestä sekä eri kortteleihin johtavat maanalaiset jalankulun yhteydet ovat jääneet toteuttamatta. Toriparkin porras- ja hissiyhteydet on toteutettu osin asemakaavasta poiketen; yksi yhteys esiintymislavan yhteydessä ja yksi Vapaudenpuistossa.

Kauppahallin tontille osoitettua kerrosalaa, 3200 k-m², ei voi käyttää kokonaisuudessaan ilman, että toriparkin jo toteutuneita järjestelyjä muutetaan olennaisesti. 3200 k-m² toteuttaminen edellyttää, että kerrosalaan kuuluvaa toimintaa sijoittuu myös rakennuksen kellarikerrokseen, paikkaan, jossa nykyisin sijaitsee osa toriparkin pysäköinnistä. Kauppahallintontille on voimassa olevan asemakaavan mukaan mahdollista toteuttaa enintään noin 2000 k-m² laajuinen uudisrakennus, jossa kerrosalaa olisi ensimmäisessä kerroksessa noin 1300 k-m² ja ylemmässä kerroksessa noin 650 k-m².



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella.

Viherkaava

Alueella on voimassa viherkaava (KV 15.06.2015 § 68). Viherkaava ei ole oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jolloin sen alueella olevat yleiskaavat ja osayleiskaavat, kuten keskustan osayleiskaava (2012), jäävät sellaisenaan voimaan. Viherkaava ohjaa kaupungin omaa toimintaa, kuten asemakaavojen ja viheralueiden toteutussuunnitelmien laatimista.

Keskuspuisto on merkitty viherkaavassa keskustapuistoksi (v-1) ja Kaupatori kaupunkiaukioksi. Sama kaupunkiaukio-merkintä koskee myös Kauppakatua, Keskusaukiota sekä Siltakatua suunnittelualueen ympärillä.



Ote viherkaavasta (2015). Suunnittelualueen rajaus mustalla viivalla.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.1.2020 § 6 ja se on tullut voimaan 1.3.2020.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

Päätökset ja maankäyttösopimukset

Kaupunkirakennelautakunnan päätös, 19.6.2018 §148, käynnistää Kauppatorin alueen asemakaavan muuttaminen. Liite 10.

Kauppatorin alueen tontin luovutuksesta tehdään erillinen päätös kaavaehdotuksesta päättämisen yhteydessä. Tontti luovutetaan vuokraamalla. Vuokrasopimukseen sisällytetään myös toteuttamisesta kaupungille aiheutuvien kustannusten korvaaminen (mm. valmiiksi rakennettuun toripintaan tarvittavat muutokset).

Joensuun Strategiat

- Joensuun strategia 2017–2021 ”Rohkeasti uudistuva” (KV 25.9.2017) Strategia päivitettiin kaupunginvaltuustossa 17.6.2019.
- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma (KH 21.10.2019)
- Maapoliittinen ohjelma 2018–2021 (KV 23.4.2018)
- Joensuun ilmasto-ohjelma (KH 22.1.2018)

Strategiat ovat luettavissa Joensuun kaupungin verkkosivuilla:

<https://www.joensuu.fi/joensuun-konsernin-strategiat>

Kauppatorikysely

Kaupunki järjesti Kauppatorin kaavahankkeesta kyselyn 31.1. – 18.2.2019. Kyselyyn oli mahdollista vastata kaupungin verkkosivujen kautta. Vastauksia saatiin yhteensä 1081 kpl. Kysely ja siihen liittyvät tulokset ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Tulosten perusteella Kauppatori nähtiin merkittäväksi paikaksi Joensuussa, johon liittyy olennaisesti kauppahalli. Kauppahallin sijainnista ei ollut ehdotonta näkemystä.

Joensuun Kauppatori ja ympäröivät kadut. Koskikatu, Siltakatu, Torikatu ja Rantakatu –rakennussuunnitelma

Kauppatori ja sen ympäristö on rakennettu valmiiksi viimeisimpien rakennussuunnitelmien mukaan 2018-2019. Muun muassa Kauppatorin järjestelyt on osoitettu suunnitelmassa ja toteutettu torille sen mukaisesti. Vapaudenpuiston peruskorjaus tehtiin myös vuoden 2019 aikana.

Muut selvitykset

Keskuspuiston historiasta on kerrottu lyhyesti kirjassa Promenadeja puistosoittoja, Joensuun historialliset puistot 1848–1948 (Ritva Oravuo, 1998). Keskuspuistosta kertovat kappaleet ovat osa kaavaselostuksen liitettä 8.

Muita uusia selvityksiä ei ole ollut tarpeen laatia.

2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on käynnistetty, koska Kauppatorin ympäristö ei ole toteutumassa kokonaisuudessaan valmiiksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaavamuutoksella on tarve ratkaista kauppahallityyppisen liike- ja palvelurakennuksen sijainti ja laajuus. Hanke on käynnistynyt tältä osin Pohjois-Karjalan Osuuskaupan aloitteesta. PKO:lle on vuokrattu nykyisen asemakaavan mukainen kauppahallin tontti. PKO on kaavamuutoshakemuksessaan ilmoittanut halunsa toteuttaa rakennusmieluummin torin pohjoisreunalle. PKO:n kaavamuutoshakemus ja kaupunkirakennelautakunnan päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä ovat kaavaselostuksen liitteenä, liitteet 9 ja 10.

Lisäksi kaavahankkeessa ratkaistaan Keskuspuiston käyttö kesäaikaisille ja ympärivuotisille kahvioille, ja päätetään Pankkitalon rakennussuojelusta. Kaavamuutokseen yhdistetään jo aiemmin käynnistetty Vesikioskin asemakaavan muutos (KRAKLIK 19.6.2019 § 148).

2.1 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

2.1.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Joensuun strategia 2017–21 ”Rohkeasti uudistuva” (KV 25.9.2017)

Kaupungin toimialat hyvinvointi, elinvoima ja kaupunkiympäristö tukevat toisiaan ja strategian teemoja, joita ovat vetovoima, kestävyys ja yhdessä tekeminen kaikilla tasoilla. Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen.



Toiminnan perustana on **vastuullinen taloudenpito**. Tärkein tavoite on **työllisyyden ja yritystoiminnan edellytysten parantaminen**. Asukkaiden **onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille** luodaan edellytyksiä.

- Kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:
asukasluku kasvaa ja kaupungissa rakennetaan
- Joensuu on viihtyisä kaikenlaisille ja erilaisille ihmisille
- Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- sosiaalista ja taloudellista kestävyyttä edistetään
- kaupunkilaiset tekevät, osallistuvat ja vaikuttavat
- symmetrinen kaupunki kasvaa ja kehittyy
- tarjotaan monipuolisia vaihtoehtoja asumiseen ja virkistäytymiseen ja hyviä paikkoja erilaiseen yrittämiseen
- Joensuu on kokoluokkansa yritysystävällisin kaupunki Suomessa
- kaupunkiympäristö ja tilat ovat terveellisiä, turvallisia ja viihtyisiä, ja tarjoavat alustan luovuudelle ja innovaatioille
- edistetään vähähiilistä rakentamista

2.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Joensuun keskustatoimintojen alueeseen (C) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk-1). Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (ma/kv). Lisäksi Pankkitalo on osa maakunnallisesti merkittävää Joensuun torin liikerakennusten muodostamaa rakennettua kulttuuriympäristöä (ma/mk).

Maakuntakaavan määräysten mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityisesti turvata keskusta-alueen kehittäminen vetovoimaisena ja korkeatasoisena erikoiskaupan palvelukeskuksena. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja julkisen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota keskusta-alueiden erityispiirteisiin ja edistää arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymistä.

Joensuun keskustan osayleiskaava

Kauppahallia varten osoitettu keskustatoimintojen alue (C) sijoittuu osayleiskaavan mukaan torin etelälaitaan. Alueen uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,5-1,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku on 2-3. Osayleiskaavan mukainen kauppahallin kortteli perustuu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen ratkaisuun. Sijaintia ja laajuutta sekä rakentamisen määrää on tarpeen tarkastella uudelleen asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Osayleiskaavassa Keskuspuisto on merkitty puistoksi (VP), jota koskee myös keskustapuisto-merkintä (v1). Merkinän mukaan puisto on aluetta, jota kehitetään korkeatasoisesti toteutettavana ja hoidettavana edustusviheralueena (v1).

Pankkitalo on merkitty osayleiskaavassa rakennussuojelukohteeksi [sr(21)]. Pankkitalon suojeleminen on vietävä sitovaksi asemakaavamuutoksen yhteydessä. Kaavamuutoksella ratkaistaan suojelun laajuus ja tapa.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan osa julkisten rakennusten ja toimintojen vyöhykettä, joka on huomioitu osayleiskaavassa (2012) miljöökohdeena [ma(111)]. Miljöökohdetta koskevien määräysten mukaan alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Alueelle sijoittuvista rakennuksista suojeltuja ovat vain erikseen osoitetut rakennukset (kohdemerkintä sr).

Viherkaava

Suunnittelualueen yleisille alueille voidaan sijoittaa virkistystä palvelevia rakenteita ja rakennelmia. Erityishuomiota on kiinnitettävä alueen esteettömyyteen. Kauppatoria kehitetään korkeatasoisena, pääosin kova-pintaisena jalankulkualueena. Keskuspuiston aluetta kehitetään korkeatasoisena hoidettuna vihrealueena. Keskuspuisto on aluetta, joka on säilytettävä vihrealueena.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kauppatorin ja muiden sitä ympäröivien yleisten alueiden sekä toriparkin jo valmistuneet rakenteet ohjaavat suunnittelua ja asettavat suunnittelulle reunaehdot.

3 TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN SUUNNITTELUN AIKANA JA VAIHTOEHDOT

Kaavamuuotos on käynnistetty kauppahallin osalta PKO:n hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on rakentaa liike- ja palvelurakennus (kauppahalli) torin pohjoisreunalle. Koska valmistuneet torin ja sen ympäristön sekä toriparkin rakenteet asettavat paljon teknisiä reunaehdoja rakentamiselle, ei kaavaa varten ole voinut esittää useita kelvollisia vaihtoehtoja. Vaihtoehtona toimii voimassa olevan asemakaavan mukainen ratkaisumalli, jossa kauppahalli sijoittuu Kauppatorin eteläpuolelle.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU

4.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT

Kaavaratkaisu mahdollistaa kauppahalli-tyyppisen liike- ja palvelurakennuksen rakentamisen Kauppatorin pohjoisreunaan Siltakadun varteen. Kauppatorin eteläpuolella ollut Koskikadun puoleinen kauppahallikortteli poistuu ja torialue laajenee etelään. Toritoimintaan liittyvä huoltorakennus sijoittuu poistuvan korttelin paikalle torin etelälaitaan. Toriparkin olevat hissiporrastornit on otettu osaksi uudisrakennuksia. Kesäkahvioiden paikat on osoitettu sekä Kauppatorille että Keskuspuistoon. Suunnittelussa on otettu huomioon vasta valmistuneet Kauppatori ja toriparkki. Kaavaratkaisulla suojellaan Pankkitalon korkea kahdeksankerroksinen rakennus, jolla on merkittävä rooli Joensuun kaupunkikuvassa.

Kauppahalli-liikerakennuksen sijainti poikkeaa keskustan osayleiskaavan (2012) mukaisesti sijainnista. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan *"Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi."* Ohjeena oleminen ei tarkoita, etteikö asemakaavaratkaisu voi milloin osin poiketa yleiskaavan sisällöstä. Keskustan osayleiskaava (2012) mahdollistaa pienen keskustatoimintojen korttelialueen toteuttamisen torin yhteyteen. Sillä, mille torin osalle tämä korttelialue sijoitetaan, on lähinnä paikallisia vaikutuksia. Näiden vaikutusten merkittävyys ja hyväksyttävyys on selvitettävissä ja selvitetään tämän asemakaavan laatimisen yhteydessä.

4.1.1 Korttelialueet

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, kortteli 219.

Kortteli 219 (Pankkitalo) on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelin kerrosala on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 7000 k-m². Korttelia koskevat määräykset ovat säilyneet pääosin ennallaan ja pysäköintimääräykset on päivitetty vastaamaan kaupungin nykyisiä vaatimuksia.

Pankkitalon korkea kahdeksankerroksinen osa on merkitty suojeltavaksi

rakennukseksi (sr-1). Rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Perusteena tälle on Pankkitalon rakennuskokonaisuuus, jossa kaksi alinta kerrosta ovat syvärunkoisia ja siten ne soveltuvat luontevammin liike- ja toimistokäyttöön. Korttelin Keskusaukion puoleinen osa on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Pysäköintiä ei voida sallia alueelle, koska ajoa tälle alueelle ei voida järjestää aiheuttamatta häiriötä ympäröiville jalankulkualueille. Huoltoajo on sallittavissa samoin edellytyksin kuin muualla keskustan jalankulkualueella.



Pankkitalon korkea osa on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Tontin Keskusaukion puoleinen osa on yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua aluetta, jolla huoltoajo on sallittu. (Havainnekuva Joensuun kaupunki, 2019)

KL

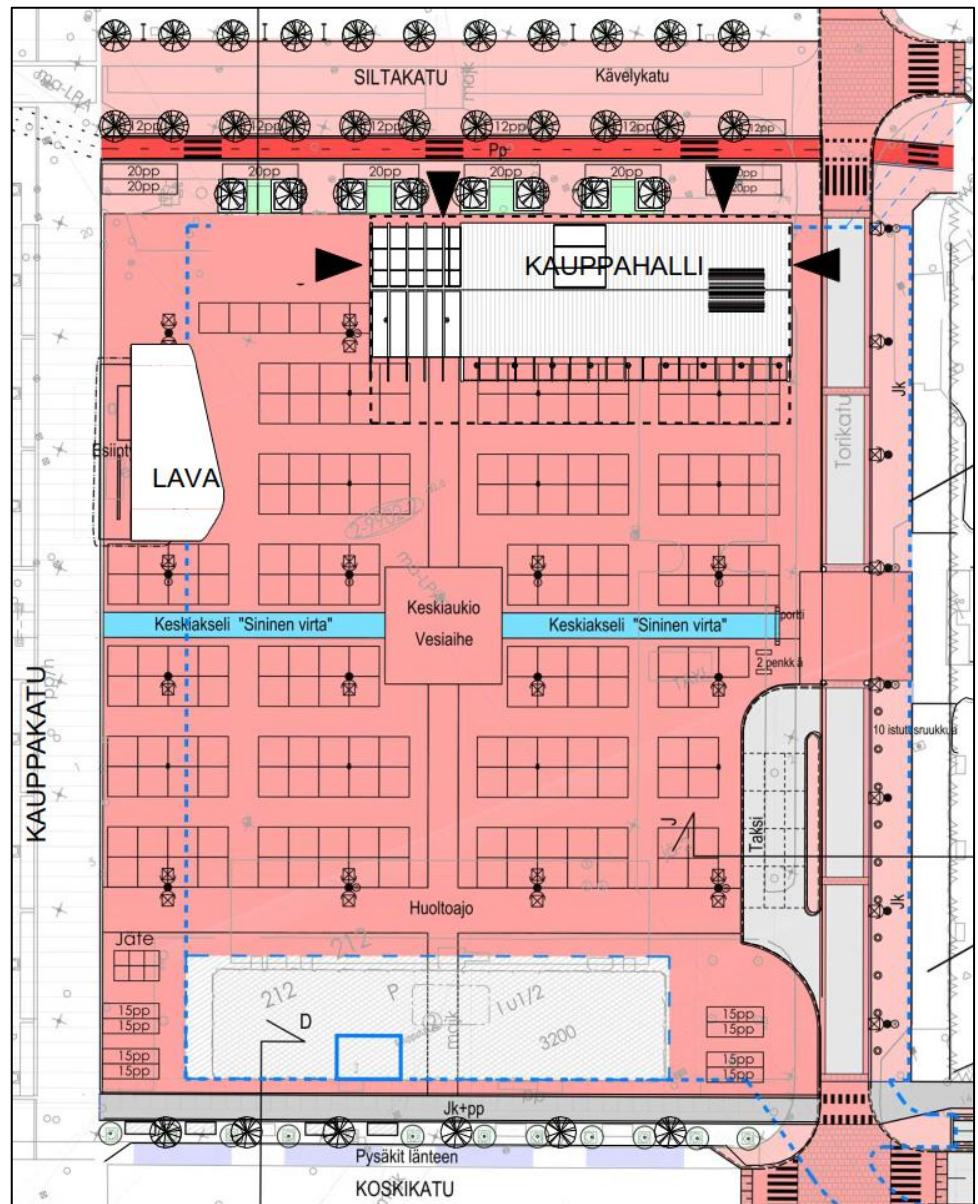
Liikerakennusten korttelialue, kortteli 221.

Kortteli 221 Kauppatorilla muodostuu yhdestä tontista. Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen kauppahallityyppisen liikerakennuksen (KL). Kerrosala on yhteen kerrokseen rakennettaessa 800 k-m². Jos tiloja sijoitetaan myös toiseen kerrokseen, on rakentamisen määrä enimmillään 1000 k-m². Tontin Kauppatorin puoleiset osat on varattu terasseja varten. Terasseja saa myös sijoittaa rakennuksen ensimmäisen kerroksen vesikatolle. Kauppahalli on yhdistetty toriparkin pohjoisempaan hissiportastorniin. Kaava edellyttää, että hissi- ja porrasyhteys säilyy. Julkisivun päämateriaalina suositellaan käytettäväksi lasia ja puuta.

Kauppahallin tontille on merkitty kolme metriä leveä jalankulkyhteys torin pohjois-eteläsuuntaisen keskiakselin kohdalle. Näin varmistetaan avoin kulkuyhteys torilta kauppakeskus IsoMyyän pääsisäänkäynnille.

Rakennuksen ilmettä, muotoa ja kokoa koskevien kannanottojen vuoksi on kaavaehdotukseen tehty nähtävillä olon jälkeen seuraavat lisäykset:

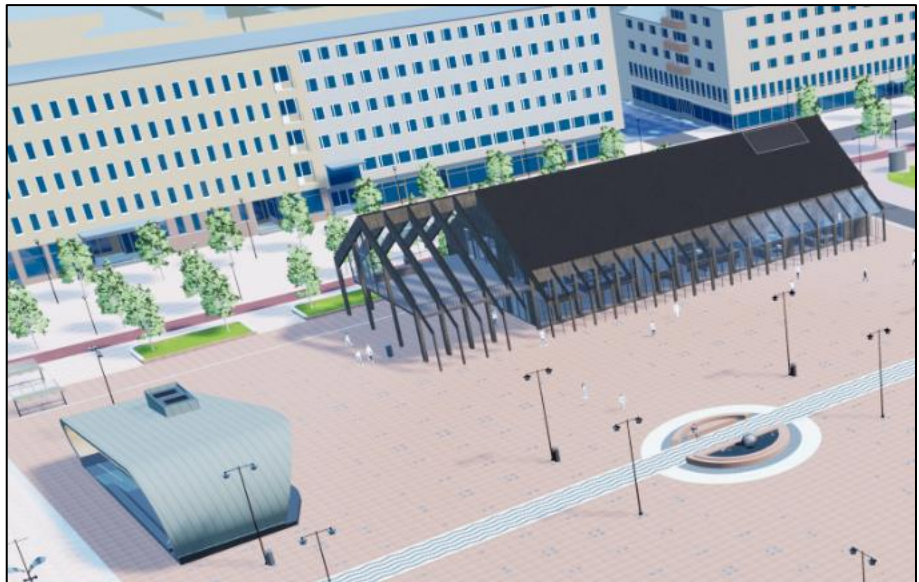
- KL-korttelialueella rakennusten tai rakenteiden korkein sallittu korkeusasema on +93.00 (N2000)
- KL-korttelialueella rakennuksen tekniset järjestelmät, kuten ilmanvaihtoon liittyvät kanavat, tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisään niin, että rakennuksen kokonaishahmo muodostuu yhtenäiseksi.
- te-1 -merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle toteutettavien rakenteiden tulee olla ilmeeltään kevyitä ja näkymiä vain vähän peittäviä.



Kauppahalli sijoittuu kaavaratkaisussa Kauppatorin Siltakadun puoleiseen osaan. Rakennus avautuu Kauppatorille. Asemapiirros Arcadia Oy Arkkitehtitoimisto 2.9.2020



Kauppahallirakennus avautuu etelään Kauppatorille. Havainnekuva Arcadia Oy Arkkitehtitoimisto ja Ramboll Finland Oy 2.9.2020.



Rakennuksen terassipäädyn alta on kävely-yhteys Ison Myyn sisäänkäynnille. Havainnekuva Arcadia Oy Arkkitehtitoimisto ja Ramboll Finland Oy 2.9.2020.



Kauppahalli kävelykadun suunnalta. Havainnekuva Arcadia Oy Arkkitehtitoimisto 6.5.2020

Lisää havainnekuvia on kaavaselostuksen liitteissä 12 ja 13.

4.1.2 Muut alueet ja varaukset

Katuaukio/tori.

Kauppatori on merkitty katuaukioksi/toriksi. Alueelle on erikseen osoitettu kaavamääräyksillä aluevaraukset ja rakennusalat esiintymislavalle (es-1), kahvilarakennuksille (kah-1 ja kah-3), jätteiden keräilylaitteille (jä-2), taksiasemalle (TAXI) sekä huoltorakennukselle (hr). Torin alapuolinen alue on osoitettu maanalaista pysäköintilaitosta varten (ma-LPA).

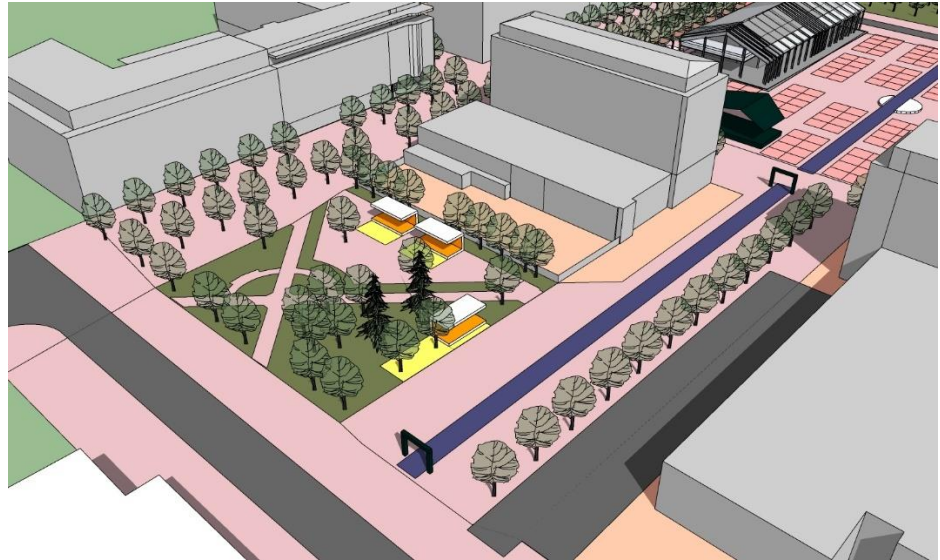
Kahvilarakennuksilla (kah-1) tarkoitetaan tässä sellaisia kausiluonteisesti tai ympärivuotisesti käytettäviä pieniä rakennuksia, joiden voidaan sallia olla paikallaan ympärivuotisesti. Näiden rakennusten rakentamisessa noudatetaan tavanomaisia lupamenettelyitä. Näille rakennuksille ei muodosteta omia tontteja. Rakennuspaikkojen vuokraamisesta tehdään tavanomaisia maanvuokrasopimuksia lyhyemmät sopimukset (esim. 5-10 vuotta).

Huoltorakennukseen saa sijoittaa Kauppatorin toimintaan liittyvää huoltotilaa, kuten torimyyjien sosiaalitilat, asiakas-wc:t, muuntamon, jätehuolto, huolto- ja varastotiloja. Huoltorakennus on tehtävä toriparkin eteläisen hissiporrastornin yhteyteen. Esiintymislavan, taksiaseman ja jätteenpoistuksen nykyinen sijainti on kaavaratkaisun mukainen. Kahvilarakennukset saavat olla kooltaan enintään 35 k-m² tai 50 k-m².

VP

Puisto, Keskuspuiston alue.

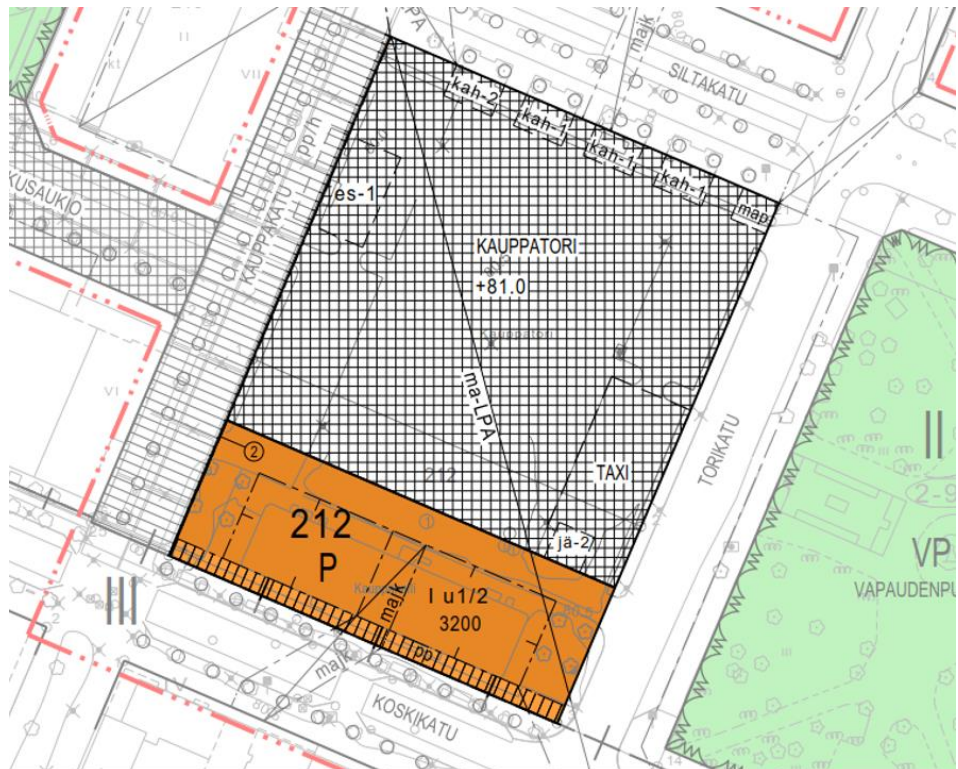
Keskuspuisto on merkitty puistoksi (VP). Puistoon on osoitettu paikat kolmelle kahvilarakennukselle (kah-1). Kahvilat saavat olla laajuudeltaan kukin enintään 35 k-m². Yksi kahvilarakennuksen paikka on osoitettu niin sanotun Vesikioskin sijainnin mukaan, jonka seurauksena puistoaluetta on laajennettu noin 9 m². Puistossa oleville kahviloille on merkitty terassialueet (te). Terassit voidaan aidata toiminnallisilla perustein vain niiden toimintakautena ja enintään 100 cm korkealla aidalla. Muuna aikana terassialueen aitaaminen on kielletty ja alueen on oltava yleisesti käytettävissä. Lisäksi määrätään, että Keskuspuistoa on kehitettävä korkeatasoisena hoidettuna vihrealueena.



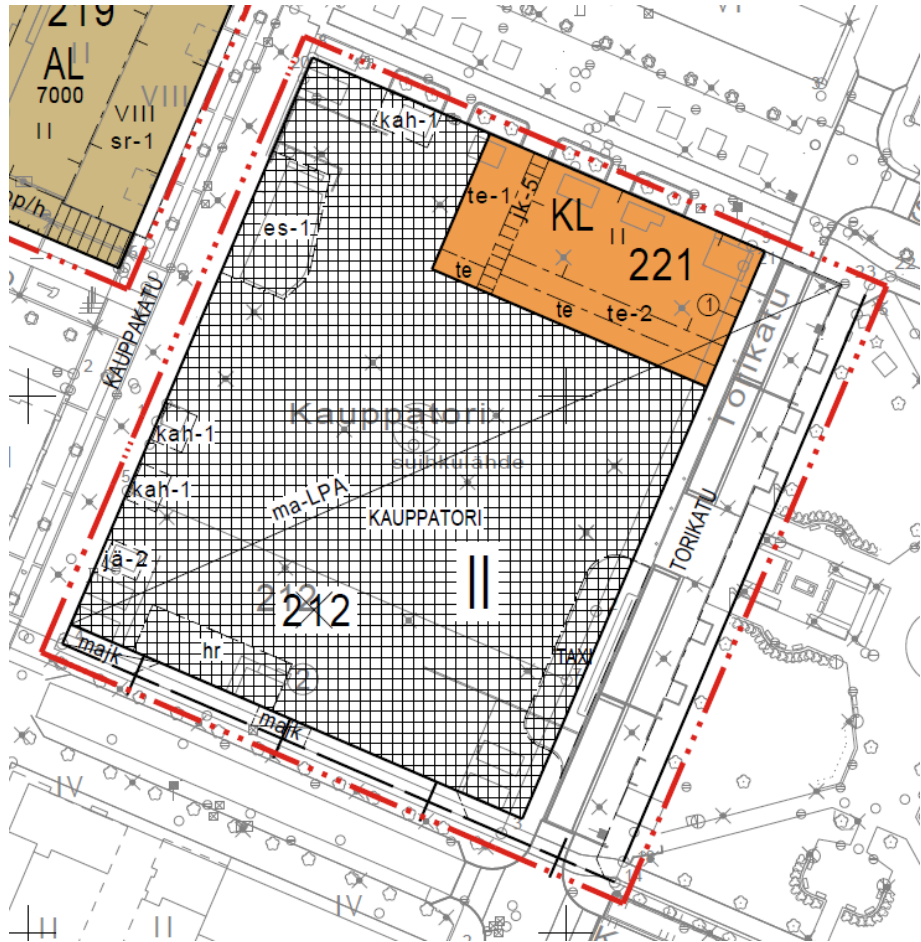
Keskuspuistoon saa sijoittaa kolme kahvilarakennusta (Havainnekuva Joensuun kaupunki, 2020).

4.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavam muutoksen vaikutuksia on arvioitu siten, että kaavaratkaisun mahdollistamaa tilannetta on verrattu voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan ratkaisuun. Vaikutusarvioinnissa voimassa olevan asemakaavan mukainen ratkaisu on vaihtoehto o ja kaavaratkaisun mahdollistama tilanne vaihtoehto 1. Vertailua tukevaa aineistoa on selostuksen liitteenä, liite 7.



Vaihtoehto o: Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne, kauppahalli torin etelälaidalla. Tontin käyttötarkoitus on palvelurakennusten korttelialue (P). Asemakaava on peräisin vuodelta 2008.



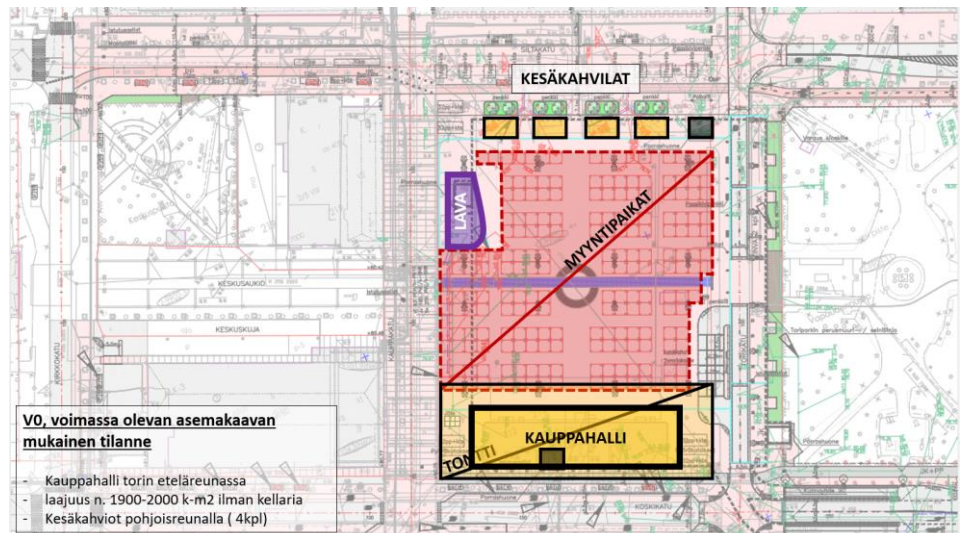
Vaihtoehto 1: Kaavaratkaisun mukainen tilanne, kauppahalli torin pohjoislaidalla. Käyttötarkoitus liikerakentaminen (KL). Lisäksi rakennukseen saa tehdä palvelutiloja.

Nykyinen keskeneräinen tilanne, jossa Kauppatori on ilman kauppahallia, ei ole kaavamutoksen hakijan eikä kaupungin tavoitteiden mukainen. Tavoite on, että Joensuun Kauppatori on vetovoimainen ja elävä alue kaupungin ytimessä. Myös kyselyn tulokset ja kaavahankkeesta tullut palaute tukevat ratkaisua, jossa torilla on joka tapauksessa kauppahallin tyyppinen rakennus, olipa sijainti sitten mikä tahansa.

4.2.1 Vaikutukset Kauppatorin käyttömahdollisuuksiin

Vaihtoehto o:

Kauppatori toteutetaan loppuun suunnitellusti voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Halli sijoittuu torin etelälaitaan. Kausi-/vuosimyyntipaikkoja on suunnitelmien mukaisesti n. 200 kpl (197 kpl). Kesäkahvilat sijoittuvat torin pohjoisreunaan (4 kpl). Kauppahallin laajuus on suurempi kuin vaihtoehdossa V1. Rakennus rakentunee todennäköisesti sisäisen käytävän varaan ja on siten luonteeltaan perinteinen kauppahalli.

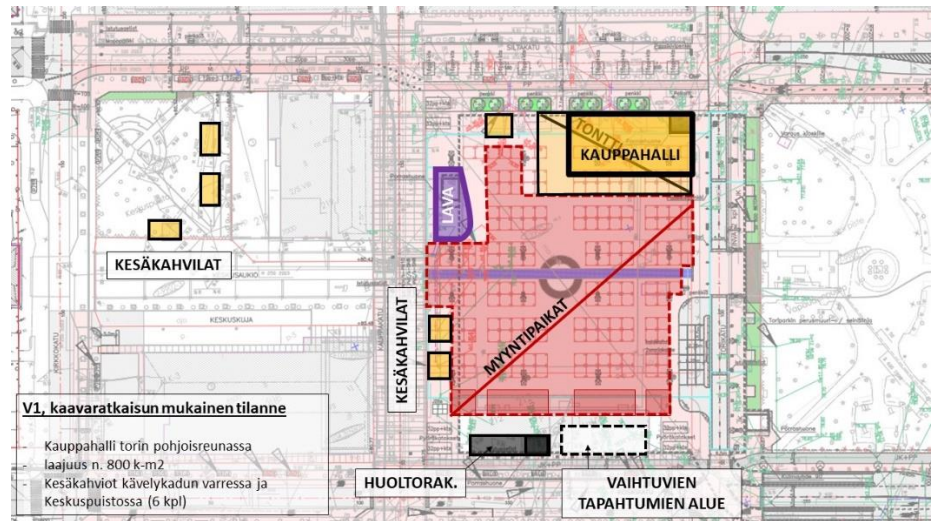


Vaihtoehto o, Kauppahalli torin etelälaidassa (kuva Joensuun kaupunki 2019, pohjalla Sitowise Oy:n laatima yleisten alueiden rakennussuunnitelma, 2017).

Vaihtoehto 1:

Kauppahalli sijoittuu torin pohjoisosaan. Torilava on huomioitu laajuudessa ja sijoittelussa. Rakennuksen laajuus on pienempi kuin vaihtoehdossa Vo. Rakennus on myös luonteeltaan erilainen kuin vaihtoehdossa Vo. Rakennus avautuu voimakkaasti etelään Kauppatorille. Tontille rakennuksen aurinkoiselle edustalle ja toisen kerroksen tasolle saa sijoittaa terasseja. Rakennus sulkeutuu Silta- ja Torikadun puolelle ja muodostaa näille sivuille selkeämmän seinämän.

Kesäkahvilat sijoittuvat Keskuspuistoon, Siltakadulle ja Kauppakadun kävelykadun varrelle (yht. 6 kpl). Kausi-/vuosimyyntipaikkoja on mahdollista tehdä n. 180 kpl. Paikkoja on vähemmän kuin vaihtoehdossa Vo. Paikkoja poistuu torin pohjoisosasta ja uusia paikkoja on mahdollista sijoittaa torin eteläosaan. Torin eteläosaan on mahdollista tehdä torin käyttöön liittyvä huoltorakennus, joka palvelee muun muassa torimyyjiä ja asiakkaita. Huoltorakennuksen vieressä on alue erilaisia kausittaisia vaihtuvia tapahtumia varten. Tämä on uusi käyttötarkoitus torilla.

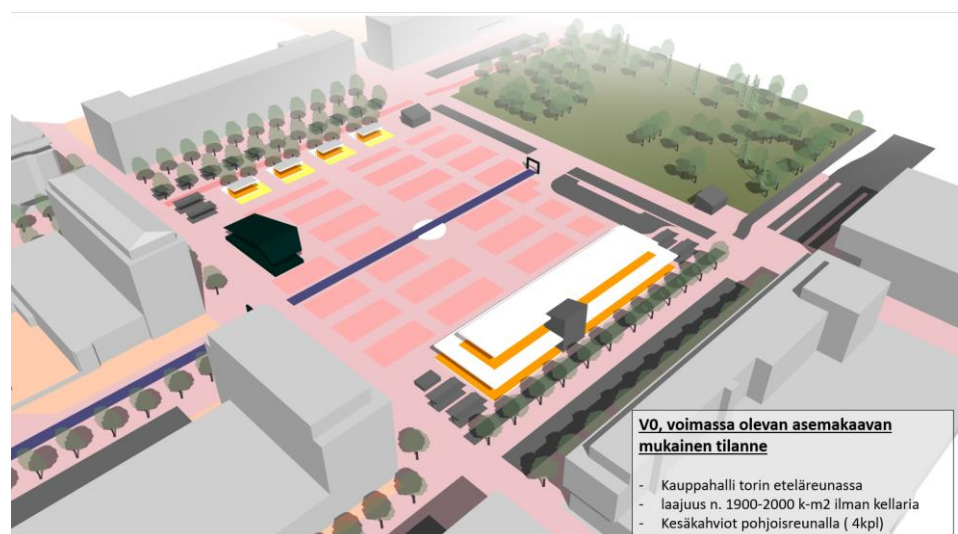


Vaihtoehto 1, Kauppahalli torin pohjoislaidassa (kuva Joensuun kaupunki 2020, pohjalla Sitowise Oy:n laatima yleisten alueiden rakennussuunnitelma, 2017). Muutoksia muun muassa myyntipaikkojen järjestelyissä ja kesäkahviloiden sijainneissa.

4.2.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Vaihtoehto o:

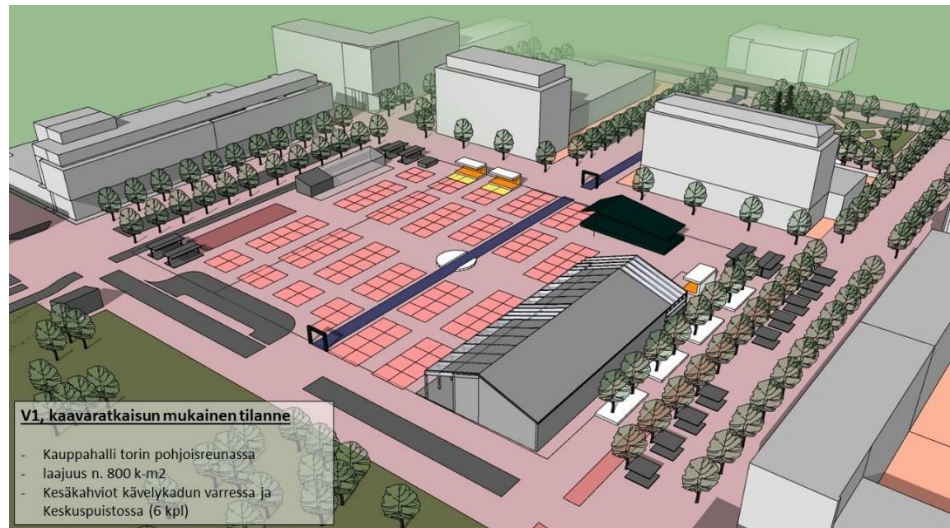
Kauppatorin alue rakennetaan aiempien suunnitelmien mukaan loppuun. Kauppahalli sijoittuu suunnitelman mukaan Kauppatorin etelälaitaan. Torin pohjoispuoli jää avaraksi ja Siltakadun varteen sijoittuvien liikerakennusten rivistö näkyy torille lähes esteettömästi kesäkahvioiden, lehmusten ja polkupyöräkatosten takaa. Kesäkahvilat voidaan sijoittaa niille vakiintuneelle alueelle, joka on ilmansuuntien kannalta paras paikka niille. Carelicumin kortteli jää kauppahallin rakentamisen myötä osittain piiloon. Uudisrakennus on kookkaampi kuin vaihtoehdossa 1.



Vaihtoehto o, Kauppahalli torin etelälaidassa (Kuva Joensuun kaupunki, 2019). Kesäkahvilat torin pohjoislaidassa.

Vaihtoehto 1:

Kauppahalli sijoittuu Kauppatorin pohjoislaitaan. Uudisrakennuksen sijoittelussa ja laajuudessa on huomioitu jo tehty Kauppatorin ja toriparkin rakenteet, kuten esiintymislava, hissiporrashuoneet ja torin myyntipaikat. Siltakadun varteen sijoittuvien liikerakennusten rivistö jää kauppahallin rakentamisen myötä osittain piiloon. Carelicumin kortteli näkyy kauppatorin suuntaan melko avoimesti. Näkymää peittää jonkin verran toriparkin hissiporrastornin yhteyteen tehtävä huoltorakennus. Kauppahalli on kooltaan pienempi kuin vaihtoehdossa o.



Vaihtoehto 1, Kauppahalli torin pohjoislaidassa (Kuva Joensuun kaupunki, 2019). Kesäkahvilat sijoittuvat kävelykadun varteen ja Keskuspuistoon. Kauppahalli avautuu voimakkaasti torille terassien kautta ja rakennus muodostaa selkeän taustapuolen Silta- ja Torikadun puolelle. Rakennuksen läpi on tehtävä kulkuyhteys, joka on avoinna yleiselle jalankululle rakennuksen aukioloaikoina.

4.2.3 Vaikutukset ympäröiviin alueisiin

Vaihtoehto o:

Kauppahalli sijoittuu vilkkaan joukkoliikenteen kadun, Koskikadun, varteen. Kauppatori jää Koskikadusta erilleen ja yhdistyy selkeästi Siltakadun kanssa yhdeksi aukiomaiseksi kokonaisuudeksi. Kauppatorin ja Siltakadun katutilan muodostama kokonaisuus rajautuu Siltakadun takana olevaan liikerakennusten rivistöön. Torin pohjoisreunaan sijoittuvat kahviot elävöittävät Kauppatorin pohjoisosaa ja Siltakadun ympäristöä.

Vaihtoehto 1:

Kauppahalli sijoittuu Kauppatorin pohjoislaitaan ja avautuu selkeästi torin suuntaan. Rakennus muodostaa Siltakadun puolelle selkeän seinämän ja jättää Siltakadun puoleisen kävelykatuosuuden erilleen Kauppatorista. Etelästä torialue rajautuu pyörätelineisiin ja huoltorakennukseen ja niiden takana Koskikatuun. Keskuspuistoon sijoittuvat kahviot elävöittävät välitöntä ympäristöään, muun muassa Keskusaukiota. Keskusaukion alue pienenee 9 m²:llä, kun Keskuspuisto laajenee Vesikioskin kohdalta.

4.2.4 Vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin

Vaihtoehto 0:

Voimassa olevan asemakaavan mukainen toteutus ei peitä Kauppatorin pohjoispuolista Siltakadun varren liikerakennusten rivistöä. Rakennusrivistö rajaa yhdessä kauppahallin, Pankkitalon ja As Oy TorinHelmen kanssa Kauppatorin aukiomaista tilaa. Torin eteläreunaan sijoittuva kauppahalli-rakennus peittää osittain Carelicumin korttelia.

Vaihtoehto 1:

Kaavaratkaisun mukainen toteutus peittää osittain Kauppatorin pohjoispuolista Siltakadun varren liikerakennusten rivistöä. Kauppatorin aukiomainen tila rajautuu löyhemmin kuin vaihtoehdossa Vo. Kauppahallin rooli aukiomaisen tilan keskipisteenä torilavan tapaan korostuu.

Pankkitalon korkea kahdeksankerroksinen osa on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi. Ratkaisulla säilytetään Joensuulle tunnusomainen, näytävä rakennus, jonka rakennusaikaan alkoi kaupungin nousu pikkukaupungista merkittävän maakuntakeskuksen kokoluokkaan. Rakennuksen sisätiloja ei ole otettu mukaan suojeluun ja myös matalampi kaksikerroksinen osa on jätetty suojelun ulkopuolelle.

4.2.5 Vaikutukset liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin

Kummallakaan ratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta liikekeskustan asiointiliikenteeseen tai asiointipysäköintiin kokonaisuutena.

Vaihtoehto 0:

Kauppahallin asiakasliikenne painottuu torin etelälaitaan. Kauppatorin nykyiset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt säilyvät ennallaan. Uudisrakentaminen hyödyntää olemassa olevia liikenne- ja pysäköintiratkaisuja. Alue on kaikilla kulkuneuvoilla saavutettavissa.

Vaihtoehto 1:

Kauppahallin asiakasliikenne painottuu torin pohjoislaitaan. Kauppatorin nykyiset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt säilyvät ennallaan. Uudisrakentaminen hyödyntää olemassa olevia liikenne- ja pysäköintiratkaisuja. Alue on kaikilla kulkuneuvoilla saavutettavissa.

4.2.6 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Vaihtoehto 0:

Kauppahalliin liittyvälle yritystoiminnalle on noin 2000 k-m² tilaa, 3200 k-m², jos myös kellarin ottaa käyttöön. Kauppahallin rakentaminen monipuolistaa Kauppatorin alueen palvelutarjontaa ja lisää alueen vetovoimaa. Keskustahakuiselle palvelutoiminnalle tarjoutuu uusia keskeisiä tiloja. Kahvilarakennukset sijoittuvat näkyvälle ja aurinkoiselle paikalle Kauppatorin pohjoislaitaan.

Vaihtoehto 1:

Kauppahalliin liittyvälle yritystoiminnalle on noin 900 k-m² tilaa. Tilat avautuvat voimakkaammin Kauppatorin suuntaan. Osa tiloista sijoittuu rakennuksen selkäpuolelle Silta- ja Torikadun puoleisille sivuille. Kauppahallin rakentaminen monipuolistaa Kauppatorin alueen palvelutarjontaa ja lisää alueen vetovoimaa. Keskustahakuiselle palvelutoiminnalle tarjoutuu uusia keskeisiä tiloja. Kahvilarakennusten paikat monipuolistavat Keskuspuiston käyttöä.

4.2.7 Vaikutukset kaupungin ja teknisen toimen strategioihin

Kaavahanke on kaupungin strategioiden mukainen.

4.2.8 Muut vaikutukset

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä palveluihin

Kaavahanke tukee Joensuun liikekeskustan palveluiden säilymistä ja vetovoimaa. Kaavahanke vahvistaa liikekeskustan roolia monipuolisena viihtymisen paikkana.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä teknisen huollon verkkoihin

Valmis teknisen huollon verkosto on olemassa lukuun ottamatta puuttuvaa muuntamoa. Muuntamon sijoittaminen voidaan ratkaista tarvittaessa ilman kaavamuutostakin. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja liikennejärjestelmiin.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja -maisemaan ja luonnonvaroihin

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen luontoon, luonnonympäristöön ja -maisemaan tai luonnonvaroihin. *Kaavaehdotukseen on lisätty nähtävillä olon jälkeen pohjavesien korkeusasemaa koskeva, jo voimassa olevaan kaavaan sisältyvä määräys. Tällä varmistetaan se, että rakennushankkeissa huomioidaan riittävästi keskustan alueella sijaitsevien rakennusten puupaalupe- rustusten säilymisen edellytykset.*

Ympäristön häiriötekijät

Voimassa olevassa kaavassa ei ole osoitettu erityisiä ympäristöhäiriötä tuottavia tekijöitä eikä kaavamuutoksella sellaisia muodosteta.

5 TOTEUTUS

Hankkeiden toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman, kaavanmukainen tonttijako on tehty ja rakennushankkeille on myönnetty tarvittavat luvat. Rakentaminen voinee käynnistyä aikaisintaan vuonna 2021.

6 SUUNNITTELUVAIHEET

Hankkeen lähtökohta

Kaavamuutoksella ratkaistaan kauppahalli-liikerakennuksen sijainti. Hanke on käynnistynyt tältä osin Pohjois-Karjalan Osuuskaupan aloitteesta. Lisäksi kaavahankkeessa ratkaistaan Keskuspuiston käyttö kesäaikaisille ja ympärivuotisille kahvioille, ja päätetään Pankkitalon rakennussuojelusta. Kaavamuutokseen yhdistetään jo aiemmin käynnistetty Vesikioskin asemakaavan muutos (KRAKLLK 19.6.2019 § 148).

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkirakennelautakunta päätti käynnistää asemakaavan muutoksen 19.6.2018 § 148. Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin Karjalan Heilissä 23.1.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 24.1.–18.2.2019. Kaavamuutoksesta jätettiin 17 lausuntoa ja mielipidettä. Vireilletulovaiheen palaute vastineineen on liitteessä 3. Vireilletulovaiheessa järjestettiin erillinen kysely Kauppatorista. Liitteenä 4 on kyselyn tulokset.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos asiakirjoineen pidettiin nähtävillä 13.6. – 8.7.2019. Luonnosvaiheen asiakirjoista jätettiin 18 lausuntoa ja mielipidettä. Yhteen veto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin liitteessä 11.

Pyydettyä lausunto eivät antaneet; Elisa Oyj, Itä-Suomen poliisilaitos, Joensuun Polkijat ry, Pohjois-Karjalan kauppakamari, Puhas Oy ja Joensuun seudun luonnonystävät ry.

Luonnosvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 19.6.2019. Tilaisuudessa oli 28 asiasta kiinnostunutta kansalaista.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.6.-3.8.2020. Siitä saatiin yhteensä 12 lausuntoa tai muistutusta. Näistä yhdessä ei ollut huomauttamista. Kaavaselostuksen liitteeksi 14 on lisätty ehdotusvaiheen palauteraportti, joka sisältää tiivistelmät ehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin. Saatu palaute on lyhentämättömänä kaavaselostuksen liitteenä 15. Kuvien määrää on vähennetty kahdesta muistutuksesta.

*Kaavaehdotukseen on lisätty nähtävillä olon jälkeen pohjavesien korkeus-
asemaa koskeva määräys, joka sisältyy myös voimassa olevaan kaavaan.
Kaavamääräyksissä on täsmennetty Kauppatorille rakennettavan uudis-
rakennuksen laajuutta ja korkeutta sekä Keskuspuistoon sijoitettavan
kavhion alueen aitaamista koskevaa määräystä.*

*Kaavaselostuksen liitteestä 12 on vaihdettu asemapiirros. Kaavaselostuk-
sen liite 13 (havainnekuvat kaavaratkaisusta) on vaihdettu uuden mallin-
nuksen mukaiseksi. Mallinnuksessa on täsmennetty rakennuksen muotoa
ja korkeutta. Kaavaselostukseen on lisätty liite 16, joka sisältää voimassa
olevan asemakaavan (2008) selostuksen osan, jossa siinä valittu Kauppa-
torin rakentamisratkaisu perustellaan.*

Kaava-asiakirjojen nähtävilläpito

Nähtävilläoloajoista on ilmoitettu Karjalan Heilissä ja kaupungin verkko-
sivuilla www.joensuu.fi ja kaavasta tiedotettu suoraan kaava-alueen vä-
littämiä naapureita. Kaava-asiakirjat on pidetty nähtävillä kaupungin
verkkosivuilla www.joensuu.fi/kaavoitus ja kaupunkirakennepalvelussa
(Muuntamontie 5).

Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä
2020.

Kaavan laatija:

Antti Rissanen, Jukka Ropponen

Avustaja:

Kaija Kinnunen, Liisa Lampilahti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 167 Joensuu Täyttämispvm 18.05.2020
Kaavan nimi Kauppatori ja ympäristö
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 23.01.2019
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 1671741
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,8153 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,8153

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	1,8154	100,0	8000	0,44	0,0000	-2200
A yhteensä	0,2679	14,8	7000	2,61	0,2679	7000
P yhteensä					-0,2761	-3200
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1529	8,4	1000	0,65	-0,1150	-6000
T yhteensä						
V yhteensä	0,2154	11,9			0,0009	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1792	65,0			0,1223	
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	1	5200	1	5200

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8154	100,0	8000	0,44	0,0000	-2200
A yhteensä	0,2679	14,8	7000	2,61	0,2679	7000
AL	0,2679	100,0	7000	2,61	0,2679	7000
P yhteensä					-0,2761	-3200
P					-0,2761	-3200
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1529	8,4	1000	0,65	-0,1150	-6000
K					-0,2679	-7000
KL	0,1529	100,0	1000	0,65	0,1529	1000
T yhteensä						
V yhteensä	0,2154	11,9			0,0009	
VP	0,2154	100,0			0,0009	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1792	65,0			0,1223	
Kadut	0,2801	23,8			0,0064	
Katuauk./torit	0,8991	76,2			0,1159	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	5200	1	5200
Asemakaava	1	5200	1	5200



Kohteen sijainti kartalla

Hankkeen tarkoitus

Kaavamuutoksella ratkaistaan kauppahallityyppisen liikerakennuksen sijainti ja laajuus. Lisäksi ratkaistaan kahvioiden sijainti Keskuspuistossa ja torilla, torin huoltorakennuksen paikka, muuntajan paikka sekä Pankkitalon rakennussuojelu.

Väylät

Torikadun torinpuoleinen jalkakäytävä kapeenee kauppahallirakennuksen kohdalla noin 3,5 metrin levyiseksi.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Suunnittelualueen ympäristössä on olemassa valmis vesihuolto ja muu tekninen verkosto. Alueelle on tarve toteuttaa yksi sähkömuuntamo.

Hankkeen lähtökohdat

Hanke perustuu kauppahallin osalta PKO:n hakeukseen. Kaavamuutokseen on yhdistetty jo aiemmin käynnistetty Vesikioskin asemakaavan muutos (KRAKLIK 19.6.2019 § 148).

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Kauppahallin rakentaminen vaikuttaa Kauppatorin jo rakennettuihin rakenteisiin. Muutokset suunnitellaan erikseen ja niiden kustannusvastausta sovitaan PKO:n kanssa maanvuokrasopimuksessa.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Yleiset alueet omistaa kaupunki. Alueita on vuokrattu sekä toriparkkia ja kauppahallia että kahvioita varten. Pankkitalon kortteli on yksityisomistuksessa.

Aikataulu

Toteutus on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman ja tonttijako on tehty. Aikaisintaan rakennustyöt voisivat alkaa 2021.

Vaikutukset

Kaupunkikuva muuttuu kauppahallin rakentamisen myötä. Toritoimintaan liittyvät edellytykset paranevat kauppahallin ja huoltorakennuksen rakentamisen myötä. Kustannuksia syntyy, kun voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennettua Kauppatorin ympäristöä muutetaan.

Erityistä huomioitavaa

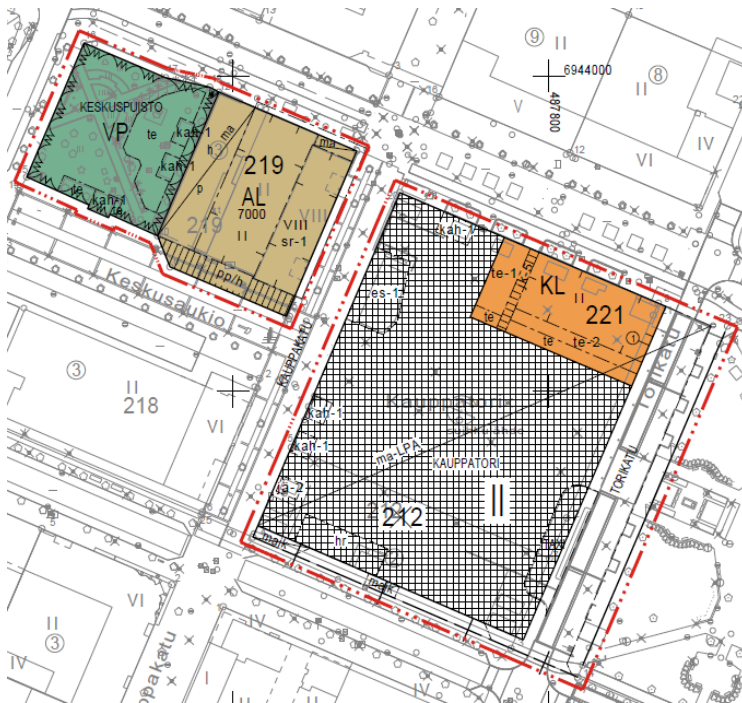
Alueella voimassa olevat maanvuokrasopimukset ja muut sopimukset uusitaan. Näistä päättäminen ajoitetaan yhteen kaavamuutoksesta päättämisen kanssa.

Yhteistyötarpeet

Kaupungin ja PKO:n välillä Kauppatoriin ja toriparkkiin liittyvissä asioissa ja Caruna Espoo Oy:n kanssa muuntamoasioissa.

Kustannukset

Yleisten alueiden muutoskustannuksista vastaa kaavamuutoksen hakija, PKO. Kustannusten suuruusluokka on 215 000 euroa (alv o). Huoltorakennuksen rakentamisesta vastaa kaupunki, jos se lopulta tarvitaan. Rakennuksen toteutuskustannukset ovat enimmillään noin 460 000 euroa (alv o).



Ote kaavaehdotuksesta

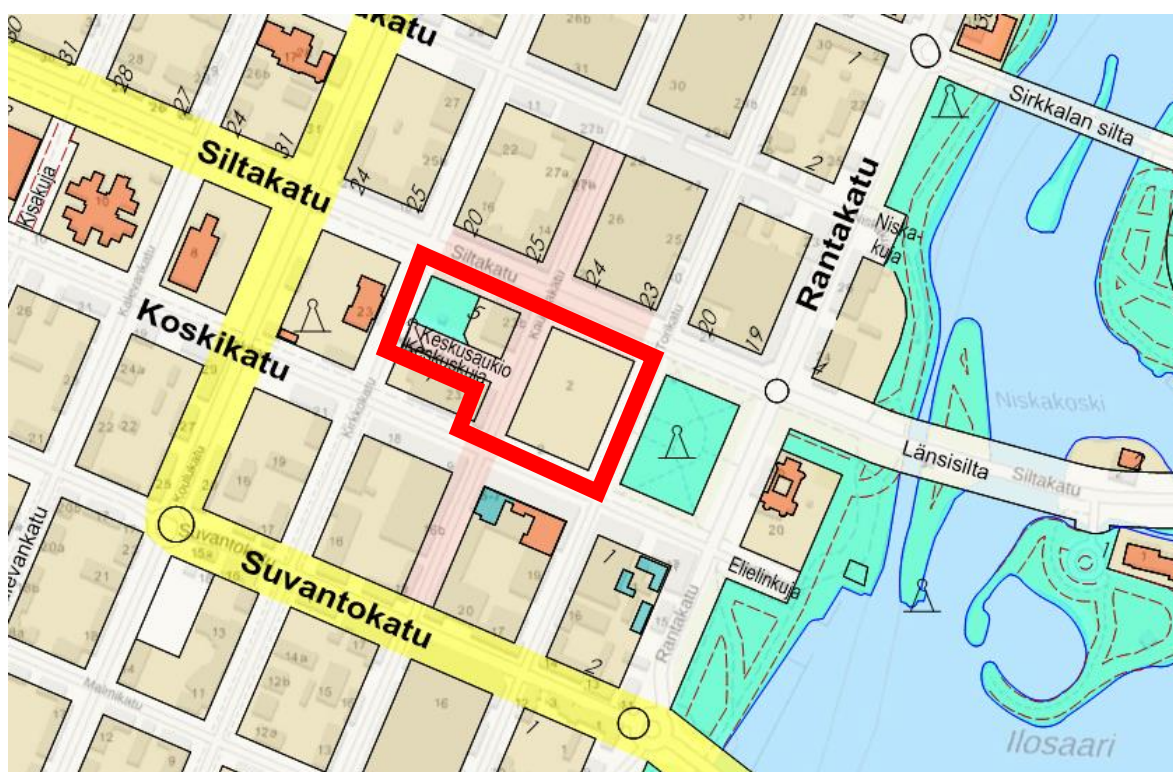
laatijat: Antti Rissanen/Jukka Ropponen



KAUPPATORIN JA YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos koskee II kaupunginosan kortteleita 212 ja 219 sekä tori-, puisto- ja katualueita.



Kaava-alueen sijainti punaisella rajauksella opaskartalla (Joensuun kaupunki 2018).

Suunnittelutehtävä

Suunnittelualueena ovat Kauppatori, Keskusaukio, Keskuspuisto ja Pankkitalon tontti. Kaavamutoksella ratkaistaan kauppahalli-liikerakennuksen sijainti. Hanke on käynnistynyt tältä osin Pohjois-Karjalan Osuuskaupan aloitteesta. Lisäksi kaavahankkeessa ratkaistaan Keskuspuiston ja Keskusaukion alueen käyttö kesäaikaisille ja ympärivuotisille kahvioille, ja päätetään Pankkitalon rakennussuojelusta. Kaavamutokseen yhdistetään jo aiemmin käynnistetty Vesikioskin asemakaavan muutos.

Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava, joka on laadittu useassa vaiheessa. Maakuntakaava 2040 luonnos on valmistunut. Suunnittelualue kuuluu Joensuun keskustatoimintojen alueeseen (C) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk-1). Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (ma/kv). Lisäksi Pankkitalo on osa maakunnallisesti merkittävää Joensuun torin liikerakennusten muodostamaa rakennettua kulttuuriympäristöä (ma/mk).

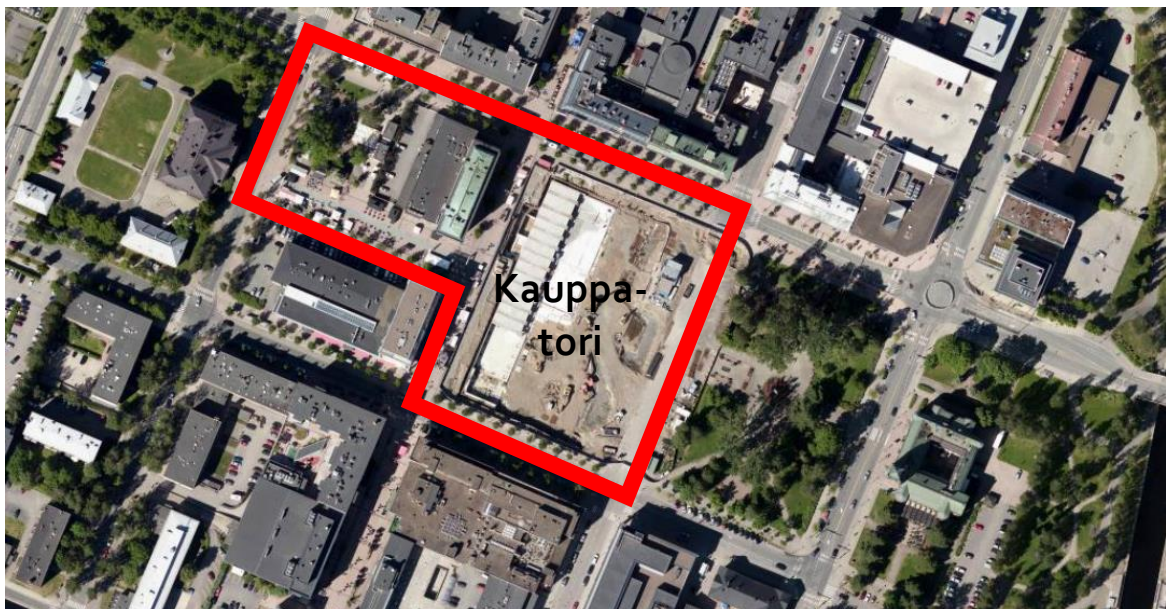
Asemakaavan muutosta ohjaa keskustan osayleiskaava (2012). Suunnittelualue on merkitty katuaukioksi/toriksi, kävelykaduksi, puistiksi (VP) sekä keskustatoimintojen alueeksi (C). Pankkitalo on osoitettu rakennussuojelukohteeksi (sr).

Alueella on voimassa asemakaava. Suunnittelualueella on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), palvelurakennusten korttelialuetta (P), puistoa (VP) sekä katualuetta. Kauppatori ja Keskusaukio on merkitty katuaukioksi/toriksi. Kauppakatu on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Pankkitalon korttelin kerrosluku on 2/5 VIII ja kerrosala 7000 k-m². Kauppahallin korttelin kerrosluku on I u ½ ja kerrosala 3200 k-m².

Viherkaavassa (2015) suunnittelualueen katu- ja aukioalueet on merkitty kaupunkiaukioiksi ja puistoalue keskustapuistiksi (V-1).

Suunnittelualue on osa Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Kauppatorin alueen tontin tai tonttien luovutuksesta tehdään erillinen päätös, kun kaavaluonnos on ollut nähtävillä, siitä saatu palaute käsitelty ja johtopäätökset kaavaehdotuksen laatimiseksi on tehty. Kaupunki laatii maanomistajien kanssa tarvittaessa maankäyttösopimukset.



Ilmakuva suunnittelualueesta (Blom 2017).

Arvioitavat vaikutukset

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

Tässä kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia muun muassa Kauppatorin käyttömahdollisuuksiin eri tarkoituksiin, kaupunkikuvaan, ympäröiviin alueisiin, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin ja kaupungin strategioiden toteutumiseen.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon 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
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Museovirasto
- Itä-Suomen poliisilaitos
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Itä-Suomen pelastuslaitos
- Kaupunkikeskustayhdistys
- Joensuun Polkijat ry
- Pohjois-Karjalan Osuuskauppa

Kaavahankkeesta järjestetään viranomaisneuvottelu.

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavahankkeen aikana on mahdollisuus ottaa kantaa suunnitelmiin useassa eri vaiheessa. Hanketta esitellään yleisötilaisuuksissa. Kaavan laatijaan voi olla suoraan yhteydessä. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/kaavoitus ja täydentyvät työn edetessä. Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina seuraavissa paikoissa:

- kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5
- Joensuun kaupungintalo, Rantakatu 20

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista, yleisötilaisuuksista ja muista mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja internetissä kaupungin sivuilla. Kaavahankkeen oma internetsivu on keskeisin tiedonvälityskanava.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **24.1.–18.2.2019** yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeen edelleen internetissä. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään **torstaina 31.1.2019 kello 18.00 alkaen Carelicumin auditoriossa (Torikatu 21 C)**. Samassa vaiheessa toteutetaan kuntalaisille suunnattu kysely, joka koskee Kauppatorin alueen käyttöä ja rakentamista. Kysely julkaistaan kaupungin verkkosivuilla.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti kesällä 2019. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee loppuvuodesta 2019.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Pyydämme toimittamaan mielipiteet ensisijaisesti kirjallisesti. Mielipiteet ja ehdotusvaiheessa muistutukset toimitetaan kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite Muuntamontie 5, 80100 Joensuu tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@joensuu.fi.

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu sivulla 4 olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu

www.joensuu.fi/kaavoitus

- kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen
antti.rissanen@joensuu.fi, puh. 050 448 1365
- suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 409 2127

Asemakaavaprosessi





12.6.2019

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT, YHDYSKUNTASUUNNITTELU, KAAVOITUS

Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutos

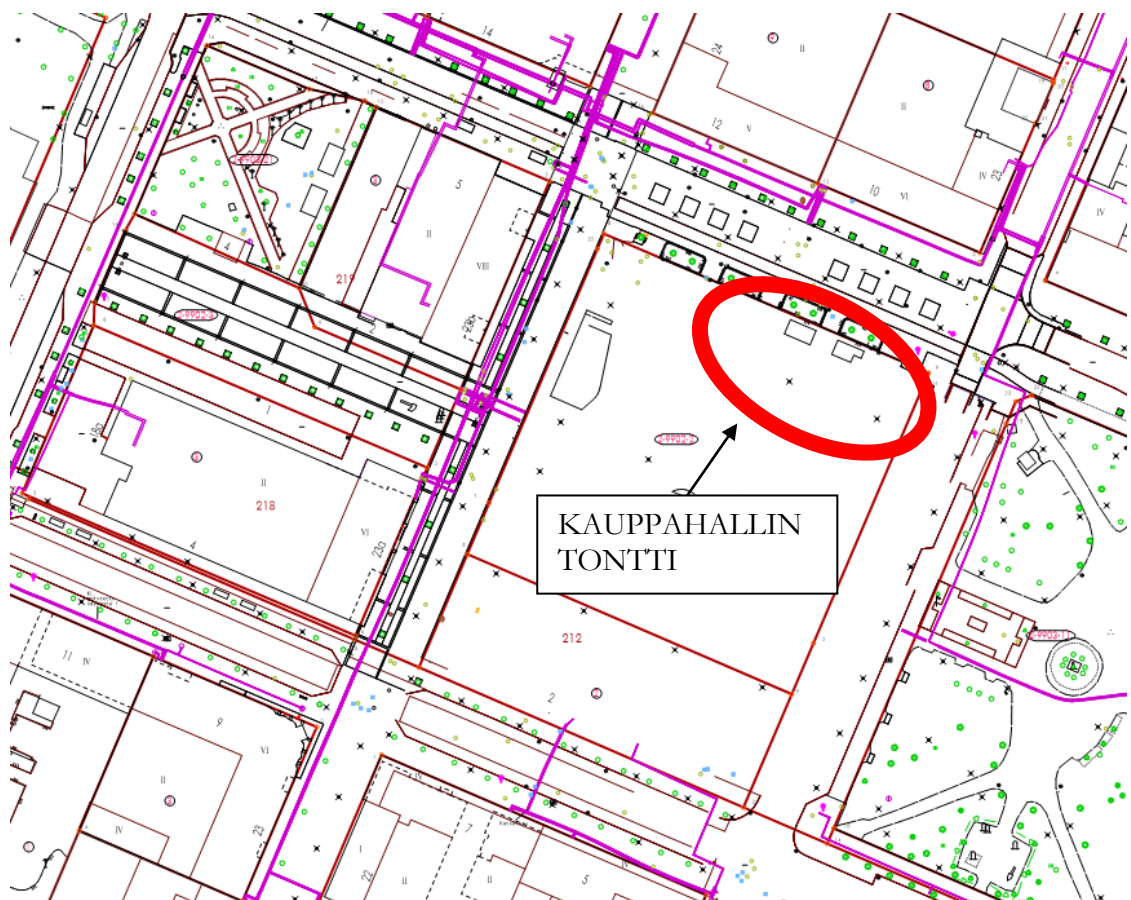
vireilletulovaiheen
viranomaislausunnot ja mielipiteet
vastatineen

A01 FORTUM POWER AND HEAT OY

Alueella on kaukolämpöverkostoa, jolla ei ole tiedossa olevaa korjaus- tai uusimistarvetta. Johdot tulee huomioida muutoksien toteutuksessa. Mahdolliset kustannukset johtojen siirroista, sekä muista muutoksista kuuluvat toteuttajalle.

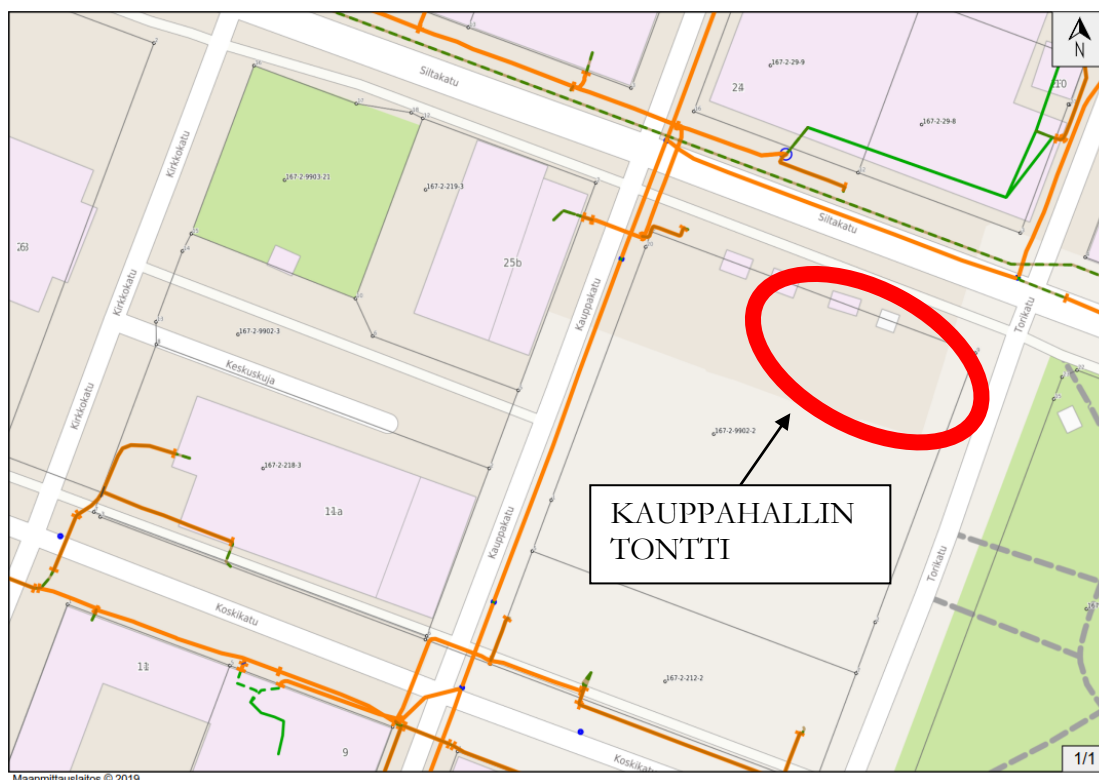
Tulemme tarjoamaan kaukolämpöä lämmitysmuodoksi myös uusille mahdollisesti rakennettaville kiinteistöille.

Vastine: Kaavaluonnoksessa niin sanotun kauppahallin tontti on osoitettu Kauppatorin pohjoislaidalle. Lähin kaukolämpölinja kulkee Siltakadun pohjoislaidassa ja Silta- ja Torikadun liittymässä. Luonnoksenmukainen ratkaisu ei estä liittymästä kaukolämpöön, mutta kaavamääräykset eivät myöskään pakota siihen. Alla on ote kaukolämpöverkosta Kauppatorin ympäristössä.

**A02 TELIA PRODUCTION DESK**

Suunnittelualueella sijaitsee Telian omistama kuitukaapeli, joka on alueen tietoliikenneinfran kannalta tärkeä. Tarkemmin sanottuna kaapeli sijaitsee katualueella Kauppakadun itäpuolella suojaputkessa. Sijaintia voi tarkastella oheisesta kartasta tarkemmin.

Toivomme, että suunnittelualueella sijaitsevat kaapelit sekä putkijärjestelmät huomioidaan suunnittelussa mahdollisten siirtojen, niistä koituvien kustannusten ja aikataulujen osalta. Suunnittelun aikana muutoksista tai kaapelisiirroista voi olla yhteydessä Telia Production Deskiin.

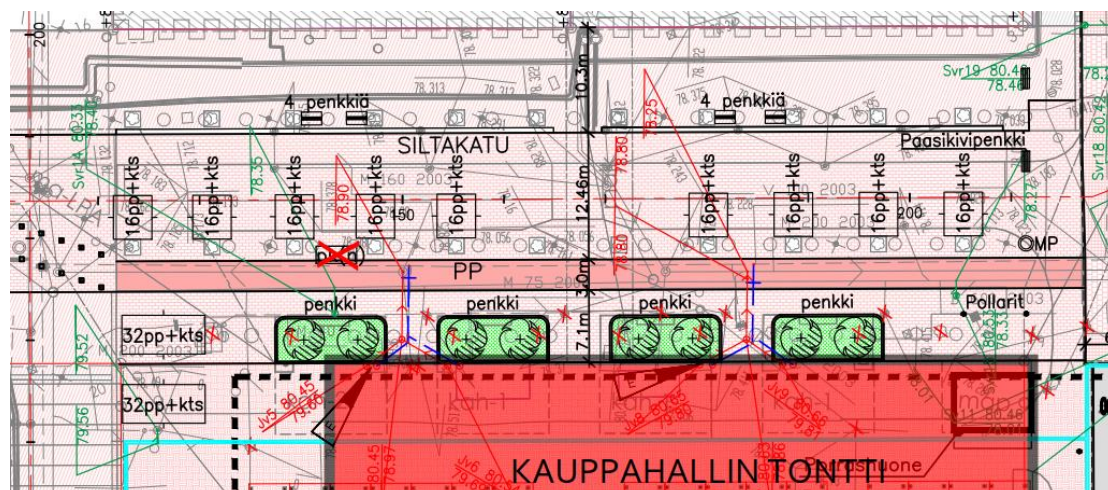


Vastine: Kaavaluonnoksessa niin sanotun kauppahallin tontti on osoitettu Kauppatorin pohjoislaidalle. Johtokartan ja kaavaluonnoksen perusteella näyttäisi siltä, ettei verkon muutoksia tai kaapelisiirtoja ole tarvetta tehdä.

A03 POHJOIS-KARJALAN PELASTUSLAITOS

Tarkemmassa suunnittelussa Siltakadun käytettävyys varmistettava hälytysajojen ja pelastustehtävien osalta (läpiajo ja nostolava-auton vaatima pystytysleveys 6-8 m).

Vastine: Siltakatu on jo toteutettu valmiiksi Kauppatorin kohdalta, eikä kaavamuutoksella olla tekemässä muutoksia Siltakadun toteutuneeseen katuratkaisuun. Siltakatu ei kuulu suunnittelualueeseen. Alla on ote Siltakadun rakennussuunnitelmasta, jonka mukaan katualue on toteutettu. Kuvaan on lisätty kaavaluonnoksen mukainen kauppahallin tontti, joka sijoittuu Siltakadun puoleiselle osalle Kauppatoria. Siltakadulle Kauppatorin kohdalle pääsee edelleen myös hälytysajoneuvoilla. Katualueelle sijoituu pyöräkatoksia, paasikivipenkkejä ja istutusaltaita, jotka rajoittavat ajoa. Näistä huolimatta katualueella on leveyttä ja kulkutilaa.



Ao4 MARJA-LEENA HARJU

Joensuussa syntyneenä entisenä joensuulaisena haluaisin ottaa kantaa kauppahallikeskusteluun, vaikka Outokumpu ei kuulukaan Joensuuhun. Kauppahalli ja tori on kaupungin keskus, kauppahalli pitää ehdottomasti rakentaa ja siihen alkuperäiselle paikalle, eli pohjoispuolelle. Kauppahalli tuo pienyrityksille töitä, siitä moni yrittäjä saa voita leivän päälle, ei missään tapauksessa pidä sotkea johonkin ostoskeskuksen sisätiloihin. Se antaa myös mahdollisuuksia lähiruokatuotannolle. Jokaisessa kansainvälisessä menestyvässä kaupungissa on kauppahalli. Jos Joensuuhun ei rakenneta, täytyy autonokka suunnata Kuopioon.

Vastine: Kaavamuutoksessa ratkaistaan kauppahalli-tyyppisen liike- ja palvelurakennuksen paikka Kauppatorilla. Sekä kaupungin että hakijan, PKO:n, tavoitteena on saada kauppahalli-tyyppinen rakennus jälleen osaksi Joensuun Kauppatorin kokonaisuutta. Voimassa olevassa asemakaavassa hallin tontti on torin etelälaidalla. Hakijan tavoitteena on rakentaa kauppahalli torin pohjoisreunalle.

Kaavaluonnoksessa niin sanotun kauppahallin tontti on osoitettu Kauppatorin pohjoislaidalle. Suunnittelussa on toki otettu huomioon Kauppatorin jo toteutuneet järjestelyt, kuten torin myyntipaikat ja torilava. Eli sijainti ei ole yksi yhteen torilla olleen niin sanotun alkuperäisen kauppahallin kanssa. Erityisesti torilava vaatii tilaa ympärilleen, joka työntää väistämättä kauppahallin sijaintipaikkaa kohti torin koilliskulmaa. Hallin sijainti ei siis ole alkuperäisen mukainen, mutta myöskään Kauppatori itsessään ei ole alkuperäinen.

Luonnoksen mukainen kauppahallin sijoittelu edellyttää, että niin sanotuille kesäkahvioille on osoitettava uudet sijainnit. Kaavaluonnoksessa nämä kahvilarakennusten paikat (kah-1) on osoitettu Kauppakadun kävelykadun varteen sekä Keskuspuistoon. Yhteensä kesäkahviloiden paikkoja on kaavaluonnoksessa 5 kappaletta.

Kauppahallin toiminnalle ei ole tarkoituksenmukaista asettaa tarkkoja rajoja asemakaavalla, vaan tarpeelliset kauppahallin toimintaan liittyvät yksityiskohdat ratkaistaan mahdollisen tontinvuokrasopimuksen yhteydessä.

Ao5 PUHAS OY

Ei lausuttavaa.

Vastineelle ei ole tarvetta.

Ao6 POHJOIS-KARJALAN ELY-KESKUS

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta olemassa olevat selvitykset ovat riittäviä. Niin kutsuttu Pankkitalo tulee ELY-keskuksen mielestä osoittaa suojelumerkinnällä. Keskuspuiston asema kaupunkipuistona on syytä turvata.

Joensuun kauppatori ympäristöineen on identiteettinsä, historiansa ja osin toiminnallisuudenkin puolesta sekä Joensuun kaupungin että koko maakunnan merkittävin liikekeskustan kaupunkitila. ELY-keskus pitää myönteisenä, että toria on lähdetty uusimaan korkeatasoisena niin pinnoitteiden, taideteosten kuin muiden torirakenteiden osalta. ELY-keskus pitää tärkeänä, että kaavan avulla voitaisiin turvata myös mahdollisen kauppahalli-liikerakennuksen toteutus korkeatasoisena. Kauppahalli-liikerakennusta on syytä tarkastella pitkälläkin aikajänteellä ottaen huomioon kaup-

patorin ja sen lähiympäristön toiminnallisuus eri vuodenaajat sekä erilaiset käyttäjäryhmät ja toiminnot huomioiden. Ennen kaavasuosunnitelmien tarkentumista ELY-keskus ei ota kantaa kauppahalli-liikerakennuksen sijaintiin.

Mikäli kauppahalli-liikerakennus -hanke lähtee käyntiin, esittää ELY-keskus harkittavaksi, että kohteesta järjestettäisiin arkkitehtuurikilpailu. Sen avulla on mahdollista turvata alueelle arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja ympäristöön soveltuva ratkaisu.

Vastine: Pankkitalo on merkitty kaavaluonnoksessa suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Suojelumerkintä on kaavaluonnoksessa osoitettu vain rakennuksen 8-kerroksiselle osalle. Matalammalle osalle suojelumerkintää ei ole osoitettu. Suojelua ei ole ulotettu myöskään rakennuksen sisätiloihin, vaikka muun muassa Kino Aallottaren elokuvasali puisine akustiikkaverhouksineen on rakennuksessa edelleen olemassa. Sali sijoittuu nimenomaan rakennuksen matalaan osaan. Suojeluratkaisun laajuus perustuu korkean rakennusosan merkittävään osaan kaupunkikuvassa ja kiinteistön omistajan näkemykseen suojelun laajuudesta.

Kauppahalli-tyyppisen liike- ja palvelurakennuksen tontti on kaavaratkaisussa osoitettu Kauppatorin pohjoislaitaan. Tontin ja rakennusalan sijoitteluun ja laajuuteen ovat vaikuttaneet Kauppatorille jo tehdyt ratkaisut, kuten torilava, toriparkin rakenteet ja Kauppatorin myyntipaikat. Kauppahallin tontti avautuu kauppatorille. Rakennuksen edustalle ja toisen kerroksen tasolle saa tehdä terasseja. Rakennus on tässä mielessä epätyypillinen kauppahalli, sillä se avautuu voimakkaasti Kauppatorin suuntaan. Perinteinen kauppahalli pienmyymälätiloineen avautuu pääsääntöisesti sisäiselle asiointikäytävälle ja rakennustyyppi on monesti sitä kautta sulkeutuneempi ulospäin. Kaavaratkaisun mukainen toriaukiolle avautuva liike- ja palvelurakennus soveltuu toimintansa puolesta torin pohjoisreunaan.

Rakennuksen suunniteltu sijainti on keskeinen ja näkyvä, jopa näkyvämpi kuin voimassa olevan kaavaratkaisun mukainen sijainti. Paikka asettaa siten rakennuksen jatko-suunnittelulle omia reunaehtojaan. Arkkitehtuurikilpailu takaisi todennäköisesti parhaiten korkeatasoisen ja ympäristöön soveltuvan ratkaisun. Toisaalta Kauppatorin kaavamuutos kaikkiaan on uusi ja ennalta odottamaton mutka, joka on hidastanut Kauppatorin alueen viimeistelyä. Pitkään kestäneet yleisten alueiden työt ovat aiheuttaneet tilapäistä, mutta pitkäkestoista haittaa alueen toimijoille. Kauppatorin ympäristön loppuun saattaminen on tärkeää ja arkkitehtuurikilpailun järjestäminen lykkäisi hanketta pidemmälle tulevaisuuteen. Keskeneräinen aika Kauppatorilla jatkuisi pidempään. On tarkoituksenmukaista saada Kauppatorin ympäristö kauppahalleineen valmiiksi mahdollisimman ripeässä aikataulussa samalla kuitenkin laatua unohtamatta. Arkkitehtuurikilpailun järjestämistä ei ratkaista kaavalla. Se otetaan esille neuvotteluissa kaavamuutosta hakeneen PKO:n kanssa.

A07 JOENSUUN KAUPUNKIKESKUSTAYHDISTYS VIRTÄ

Yhdistyksessä on seurattu ilolla toriparkki- ja kauppatorihankkeiden valmistumista. Vaikka hankkeet aiheuttivat väistöraialueella toimivalle torikaupalle päivittäisiä haasteita, osoittivat niin asiakkaat kuin myyjät pitkämielisyyttä uuden ja upean torin hämmöittäessä horisontissa.

Keskustan kaupan näkökulmasta laajat kehittämishankkeet ovat erityisen haastavia. Pitkäkestoisten ja aikataulultaan liikkuvaisten hankkeiden takia yrittäjät joutuvat monesti lykkäämään, ellei jopa hylkäämään investointeja ja oman toiminnan kehittämistä. Laajemmassa kuvassa seurauksena on ollut ja on osittainen torin ja keskustan kaupan näivettyminen, sen elinvoimaisuuden heikkeneminen.

Suomalaiset kaupungit ovat syntyneet kauppatorien ympärille kaupankäynnin keskusta. Näin ovat tosiasiat myös täällä: elinvoimaisen Joensuun kaupungin kuvaan kuuluu ehdottomasti ympärivuotisesti elävä kauppatori kauppahalleineen. Ilman kauppahallia uusi tori jää suurelta osin tyhjäksi aukioksi, paraatitoriksi. Tori ja kauppahalli muodostavat kokonaisuutena kaikkien joensuulaisten yhteisen elämää sykkivän olohuoneen. Kauppahallin puuttuminen ja viivästyminen eivät palvele elinvoimaisuutta. Nopea päätöksenteko kauppahallin sijoittamisesta ja rakentamisesta on kaikkien etu. Se varmistaa elinvoiman säilymisen ja kaupunkikeskustan kehittymisen. Joensuun kaupunkikeskustayhdistys haluaa korostaa, että elinvoiman maksimoimisen nimissä kauppahalli tarvitaan tukemaan kauppatoria mahdollisimman pian.

Vesikioskin osalta yhdistys pitäytyy (Joensuun kaupunkikeskustayhdistyksen hallitus, 15.9.2015 § 10) 25.2.2016 hakemassaan asemakaavamuutoksessa Vesikioskin osoittamiseksi pysyväksi rakennukseksi nykyiselle paikalleen. Keskusaukion kaava-suunnitelmassa tulee lisäksi edelleen mahdollistaa tilapäisten myyntipaikkojen sijoittaminen ja tapahtumien järjestäminen alueella.

Vastine: Lausunto on pääosin kaavahankkeen mukainen. On totta, että Joensuun liikekeskustan alueella on ollut viime vuosina paljon yleisten alueiden rakentamishankkeita, jotka ovat hankaloittaneet käytännön elämää. Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutoksella pyritään saattamaan Kauppatorin ympäristöön liittyvät työt valmiiksi. Kauppatori on muuten valmis, mutta kauppahallin paikka ratkaistaan käynnissä olevalla kaavamuutoksella.

Kaavaluonnoksessa kauppahallin tontti on osoitettu Kauppatorin pohjoislaidalle osaksi nykyistä jo rakennettua Kauppatoria. Suunnittelussa on huomioitu torilla nykyisin jo olevat toiminnot, kuten torin myyntipaikat ja torilava. Myyntipaikkojen määrä vähenee kaavaratkaisussa noin 200 ruudusta noin 185 ruutuun. Kesäkahvioille on osoitettu ohjeelliset rakennusalat (kah-1), joille saa sijoittaa kerrosalaltaan enintään 35 m2 suuruisen kahvilarakennuksen. Paikkoja on osoitettu kaavamuutoksen alueelle kaiken kaikkiaan 5. Näistä kaksi on Kauppatorin länsireunassa kävelykadun varressa, jossa ohikulkijoita on paljon. Loput kolme paikkaa on osoitettu Keskuspuiston alueelle. Näistä yksi on Vesikioskin kohdalla.

Vesikioski on Keskuspuiston rakennuksena uusi. Rakennuksen esikuva on historiallisissa vesikioskeissa, joita on sijainnut puistoissa eri puolilla kaupunkia. Alun perin vesikioskien tarkoituksena oli, että niistä tarjottiin virvokkeita puistossa "promenadilla" olleille. Vesikioski sijoittuu nykyisellään Keskuspuiston reunaan ja avautuu paremminkin Keskusaukiolle kuin puiston puolelle. Ehkä rakennukselle luontevampi sijainti voisi pitkällä tähtäimellä olla jonkin toisen puiston, kuten esimerkiksi Pohjoisen Rantapuiston, keskellä, jolloin vesikioski palvelisi esimerkiksi puistoon sijoittuvaa leikkipuistoa ja viereisiä ohikulkijoita rannassa. Seuraavassa valokuvassa on yksi Joensuun alkuperäisistä vesikioskeista osana Rantapuistoa.



Kuvassa yksi alkuperäisistä vesikioskeista Rantapuistossa. Kuva kirjasta Promenadeja ja puistosoittoja, Joensuun historialliset puistot, 1848-1948 (Ritva Oravuo, 1998). Kuva Pohjois-Karjalan Museo.

Torin etelälaidalle on osoitettu rakennusala torin toimintoihin liittyvää huoltorakennusta (hr) varten. Huoltorakennus on käytännössä mahdollista tehdä olevan toriparkin hissiporrashuoneen yhteyteen laajentamalla rakennusta. Rakennuksen vieressä on vapaata tilaa esimerkiksi kausittaisia tapahtumia varten. Keskusaukiota ei ole otettu mukaan kaavamuutokseen muilta kuin Vesikioskin osalta, joten alueen nykyinen kaavamukainen käyttötarkoitus katuaukiona/torina säilyy ennallaan.

Ao8 CARUNA ESPOO OY

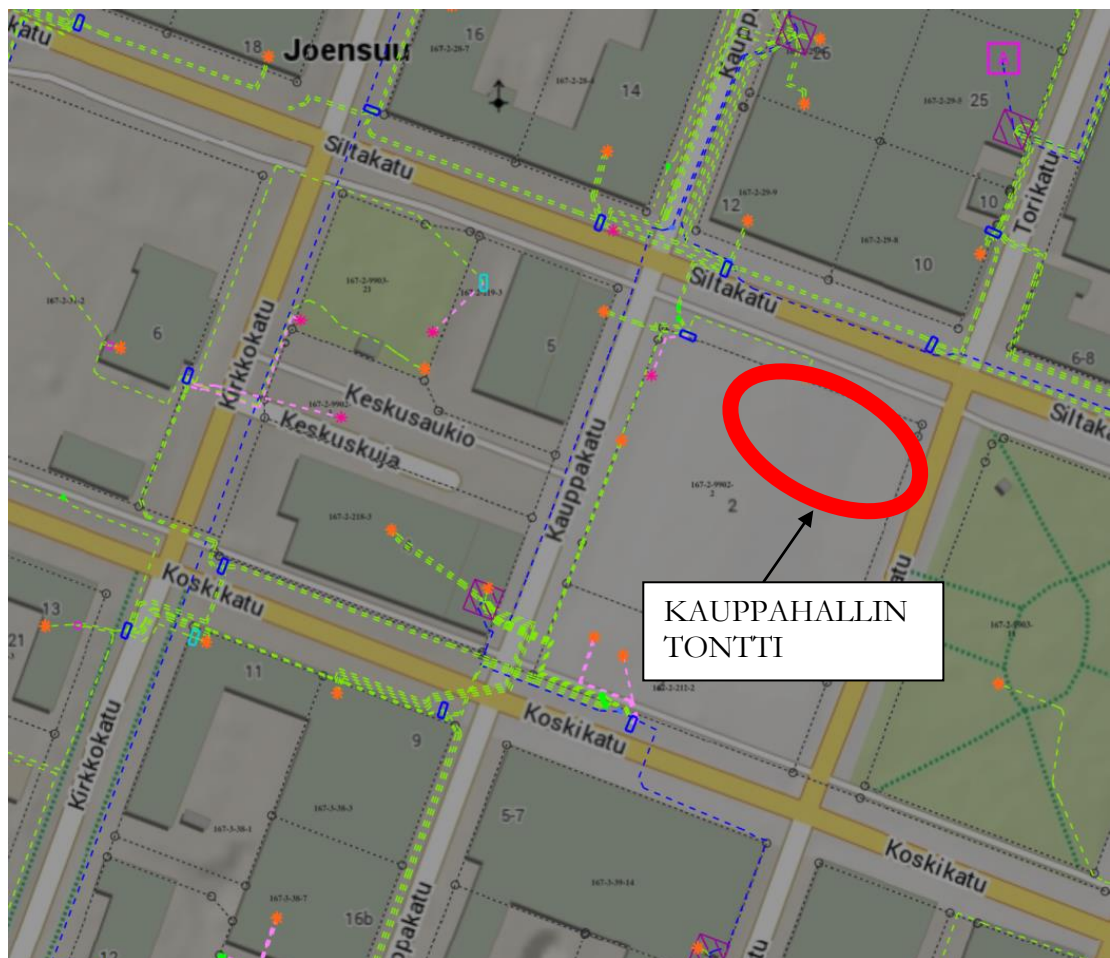
Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa alla olevan kuvan mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Kaavalla on vähäiset vaikutukset sähkönjakelun kannalta.

Mahdolliset tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirto kustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa kyseessä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava etenee luonnos- ja ehdotusvaiheisiin.



Vastine: Kauppatorin ympäristössä kaikki nykyinen sähköverkko on kartan perusteella maakaapeloitua. Kauppatorin alla, Toriparkin kohdalla ei ole sähköverkkoa. Kauppahallin tontti on osoitettu kaavaluonnoksessa torin Siltakadun puoleiseen päähän. Ete-lälaitaan on osoitettu huoltorakennuksen rakennusala (hr), johon saa sijoittaa muun muassa teknisiä tiloja, kuten muuntamon.

Alueelle on torialueen sähkönkäytön vuoksi tarve sijoittaa yksi muuntamo, joka Kauppatorin ympäristöön olisi pitänyt tulla, mutta toistaiseksi sitä ei ole tehty. Voimassa olevan asemakaavan mukaan muuntamo olisi mahdollista sijoittaa myös Kauppa- ja Koskikadun puoleiseen kulmaan niin sanottuun OP-taloon. Tämän sijoittamismahdollisuus selvitetään neuvotteluissa Carunan kanssa.

Aog YMPÄRISTÖNSUOJELU

Alueella ei ole luonnonympäristöä vaan se on kokonaisuudessaan rakennettua.

Liikennemelu ei vaikuta asemakaavan ratkaisuihin. Alueen ilman laatu on mittaus-ten mukaan hyvä lukuun ottamatta keväistä hiekoitushiekköjen poistamisen ajan-kohtaa.

Toria käytetään tulevaisuudessa entistä enemmän tapahtumatilana. Tapahtumame-lun kannalta uuden kauppahallin sijoittamisella on jonkin verran vaikutusta. Raken-nus tuo kuitenkin uusia heijastuspintoja torille, joka tuo omat haasteensa äänentois-ton järjestämiselle. Tapahtumien järjestämisen kannalta sijoittumisella suhteessa esiintymislavaan on vaikutusta. Tämä olisi huomioitava sijoittumisessa eli voidaanko tulevaa rakennusta hyödyntää tapahtumien järjestelyssä.

Vesikioskin ja siihen liittyvien alueiden osalta kysymys on ennen kaikkea siitä millainen kokonaisuus alueesta muodostuu. Joukkoliikenteen asiakkaiden kannalta olisi hyvä, jos alueella olisi ympärivuotista toimintaa, joka tarjoaisi mahdollisuuden linja-autojen odottamiseen katetussa tilassa pysäkkikatosten lisäksi.

Vastine: Kaavaluonnoksessa niin sanotun kauppahallin tontti on osoitettu Kauppatorin pohjoislaidalle. Sijoittelu on tehty siten, että myös torilavan edustalle jää tarpeeksi tilaa. Kauppahallin tontti on kaavaluonnoksessa palvelurakennusten korttelialuetta (P). Rakennus on ajateltu sisällöltään pääkäyttötarkoitustaan varten. Toria ja mahdollisesti myös torilavaa palveleva huoltorakennus (hr) sijoittuu kaavaluonnoksessa torin etelälaidalle.

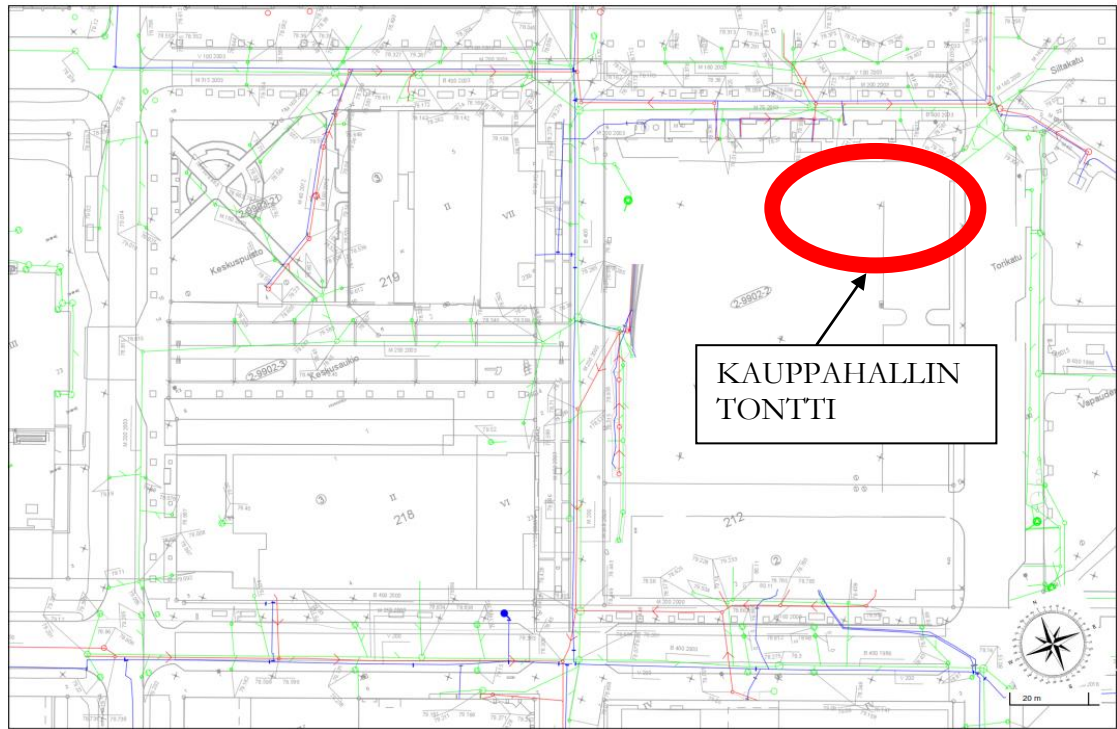
Vesikioski sijaitsee tällä hetkellä Keskuspuistossa. Kaavaluonnoksessa nykyisen Vesikioskin sijainnin paikalle on osoitettu kahvilan paikka (kah-1). Lisäksi Keskuspuistossa on kaksi vastaavaa merkintää, jotka sijoittuvat puiston Pankkitalon puoleiselle osalle, jossa tällä hetkellä sijaitsee myös kaksi kesäkahviota. Kaikkiaan kahvilapaikkoja on kaavaluonnoksessa osoitettu 5 kpl. Kaksi uutta paikkaa on kävelykadun varressa Kauppatorilla.

Keskuspuisto ja Keskusaukio toimivat Toriparkin ja Kauppatorin rakentamisen aikaan osana väistötoria. Väistötöritoiminta osoittautui varsin suosituksi, johon tietysti vaikutti myös se, ettei varsinainen Kauppatori ollut käytettävissä.

Kaavaluonnos mahdollistaa kahvilatoiminnan jatkumisen edelleen myös Keskuspuistossa. Nyt kun Kauppatorikin on käytössä, on Keskuspuiston rooli joka tapauksessa muuttunut. Vilkas toritoiminta on jo pääosin siirtynyt Kauppatorin puolelle. Vilkas ja elävä Kauppatori onkin kaupungin tavoite, jota myös rakennettava kauppahalli tukee. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan samalla kuitenkin myös Keskuspuiston käyttö kesäkahvioiden alueena. Aika näyttää, miten esimerkiksi Keskuspuiston rooli muotoutuu. Kaupunki toimii mahdollistajana.

A10 JOENSUUN VESI

Suunnittelualueella sijaitsee Joensuun Veden vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkostoja. Mikäli olemassa olevia johtolinjoja joudutaan siirtämään kaavoituksellisista syistä, siirrosta aiheutuvista kustannuksista vastaa hakija. Muutoin Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa kaavahankkeen osallistumis- ja arviointivaiheen aineistoon.



Vastine: Kaavaluonnoksessa niin sanotun kauppahallin tontti on osoitettu Kauppatorin pohjoislaidalle. Yllä olevan kartan perusteella näyttäisi siltä, ettei johtosiirtoja tarvitsisi tehdä. Torin etelälaitaan on osoitettu huoltorakennuksen rakennusala (hr), jonne on tarve vetää vesijohtoa ja viemäriä. Kauppatorin länsiosaan kävelykadun reunaan ja Keskuspuistoon on osoitettu kahvilarakennusten rakennusalat (kah-1), jotka myös tarvitsevat omat linjat. Etäisyydet oleviin linjoihin näyttäisivät lyhyiltä.

A11 MUSEOVIRASTO

Joensuun kaupungin kaavoitus pyytää Museoviraston lausuntoa Kauppatorin ja ympäristön asemakaavamuutoksesta. Suunnittelualueeseen kuuluvat Kauppatorin lisäksi Keskusaukio, Keskuspuisto ja Pankkitalon tontti. Kaavalla ratkaistaan kauppahalliliikerakennuksen sijainti, kesäaikaiset ja ympärivuotiset kahviot ja päätetään pankkitalon rakennussuojelusta. Kaavamuutokseen yhdistetään aiemmin käynnistetty vesikioskin asemakaavan muutos.

Kaavamuutosalue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä Pielisjoen rantapuistovyöhykkeen rakennetussa kulttuuriympäristössä. Pankkitalo kuuluu maakunnallisesti merkittävään Joensuun torin liikerakennusten rakennettuun kulttuuriympäristöön. Osayleiskaavassa (2012) pankkitalo on osoitettu rakennussuojelukohdeksi.

Kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida suhteessa kaupunkikuvaan ja rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. OAS:ssa ei mainita tehtäviä selvityksiä, joten ilmeisesti kaavatyössä on tarkoitus käyttää osayleiskaavaa ja viherkaavaa sekä niitä varten tehtyjä selvityksiä. Kauppahallin ja kahvioiden sijoittelu alueelle edellyttää luonnosvaiheessa vaihtoehtojen tutkimista ja havainnekuvia. Museovirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Kaavatyössä nojaututaan jo tehtyihin selvityksiin, uusia selvityksiä ei ole tarkoitus tehdä. Taustalla ovat keskustan osayleiskaava (2012) ja sitä varten tehty selvitystyö. Lisäksi kaavan tausta-aineistona on käytetty muun muassa viherkaavaa.

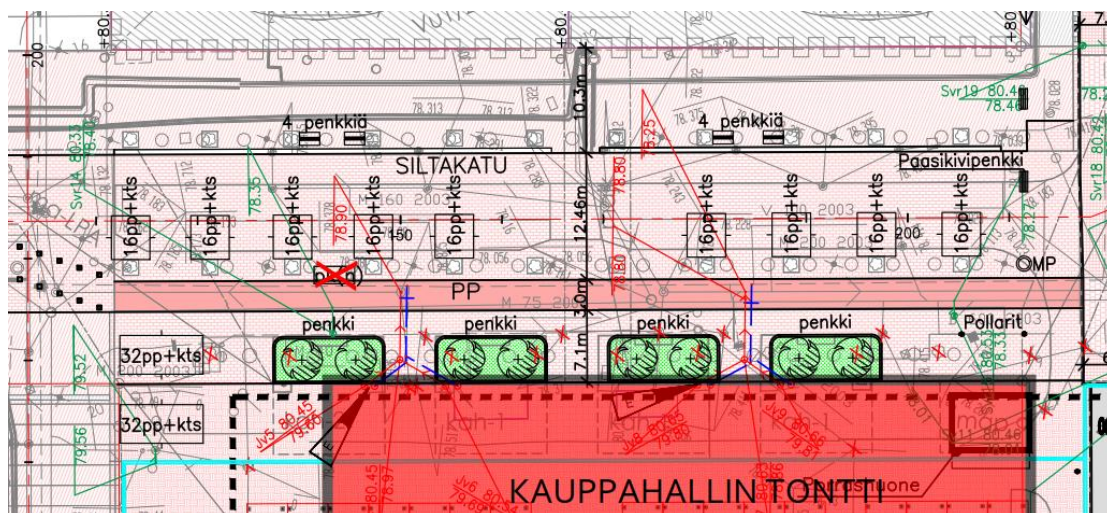
Kaavaratkaisussa kauppahalli-tyyppisen liike- ja palvelurakennuksen tontti on osoitettu Kauppatorin pohjoislaitaan. Tontin ja rakennusalan sijoitteluun ja laajuuteen ovat vaikuttaneet monet Kauppatorille jo tehdyt ratkaisut, kuten torilava, toriparkin rakenteet ja Kauppatorin myyntipaikat. Kauppatorin ympäristö on käytännössä jo valmiiksi suunniteltu ja rakennettu. Valmis ympäristö asettaa siten varsin tiukat rajoitteet erilaisille kauppahallin ja kahviloiden toteuttamiskelpoisille vaihtoehdoille. Tästä syystä kaavaratkaisun vertailukohteena on käytetty voimassa olevan asemakaavan mukaista tilannetta, jossa kauppahalli sijoittuu Kauppatorin etelälaitaan. Vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen luvussa 4.2. Arviointia tukevia havainnekuvia on sekä selostuksen osana että selostuksen liitteenä, liite 8.

Pankkitalo on merkitty kaavaluonnoksessa suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Suojelumerkintä on kaavaluonnoksessa osoitettu vain rakennuksen 8-kerroksiselle osalle. Matalammalle osalle suojelumerkintää ei ole osoitettu. Suojelua ei ole ulotettu myöskään rakennuksen sisätiloihin, vaikka muun muassa Kino Aallottaren elokuvasali puisine akustiikkaverhouksineen on rakennuksessa edelleen olemassa. Sali sijoittuu nimenomaan rakennuksen matalaan osaan. Suojeluratkaisun laajuus perustuu korkean rakennusosan merkittävään osaan kaupunkikuvassa ja kiinteistön omistajan näkemykseen suojelun laajuudesta.

A12 JOENSUUN POLKIJAT RY

Mikäli kauppahalli rakennetaan Siltakadun puolelle, hallin sisäänkäynti on sijoitettava niin, että kauppahallista tulevat kulkijat eivät astu suoraan pyöräbaanalle. Sama pätee myös kauppahalliin tavaraa toimittavista jakeluautoista. Turvallisuuskäytökulma on näin ollen huomioitava monin tavoin.

Vastine: Kaavaluonnoksessa niin sanotun kauppahallin tontti on osoitettu Kauppatorin pohjoislaidalle. Kauppahallin läpi on tehtävä yleiselle kululle avoinna oleva jalankulku-yhteys, joka mahdollistaa rakennuksen läpikulun Siltakadulta Kauppatorille. Kulkuyhteyden paikka on osoitettu alapuoliseen katusuunnitelmakuvaan. Muita sisäänkäyntejä rakennukseen ei ole kaavassa osoitettu, eikä se ole tarkoituksenmukaistakaan. Tontti ja siten myös kauppahallin rakennusala sijoittuu itä-länsisuuntaisesta Siltakadun pyörätiestä sen verran kauas, ettei välitöntä törmäysriskiä synny. Etäisyyttä pyörätiehen on noin 7 metriä. Kauppahallin huoltoliikenne saattaa aiheuttaa pyöräilijöille väliaikaista häiriötä. Toisaalta Siltakatu on toteutettu kävelykatuna, jossa Kauppatorin kohdalla on varsin vilkas jalankulkuliikenne nimenomaan pyörätien yli. Pyörätiellä kulkevan on tällä kohtaa ajettava hitaampaa ja varauduttava pysähtymään.



A13 KIINTEISTÖ OY PANKKITALO

Kiinteistö Oy Pankkitalon julkisivun suojelun tulee koskea ainoastaan Silta-, Kauppa- ja Keskuskujan puoleisia julkisivuja. Rakennuksen takapuoli, Keskuspuiston puoli tulee jättää ilman suojelumerkintää, jotta voidaan taata nykyvaatimukset täyttävän kiinteistöttekniikan asentaminen ja rakentaminen kiinteistöön. Takapuolellahan on jo nykyisinkin rakennettuna autopaikoitusta palveleva tila ja asennettuna muun muassa jäähdytys- ja iv-koneita. Rakennuksen sisäpuolista suojelua ei yhtiö näe tarpeelliseksi.

Kauppahallin sijainnin suhteen yhtiön näkemys parhaasta sijoituspaikasta on Tori- ja Siltakadun kulmaus L-mallisen rakennuksena. Tällöin nykyiset torikahviot voisivat säilyttää paikkansa torin reunustalla ja esiintymislavan edustalla olisi riittävä yleisö-alue.

Toivomme myönteistä suhtautumista esittämiimme näkemyksiin asemakaavan muutosta laadittaessa.

Vastine: Pankkitalo on merkitty kaavaluonnoksessa suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Suojelumerkintä on kaavaluonnoksessa osoitettu vain rakennuksen 8-kerroksiselle osalle. Matalammalle osalle suojelumerkintää ei ole osoitettu. Suojelua ei ole ulotettu myöskään rakennuksen sisätiloihin, vaikka muun muassa Kino Aallottaren elokuvasali puisine akustiikkaverhouksineen on rakennuksessa edelleen olemassa. Sali sijoittuu nimienomaan rakennuksen matalaan osaan. Suojeluratkaisun laajuus perustuu korkean rakennusosan merkittävään osaan kaupunkikuvassa ja kiinteistön omistajan näkemykseen suojelun laajuudesta.

Kaavaratkaisussa kauppahalli-tyyppisen liike- ja palvelurakennuksen tontti on osoitettu Kauppatorin pohjoislaitaan. Tontin ja rakennusalan sijoitteluun ja laajuuteen ovat vaikuttaneet monet Kauppatorille jo tehty ratkaisut, kuten torilava, toriparkin rakenteet ja Kauppatorin myyntipaikat. Kauppahallin rakentamisaikaa sijoittuu torin Silta- ja Torikadun puoleiseen osaan. Kaavaluonnokseen merkitty rakennusala on enemmänkin pitkänmallinen kuin L-mallinen. Muun muassa toriparkin rakenteet ja torilavan akustiikka puoltaa kaavaratkaisun mukaista sijoittelua. L-mallinen muoto Torikadun suuntaan tekisi lavan suuntaan uuden ääntä heijastavan seinämän, jota kaavaratkaisussa on pyritty välttämään.

A14 POHJOIS-KARJALAN MAAKUNTALIITTO

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C) sekä kiinteänä osana kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk-1). Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (ma/kv). Lisäksi Pankkitalo on osa maakunnallisesti merkittävää Joensuun torin liikerakennusten muodostamaa rakennettua kulttuuriympäristöä (ma/km).

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on luonnosvaiheessa. Maakuntakaavan päivityksessä ei olla esittämässä mitään merkittävää muutosta suunnittelualueelle. Rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden selvitystyö on kuitenkin käynnistymässä 2019 aikana, mutta sen tuloksilla tähdätään vasta seuraavan vaihemaakuntakaavan ratkaisuihin.

Maakuntaliitto korostaa kyseessä olevassa kaavahankkeessa vaikutusten arvioinnin merkitystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyin painotuksin. Maakuntaliitolla ei ole huomauttamista Kauppatorin ympäristön asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastineelle ei ole tarvetta.

A15 NOHO PARTNERS OYJ

Kauppahallin, tai muun liike- tai palvelurakennuksen paikka tulisi säilyttää nykyisen kaavan mukaisesti torin etelälaidalla. PKO:n suunnitteleman 2761 m²:n suuruisen rakennuksen siirtäminen torin pohjoislaidalle muuttaisi torin luonnetta merkittävästi.

Rakennuksen siirtäminen Siltakadun puoleiselle laidalle käytännössä eristäisi torin alueen Kauppakeskus Iso Myystä ja muista kävelykadun toimijoista. Rakennus tulisi myös jo rakennetun esiintymislavan edustalle, jolloin lava jäisi ikään kuin PKO:n omaan käyttöön ja pienentäisi erilaisten yleisötapahotumien järjestämismahdollisuuksia. Torin esiintymislavan alueen tulisi mielestämme olla edelleen pääasiallisesti tapahtumajärjestäjien ja kesäkahviloiden käytössä.

Nykyisessä kaavassa oleva tila soveltuu paremmin tulevan kauppahallin, tai liike- ja palvelurakennuksen käyttöön ja torin alue pysyy jatkossakin luonnollisena ja toimivana osana Joensuun kaupunkikeskustaa.

Keskuspuiston ja -aukion toiminta on elävöitynyt viimeisten vuosien aikana hyvin. Mielestämme näiden alueiden kehittämistä tulee tukea ja ympärivuotiselle toiminnalle ei tulisi asettaa esteitä.

Vastine: Kauppatorin kaavamuutosta haki kauppahallitontin maanvuokralainen, PKO. Kaupunki päätti käynnistää kaavamuutoksen, koska Kauppatorin kokonaisuus ei näytä toteutuvan kauppahallin osalta voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Muutoin, kauppahallia lukuun ottamatta, Kauppatorin ja ympäristön kokonaisuus on toteutunut valmiiksi.

Kauppahallin paikkaa ei voida siirtää suoraan torin pohjoispuolelle. Kyse on kokonaan uudesta rakennuspaikasta, jonka rakentamismahdollisuuksia on selvitetty käynnissä

olevan kaavahankkeen yhteydessä. Kaavaratkaisussa kauppahalli-tyyppisen liike- ja palvelurakennuksen tontti on osoitettu Kauppatorin pohjoislaitaan. Tontin ja rakennusalan sijoitteluun ja laajuuteen ovat vaikuttaneet monet Kauppatorille jo tehdyt ratkaisut, kuten torilava, toriparkin rakenteet ja Kauppatorin myyntipaikat. Kauppahallin rakentamisaikaa sijoittuu torin Silta- ja Torikadun puoleiseen osaan. Sijoittelu on tehty siten, että myös torilavan edustalle jää tarpeeksi tilaa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa enimmillään 1500 k-m² laajuisen uudisrakennuksen rakentamisen, jolloin osa tiloista on sijoitettava toisen kerroksen tasolle. Rakentamisen määrä on selvästi pienempi kuin voimassa olevan asemakaavan mukaisella tontilla torin etelälaidalla. Etelälaidan tontille saa tehdä enimmillään 3200 k-m² (n. 2000 k-m², jos toriparkkiin sijoittuvia kellaritiloja ei oteta käyttöön). Kaavaratkaisun vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen luvussa 4.2. Vertailua tukevia havainnekuvia on sekä selostuksen osana että selostuksen liitteenä, liite 7.

Keskuspuisto ja Keskusaukio toimivat Toriparkin ja Kauppatorin rakentamisen aikaan osana väistötoria. Väistötoritoiminta osoittautui varsin suosituksi, johon tietysti vaikutti myös se, ettei varsinainen Kauppatori ollut käytettävissä.

Kaavaluonnos mahdollistaa kahvilatoiminnan jatkumisen edelleen myös Keskuspuistossa. Nyt kun Kauppatorikin on käytössä, on Keskuspuiston rooli joka tapauksessa muuttunut. Vilkas toritoiminta on jo pääosin siirtynyt Kauppatorin puolelle. Vilkas ja elävä Kauppatori onkin kaupungin tavoite, jota myös rakennettava kauppahalli tukee. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan samalla kuitenkin myös Keskuspuiston käyttö kesäkahvioiden alueena. Aika näyttää, miten esimerkiksi Keskuspuiston rooli muotoutuu. Kaupunki toimii mahdollistajana.

A16 KOY JOENSUUN YHDYSLINNA

Olemme Kauppatorin ja sen ympäristön asemakaavamutosta pohtineet monelta kantilta. Kauppatoria ja sen ympäristöä tulee mielestämme kehittää. Olemme iloisia, että Joensuun kaupunki on ottanut aktiivisen roolin torin kehittämisessä.

Olemme päätyneet siihen, että kaavaehdotus, jossa Kauppahalli eli käytännössä liike- ja palvelurakennus siirtyisi torin eteläreunasta torin pohjoislaitaan Siltakadun varteen kiinteistömme eteen ei ole hyväksyttävissä. Saamiemme tietojen mukaan kaava mahdollistaisi todella suuren rakennuksen. Tämän hetkessä kaavassa 3200 k-m², 1,5-kerrokseen. Vertailuna Kiinteistö Oy Joensuun Yhdyslinnassa on viidessä kerroksessa noin 3000 m² huoneistoalaa.

Yhdyslinnan kuten naapurikiinteistöjen Orakotila, Teräskulma ja Pankkitalo julkisivut ovat suojellut. Ainakin näkymät kyseessä oleviin kiinteistöihin tulee torilta ratkaisevasti muuttumaan ja peittymään. Mikä merkitys suojelulla on? Tarkkaan pitäisi miettiä, mitä siihen eteen voi rakentaa. Pitäisikö kysyä Museovirastolta kantaa?

Muita asioita, mitä pitäisi huomioida mahdollisessa muutoksessa:

- Joensuun keskustassa on tällä hetkellä vapaata liiketilaa, tarvitaanko tässä tilanteessa massiivista uutta rakentamista?
- Tuleeko siihen "kauppahalli" vai ihan vaan normaalia liiketilaa?

- Katulämmitys ja sen kustannusten jako pitäisi miettiä uudelleen. Nyt Kiinteistö Oy Joensuun Yhdyslinna maksaa (lähes tulkoon) "koko leveydeltä" Siltakadun lämmityksen. Ei voi olla jatkossa näin.
- Yleisötilaisuudessa kerrottiin, että jo rakennettua esiintymislavaa ei voida siirtää. Tällä hetkellä esiintymislava on auki suuremmalle joukolle ihmisiä. Mikäli rakentaminen siirtyy torin pohjoislaitaan, niin yhdessä maksettu esiintymislava tulee vaan yhden toimijan käyttöön.
- Kulkeminen torilla muuttuu. Läpi ei enää pääse. Yhteys IsoMyyhyn katkeaa.
- Kiinteistö Oy Joensuun Yhdyslinnan puolesta on sanottava, että näkyvyys torille muuttuu täysin toisenlaiseksi. Kuten joku asukas totesi, nyt ollaan oltu torin laidalla, kohta ollaan torin takapihalla.
- Massiivinen rakentaminen myös eristää kävelykadun torista.
- Yleisötilaisuudessa enemmistö kysyi, miksi torin aurinkoisin puoli rakennetaan. Eikö kauppahalli sopisi paremmin eteläpäätyyn ja muu torin toiminta aurinkoon?
- Yhdyslinna on nyt monta vuotta kärsinyt kauppakeskuksen, kävelykadun, torin, toriparkin ja niin edelleen rakennustöistä. Viime kesä oli todella koetteleva talossa toimijoille. Emme ole halunneet näistä valitella, kun olemme halunneet, että tori & keskusta saadaan lopultakin kuntoon. Emme halua, että meidän kulmalla toria taas aloitetaan suuri rakennusprojekti, josta aiheutuu taas suurta haittaa kiinteistössä toimijoille.

Vastine: Joensuun liikekeskustan alueella on ollut viime vuosina paljon yleisten alueiden rakentamishankkeita, jotka ovat hankaloittaneet käytännön elämää. Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutoksella pyritään saattamaan Kauppatorin ympäristöön liittyvät työt valmiiksi. Kauppatori on muuten valmis, mutta kauppahallin paikka ratkaistaan käynnissä olevalla kaavamutoksella.

Kauppatorin kaavamutosta haki kauppahallitontin maanvuokralainen, PKO. Kaupunki päätti käynnistää kaavamutoksen, koska Kauppatorin kokonaisuus ei näytä toteutuvan kauppahallin osalta voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Muutoin, kauppahallia lukuun ottamatta, Kauppatorin ja ympäristön kokonaisuus on toteutunut valmiiksi.

Kauppahallin paikkaa ei voida siirtää suoraan torin pohjoispuolelle. Kyse on kokonaan uudesta rakennuspaikasta, jonka rakentamismahdollisuuksia on selvitetty käynnissä olevan kaavahankkeen yhteydessä. Kaavaratkaisussa kauppahalli-tyyppisen liike- ja palvelurakennuksen tontti on osoitettu Kauppatorin pohjoislaitaan. Tontin ja rakennusalan sijoitteluun ja laajuuteen ovat vaikuttaneet monet Kauppatorille jo tehdyt ratkaisut, kuten torilava, toriparkin rakenteet ja Kauppatorin myyntipaikat. Kauppahallin rakentamispaikka sijoittuu torin Silta- ja Torikadun puoleiseen osaan. Sijoittelu on tehty siten, että myös torilavan edustalle jää tarpeeksi tilaa. Rakennuksen läpi on tehtävä yleiselle jalankululle avoin kulkuyhteys, jolla on huomioitu Siltakadun ja Kauppatorin välinen jalankulun tarve muun muassa IsoMyyn suuntaan.

Tontin käyttötarkoitus on liikerakennusten korttelialue (KL). Lisäksi tontille saa sijoittaa myös palvelutiloja. Tarkemmin rakennuksen toiminnan luonteesta, kuten liiketilojen koosta, sovitaan tontin vuokrasopimuksen yhteydessä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa enimmillään 1500 k-m² laajuisen uudisrakennuksen rakentamisen, jolloin osa tiloista on sijoitettava toisen kerroksen tasolle. Rakentamisen määrä on selvästi pienempi kuin voimassa olevan asemakaavan mukaisella tontilla to-

rin etelälaidalla. Etelälaidan tontille saa tehdä enimmillään 3200 k-m² (n. 2000 k-m², jos toriparkkiin sijoittuvia kellaritiloja ei oteta käyttöön). Kaavaratkaisun vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen luvussa 4.2. Vertailua tukevia havainnekuvia on sekä selostuksen osana että selostuksen liitteenä, liite 7.

Kauppatorikysely 2019

Joensuun kaupunki on laatimassa asemakaavan muutosta Kauppatorin ympäristöön. Kaavahankkeessa ratkaistaan rakentamismahdollisuus torille (kauppahalli tai muu liike- tai palvelurakennus) sekä Keskuspuiston ja Keskusaukion käyttö kesäaikaisille ja ympärivuotisille kahvioille. Lisäksi päätetään Pankkitalon rakennussuojelusta.

Kauppatoria koskevat muutokset ovat aina herättäneet keskustelua ja erilaisia mielipiteitä. Siksi haluamme selvittää kyselyllä joensuulaisten näkemyksiä Kauppatorista. Kyselyyn saavat toki vastata muutkin Kauppatoria käyttävät. Toivomme saavamme paljon vastauksia.

Kyselyyn voi vastata 18.2.2019 saakka. Kyselyn tulokset pyritään julkaisemaan maaliskuun alkuun mennessä.

Lisätietoja kaavahankkeesta kaavoituksen verkkosivuilla <http://www.joensuu.fi/kauppatori-ja-ymparisto>.



1. Vastaajan asuinpaikka: *

- ☐ keskusta-alue (ruutukaava, Niinivaara, Penttilä, Sirkkala)
- ☐ Joensuun kantakaupunki keskustan ulkopuolella
- ☐ muu Joensuu
- ☐ Liperi tai Kontiolahti
- ☐ muu

2. Vastaajan ikäryhmä: *

- ☐ alle 18 vuotta
- ☐ 18-29 vuotta
- ☐ 30-49 vuotta
- ☐ 50-65 vuotta
- ☐ yli 65 vuotta

3. Kuinka usein käyt Kauppatorilla?

- ☐ joka päivä
- ☐ viikottain
- ☐ pari kertaa kuukaudessa
- ☐ pari kertaa vuodessa
- ☐ hyvin harvoin

4. Mikä tuo juuri sinut Kauppatorille? Merkitse kolme tärkeintä syytä.

- ☐ torikauppa
- ☐ yhteisöllinen toiminta (torikirppis, siivouspäivä, ravintolapäivä, ...)
- ☐ markkinat
- ☐ kansanjuhlat (mm. vappu, Joen Yö, "tavataan torilla")
- ☐ kesäaikaiset kahvilat ja ravintolat
- ☐ konsertit ja muut yleisötapahtumat
- ☐ yögrillit
- ☐ ystävien tapaaminen, ajanvietto
- ☐ läpikulku keskustassa asioidessa tai työmatkalla
- ☐ kauppahalli (kun se vielä oli olemassa)
- ☐ muu, mikä? _____

5. Mitkä paikat ovat Joensuun identiteetin kannalta merkittävimpiä? Merkitse listasta kolme tärkeintä:

- ☐ Kauppatori
- ☐ kaupungintalo
- ☐ Vapaudenpuisto
- ☐ Joensuun Taidemuseo Onni
- ☐ kävelykatu
- ☐ Rantakadun puutalot (mm. Taitokortteli)
- ☐ Rantapuisto keskustassa
- ☐ Ilosaari, Niskasaari, Pielisjoen linna
- ☐ Laululavan alue
- ☐ Kirkkokatu
- ☐ luterilainen kirkko puistoineen
- ☐ ortodoksinen kirkko puistoineen
- ☐ yliopistoalue
- ☐ Ylisoutajan silta
- ☐ Penttilänranta
- ☐ muu, mikä? _____

6. Mitkä käyttötarkoitukset ovat Kauppatorille sopivimpia? Merkitse listasta viisi tärkeintä:

- ☐ torikauppa
- ☐ yhteisöllinen toiminta (torikirppis, siivouspäivä, ravintolapäivä, ...)
- ☐ markkinat
- ☐ kansanjuhlat (mm. vappu, Joen Yö, "tavataan torilla" -juhlat)
- ☐ kesäaikaiset kahvilat ja ravintolat
- ☐ ympärivuotiset kahvilat ja ravintolat
- ☐ kauppahallityyppinen kauppa sisätiloissa
- ☐ muunlainen kauppa sisätiloissa
- ☐ konsertit ja muut yleisötaphtumat, joihin on vapaa pääsy
- ☐ maksulliset konsertit ja yleisötaphtumat (rajattu pääsy)
- ☐ pitkäkestoiset taphtumat (esim. rusettiluistelu tai muu liikunta, minitivoli tai -sirkus, lumiveisto, ...)
- ☐ ilta- ja yöaikainen grillikauppa
- ☐ tapaamispaikka, ajanviettopaikka
- ☐ kaupunki-info, matkailuinfo
- ☐ muu, mikä? _____

7. Oikea paikka markkinoiden järjestämiseen Joensuussa on

- ☐ Kauppatori
- ☐ matkustajasatama
- ☐ kävelykatu ja Keskusaukio ("Sininen virta")
- ☐ muu, mikä? _____

8. Joensuun Kauppatori on kooltaan

- ☐ liian pieni
- ☐ melko lailla sopiva
- ☐ liian suuri

9. Kauppatorilla ei ole nyt varsinaisia rakennuksia, vain esiintymislava, Toriparkin porrashuoneet ja siirrettävät kahvilarakennukset. Pitäisikö torille sallia pysyvien rakennusten rakentaminen?

- ☐ ei
- ☐ kyllä, mutta vain yksi pienehkö rakennus voidaan rakentaa (puretun kauppahallin kokoluokka)
- ☐ kyllä, 1-2 pienehköä rakennusta voidaan rakentaa
- ☐ kyllä, toria voidaan selvästi pienentää ja torille rakentaa keskustamainen rakennus tai rakennuksia

10. Pitäisikö torille rakentaa kauppahalli?

- ☐ ei
- ☐ kyllä

11. Jos torille rakennetaan kauppahalli, siellä pitäisi olla tarjolla ainakin seuraavia tuotteita tai palveluita (merkitse listasta viisi tärkeintä):

- ☐ kala- ja lihakauppa
- ☐ juustokauppa
- ☐ lähiruoka
- ☐ eksoottiset ruokaraaka-aineet
- ☐ leipomo- ja konditoriatuotteet, herkut
- ☐ mausteet, tee, kahvi
- ☐ juomat (mehut, panimotuotteet, viini)
- ☐ ruokaravintolat
- ☐ kahvilat
- ☐ kukkakauppa
- ☐ lahjatavarat ja käsityöt
- ☐ muut tuotteet, mitkä? _____
- ☐ palvelut, mitkä? _____

12. Pitäisikö torille rakentaa jokin muu liike- tai palvelurakennus, mutta ei kauppahallia?

- ☐ ei
- ☐ kyllä

13. Jos torille rakennetaan muu liike- tai palvelurakennus, siellä pitäisi olla tarjolla ainakin seuraavia tuotteita tai palveluita (merkitse listasta kolme tärkeintä):

- ☐ kahvila
- ☐ seurusteluravintola
- ☐ ruokaravintola
- ☐ ruokakauppaa
- ☐ keskustaan sopivaa muunlaista kauppaa
- ☐ toimistotilaa
- ☐ kaupungin palveluita, mitä? _____
- ☐ muita palveluita, mitä? _____
- ☐ muuta, mitä? _____

14. Jos torille rakennetaan pysyvä rakennus, sen paras sijainti olisi mielestäni

- ☐ torin Siltakadun puoleinen reuna
- ☐ torin Koskikadun puoleinen reuna
- ☐ kumpi tahansa edellisistä vaihtoehdoista
- ☐ muu, mikä? _____

15. Vaikuttiko Toriparkin avautuminen siihen, missä pysäköit autosi keskustassa?

- ☐ Kyllä, pysäköin nyt ja jatkossa useimmiten Toriparkissa
- ☐ Kyllä, pysäköin silloin tällöin Toriparkissa
- ☐ Ei, en käytä Toriparkkia

16. Vapaa sana – terveiseni kaupungille Kauppatorin ympäristön suunnittelusta:

KAUPPATORIKYSELY 2019

YHTEENVETO

J-P Vartiainen | kaavoituspäällikkö | 26.2.2019

JOENSUU.FI

JOENSUU

KAUPPATORIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAUPPATORIKYSELY 31.1.-18.2.2019

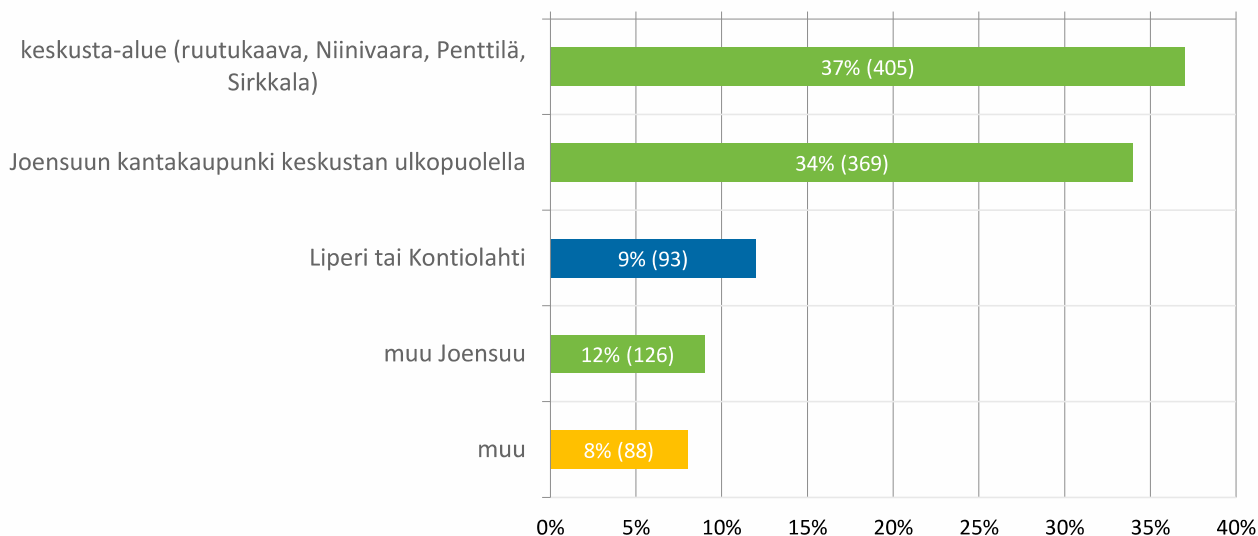
- Kauppatorin asemakaavan käynnistämisen yhteydessä toteutettiin avoin verkkokysely
- Kyselyllä selvitettiin mm. keskustakohteiden arvostusta, Kauppatorin käyttötarpeita ja suhtautumista rakentamiseen torille
- Kysely kiinnosti, koska vastauksia saatiin yhteensä 1081 kpl
- Kyselyn tulokset auttavat hahmottamaan Kauppatoriin liittyviä toiveita ja näkemyksiä
- Kyselyä täydentää muu kaavaan liittyvä palaute

JOENSUU.FI



KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019

KAIKKI VASTAAJAT

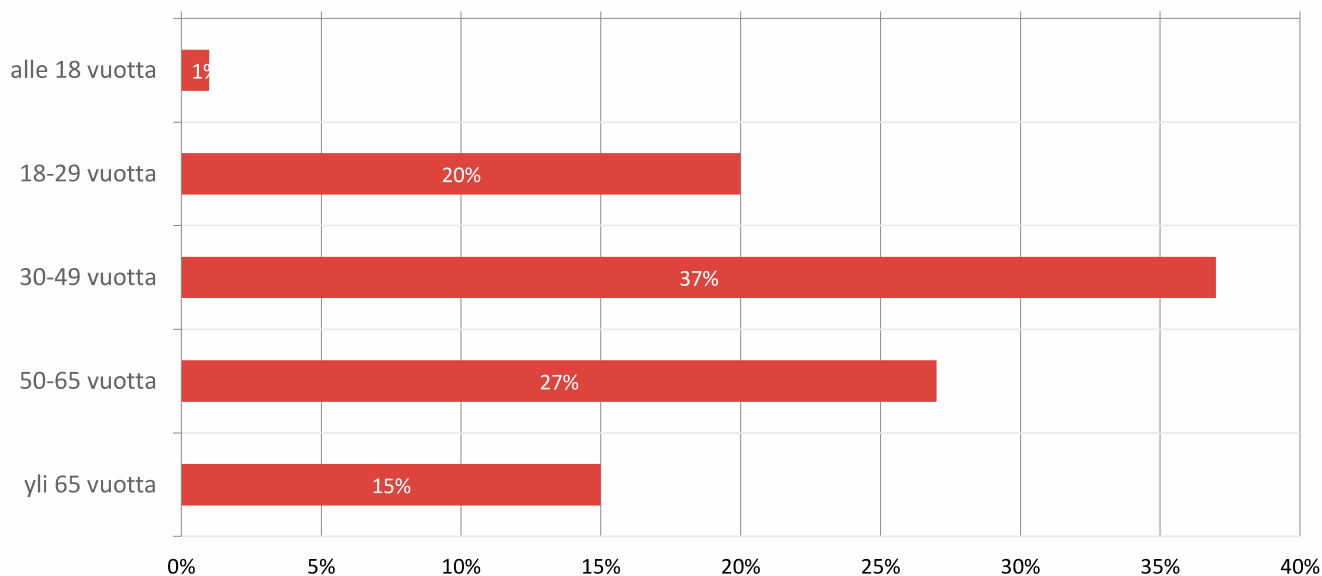
VASTAAJISTA 80 % ON JOENSUULAISIA ja JOKA KOLMAS ASUU KESKUSTA-ALUEELLA

Joensuu.fi

1. Vastaajan asuinpaikka

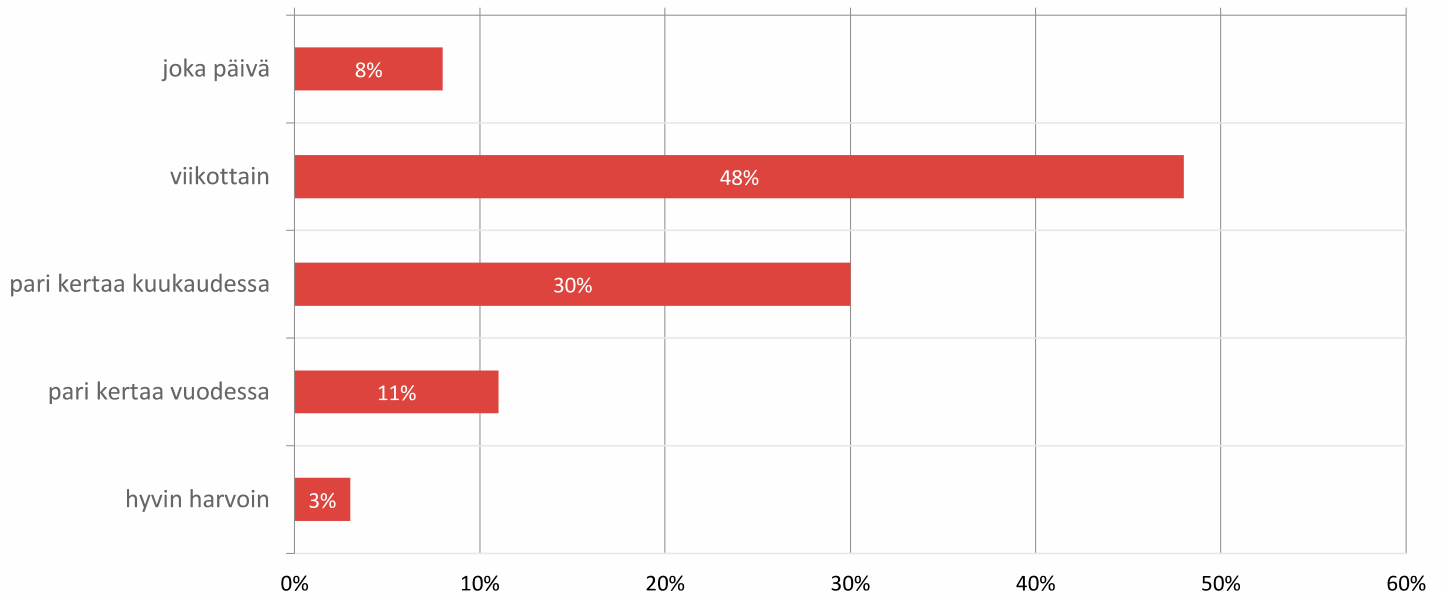
KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019

KAIKKI VASTAAJAT

KYSELY KIINNOSTI LAAJASTI ERI IKÄRYHMIÄ, PAITSI ALLE 18-VUOTIAITA

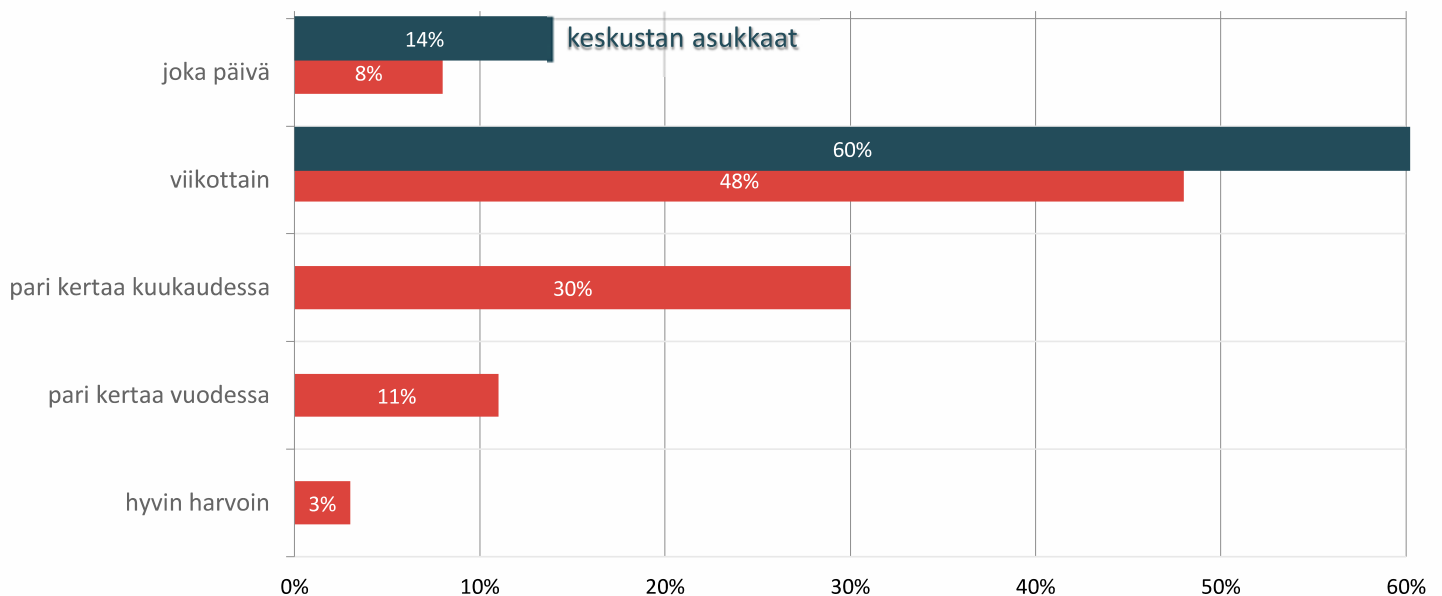
Joensuu.fi

2. Vastaajan ikäryhmä

KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019**KAIKKI VASTAAJAT****USEIMMAT VASTAAJAT KÄYVÄT KAUPPATORILLA VÄHINTÄÄN VIIKOITTAIN**

Joensuu.fi

3. Kuinka usein käyt Kauppatorilla?

KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019**KESKUSTA-ASUKKAAT OVAT AHKERIMPIA KAUPPATORIN KÄYTTÄJIÄ**

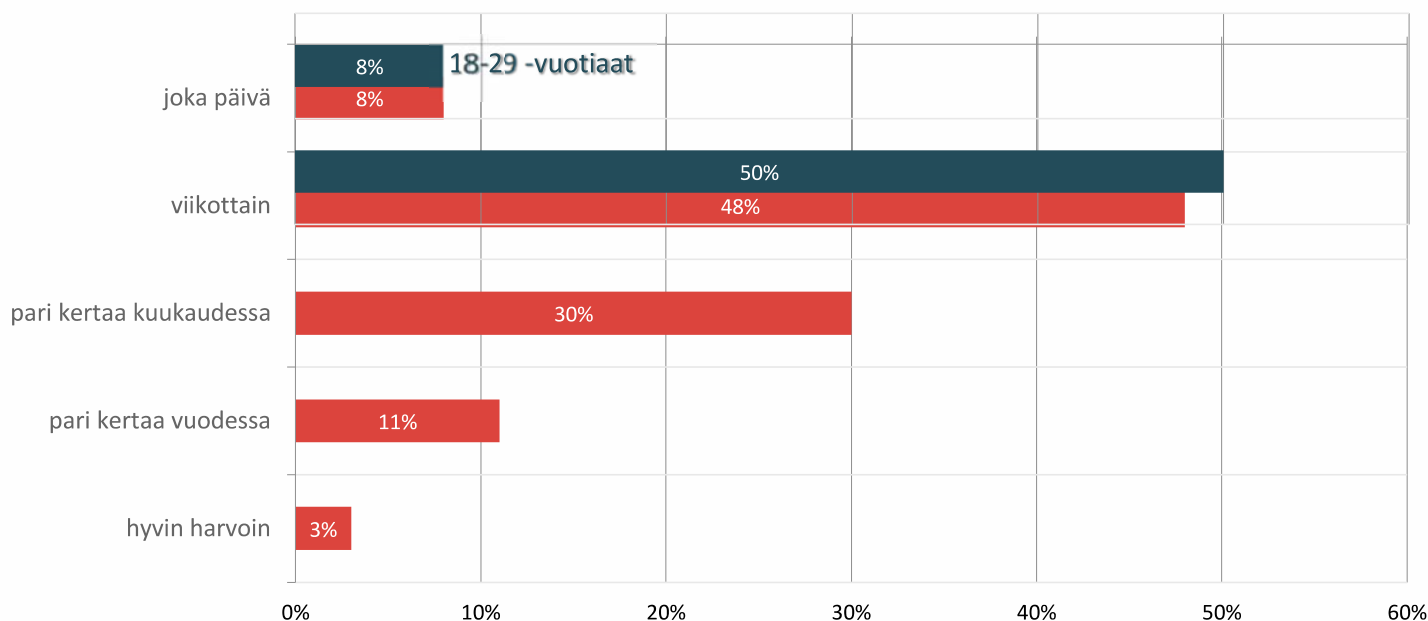
Joensuu.fi

3. Kuinka usein käyt Kauppatorilla?

(kaikki vastaajat ja keskusta-asukkaat)

KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019

NUORET AIKUISET KÄYTTÄVÄT KAUPPATORIA KYSELYN KESKIARVOA ENEMMÄN



Joensuu.fi

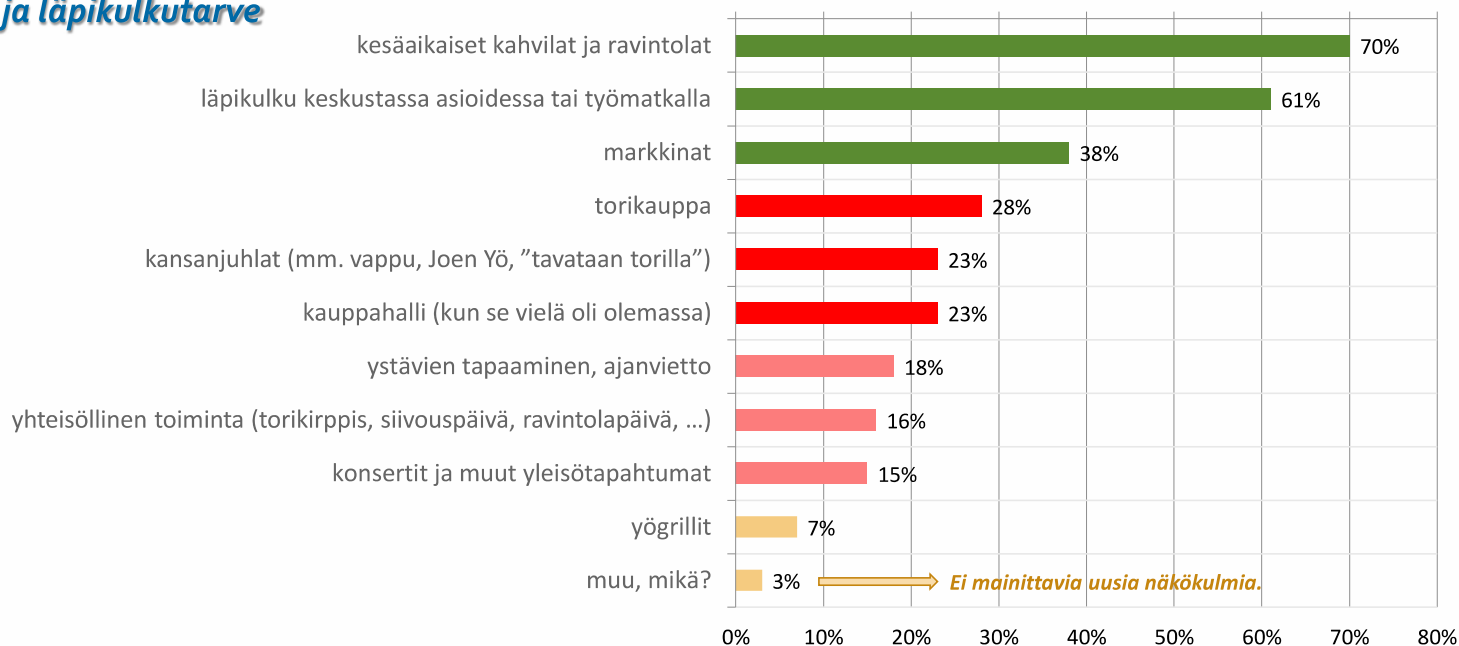
3. Kuinka usein käyt Kauppatorilla?

(kaikki vastaajat ja 18-29 -vuotiaat)

KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019

KAIKKI VASTAAJAT

KESÄKAHVILAT JA RAVINTOLAT, MARKKINAT JA TORIKAUPPA TUOVAT IHMISET TORILLE - ja läpikulkutarve

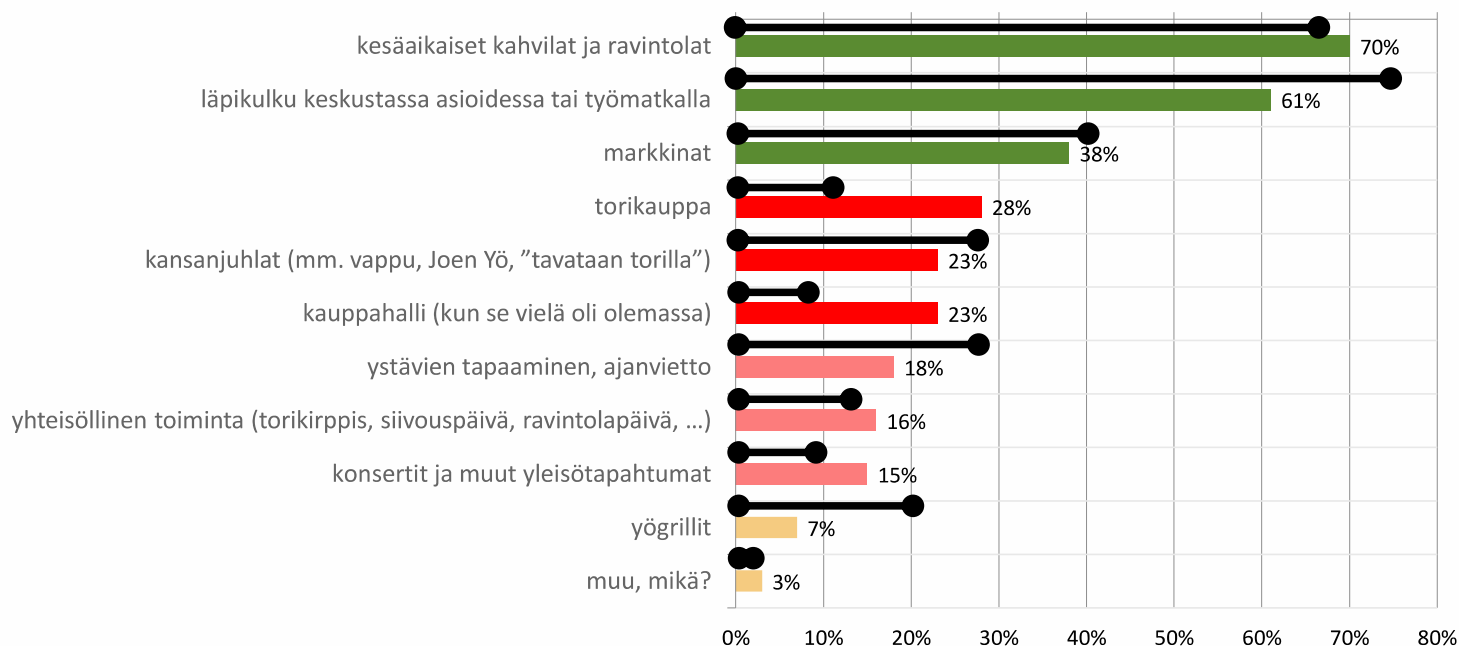


Joensuu.fi

4. Mikä tuo juuri sinut Kauppatorille?

KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019

NUORTEN AIKUISTEN SYYTULLA TORILLE POIKKEAVAT VALTAVIRRASTA



Joensuu.fi

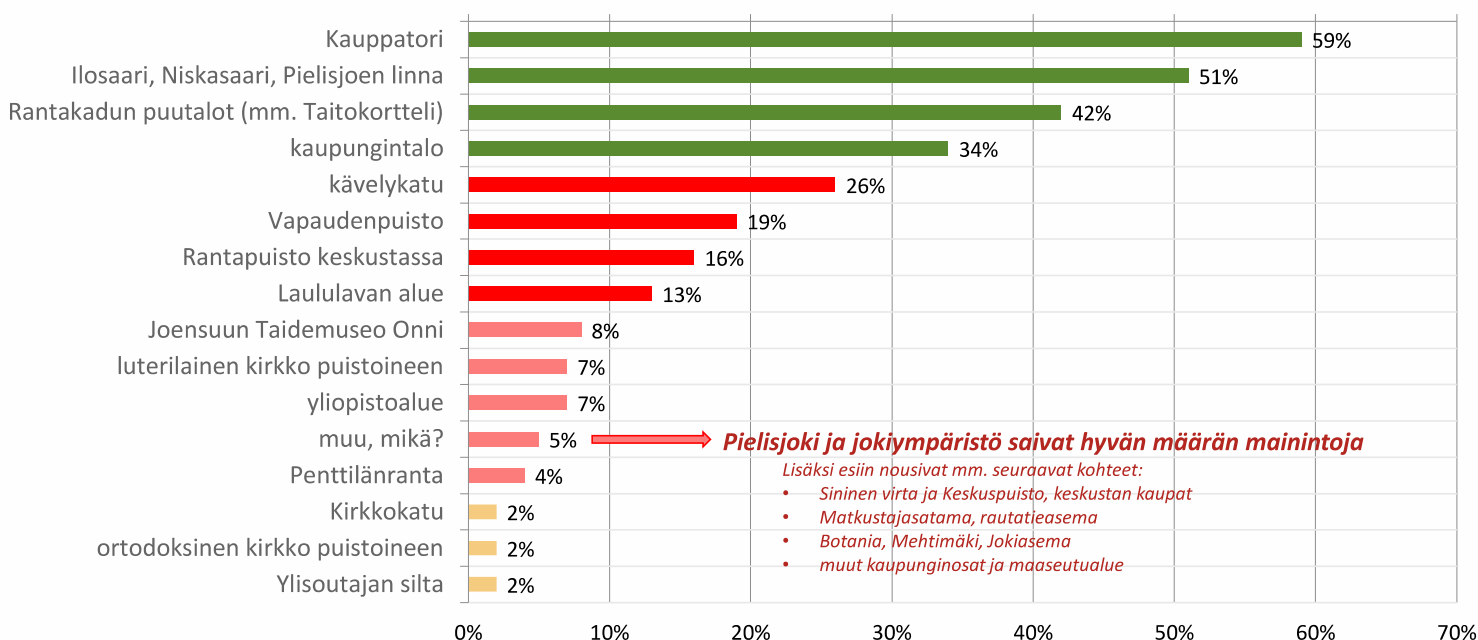
4. Mikä tuo juuri sinut Kauppatorille?

(kaikki vastaajat ja 18-29-vuotiaat)

KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019

KAIKKI VASTAAJAT

KESKUSTAN PAIKAT JA MERKKIRAKENNUKSET LUOVAT JOENSUUN IDENTITEETIN



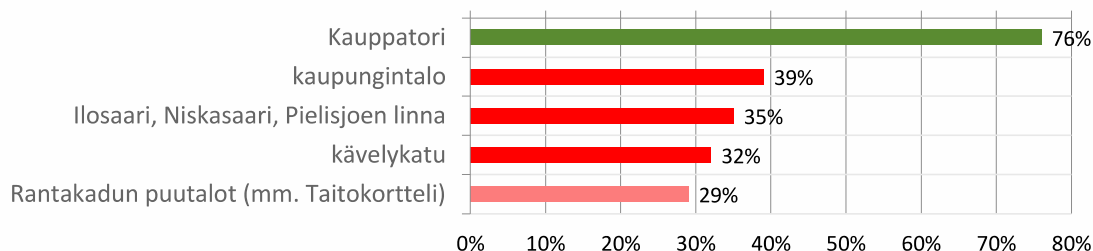
Joensuu.fi

5. Mitkä paikat ovat Joensuun identiteetin kannalta merkittävimpiä?

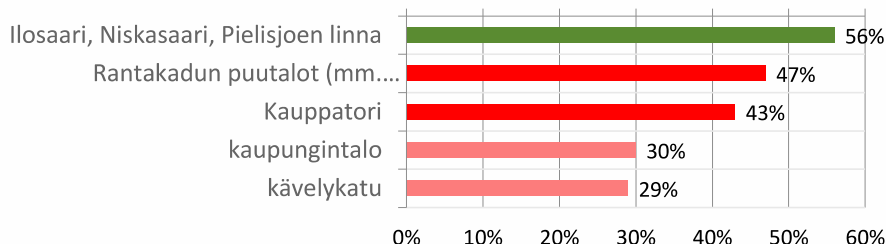
KAUPPATORI KYSELY 31.1.-18.2.2019

ERI IKÄRYHMILLÄ ON SAMAT SUOSIKIT, MUTTA JÄRJESTYS MUUTTUU IÄN MYÖTÄ

yli 65 -vuotiaat



18-29 -vuotiaat



Joensuu.fi

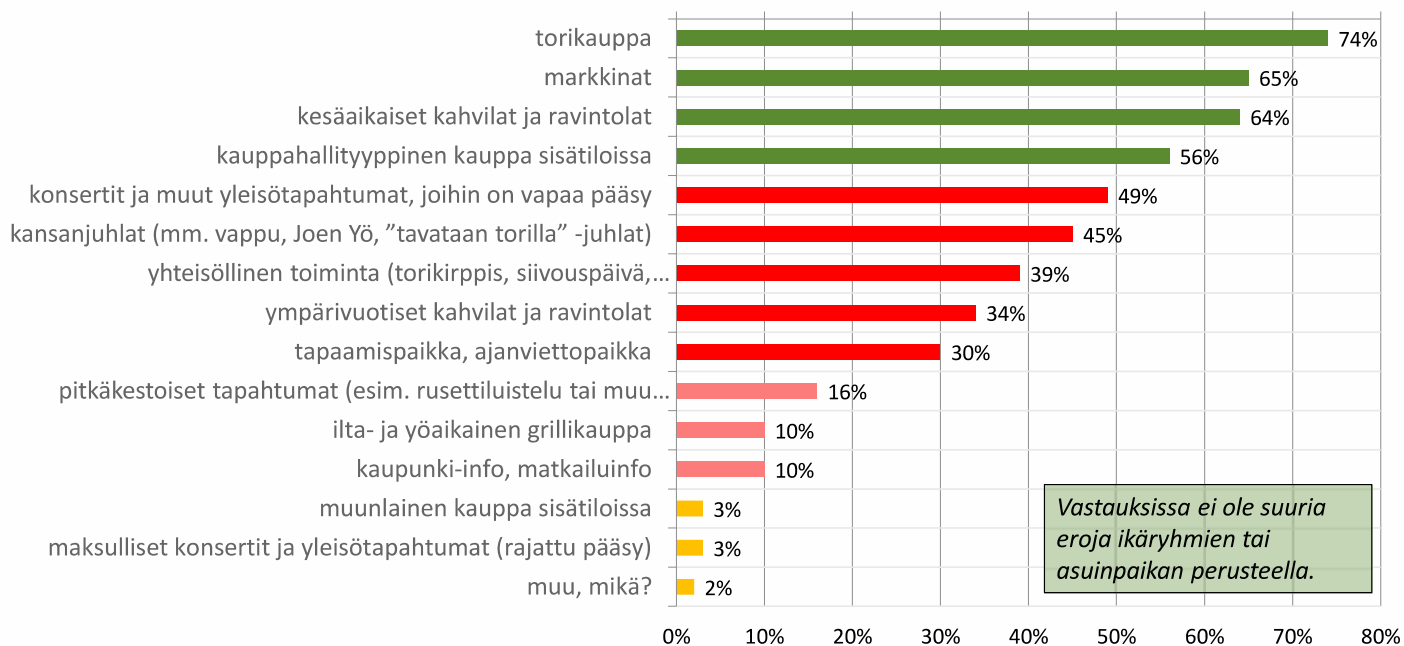
5. Mitkä paikat ovat Joensuun identiteetin kannalta merkittävimpiä?

(yli 65-vuotiaat, 18-29 -vuotiaat)

KAUPPATORI KYSELY 31.1.-18.2.2019

KAIKKI VASTAAJAT

TORI ON MONIKÄYTTÖINEN PAIKKA – KÄRJESSÄ PERINTEISET KÄYTTÖTAVAT



Vastauksissa ei ole suuria eroja ikäryhmien tai asuinpaikan perusteella.

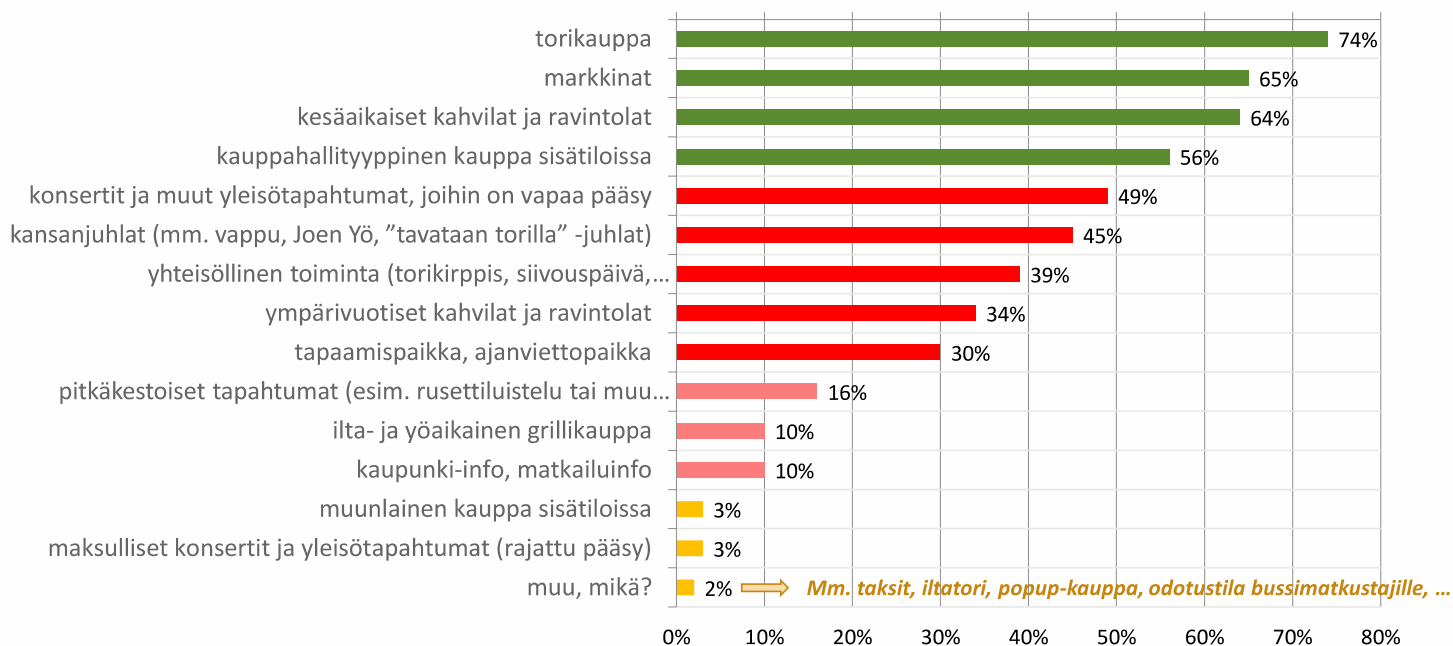
Joensuu.fi

6. Mitkä käyttötarkoitukset ovat Kauppatorille sopivimpia?

KAUPPATORI KYSELY 31.1.-18.2.2019

KAIKKI VASTAAJAT

TORI ON MONIKÄYTTÖINEN PAIKKA – KÄRJESSÄ PERINTEISET KÄYTTÖTAVAT



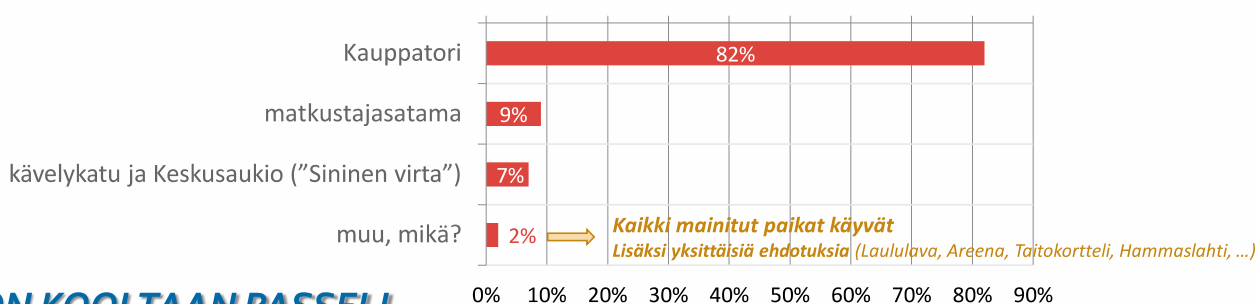
Joensuu.fi

6. Mitkä käyttötarkoitukset ovat Kauppatorille sopivimpia?

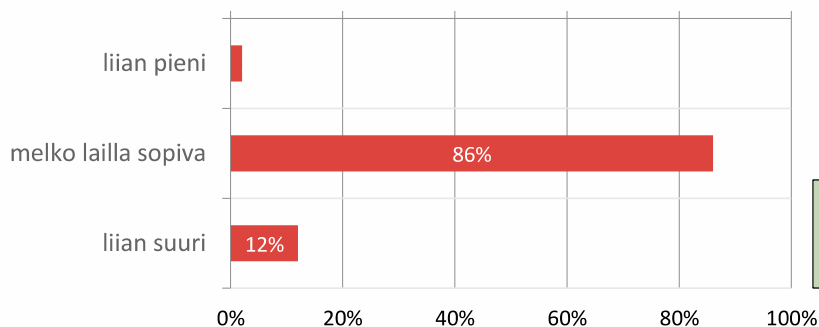
KAUPPATORI KYSELY 31.1.-18.2.2019

KAIKKI VASTAAJAT

KAUPPATORION EHDOTONYKKÖSPAIKKA MARKKINOILLE



TORI ON KOOLTAAN PASSELI



Vastauksissa ei ole suuria eroja ikäryhmien tai asuinpaikan perusteella.

Joensuu.fi

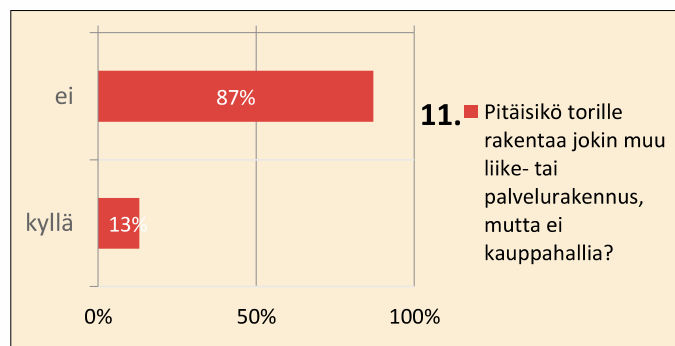
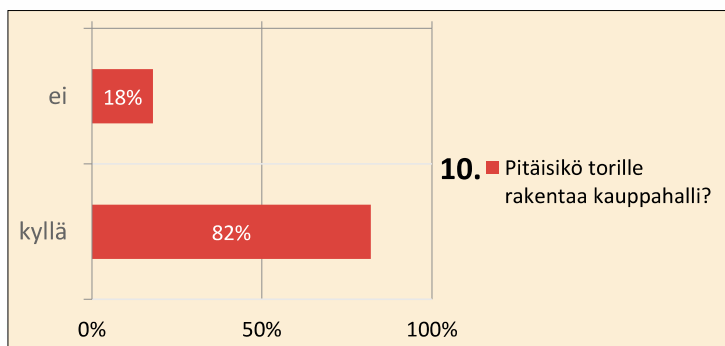
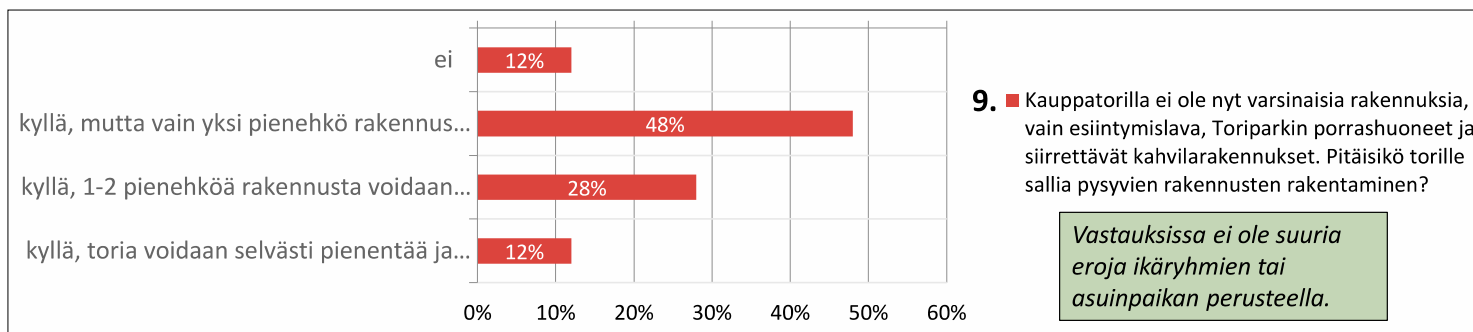
7. Oikea paikka markkinoiden järjestämiseen

8. Kauppatorin koon sopivuus

KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019

KAIKKI VASTAAJAT

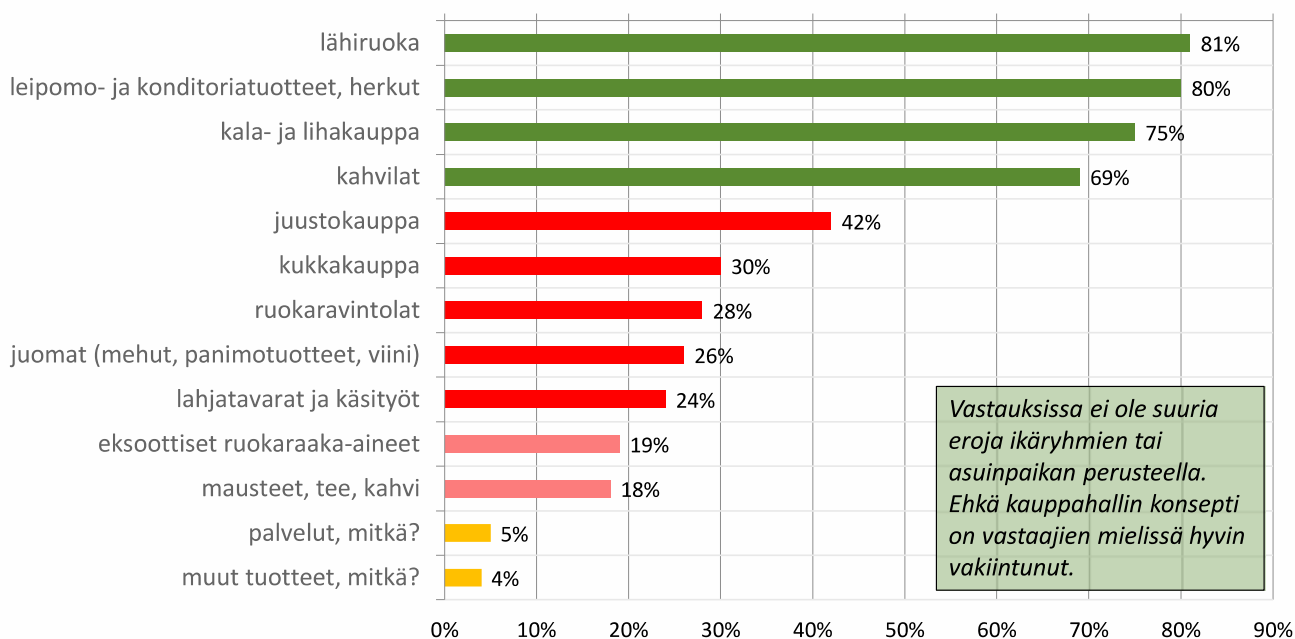
TORILLE VOI RAKENTAA - MUTTA EI PALJON - EIKÄ MITÄ VAAN



KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019

KAIKKI VASTAAJAT

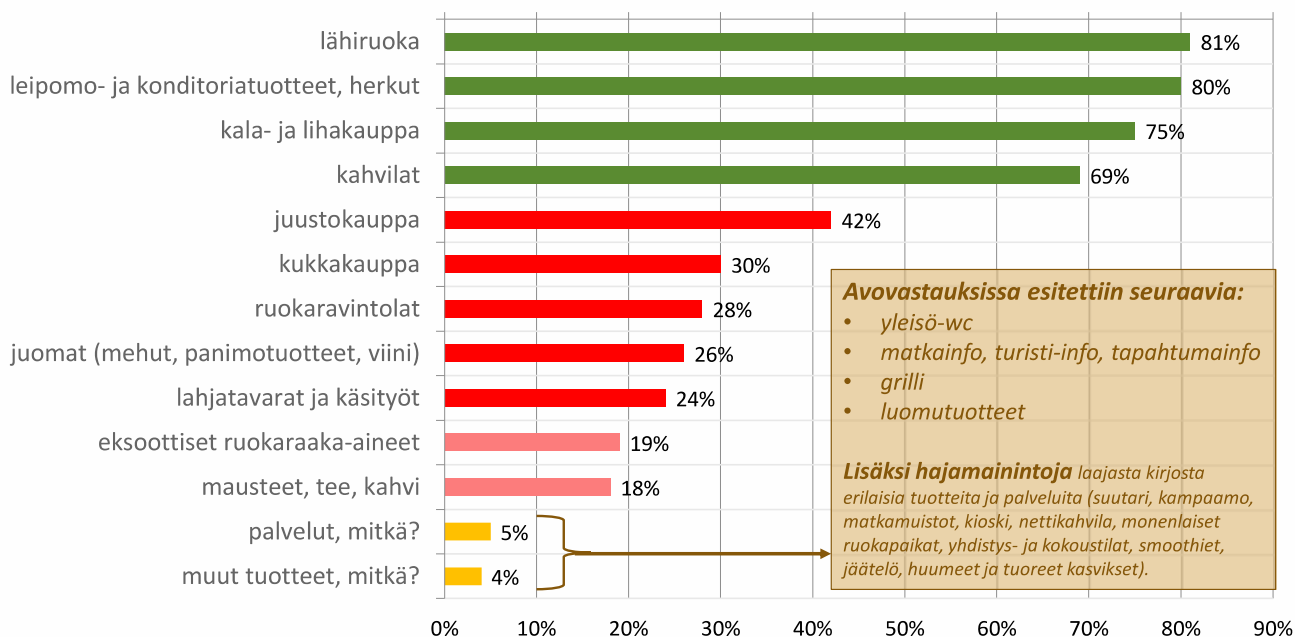
LÄHIRUOKA, HERKUT, KALA JA LIHA, KAHVILAT – NIISTÄ ON KAUPPAHALLITEHTY



KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019

KAIKKI VASTAAJAT

LÄHIRUOKA, HERKUT, KALA JA LIHA, KAHVILAT – NIISTÄ ON KAUPPAHALLITEHTY



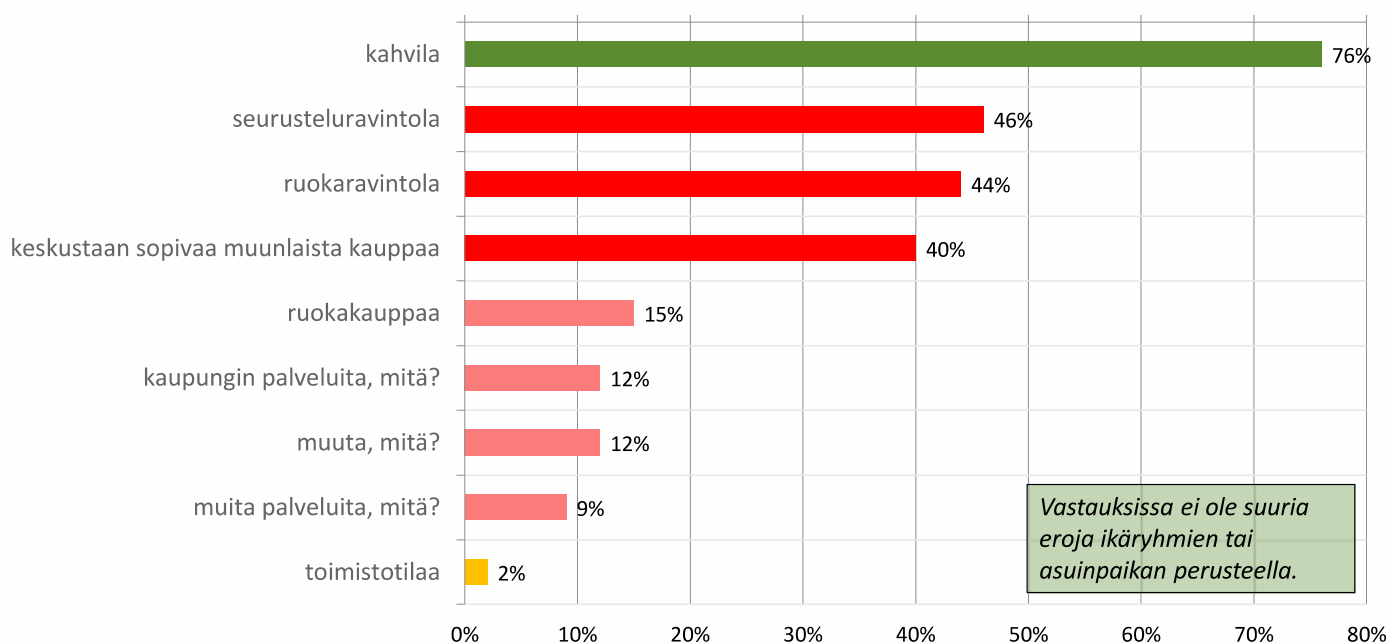
Joensuu.fi

11. Kauppahallin tuote- ja palvelutarjonta?

KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019

KAIKKI VASTAAJAT

JOS EI KAUPPAHALLIA, NIIN SITTEN KAHVILOITA, RAVINTOLOITA, KESKUSTAKAUPPAA



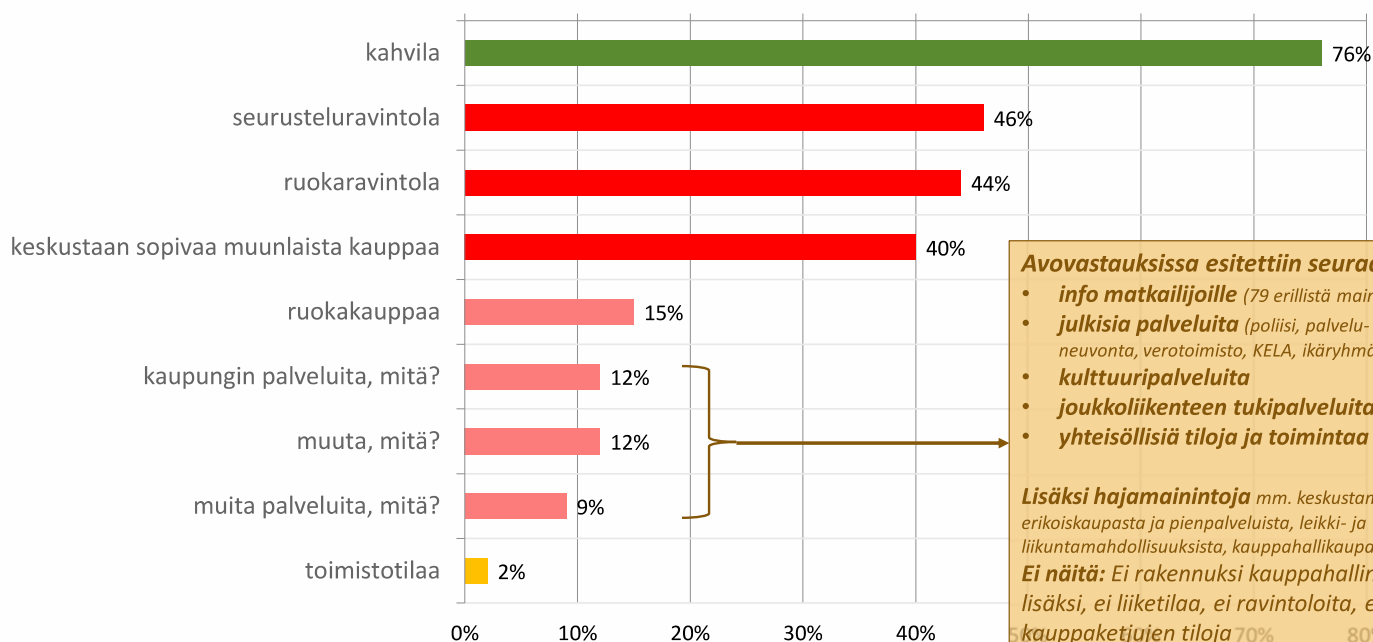
Joensuu.fi

13. Muun torirakennuksen tuote- ja palvelutarjonta?

KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019

KAIKKI VASTAAJAT

JOS EI KAUPPAHALLIA, NIIN SITTEN KAHVILOITA, RAVINTOLOITA, KESKUSTAKAUPPAA



Avovastauksissa esitettiin seuraavia:

- info matkailijoille (79 erillistä mainintaa!)
- julkisia palveluita (poliisi, palvelu-neuvonta, verotoimisto, KELA, ikäryhmät)
- kulttuuripalveluita
- joukkoliikenteen tukipalveluita
- yhteisöllisiä tiloja ja toimintaa

Lisäksi hajamainintoja mm. keskustamaisesta erikoiskaupasta ja pienpalveluista, leikki- ja liikuntamahdollisuuksista, kauppahallikaupasta).

Ei näitä: Ei rakennuksi kauppahallin lisäksi, ei liiketilaa, ei ravintoloita, ei kauppaketjujen tiloja 70% 80%

Joensuu.fi

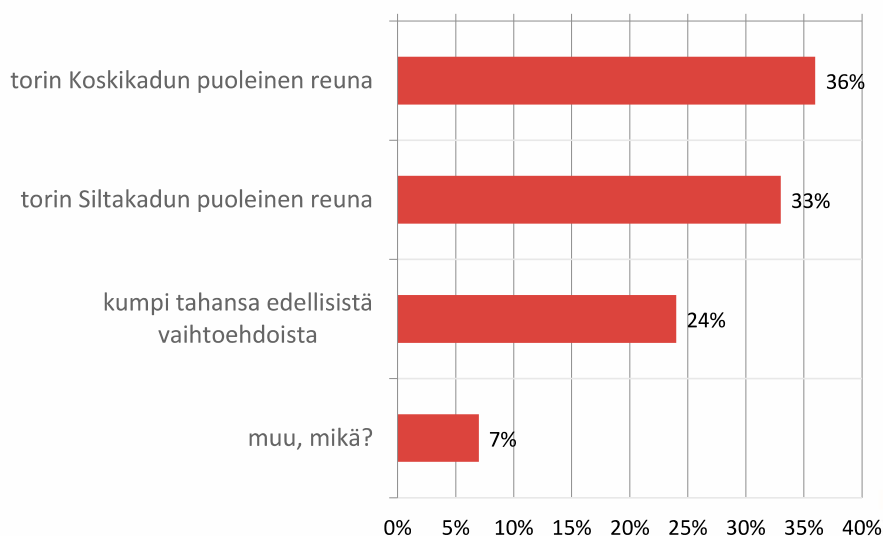
13. Muun torirakennuksen tuote- ja palvelutarjonta?

KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019

KAIKKI VASTAAJAT

KAUPPATORIN RAKENNUSTEN PARAS PAIKKA

- IHAN FIFTY-SIXTY

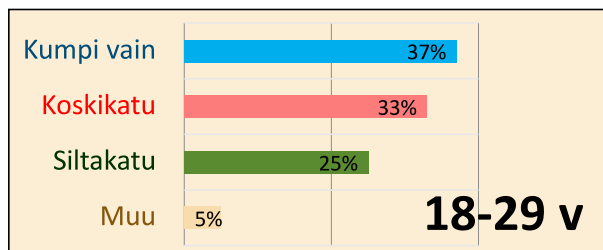
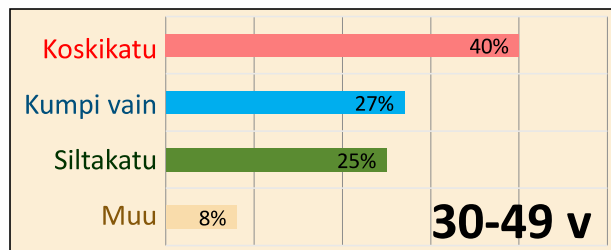
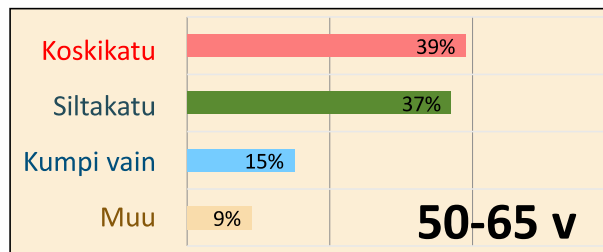
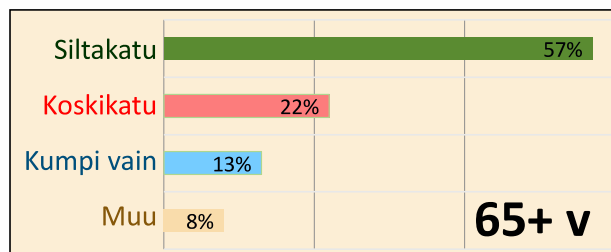


Joensuu.fi

14. Torille rakennettavan pysyvän rakennuksen paras sijainti?

KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019

IKÄ VAIKUTTAA SIJAINTIMIELTYMYKSEEN – nostalgiaa yli 65-vuotiailla?



JOENSUU.FI

14. Torille rakennettavan pysyvän rakennuksen paras sijainti?

(vastaajat jaettuna ikäryhmiin)

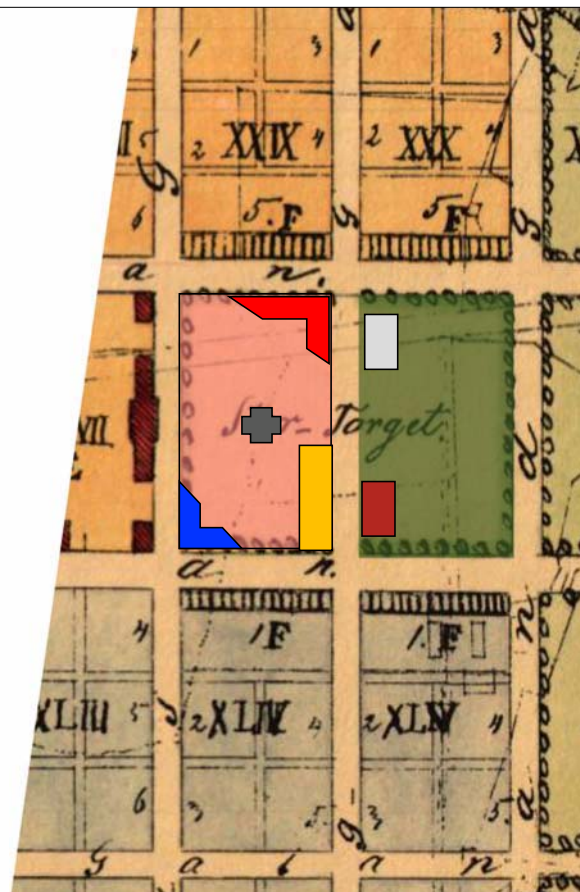


KAUPPATORIKEYSELY 31.1.-18.2.2019

MUITA EHDOTUKSIA SIJAINTIPAIKAKSI

Avovastauksissa esitettiin seuraavia sijaintipaikkoja:

- | | |
|---|--------------|
| • Torikadun varsi (torin puoli) | 21 mainintaa |
| • Siltakatu-Torikatu –kulma | 9 mainintaa |
| • Torin keskikohta | 9 mainintaa |
| • Muualla (Myy, Carelicum, Niinivaara, ...) | 7 mainintaa |
| • Ei rakennusta ollenkaan | 6 mainintaa |
| • Koskikatu-Torikatu –kulma | 5 mainintaa |
| • Kauppakadun varsi | 4 mainintaa |
| • Vapaudenpuisto (Torikadun varsi) | 4 mainintaa |
| • maan alle | 2 mainintaa |

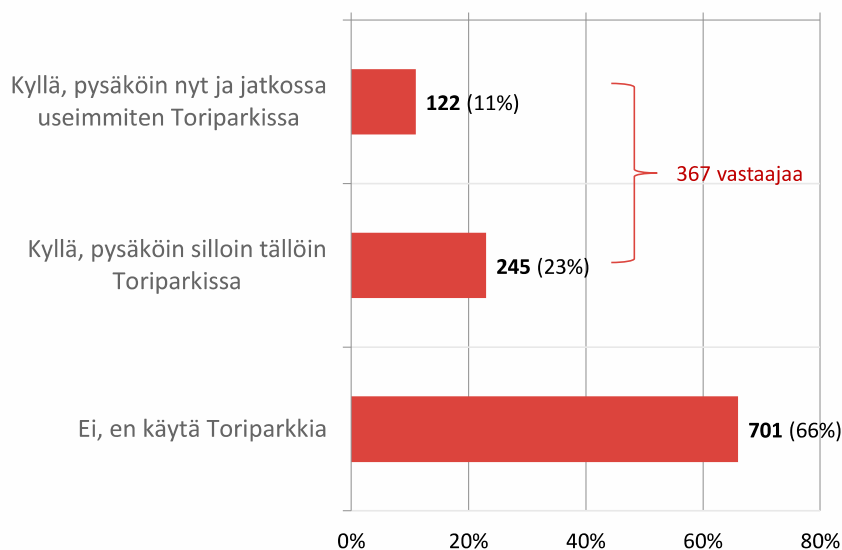


JOENSUU.FI

14. Torille rakennettavan pysyvän rakennuksen paras sijainti?

KAUPPATORIKYSELY 31.1.-18.2.2019

TORIPARKKI ON LÖYTÄMÄSSÄ KÄYTTÄJÄNSÄ



JOENSUU.FI

15. Vaikuttiko Toriparkki siihen, missä pysäköit?



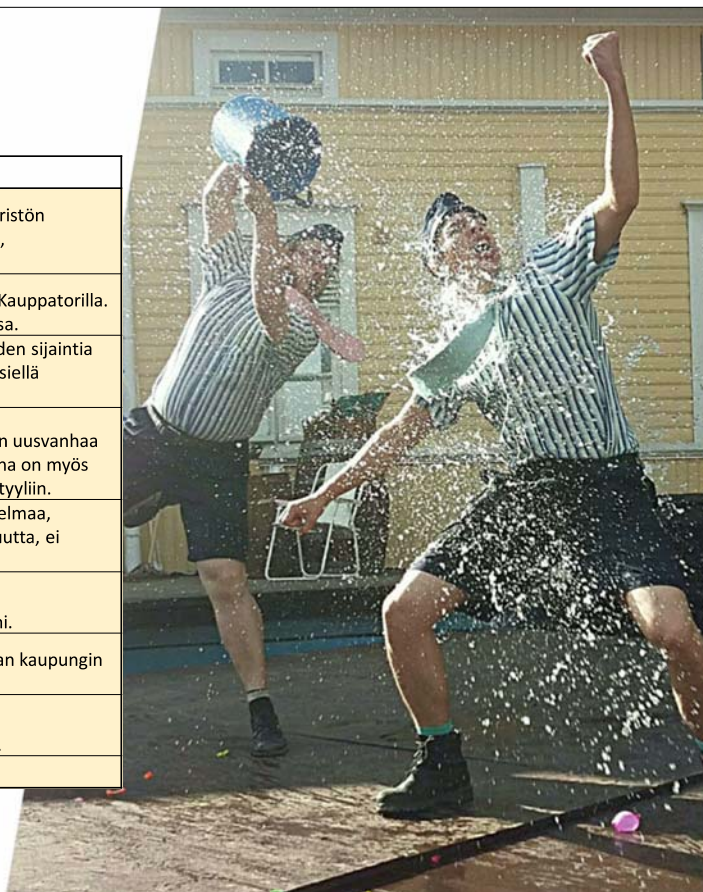
© Karjalainen, Marko Puumalainen

KAUPPATORIKYSELY 31.1.-18.2.2019

MITÄ MUUTA MIELISSÄ LIIKKUU?

Teemat	kpl	Sisältö tiiviisti
Torin käyttö	75	Suuri määrä ideoita torin käyttämisestä niin, että se tekisi ympäristön viihtyisämmäksi ja houkuttelisi ihmisiä torille. Toiminnallisuutta, yhteisöllisyyttä, tapahtumia.
Rakentaminen torille	74	Pohdintaa ja perusteluja erilaisille rakentamisen vaihtoehdoille Kauppatorilla. Päävaihtoehdot ovat jo tulleet esille kyselyyn aiemmissa kohdissa.
Sininen virta ja Keskuspuisto	48	Vastauksissa arvostetaan kesäaikaisten kahviloiden ja ravintoloiden sijaintia Sinisellä virralla ja Keskuspuistossa, ja toivotaan niiden säilyvän siellä jatkossakin.
Kauppahallin ilme	57	Kannanottoja kauppahallin ilmeestä. Selvästi eniten kannatetaan uusvanhaa rakentamista, vanhan puisen kauppahallin palauttamista. Mukana on myös ehdotuksia modernista hallista esim. Hakaniemen evakkohallin tyyliin.
Kauppahallin sisältö	37	Ehdotuksia ja pohdintaa kauppahallin sisällöstä. Toivotaan tunnelmaa, pienliikkeitä, erikoisliikkeitä ja paikallista tarjontaa, omaleimaisuutta, ei bulkkituotteita.
Kauppahallin tarve	21	Puhetta pääasiassa kauppahallin rakentamiseksi. Mukana myös puheenvuoroja, joiden mukaan kauppahallista on aika ajanut ohi.
Keskustan elävyys	29	Vastauksissa ollaan huolissaan keskustan elävyydestä ja toivotaan kaupungin panostusta keskustan vetovoimaan.
Pohjois-Karjalan Osuuskauppa	27	Kritiikkiä PKO:n vahvalle asemalle kaupassa ja vaikutusvallalle päätöksenteossa. Torin halutaan pysyvän pienyrittäjien alueena.
Torikauppa	4	Puhetta paikallisuuden ja pienyrittäjyyden puolesta.

JOENSUU.FI



KAUPPATORI KYSELY 31.1.-18.2.2019**MITÄ MUUTA MIELISSÄ LIIKKUU?**

Teemat	kpl	Kommentti
Kaupunkiympäristö	29	Näkemyksiä kaupunkiympäristöstä suunnittelualueella ja laajemmin keskustassa. Viherympäristö, viihtyisyys ja vanhojen rakennusten arvostus korostuvat kommentteissa.
Vapaudenpuisto	27	Pääosassa vastauksia vastustetaan voimakasta puiden poistoa. Pienemmässä osassa vastauksia toivotaan puistosta avarampaa ja valoisaampaa.
Turvallisuus	9	Toivotaan siisteyttä ja turvallisuutta ja parempaa yleisen järjestyksen valvontaa, erityisenä kohteena Vapaudenpuisto. Polkupyöräilijöiden liikennekäyttäytymistä on tarve parantaa.
Arkkitehtuuri	10	Näkemyksiä rakentamisen kauneudesta.
Viherympäristö	13	Vastauksissa tuodaan esille viherympäristön merkitys viihtyisyyden luojana.
Toriparkki	18	Kiitoksia Toriparkista ja kritiikkiä pysäköinnin hinnalle ja yhden sisäänajoväylän ratkaisulle.
Liikenne	18	Kritiikkiä liikennejärjestelyistä keskustassa, erityisesti siitä, että kadunvarsipysäköintiä on vähennetty.
Kauppatorin kaavahanke	17	Kiitoksia kyselyn järjestämisestä. Toivotaan että vastaajia kuullaan aidosti. Ihmetellään suunnittelun avaamista jälleen. Toivotaan kykyä päätöksentekoon.
Toteuttaminen	3	Kiirehditään valmiiksi rakentamista.
Talous	8	Esitetään parempia kohteita keskustan rakentamiseen käytetyille rahalle.
Kiitokset rakentamisesta	13	Kiitoksia torin ympäristön rakentamisesta.
Moitteet rakentamiselle	25	Kritiikkiä ensi sijassa torilavan ilmeestä ja siihen käytetystä rahasta.
Sekalaiset	5	Vaikeasti luokiteltavia sekalaisia kommentteja.

JOENSUU.FI



JOENSUUN KAUPPATORI

HARJOITUKSET JATKUVAT KAAVALUONNOSVAIHEESSA

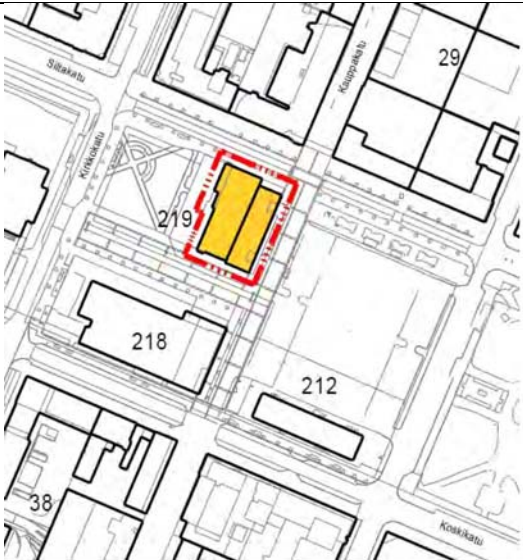
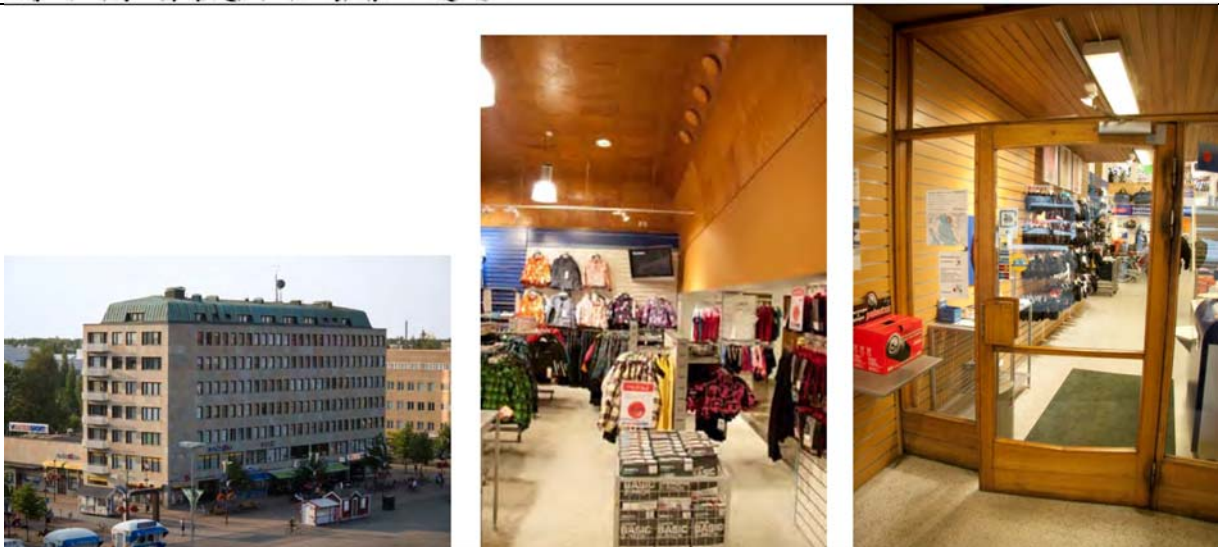
J-P Vartiainen | kaavoituspäällikkö | 26.2.2019

JOENSUU.FI

JOENSUU

KOHTEEN TUNNISTENIMI	Pankkitalo		
TUNNISTEKUVA			
KOHTEEN KUVAUS	Rakennus on seitsenkerroksinen vuolukivijulkisivuinen asuin- ja liiketalon Joensuun ydinkeskustassa. Rakennus edustaa jälkifunktionalistista tyyliuuntausta. Pankkitalo sijaitsee Kauppakadun varrella kauppatorin ja kävelykadun laidalla.		
KIINTEISTÖTUNNUS	167-2-219-3	RAKENNUSTUNNUS	167-2-219-3-1
KOHTEEN ID	21		
KOHTEEN OSOITE			
VALMISTUMISVUOSI	1951		
OMISTAJA	Kiinteistö Oy Pankkitalo		
SUUNNITTELIJA	Markus Tavio		
RAKENTAJA			
RAKENNUTTAJA			

KOHTEN TUNNISTENIMI	Pankkitalo
KOHTEN VANHA ARVOLUOKITUS	☒ X luokiteltu , missä ja milloin: Joensuun seudun yleiskaava 2020 ☐ valtakunnallinen arvo ☐ maakunnallinen arvo ☒ X seudullinen arvo ☐ paikallinen arvo ☐ ei luokiteltu
UUSI ARVOLUOKITUS	☐ valtakunnallinen arvo ☒ X maakunnallinen arvo ☐ seudullinen arvo ☐ paikallinen arvo
KOHTEN ARVON PERUSTEET	Rakennus on Joensuun liikekeskustan kaupunkikuvallisesti merkittävimpiä rakennuksia. Valmistuessaan se oli Joensuun korkein liiketalo, jonka rinnalle on noussut myöhemmin vain kaksi vastaavankorkuista kohdetta. Pankkitalo yhdessä As Oy TorinHelmen (2003) kanssa rajaavat tilallisesti tehokkaasti kauppatorin länsilaitaa. Joensuun ja Pohjois-Karjalan 1950-luvun rakennuskannasta Pankkitalo on rakennustaiteellisesti eräs merkittävimmistä kohteista. Vuolukivijulkisivu ja rakennuksen seinäreliefi identifioivat rakennuksen Pohjois-Karjalaan. Kohteeseen liittyy arvokaita ja alkuperäisiä sisustuselementtejä. Rakennus kuuluu valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) luetteloon osana Joensuun rantapuistovyöhykettä.
NYKYINEN SUOJELUTILANNE	☐ suojeltu, suojelupäätös: ☒ X ei suojeltu
SELVITYKSEN LAATIJAN ESITYS SUOJELUTARPEESTA	☒ X suojeltava ☐ ei suojeltava
	Suojeluesityksen tarkentaminen: Kohde omaa arvokasta ja alkuperäistä interiööriä, kuten porraskaitteet, elokuvateatterin puuseinät ja katto sekä ovien kahvat. Nämä sisustuselementit eivät kuitenkaan kuulu tässä yhteydessä suojelun piiriin.
	Mahdolliset muut huomiot: Nimi Pankkitalo tulee siitä, että rakennuksessa ovat toimineet seuraavien pankkien konttorit: Suomen pankki, Postipankki, Osuuspankki ja Säästöpankki.
TIIVISTELMÄ KOHTEN OMISTAJAN NÄKEMYKSESTÄ SUOJELUN EDELLYTYKSIIN (alkuperäinen kannanotto eri tiedostona)	Kiinteistö Oy Pankkitalon suhtautuminen suojeluun on kielteinen, koska kiinteistöyhtiön tavoitteena on pitää ”kiinteistö hyvässä kunnossa ilman suojeluakin.” Kiinteistöyhtiöllä on joitakin pieniä suunnitelmia myös julkisivuja kohtaan, jotka koetaan mahdollisen suojelun mahdollistuessa estäviksi tai hidastaviksi toimiksi. Tämä taas saattaisi aiheuttaa Kiinteistö Oy Pankkitalon mielestä rakennuksen huoneistojen arvonalennusta. ”Yhtiön osakkeenomistajat tietävät talon kaupunkikuvallisen ja arkkitehtonisen arvon ja haluavat säilyttää sen vapaachtoisuuteen perustuen ilman ulkopuolelta tulevaa pakkoa.” Neuvotteluissa 7.4 omistajataho suhtautui suojeluun myönteisesti, mutta vain julkisivujen osalta. Interiöörin suojelua ei kannateta.

KOHTEEN TUNNISTENIMI	Pankkitalo		
KARTTA			
VALOKUVAT			

KOhteEN TUNNISTENIMI	Julkisten rakennusten ja -toimintojen vyöhyke
KOhteEN KUVAUS LYHYESTI	Ruutukaava-alueen itä-länsi -suunnassa ole akseli, jonne on sijoitettu joukko julkisia rakennuksia, joitakin liikerakennuksia, viheralueita, aukioita sekä julkisia taideteoksia.
KOhteEN RAJAUS (SANALLISESTI)	Alue rajautuu itäpuolella Rantakatuun Vapaudenpuiston kohdalla ja idässä Länsikatuun Ystävyydenpuiston kohdalla. Pohjoisessa rajan muodostavat Siltakadun pohjoisreuna ja etelässä Koskikadun pohjoisreuna.
KARTTA	

KOhteEN TUNNISTENIMI	Julkisten rakennusten ja –toimintojen vyöhyke
KOhteEN HISTORIAA LYHYESTI	Puolet nykyisestä julkisten toimintojen vyöhykkeestä suunniteltiin kaupungin ensimmäiseen asemakaavaan (1848), ja lopullisesti koko akseli ruutukaavan poikki avattiin vuoden 1867 asemakaavassa. Tämän jälkeen akselin julkisia toimintoja, kuten julkisia rakennuksia, aukioita ja viheralueita, on pyritty vaalimaan ja kehittämään aina nykypäivään saakka.
LUETTELO MILJÖÖSSÄ OLEVISTA ARVOKKAISTA KOhteISTA	Miljöökohteessa olevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuskohteet: - pankkitalo (1951) - taidemuseo (1892 – 1894), Kirkkokatu 23 - taidekeskus Aho (1911), Koskikatu 6 - entinen lyseon vahtimestarin asunto (1936), Koskikatu 6 - taidemuseon korttelin piharakennus (1892), Koskikatu 6 - Joensuun lyseon lukio (1956), sr-1 (2010), Koulukatu 29 Muut rakennuskohteet: - As Oy Joensuun Torin helmi (2003), jonka pohjalla nk. Hankkijan talo (1952) - Lyseon peruskoulu (2008) - Joensuun urheilutalo (1961 / 1997) Kohteessa sijaitsevat seuraavat puistot: Vapaudenpuisto, Keskuspuisto ja Ystävyydenpuisto. Siltakadun ja Koskikadun varsilla on arvokkaat lehmusistutukset. Lisäksi alueella on kaksi merkittävää aukiota, Kauppatori ja Keskuskuja.
LUETTELO MILJÖÖSSÄ OLEVISTA MUISTA KOhteISTA	Kohteen sisälle rajautuvat seuraavat julkiset taideteokset: - Vapaudenpatsas (1922) Vapaudenpuistossa - ”Aurinkokello” (1988) Taidemuseon vieressä - Pankkitalon julkisivussa oleva seinäreiliefi (1951) - ”Susi kosiomatkalla” (2007) Kauppakadulla torin vierustalla - ”Ukkomuikku (2008), Kauppakadulla torin vierustalla - ”Tossut” (2008) Kauppakadun kävelykatuosuudella - Virtaviivalla (2004) Keskuskujalla

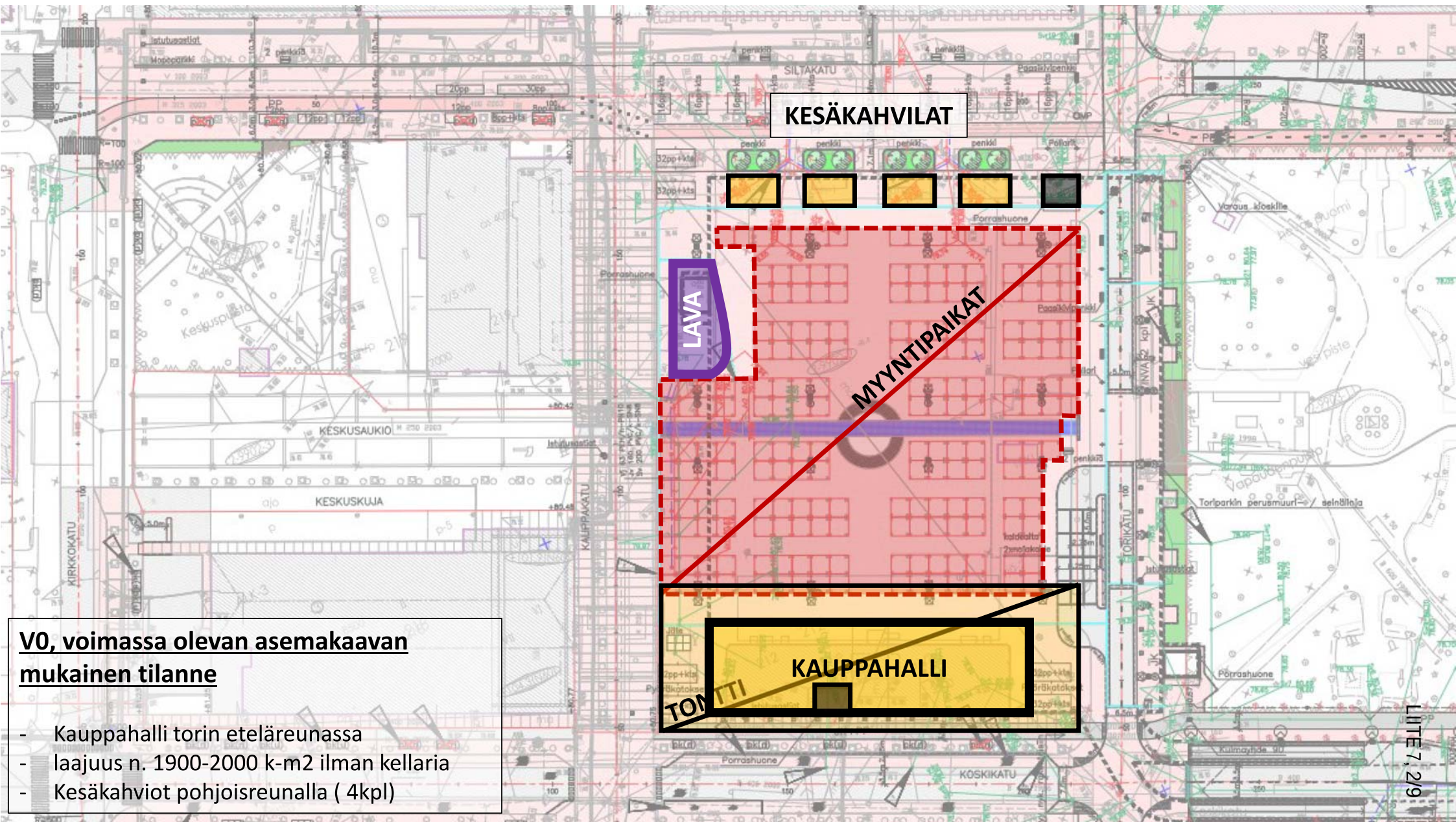
KOhteEN TUNNISTENIMI	Julkisten rakennusten ja –toimintojen vyöhyke
KOhteEN VANHA ARVOLUOKITUS	☐ luokiteltu, missä ja milloin: ☐ valtakunnallinen arvo ☐ maakunnallinen arvo ☐ seudullinen arvo ☐ paikallinen arvo ☒ X ei luokiteltu
UUSI ARVOLUOKITUS	☐ valtakunnallinen arvo ☐ X maakunnallinen arvo ☐ seudullinen arvo ☐ paikallinen arvo
KOhteEN ARVON PERUSTEET	Julkisten rakennusten ja –toimintojen akselin alkuperä on kaupungin ensimmäisessä asemakaavassa vuodelta 1848. Lopullisesti akseli valmistui vuoden 1867 asemakaavaan, josta lähtien kaupungin suunnittelussa tätä akselivyöhykettä on pyritty säilyttämään ja vaalimaan. Akseli on tärkeä kaupungin rakennetun ympäristön identiteetin kannalta. Kohteen sisälle sijoittuu usea kaupungin historian ja nykyisyyden kannalta tärkeä ja olennainen rakennus, puisto ja aukio. Myös Siltakadun ja Koskikadun varsien lehmusrivistöt ovat olleet jo kauan tunnusomainen piirre akselille ja sen hahmottamiselle. Kaupunkikuvallisesti julkisten rakennusten ja –toimintojen vyöhyke jakaa suurta ja tasaista ruutukaava-aluetta, joten akselilla on merkittävyyttä ruutukaava-alueen hahmottamiselle . Vyöhyke erottuu kaupunkirakenteellisesti muusta ruutukaava-alueesta omaksi alueekseen.
NYKYINEN SUOJELUTILANNE	☐ suojeltu, suojelupäätös: ☒ X ei suojeltu
SELVITYKSEN LAATIJAN ESITYS SUOJELUTARPEESTA	☒ X suojeltava ☐ ei suojeltava Suojeluesityksen tarkentaminen: Koska julkisten rakennusten ja –toimintojen vyöhyke on kaupungin historian ja nykyisen identiteetin kannalta eräs kaupungin merkittävimmistä alueista, on sen tulevien uudisrakennusten arkkitehtuurin oltava korkeatasoista ja olemassa olevaan rakennuskantaan hyvin sopeutuvaa. Uudisrakennukset eivät saa sulkea merkittäviä kaupunkikuvallisia näkymiä tai kulkureittejä. Mahdollisia uudisrakentamisen paikkoja ovat kortteli 219, kortteli 31, kortteli 133 ja kortteli 138, jossa lisä- tai täydennysrakentamista voidaan tehdä urheilutalon välittömään läheisyyteen vähentämättä olleisesti Ystävyydenpuiston alaa. Koskikadun ja Siltakadun lehmusrivistöt on säilytettävä välillä Länsikatu-Kirkkokatu.
	Kohteen ID 111.

KOhteen tunnistusnimi	Julkisten rakennusten ja –toimintojen vyöhyke
VALOKUVAT	   

Vertailevia havainnekuvia

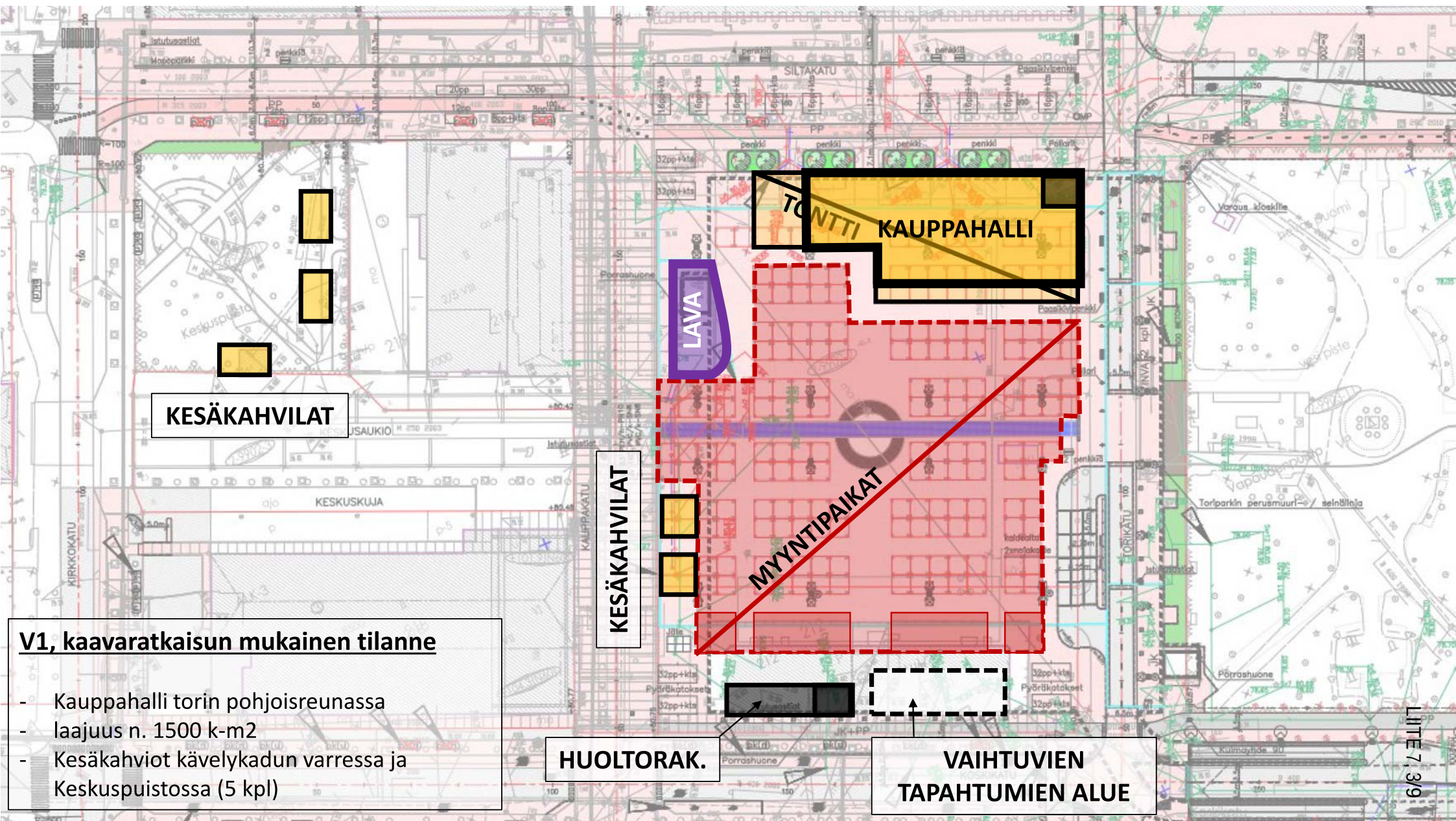
V0, voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

V1, kaavaratkaisun mahdollistama tilanne



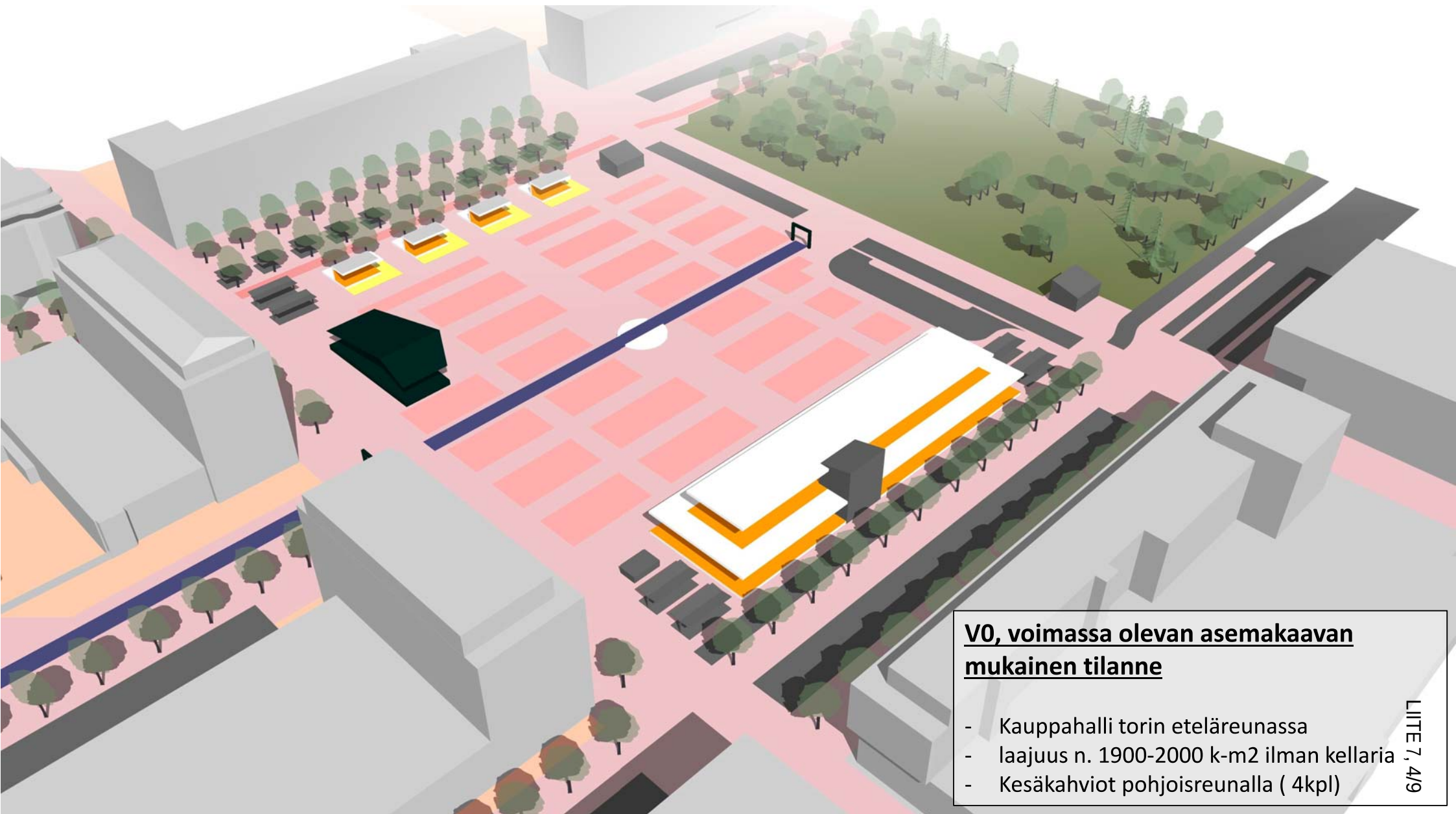
V0, voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

- Kauppahalli torin eteläreunassa
- laajuus n. 1900-2000 k-m2 ilman kellaria
- Kesäkahviot pohjoisreunalla (4kpl)



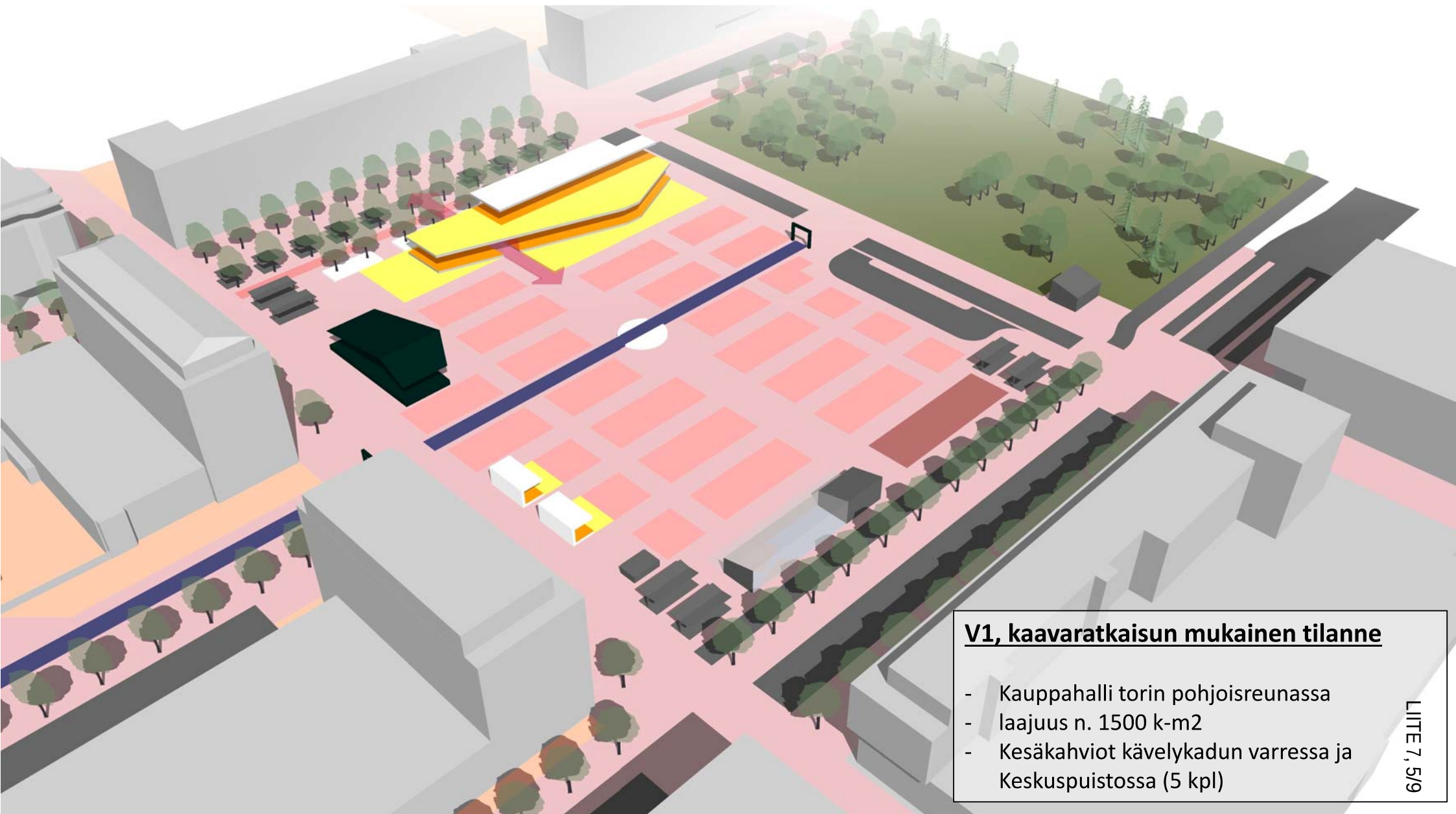
V1, kaavaratkaisun mukainen tilanne

- Kauppa halli torin pohjoisreunassa
- laajuus n. 1500 k-m2
- Kesäkahviot kävelykadun varressa ja Keskuspuistossa (5 kpl)



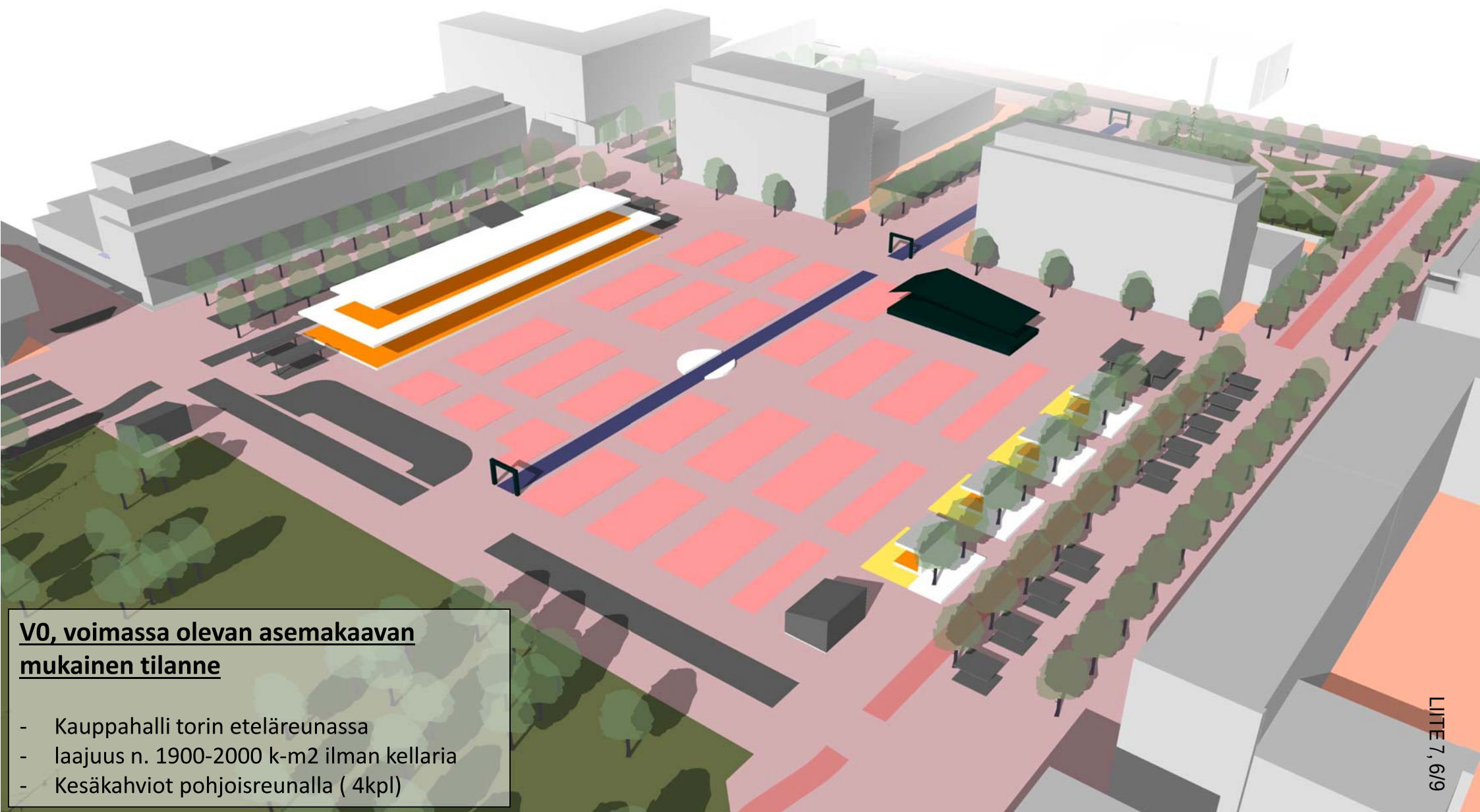
V0, voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

- Kauppahalli torin eteläreunassa
- laajuus n. 1900-2000 k-m2 ilman kellaria
- Kesäkahviot pohjoisreunalla (4kpl)



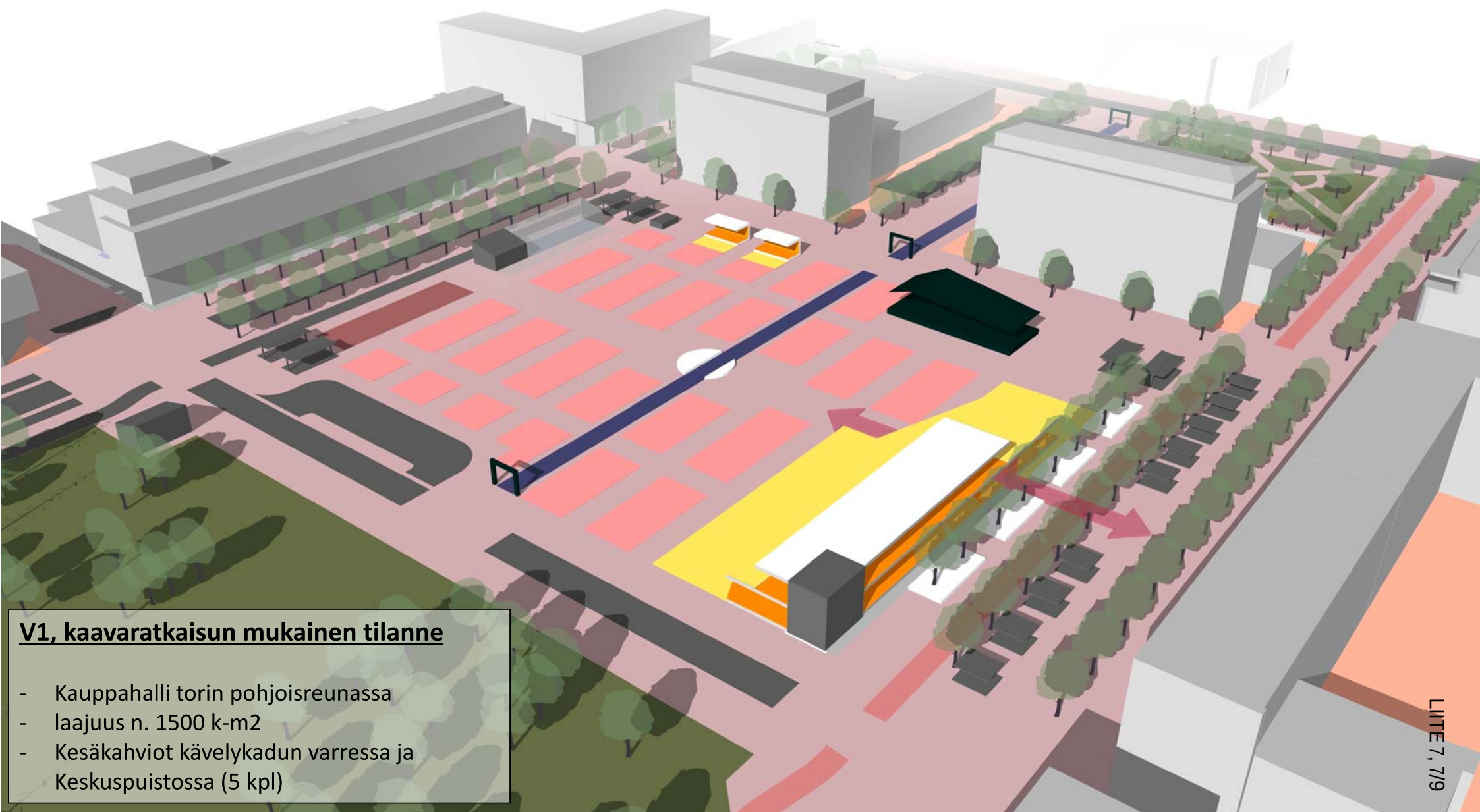
V1, kaavaratkaisun mukainen tilanne

- Kauppahalli torin pohjoisreunassa
- laajuus n. 1500 k-m²
- Kesäkahviot kävelykadun varressa ja Keskuspuistossa (5 kpl)



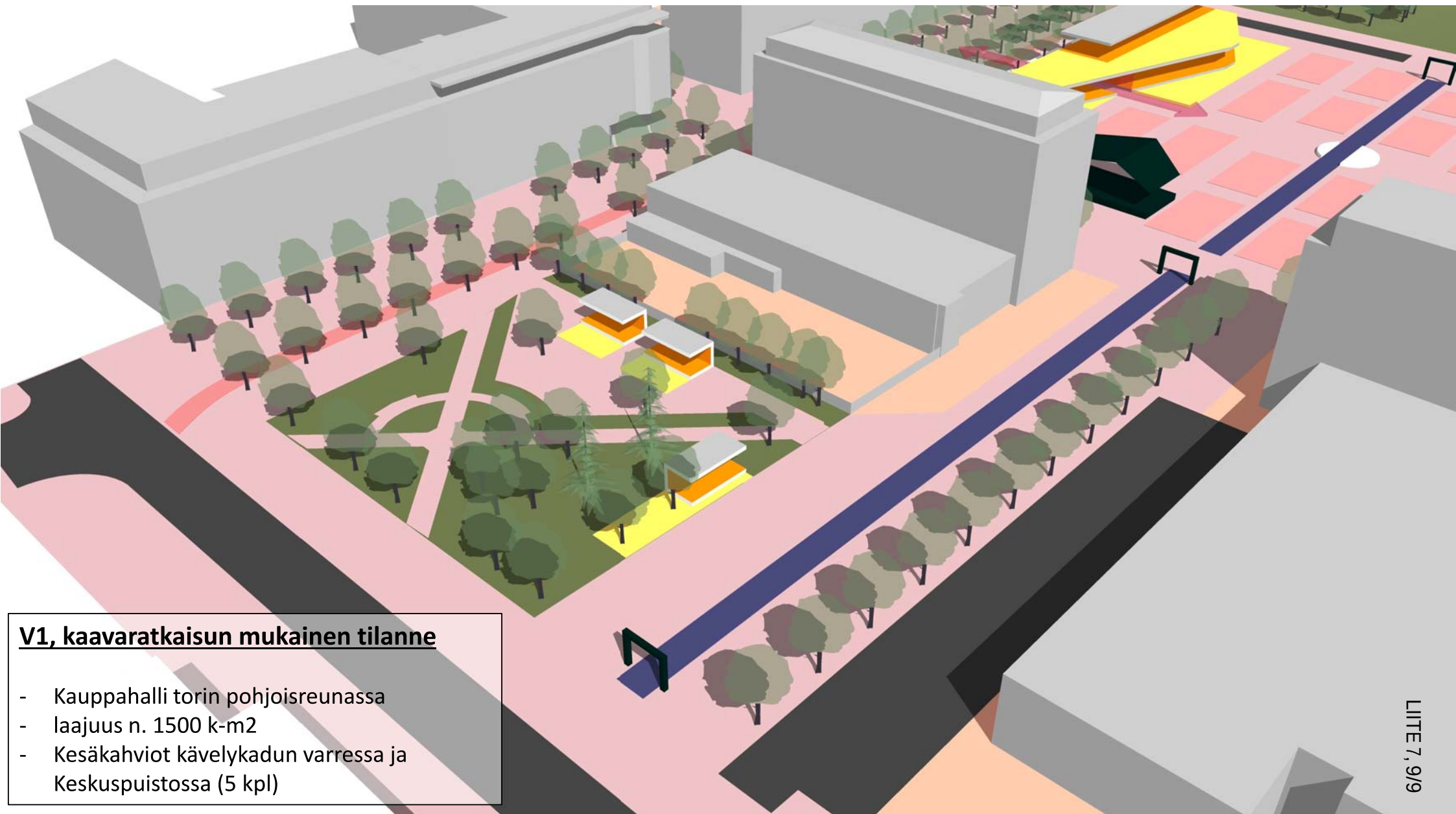
V0, voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

- Kauppahalli torin eteläreunassa
- laajuus n. 1900-2000 k-m2 ilman kellaria
- Kesäkahviot pohjoisreunalla (4kpl)



V1, kaavaratkaisun mukainen tilanne

- Kauppahalli torin pohjoisreunassa
- laajuus n. 1500 k-m2
- Kesäkahviot kävelykadun varressa ja Keskuspuistossa (5 kpl)



V1, kaavaratkaisun mukainen tilanne

- Kauppahalli torin pohjoisreunassa
- laajuus n. 1500 k-m²
- Kesäkahviot kävelykadun varressa ja Keskuspuistossa (5 kpl)

***Tekstiote kirjasta
"Promenadeja ja puistosoittoja
Joensuun historialliset puistot 1848-1948"***

Ritva Oravuo, 1998

Teksti sivuilta 42-44.

Kuvat ja kuvatekstit lisätty.

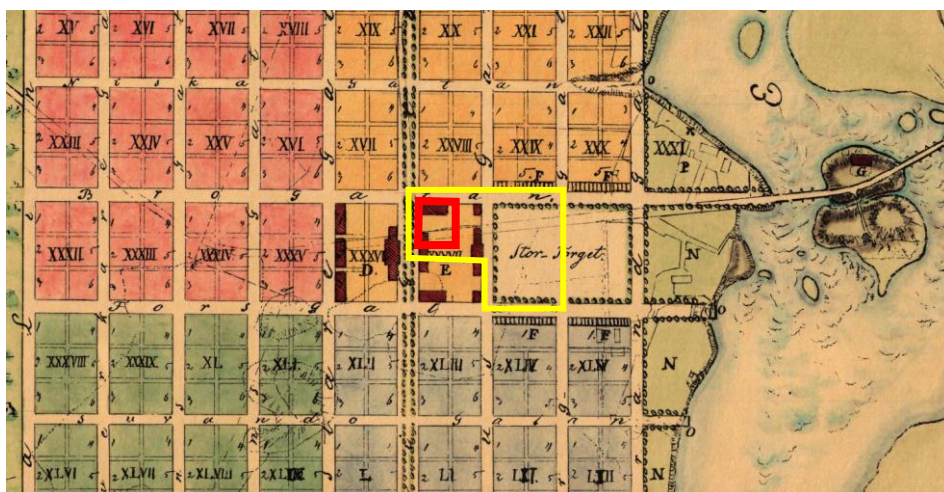


Viistoilmakuva keskuspuistosta (Blom Kartta Oy, 2017).

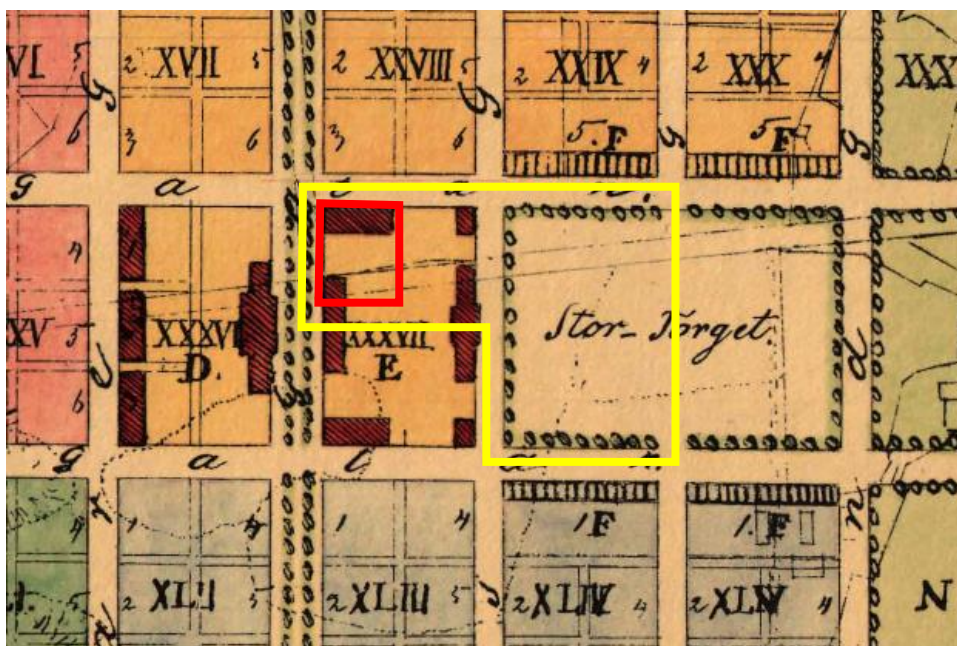
Keskuspuisto

(Toripuistikko, Raatihuoneen tontti, Silta-, Koski-, Kirkko- ja Kauppakatujen välissä)

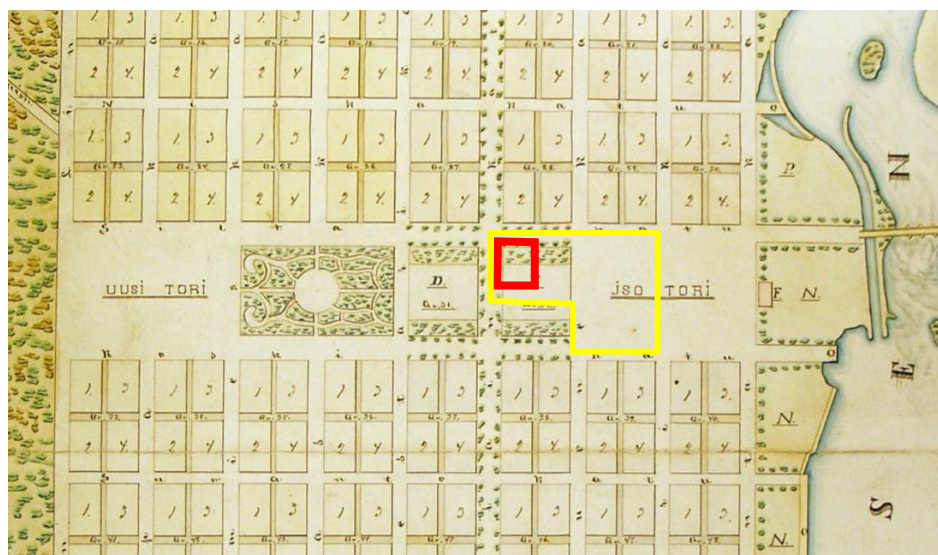
Nykyinen Keskuspuiston palanen Siltakadun kupeessa ei kerro mitään niistä suurista suunnitelmista, joita sen varalle aikanaan oli. Se kuului olennaisena osana Joensuun kaupungin keskusakseliin, jonne suunniteltua raatihuonetta ei koskaan rakennettu, vaikka sille oli asemakaavassa varattu paikka. Kyseistä tonttia kutsuttiin vuosikymmenet raatihuoneen tontiksi.



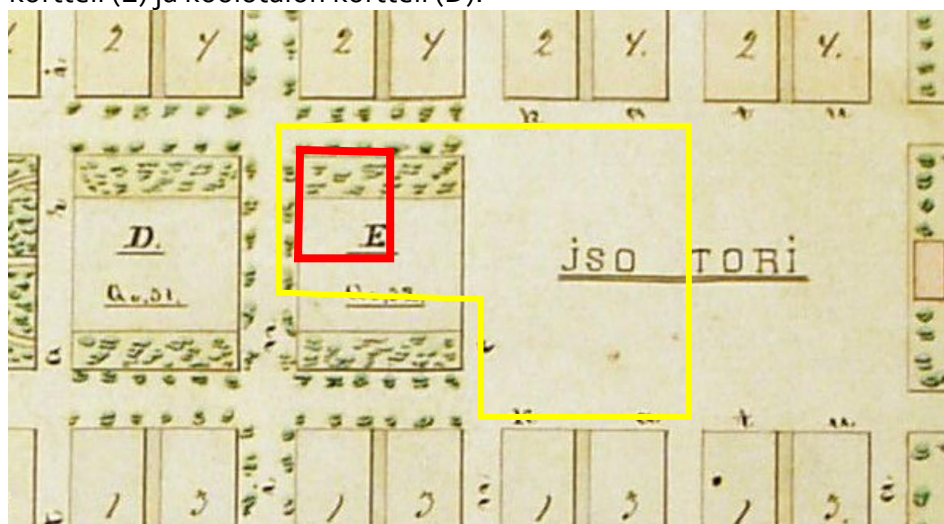
Ote Joensuun I asemakaavasta (C.W.Gylden, 1848). Nykyisen keskuspuiston sijainti punaisella rajauksella. Kortteli oli varattu kaupungin raatihuonetta varten. Kauppatori ja Vapaudenpuisto ovat osa Suurtoria (Stor-Torget). Kaavamuutosalue keltaisella rajauksella. Alla suurennettu ote suunnittelualueesta. Raatihuoneen kortteli (E) ja koulutalon kortteli (D).



Öhmanin ja Dahlströmin kaavasuunnitelmassa 1867 kaupungin keskelle muodostettiin leveä aukuioiden ja julkisten rakennusten vyö Pielisjoen rannalta niin sanotulle Uudelle Torille saakka. Pakkahuoneen tonttia Pielisjoen rannalla seurasi kaupungin tori, jonka reunoilta poistettiin puuistutukset. Raatihuoneen ja koulutalon kortteleiden pohjois- ja eteläreunasta tehtiin puistokadut.



Ote Joensuun II asemakaavasta (F.Öhman 1867, kuva suomennetusta versiosta). Ruutukaava-alueen keskelle on muodostettu leveä aukuioiden ja julkisten rakennusten vyöhyke. Keskuspuiston alue punaisella rajauksella. Kaavamuutosalue keltaisella rajauksella. Alla suurennoksena samasta karttaotteesta pienempi alue. Raatihuoneen kortteli (E) ja koulutalon kortteli (D).

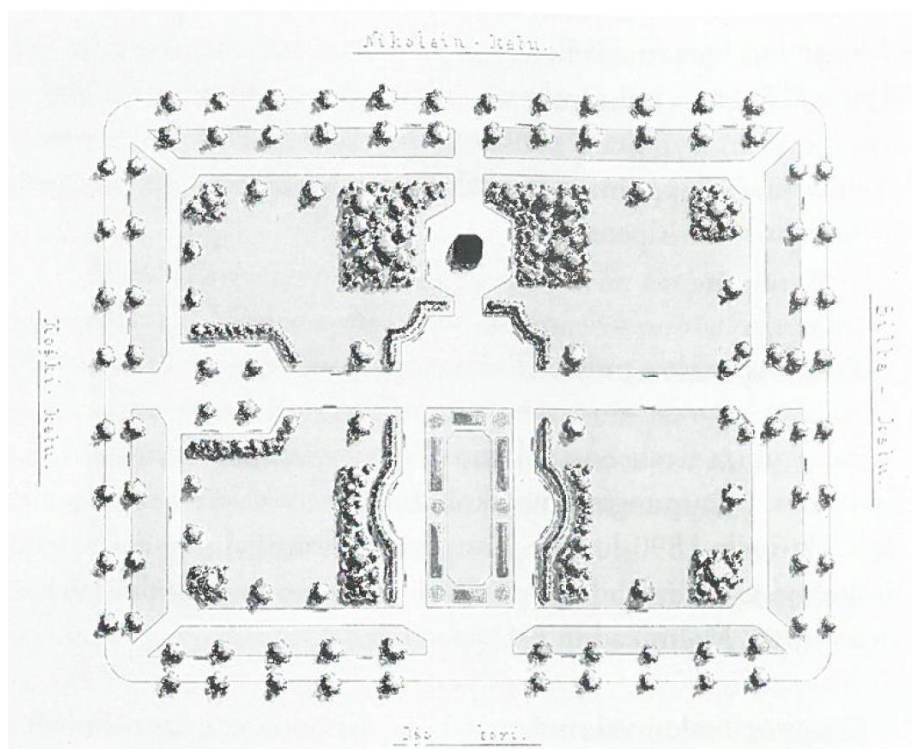


Raatihuonetontille esitettiin **puistosuunnitelma** vuoden 1911 kilpailussa:

” Tämä istutus on tehty suuresta liikkeestä erotetuksi lepopaikaksi. Kuitenkin pääsee ympärillä oleville kaduille helposti suunniteltuja teitä pitkin. Puistikon muotoon vaikuttaa määräävästi pituus- ja poikittaisakseli, jotka ovat yhteydessä istutuksen ympärille tehdyn kävelytien kanssa.

Päätie laajenee vasemmalla puolella kahdeksankulmaiseksi aukeaksi paikaksi, jonka keskellä tilaa on tehty muistopatsasta varten. Tämän tien itäinen puoli on koristeltu kukkapenkillä sekä 1 m korkean pihta-aidan ympäröimä. Tämä on ainoa paikka kaupungissa, jonne on otettu kukkia ja tämä siitä syystä, että nämä eivät vaikuta yhtä edullisesti istutettuina pienemmissä ryhmissä kuin järjestettynä suurempiin.

Laitoksen eteläisellä puolella olevalle kentälle on istutettu hevoskastanjoita sekä on 2 m korkean sireeniaidan ympäröimä. Laitoksen pohjoisella puolella on samaan tapaan istutettu paikka täysikuisia varten. Jotta istutus tulisi näin suureksi kuin suinkin, on puistikon ympärillä olevien lehtokujien sisempi puurivi istutettu nurmikolle. ”

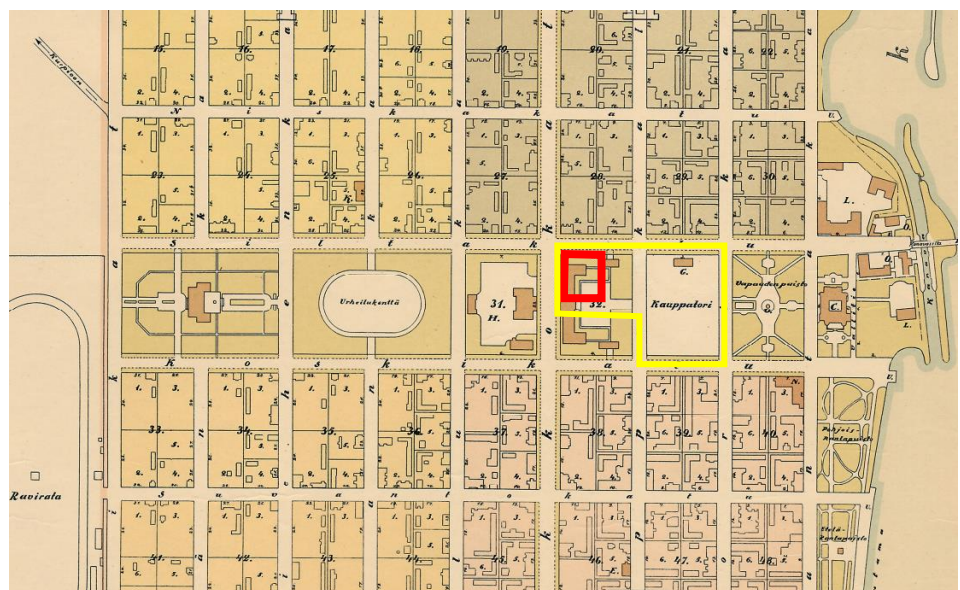


Söderbergin puistosuunnitelma raatihuoneen tontille, 1911

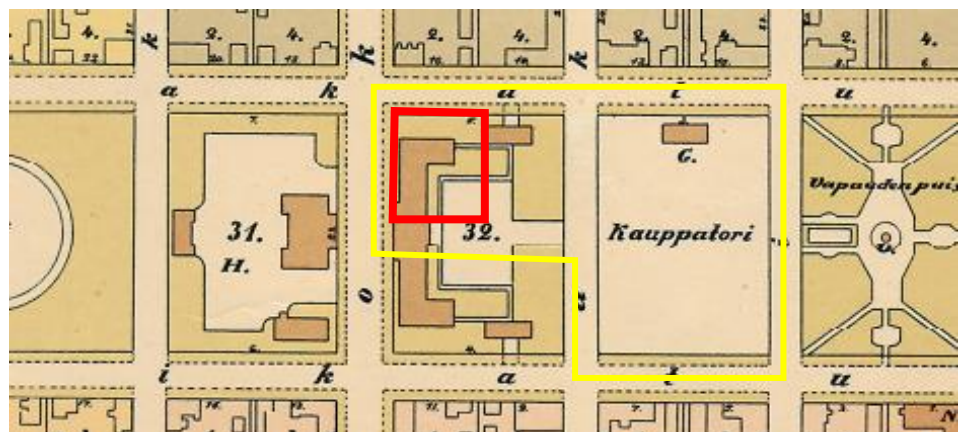
Söderbergin suunnitelma ei koskaan toteutunut raatihuonetontille, osia suunnitelmasta lainattiin Vapaudenpuistoon. On mielenkiintoista, että puistosuunnitelmaa pyydettiin raatihuoneen tontille, vaikka edellä

mainituissa kaavoissakin alueelle suunniteltiin julkisia rakennuksia. Tontille vuonna 1851 valmistunut ruiskuhuone oli kauan korttelin ainoa rakennus.

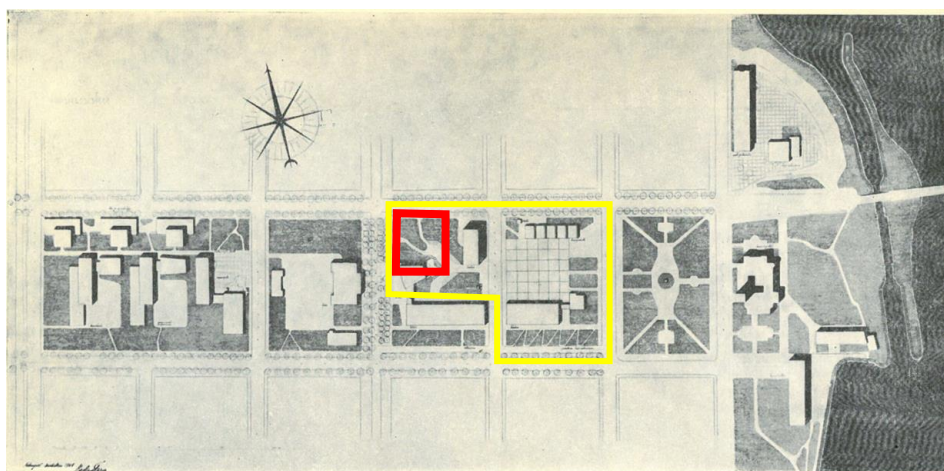
Ryhdyttyäessä suunnittelemaan uutta asemakaavaa vuonna 1924 totesi Otto-livari Meurman, ettei paloaseman varaama kortteli ollut kaupungin keskustalle kunniaksi. Maan johtaviin kaupunkisuunnittelijoihin kuulunut Meurman vaati kaupunkieihin "laveutta, valoa ja istutuksia". Hän pyrki funktionalismin hengessä avoimiin kortteliratkaisuihin, joista hyvä esimerkki on Kauppa- ja Kirkkokatujen välinen kauppakuja. Hänen ideansa mukaisesti näköyhteys torilta lyseolle tuli säilyä. Kauppakuja olisi ollut sen verran leveä, että siihen olisi mahtunut kesäisiä katukahviloita, leikkikenttä ja lasten kahluaallas.



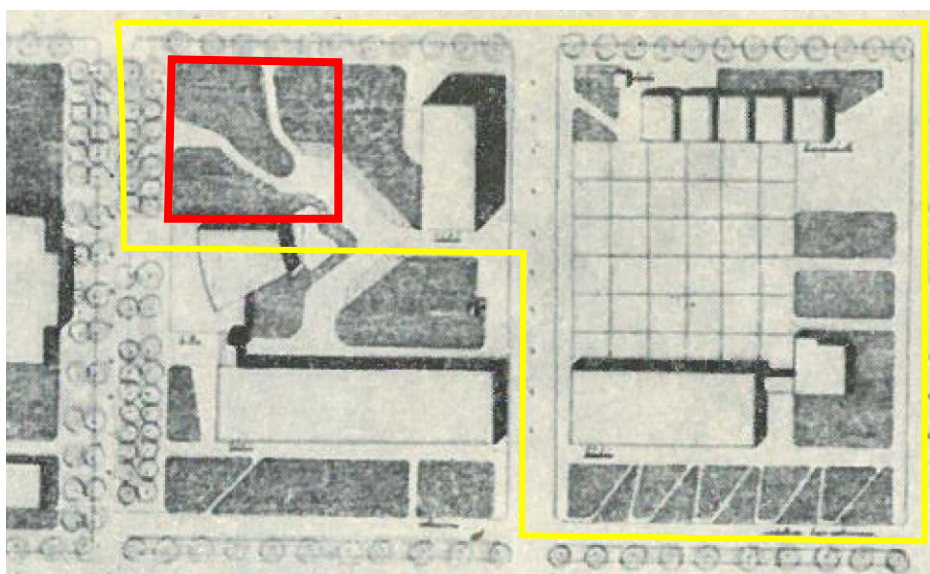
Ote vuoden 1924 asemakaavasta (Meurman). Keskuspuiston alue punaisella rajauksella. Kaavamuuutosalue keltaisella rajauksella. Kauppakuja ja Keskuspuisto ei vielä kuulunut vuoden 1924 asemakaavaan. Kauppatori on alaltaan puolittunut ja itäinen osa on otettu Vapaudenpuiston puistoalueeksi. Keskuspuiston kortteli on varattu lääninhallitusta varten. Alla suurennos.



Meurman ehdotti 1939 koko keskusta-aluetta koskevan suunnittelukilpailun järjestämistä. Kilpailu lykkäytyi sodan vuoksi vuoteen 1946. Kilpailun voitti Markus Tavion tekemä ehdotus. Kiisteltyyn raatihuonekortteliin rakennettiin pankkitalo [1951] ja Hankkijan liiketalo [1952]. Talojen valmistuttua oli vanha ruiskuhuone vielä paikoillaan lyseota vastapäätä. Uusien rakennusten myötä Keskuspuisto kaventui lähes nykyisen kokoiseksi neliöksi Siltakadun varrella. Meurmanin asemakaavan edellyttämistä laajoista puistoalueista toteutettiin vain osa. Raatihuonetontin Keskuspuistoa alettiin muovaamaan 1953. Lyseon takana olevasta alueesta puistoksi jäi ainoastaan lähinnä Länsikatua oleva osa (nykyinen Ystävyyspuisto). Myös keskiakselilla sijainnut vanha urheilukenttä sai väistyä.



Arkkitehti Markus Tavion kilpailuehdotus vuodelta 1946. Keskuspuiston alue punaisella rajauksella. Kaavamuuutosalue keltaisella rajauksella. Alla suurenno. Kilpailutyössä ovat jo hahmottuneet Pankkitalon ja Hankkijan talon paikat sekä Keskuspuisto osana koko korttelin puistomaista kokonaisuutta. Keskuskuja suunnitelmasta vielä puuttuu. Kauppatori on esitetty nykyistä pienempänä alueena.



Pohjois-Karjalan Osuuskauppa

Nurmeksentie 2

80100 Joensuu

Anomus

07.05.2018

Joensuun kaupungin hallitus

Joensuun kaupungintalo

Rantakatu 20

80100 Joensuu

Kauppahallin kaavamuutoksen käynnistäminen

Anomme Joensuun kaupunkia käynnistämään kaavamuutoksen Joensuun torille rakennettavan kauppahallin siirtämiseksi sen alkuperäiselle paikalle torin pohjoispäähän, Siltakadun puolelle.

Joensuun kaupunki on vuokrannut Pohjois-Karjalan Osuuskaupalle maanvuokralain (258/66) 5. luvun mukaisena vuokrana liike- ja palvelurakennusten tarkoituksiin Joensuun kaupungin II (2.) kaupunginosan korttelissa 212 sijaitsevan noin 2.761 m²:n suuruisen tontin nro 2.

Vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen Pohjois-Karjalan Osuuskauppa on saanut lukuisia yhteydenottoja kauppahallin sijaintiin liittyen. Viesti on ollut selvä. Yleinen mielipide sekä suurin osa torin alueen yrittäjistä ja kiinteistönomistajista ovat sitä mieltä, että kauppahallia ei tulisi sijoittaa nykyisen kaavan osoittamalle tontille. Näin ollen joensuulaisten näkemys kauppahallin sijainnista on yhtenevä Pohjois-Karjalan Osuuskaupan alustavien suunnitelmien ja selvitysten kanssa.

Näkemyksemme mukaan kauppahalliin tulevilla yrittäjillä on mahdollisuus menestyä ainoastaan, mikäli halli sijaitsee pohjoispäässä, torin aurinkoisella laidalla. Vanhan, puretun kauppahallin, historia osoittaa, että ihmiset eivät koskaan ottaneet kauppahallia omakseen. Kaupallinen aktiivisuus syntyi torin aurinkoiselle puolelle, jossa ihmiset luonnollisimmin viihtyivät. Tähän kokemukseen nojaten uusi kauppahalli nykyisellä kaavapaikalla ei näkemyksemme mukaan tulisi menestymään yhtään purettua vanhaa kauppahallia paremmin.

Pidämme kiinni toriparkin rakentamiseen liittyvästä oikeudestamme rakentaa kauppahalli uudelle tontille, joka kuuluu olennaisena osana keskustan alueen kehityshankkeeseen ja torin vetovoimaisuuden varmistamiseen. Pohjois-Karjalan Osuuskauppa on panostanut merkittävästi torin kehittämiseen syksyllä 2018 valmistuvan toriparkin myötä. Tähän kokonaisuuteen kuuluu myös oleellisesti

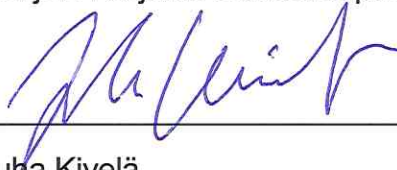
kauppahallin rakentaminen. Mikäli menetämme oikeuden kauppahallin rakentamiseen ja kokonaisuus jää siten toteuttamatta, siitä seuraa mitä todennäköisimmin Pohjois-Karjalan osuuskaupalle myös merkittäviä taloudellisia tappioita.

Pohjois-Karjalan Osuuskaupan tavoitteena olisi suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä Joensuun kaupungin, kaupunkilaisten sekä alueen yritysten kanssa Joensuun torille kauppahalli, josta tulisi yksi kaupungin keskeisistä vetovoima- ja matkailukohteista. Arkkitehtuurisesti ja palveluiden osalta kauppahallista tulisi kaupunkilaisten olohuone sekä matkailijoiden vakiokohde. Kauppahallin palvelut koostuisivat monipuolisesta kahvila-ravintolatarjonnasta, pienliiketoista, joissa myytäisiin paikallisia käsitöitä, käyttötavaroita, matkamuittoja, elintarvikkeita, leivonnaisia, sekä mukaan otettavia ruoka-annoksia. Näillä tavoitteilla on luonnollista, että PKO sitoutuu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa määriteltyihin mahdollisiin tilavarauksiin.

Toivomme teidän suhtautuvan myönteisesti tähän Joensuun keskustan elinvoimaisuutta merkittävästi edistävään asiaan.

Joensuussa 07.05.2018

Pohjois-Karjalan Osuuskaupan hallitus



Juhani Kivelä
hallituksen puheenjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta

§ 148

19.06.2018

PKO:n aloite Kauppatorin asemakaavan muuttamiseksi ja tontin varaamiseksi torilta

2734/10.03.01/2018, 2474/10.03.01/2018

KRAKLLK 19.06.2018 § 148

Pohjois-Karjalan Osuuskauppa (PKO) on tehnyt Joensuun kaupungille aloitteen Kauppatorin asemakaavan muuttamiseksi siten, että torin pohjoisreunalle voidaan rakentaa kauppahalli. Lisäksi PKO esittää, että mahdollisen kaavamuutoksen kautta muodostettava tontti luovutetaan toteutettavaksi sille. PKO perustelee kaavamuutoshakemustaan kauppahallin alkuperäisellä sijaintipaikalla torin aurinkoisella puolella ja saamallaan yhteydenotoilla asiasta. Tontin luovuttamista PKO perustelee taloudellisilla syillä.

Hakemus on osoitettu kaupunginhallitukselle, mutta asian käsittely kuuluu Joensuun kaupungin hallintosäännön ja kaupunginvaltuuston 28.4.2018 (§ 54) hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunkirakennelautakunnan toimialaan.

Kauppatorin rakentamismahdollisuudet on ratkaistu viimeksi vuonna 2008 hyväksytyssä asemakaavassa (KV 31.3.2008 § 43). Siinä on esitetty liike- ja palvelurakennuksen sijaintipaikaksi Kauppatorin eteläreuna Koskikadun varressa (kortteli 212 tontti 2). Tälle paikalle voi toteuttaa kauppahallin tai muun liike- ja palvelurakennuksen. Asemakaavan laatimisen yhteydessä tehtiin kaiken muun ohella myös vaihtoehtotarkastelu Kauppatorin alueelle sijoitettavan rakennuksen paikasta. Kaavaa laadittaessa käytiin vilkastakin keskustelua sekä rakennuksen paikasta että sen rakentamistavasta, ja ulkopuolisilta saatiin esityksiä rakennuksen toiminnallisesta ideasta, ulkoasusta ja toteuttamisestakin.

Toripysäköintilaitos toteutuu tämän vuoden syksyyn mennessä. Siihen liittyvät kiistat on käyty ja vuonna 2008 hyväksytty asemakaava siis toteutuu olennaisilta osiltaan. Kaupunki rakennuttaa tänä vuonna mm. torin pintarakenteet, valaistuksen, kiinteän esiintymislavan ja taksien pysäköintipaikat. PKO:n hakemus tarkoittaa, että se ei ole halukas toteuttamaan asemakaavan ja tontinvuokrasopimuksen mukaista rakennusta torin etelälaidalle.

Rakentamisesta Kauppatorille päätetään asemakaavalla. Asemakaavamuutos on syytä käynnistää, koska yhdeltä olennaiselta osaltaan nykyinen asemakaava ei näytä toteutuvan.

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi sisältää yhden ratkaisuehdotuksen. Kaavan laatimisen yhteydessä pitää käydä läpi rakentamisen erilaiset vaihtoehdot ja vaihtoehtojen vaikutukset. Kauppahallin tai muun liike- ja palvelurakennuksen sijoittamisen kannalta voi helposti muodostaa useita vaihtoehtoja: nykyisessä kaavassa oleva sijoituspaikka, hakemuksen mukainen sijoituspaikka ja nämä molemmat. Lisäksi yksi vaihtoehto on kauppahallityyppisen toiminnan sijoittaminen esimerkiksi Carelicumin kortteliin, kuten kyseisen korttelin kiinteistönomistajat esittivät. Ratkaistavaksi tulee myös rakennuksen koko kaikkineen - muuttuneessa tilanteessa ja kaavaa muutettaessa nykyisen kaavan mukainen rakentamisen

määrä on vain yksi näkemys asiaan. Lisäksi on suunniteltava ja päätettävä, sallitaanko torille edelleenkin erillisten kahvioiden ym. sijoittamista ja minne, miten näiden tekniikka ratkaistaan, miten torikauppa, huoltoliikenne ja mm. taksit sovitetaan ratkaisuun, miten ratkaisu vaikuttaa tapahtumien järjestämiseen ja miten ratkaisu sovitetaan Torikadun, Siltakadun ja Koskikadun ratkaisuihin.

Tämän vuoden aikana toteutettava rakentaminen kiinnittää useita asioita ja vähentää suunnittelun liikkumavaraa merkittävästi siitä, mitä se oli voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa. Lisäksi avoin kaavaprosessi tuo esiin näkökulmia, joita ei vielä tiedetä. Kyse on kaupungin keskustan ytimestä, julkisista alueista kaikkein julkisimmasta.

Kaavan laatiminen voidaan käynnistää loppukesästä 2018. Kaavatyölle on varattava aikaa vuodesta puoleentoista. Päätettäväksi se voidaan saada vuoden 2019 aikana. Aikatauluun tulee vaikuttamaan merkittävästi se, kuinka laajaa mielenkiintoa ja keskustelua asiasta herää. Uuden kaavan mukainen rakentamismahdollisuus voisi olla olemassa noin vuoden 2020 alusta.

Kaupunki on käynnistänyt jo aiemmin Vesikioskin ympäristön asemakaavamuutoksen (www.joensuu.fi/vesikioskin-ymparisto). Jos nyt päätetään käynnistää Kauppatorin asemakaavan muuttaminen, on nämä hankkeet syytä yhdistää. Keskusaukio ja Keskuspuisto ovat toriparkin rakentamisen aikana osoittautuneet hyviksi paikoiksi erityisesti kesäaikaiselle kahvio- ja toritoiminnalle, joten tämä kokonaisuus edellyttää ratkaisemista yhtenä kokonaisuutena. Kahvioiden ja muiden myyntipaikkojen nykyisiä sopimuksia on syytä jatkaa pääsääntöisesti nykyisin ehdoin ylimenoajaksi tai tarjota vaihtoehtona lyhyitä sopimuksia Kauppatorin alueelta.

Toripysäköintilaitokselle haettiin toteuttajaa useita vuosia erilaisilla menettelyillä. Loppuvaiheessa päädyttiin neuvottelumenettelyyn, koska hanke ei ollut taloudellisesti riittävän kiinnostava. Neuvottelumenettelyssä toteutuskohteena olivat sekä toripysäköintilaitos että puretun kauppahallin paikalle rakennettava liike- ja palvelurakennus. Nämä hankkeet sidottiin yhdeksi kokonaisuudeksi siksi, että näin ajateltiin saatavan riittävän kiinnostava kohde investoreille.

Jos nyt asemakaavaa muutetaan ja rakentaminen torille ratkaistaan uudestaan, torille syntyy erillinen, uusi liikerakentamisen tontti - tai tontteja, ratkaisusta riippuen. Sijainti on keskeinen liikekeskustassa ja koko kaupungissa. Kohde saattaa herättää myös muiden mahdollisten investorien kiinnostusta, kuten nähtiin myös edellisen kaavamuutoksen aikana reilu kymmenen vuotta sitten.

Maapoliittisen ohjelman kohdassa 3.2.9 on esitetty menettely tapauksissa, joissa ulkopuolinen tekee esityksen asemakaavan muuttamisesta ja samalla haluaa varata maa-alueen suunnittelua varten. Ratkaisun asiassa tekee kaupunkirakennelautakunta ja jos hakemuksen mukaiseen kaavamuutokseen ja tontin varaamiseen yhdelle toimijalle päädytään, niin tontinluovutusvaiheessa on varmistettava tontin luovuttaminen käypään hintaan.

Maapoliittisen ohjelman tonttien luovutusta koskevien yleisten periaatteiden mukaan tällaiset kohteet luovutetaan julkisen hinta- ja laatukilpailun kautta. Kun kyse on aivan keskustassa sijaitsevasta liikerakentamisen tontista, on luovutuksessa syytä toimia äärimmäisen läpinäkyvästi ja avoimesti. Luovutuksen menettelyksi soveltuvin olisi siten tarjouskilpailu, jossa kriteereinä olisivat toteutuksen laatu (mm. toiminnallinen sisältö, arkkitehtuuri, kestävät tekniset ratkaisut) ja tarjottava maanvuokra. Kilpailu voitaisiin järjestää joko kaavaluonnoksen oltua nähtävillä tai kaavan saatua lainvoiman. Luovutus tapahtuisi kaavan saatua lainvoiman. Juridisesti tontti on mahdollista luovuttaa myös neuvottelumenettelyllä hakijalle, kun huolehditaan että tontin luovutus täyttää kuntalain 130 § mukaiset edellytykset ja maanvuokra perustuu puolueettomaan, ulkopuoliseen arvioon.

Kaavaprosessin aikana ratkaistaan ne seikat, jotka tulevat vaikuttamaan tontin tai tonttien kysyntään ja hinnoitteluun. Sitoutuminen tässä vaiheessa yhteen ennalta määrättyyn tonttiin ja sen luovuttamiseen ei luo edellytyksiä kaavavaihtoehtojen aidolle tarkastelulle. Tämän vuoksi esitetään, että tontin luovutus ratkaistaan vasta kaavaluonnoksen valmistuttua, kun mm. kuntalaisten mielipiteet ja ympäröivien liikekiinteistöjen näkemykset on selvitetty kaavaprosessin kautta.

Liikerakennuksen sijaintiin Kauppatorilla ovat aiemmin jättäneet näkemyksensä korttelin 39 kiinteistönomistajat ja kyseiseen tiedusteluun on annettu vastaus kaupunginhallituksen kokouksessa 16.4.2018. Iso Myyn hallitus on lähettänyt kaupungille oman vastineensa liikerakennuksen sijaintiin. Iso Myyn hallituksen jättämä vastine on lautakunnan jäsenten luettavissa luottamushenkilöiden verkopalvelussa oheismateriaalina. Mielipiteet tullaan käsittelemään osana kaavamuutosprosessia.

Jos asemakaavamuutos johtaa tilanteeseen, jossa nyt voimassa olevan asemakaavan mukainen PKO:lle luovutettu tontti jää uudesta asemakaavasta pois, on kohtuullista tarjota ensisijaisesti uutta tonttia suoraan PKO:lle neuvottelumenettelyllä. Mahdollinen uusi Kauppatorille sijoittuva tontti tulee sijaitsemaan toripysäköintilaitoksen kannen päällä. Tämä puoltaa tontin luovuttamista toteutettavaksi samalle toimijalle. Näin rakenteisiin liittyvistä riskeistä vastaa yksi taho.

Tontinluovutuksessa tulee varmistaa, että pienliiketilöiden toteutuminen ja muut nykyiseen liikerakennuksen tontinvuokrasopimukseen kirjatut ehdot tulevat soveltuvin osin edelleen täytetyiksi. Lisäksi tontinluovutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen kaupunkikuvalliseen merkitykseen.

Kaupunki on tehnyt nykyisten hyväksytyjen suunnitelmien mukaisia ratkaisuja, joita voidaan joutua muutamaamaan, mikäli liikerakennuksen paikka kauppatorin alueella muuttuu. Suunnittelun edetessä arvioidaan nämä kustannukset ja ne tulee ottaa huomioon tontin luovutuksesta neuvotellessa. Mahdollinen muutos ei saa aiheuttaa kaupungille torin ja ympäröivien katujen rakentamiseen lisäkustannuksia. Tontin hinnoittelun tulee perustua käypään markkinahintaan ja sen lisäksi tulee ottaa huomioon myös mahdollista muutostöistä aiheutuvat kustannukset.

Asian valmisteluun ovat osallistuneet kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen, kaupungininsinööri Ari Varonen ja kaupungingeodeetti Kalle Siven.

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

- 1) käynnistää Kauppatorin alueen asemakaavan muuttamisen,
- 2) yhdistää Vesikioskin asemakaavan muutoksen Kauppatorin alueen asemakaavan muuttamiseen ja että
- 3) laadittavan asemakaavan mukaisen mahdollisen Kauppatorin alueen tontin tai tonttien luovutuksesta tehdään erillinen päätös, kun kaavaluonnos on ollut nähtävillä, siitä saatu palaute käsitelty ja johtopäätökset kaavaehdotuksen laatimiseksi on tehty. Tontinluovutuksessa otetaan huomioon edellä kirjoitetut seikat.

Päätös:

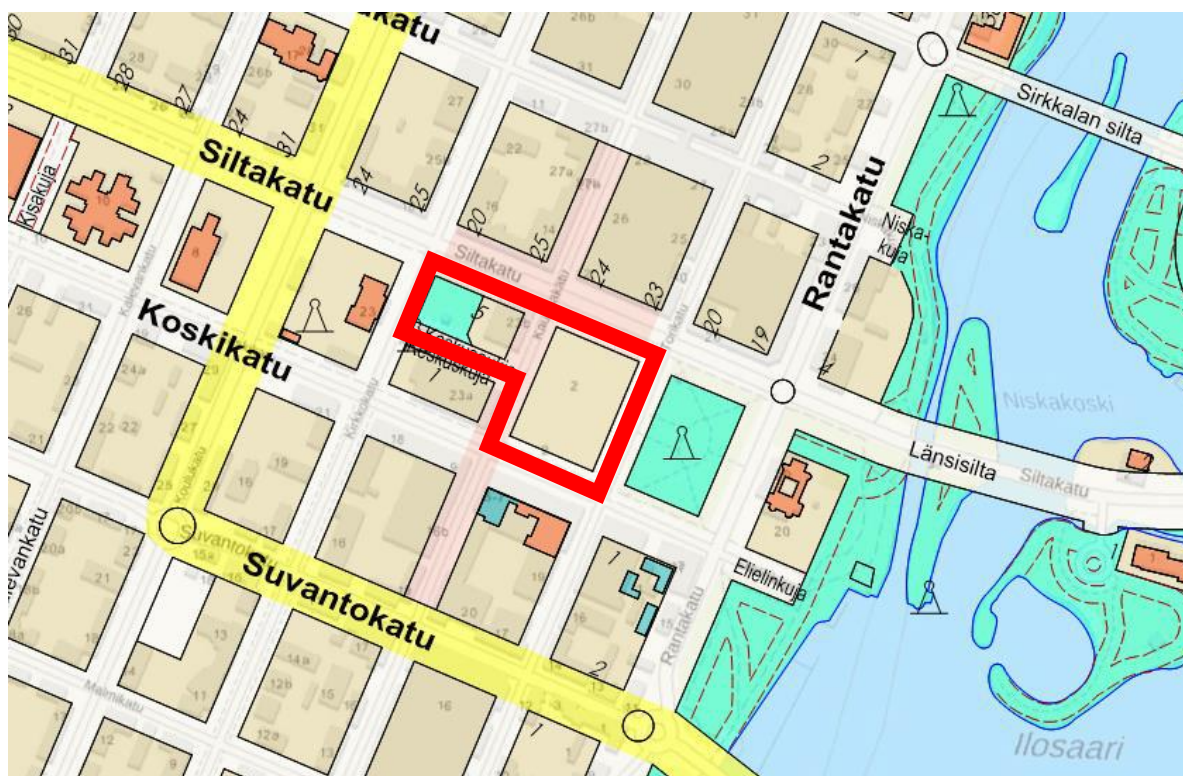
Hyväksyttiin yksimielisesti.

Keskustelun aikana Eero Bogdanoff esitti, että nykyinen Kauppatorin alueen asemakaava pidetään voimassa. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Merkittiin pöytäkirjaan Eero Bogdanoffin eriävä mielipide päätökseen, jonka hän jätti kirjallisena.

KAUPPATORIN JA YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAN MUUTOS

LUONNOSVAIHEEN PALAUTETIIVISTELMÄ VASTINEIN



Sisälllys

Ei lausuttavaa	3
1. Tomi Riikonen	3
2. Harri Kurki	3
3. Pohjois-Karjalan ELY-keskus	4
4. Fortum Power and Heat Oy	5
5. Telia Finland Oy.....	5
6. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto	5
7. Caruna Espoo Oy.....	6
8. Museovirasto.....	7
9. Markku Leinonen	7
10. Kiinteistö Oy Joensuun Yhdyslinna & Yhdyslinnan Portti Oy	8
11. Kiinteistö Oy Ora-Kotila.....	10
12. Kiinteistö Oy Pankkitalo	11
13. Antero Turkki	12
14. Keskuskuja Oy	13
15. Kauppakeskus Iso Myy Oy	14
16. Joensuun kaupunkikeskustayhdistys Virta.....	14

Ei lausuttavaa

- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun Vesi

1. Tomi Riikonen

Suunnitelma kauppahallista aurinkoisemmalle pohjoispuolelle kuulostaa hyvältä. Toivoisin, että rakennuksen ulkoasu muistuttaisi purettua puuhallia. Monet kaupunkilaiset toivoivat tätä kevään kyselyssä, ja olisi hienoa kunnioittaa kyselyn tulosta.

Vastine: Mielipide on pääosin kaavaratkaisun mukainen. Kyselyn avovastauksissa oli tosiaan useita kannanottoja kauppahallin ilmeestä, joissa toiveena esitettiin, että rakennus pitäisi toteuttaa ilmeeltään alkuperäisen kauppahallin kaltaisena.

Hakijan tavoitteena on tehdä torille rakennus, joka avautuu voimakkaasti torille ja aurinkoon. Rakennus hyödyntää sitä kautta sijaintiaan. Toisaalta sijainti torin pohjoisreunalla asettaa rakennukselle myös rajoitteita. Muun muassa torilava ja torimyynnin paikat rajoittavat rakennuksen kokoa ja sijaintipaikkaa torin pohjoislaidalla. Lisäksi torilava ja muu ympäröivä rakennuskanta asettaa omat reunaehdonsa suunniteltavalle uudisrakennukselle. Kauppatori ja Vapaudenpuisto muodostavat yhdessä torialueen kaupunkitilan, jonka seinustan muodostavat viereisten korttelien rakennukset. Erityisesti torilava sijoittuu tähän kaupunkitilaan ja asettaa myös uuden rakennuksen suunnittelulle lähtökohtia. Näiden rakennusten on sovittava läheisen sijaintinsa vuoksi yhteen.

Kaavalla ei ratkaista kaikkea rakennuksen yksityiskohdista, eikä se ole tarkoituksenmukaistakaan.

2. Harri Kurki

Hanke etenee rivakasti, mikä on hyvä. Kaupunkilaisten mielipiteet on otettu hyvin huomioon. On oletettavissa, että torilavan väritystä käytettäisiin myös kauppahalliin. Tummansävyisiä rakennuksia on myös kaupungintalo ja ”wanha Lyskä”. Koko torialueesta tulisi siten synkkä. Valkea väritys saattaisi sopia uuteen kauppahalliin keventävästi ja kontrasteja luoden. Parikymmentä vuotta kauppahalliasiaa seuranneena olen helpottunut asian loppuunsaattamisesta ja uskon, että ehdotukseni perusteluineen huomioidaan. Pääasia että torille saadaan historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti sinne kuuluva kauppahalli.

Vastine: Rakennuksen sijaintiin ja laajuuteen ja myös materiaali- ja värimaailmaan vaikuttaa väistämättä ympäröivä rakennuskanta. Merkittävin yksittäinen rakennus nykyisellä Kauppatorilla on tässä mielessä torilava, jonka väri- ja materiaaalimaailma asettaa omat reunaehdonsa myös tulevalle uudisrakennukselle. Toisaalta kaikkea ei voi ratkaista asemakaavalla, vaan suunnittelulle on jätettävä riittävästi väljyyttä ja vapautta. Joka tapauksessa kaavaratkaisun mukainen uudisrakennus on tyypiltään hyvin erilainen kuin aiemmat Kauppatorin kauppahallit. Perinteinen kauppahalli on

rakennustyyppinä melko sulkeutunut rakennus, jossa pienliiketilat avautuvat rakennuksen sisäiselle käytävälle. Kaavaratkaisussa uudisrakennus avautuu terassien kautta voimakkaasti torille ja aurinkoon.

3. Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Etelä- ja pohjoisvaihtoehdon vertailu ei ole tasapuolinen, koska eteläosan vaihtoehdon osalta rakennuksen koolle tai luonteelle ei ole esitetty vaihtoehtoja vaan on pitäydytty nykyisen kaavan mukaisessa perinteisessä kauppahalli-ratkaisussa.

Liikerakennuksen korkea arkkitehtoninen ja rakennustekninen laatu on varmistettava. Rakennus tulee sijaitsemaan valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä ja tulee olemaan maakunnan merkittävimmän liikekeskustan kaupunkitila. Kaavaratkaisussa tulisi tarkastella monipuolisemmin kaupunkikuvallisia vaikutuksia muun muassa katutason näkymiä havainnollistavien kuvien avulla.

Pankkitalon suojelu tulee ulottaa myös yksikerroksiseen osaan. Samalla suojelun piiriin tulisi ottaa myös entisen elokuvateatterisalin akustiikkaverhoilu.

Vastine: Vaihtoehtojen vertailu perustuu molemmissa tapauksissa erilaisten asemakaavaratkaisujen ominaisuuksiin. Voimassa olevassa asemakaavassa paikka on torin etelälaidalla. Kaavamutoksen hakijalla ei ole aikomusta toteuttaa kauppahallia tälle puolelle toria, vaan hakija tavoittelee paikkaa torin aurinkoisemmalle puolelle. Tavoitteena hakijalla on torille ja aurinkoon avautuva rakennustyyppi, joka tässä mielessä ei ole aivan perinteinen kauppahalli. Torin eteläreunalla rakennustyyppi on lähtökohtaisesti erilainen. Rakennus ei voi yhtä aikaa avautua aurinkoon ja torille sijainnista ja ilmansuunnista johtuen. Kaavaluonnoksen mukaisessa ratkaisussa on siten sovitettu yhteen hakijan tavoitteet ja paikan ominaisuudet.

Kaavalla voidaan asettaa tiettyjä vaatimuksia uudisrakennukselle. Osa vaatimuksista voidaan kirjata tontinvuokrasopimukseen. Lisäksi on jätettävä riittävästi vapautta suunnitteluun tietysti asetettujen reunaehtojen puitteissa. Katutason havainnekuvia lisätään ehdotusvaiheeseen.

Pankkitalon suojeluratkaisu perustui kaavaluonnoksessa nimenomaan sen kaupunkikuvalliseen rooliin. Rakennuksen merkittävin osa suojellaan ja muuten jätetään vapautta muutoksille. Kiinteistön omistajan tahto ei olisi suojella korkean osan takaseinää, vaan pelkät päädyt ja torin puoleinen julkisivu. Esitetty suojeluratkaisu on kompromissi, joka turvaa rakennuksen olennaisimman osan säilymisen.

4. Fortum Power and Heat Oy

Kaukolämpöjohdot tulee huomioida muutoksien toteutuksessa. Mahdollisista johtojen siirtokustannuksista vastaa toteuttaja. Fortum tulee tarjoamaan kaukolämpöä lämmitysmuodoksi mahdollisille uusille rakennettaville kiinteistöille.

Vastine: Kaavaratkaisu ei edellytä johtojen siirtoa. Kaukolämpölinjat eivät sijoitu uuden kauppahallin tontin paikalle. Mahdollinen uudisrakennuksen liittäminen kaukolämpöverkkoon edellyttää liittymien rakentamista ja katutöitä, joiden kustannuksista vastaa lähtökohtaisesti hankkeeseen ryhtyvä.

5. Telia Finland Oyj

Tietoliikennekaapeleita sijaitsee suunnittelualueella. Siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä. Siirto- ja suojaustarpeista on oltava hyvissä ajoin yhteydessä sähköpostitse production-desk@teliacompany.com. Kustannukset näistä kuuluvat lähtökohtaisesti siirron tilaajalle. Kaapelikartat ja –näytöt tulee tilata www.verkkoselvitys.fi kautta.

Vastine: Kaavaratkaisu ei edellytä johtojen siirtoa. Johdot eivät sijoitu kauppahallin tontin paikalle. Jos uudisrakennukseen on tarve vetää tietoliikennekaapelit, edellyttää se linjojen rakentamista ja katutöitä. Näistä kustannuksista vastaa lähtökohtaisesti hankkeeseen ryhtyvä.

6. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle sekä kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Maakuntakaavan päivityksessä ei olla esittämässä mitään merkittävää muutosta suunnittelualueelle. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus ja ominaispiirteet.

Pankkitalo on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Pankkitalo on rakennustaiteellisesti eräs merkittävimmistä kohteista, ja sen kulttuuriarvojen säilyminen tulee ottaa huomioon.

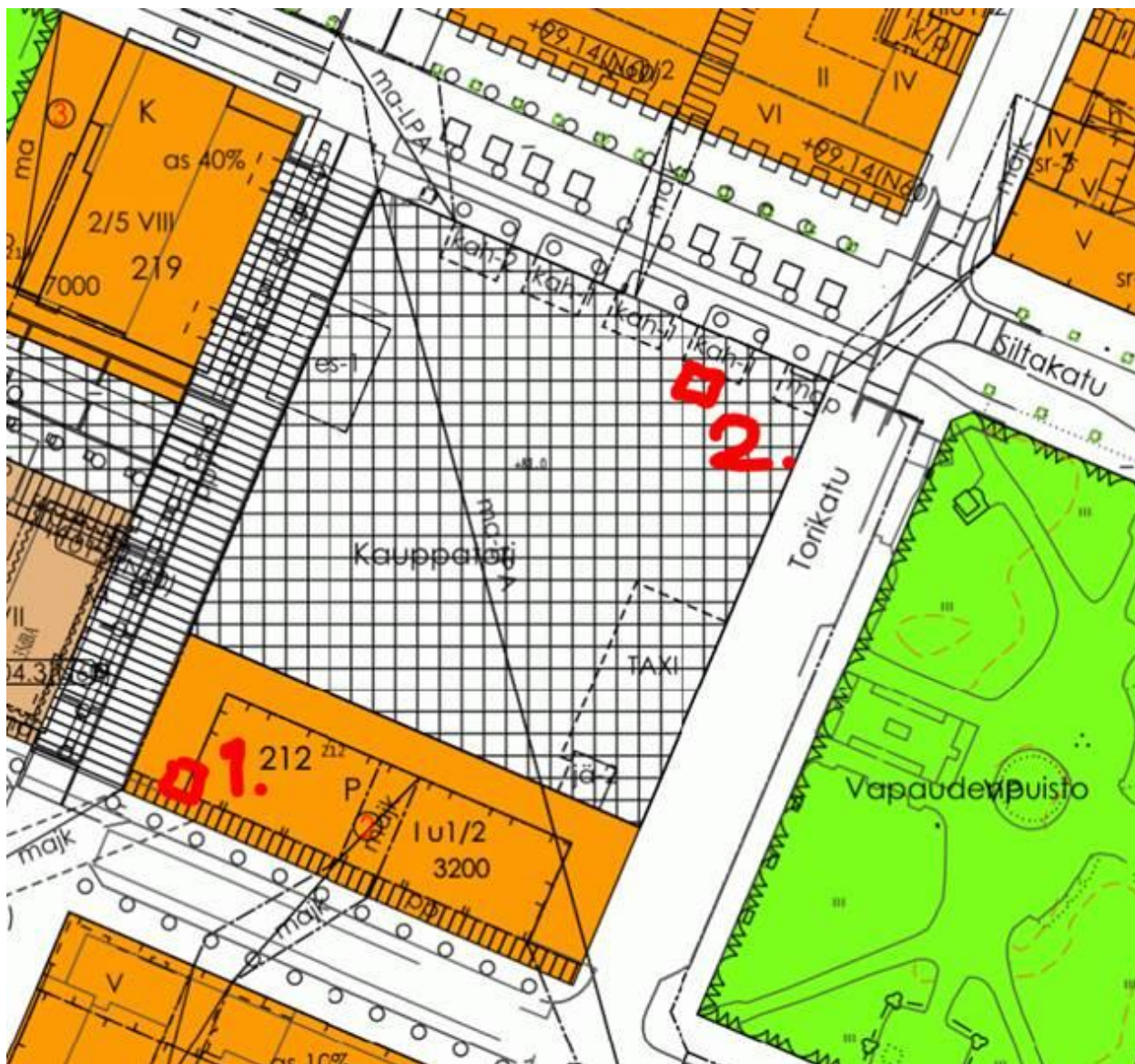
Maakuntaliitto ei ota kantaa kauppahallin tarkempaan sijaintiin.

Vastine: Pankkitalo on esitetty suojeltavaksi sen kaupunkikuvallisesti merkittävimmältä osalta. Matalalle osalle ei olla esittämässä suojelua. Kiinteistön omistajan näkemys on, että suojelua ei tulisi ulottaa rakennuksen korkean osan takajulkisivulle ollenkaan. Museoviraston ja ELY-keskuksen mukaan suojelu tulisi ulottaa kattamaan myös kaksikerroksinen osa ja merkittävimmät sisätilat, kuten elokuvateatteri. Esitetty suojeluratkaisu on kompromissi, joka turvaa rakennuksen olennaisimman osan säilymisen.

7. Caruna Espoo Oy

Pyydämme, että kaavassa huomioidaan jompikumpi ehdotetuista puistomuuntamon paikoista (kuvassa) ja varataan tälle riittävä ala. Muuntamo voidaan tarvittaessa verhoilla sulautumaan rakennukseen.

Mahdolliset tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta, ja kustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirto edellyttää uuden pysyvän sijainnin järjestämistä.



Vastine: Molemmat esitetyt sijainnit ovat sellaisia, että ne on tarvittaessa tehtävissä osaksi uudisrakennuksia. Torin eteläosaan on suunniteltu huoltorakennusta torin toiminnoille ja torin pohjoispuolelle Silta- ja Torikadun reunaan sijoittuisi kauppahallin tontti. Kaavaehdotuksessa muuntamon paikaksi esitetään torin huoltorakennuksen rakennusala. Muuntamon toteutustapa ja ulkoasu on sovittava kaupungin kanssa ennen kuin sopimus muuntamon sijoittamisesta voidaan tehdä.

8. Museovirasto

Kulttuuriympäristön kannalta VEO on parempi. Esitetty kaavaratkaisu peittää torille avautuvan parhaan julkisivurivistön ja sulkee torin ja Siltakadun välisen yhteyden. Museoviraston näkökulmasta torin aurinkoisin laita palvelisi parhaiten juuri kesäkahviloiden paikkana. Eteläreunalla kauppahalli tasapainottaa torin ja puistojen muodostamaa aksiaalisommitelmaa. Myös toritila rajautuu tällöin luontevammin.

Vaihtoehtoja tulisi tutkia myös Vapaudenpuiston ja kaupungintalon sekä Siltakadun suunnasta.

Pankkitalon matala osa ja elokuvasalin kiinteä sisustus tulisi osoittaa suojelluksi.

Vastine: Kauppatori on toteutunut lähes valmiiksi aiemmin tehtyjen päätösten ja suunnitelmien mukaisesti. Kauppahallillekin oli varattu paikka torin etelälaidalle voimassa olevassa asemakaavassa, mutta tältä osin kaava ei toteudu loppuun saakka ja siksi kaavamuutokseen on ryhdytty. Kokonaisuuden kannalta olisi ollut parempi, että kauppahalli olisi tullut suunnitellulle paikalle, johon se kaupunkikuvallisesti istuisi varsin luontevasti.

Nyt esitetty paikka on kompromissi, jossa on sovitettu yhteen hakijan tavoitteet ja esitetyn sijainnin tuomat rajoitteet ja mahdollisuudet. Rakennus avautuu terassien kautta torille ja aurinkoon. Rakennus sijoittuu Kauppatorin kaupunkitilaan hieman samaan tapaan kuin hiljattain valmistunut torilava, tosin huomattavasti kookkaampana rakennuksena. Kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava rakennuksen paikka osana Kauppatorin kaupunkitilaa.

Pankkitalo on esitetty suojeltavaksi sen kaupunkikuvallisesti merkittävimältä osalta. Matalalle osalle ei olla esittämässä suojelua. Kiinteistön omistajan näkemys on, että suojelua ei tulisi ulottaa rakennuksen korkean osan takajulkisivulle ollenkaan. Museoviraston ja ELY-keskuksen mukaan suojelu tulisi ulottaa kattamaan myös kaksikerroksinen osa ja merkittävimmät sisätilat, kuten elokuvateatteri. Esitetty suojeluratkaisu on kompromissi, joka turvaa rakennuksen olennaisimman osan säilymisen.

9. Markku Leinonen

Pohjaveden korkeutta tulisi seurata, sillä tason laskiessa se voi vaarantaa muun muassa Teräskulman rakenteet. Pohjaveden seurantapiste on rakennettu Teräskulmaan, mutta niitä tulisi olla muuallakin. Ympäristövaikutusten arviointi on keskeinen kysymys, sillä mitä menetetään ei ole palautettavissa.

Toritila ja poistumistiet jäävät havainnekuvien perusteella kovin ahtaaksi. Torille kokoonnutaan suurilla joukoilla ja monilla on auto parkissa torin alla.

Vastine: Rakennushankkeella ei ole vaikutusta pohjaveden pinnan tasoon, sillä uudisrakennus on rakennettava käytännössä Toriparkin jo olemassa olevien rakenteiden varaan. Rakennuksesta on

tehtävä kohtalaisen kevytrakenteinen ja matala, jotta se voidaan tehdä Toriparkin valmiille rakenteille.

Kaupunki on käynnistänyt Joensuun keskustan puupaaluperustusten säilymisedellytyksiä koskevan selvityksen tekemisen yhdessä usean keskustan kiinteistönomistajan kanssa. Selvitys valmistuu vuoden 2020 loppuun mennessä. Selvityksen tarkoitus on mm. lisätä tietoa keskustan pohja- ja orsivesiolosuhteista ja niihin vaikuttavista tekijöistä ja parantaa näiden seurantaa sekä antaa suosituksia niin kaupungille kuin kiinteistönomistajille jatkotoimista, joilla turvataan puupaaluperustusten säilyminen mahdollisimman pitkälle tulevaisuuteen.

Torilta poistumisiin hankkeella ei ole suurta vaikutusta. Tori ei sulkeudu rakentamisella ja sieltä pääsee edelleen pois. Rakennuksen koko on pienempi kuin torin eteläreunalla. Porrashuoneiden määrä myös pysyy ennallaan uudisrakentamisesta huolimatta. Tilanne, jolloin tori on täynnä väkeä ja suuri osa lähtee yhtä aikaa pois muun muassa autoilla toriparkista, on harvinainen ja tilapäinen, jolloin ruuhkaa esiintyy joka tapauksessa. Normaaliolosuhteissa liikenne toimii sujuvasti.

10. Kiinteistö Oy Joensuun Yhdyslinna & Yhdyslinnan Portti Oy

Pohjoinen vaihtoehto ei ole hyväksyttävissä. Yhdyslinnan ja naapurikiinteistöjen julkisivut ovat suojeltuja, mutta mikä merkitys suojelulla on, jos eteen rakennetaan?

Torin ympärillä olevien kiinteistöjen puupaalujen kunto ja säilyminen huolettaa, sillä niiden säilymisen edellytyksenä on puupaalujen pysyminen pohjaveden pinnan alapuolella. Kaavamuutoksessa tulisi MRA 25 §:n nojalla ottaa huomioon kaupungin vastuu seurata pohjaveden pinnan tasoa siten, ettei kiinteistöjen paalutukset vaurioidu.

Muita huomioitavia asioita:

- Keskustassa paljon vapaata liiketilaa, onko tarvetta lisätilalle?
- Tuleeko kauppahalli vai normaalia liiketilaa?
- Torin ulkotoiminta sopisi paremmin aurinkoiselle puolelle
- Katulämmitys ja kustannusten jako
- Esiintymislava tulisi vain yhden toimijan käyttöön
- Yhteys Iso Myyhyn katkeaa tai rajoittuu
- Näkyvyys torille muuttuu Kiinteistö Oy Joensuun Yhdyslinnasta: "ennen oltiin torin laidalla, kohta takapihalla"
- Rakentaminen eristää torin kävelykadusta
- Torin ympäristö on jatkuvassa remontissa; emme halua uutta remonttia haittaamaan
- Mahdolliset haitat tulee minimoida
- Varjostaako kauppahalli kiinteistöä?
- Lisääntykö meluhaitat kauppahallin ravintolaelämän myötä?
- Huononeeko Siltakadun ilmanlaatu?
- Eihän jäteasiat tule torin paraatipaikalle?
- Tulevan rakennuksen huoltoliikenteen järjestäminen

- Pyöräilyreitit läheisyys mahdolliseen rakentamiseen

Vastine: Kauppatorin kaupunkitilaa rajaa pohjoisreunaltaan komea Siltakadun liikerakennusten rivistö. Rakennusrivi muodostaa yhtenäisen seinämän Kauppatorin kaupunkitilalle. Suunniteltu uudisrakennuksen paikka ei peitä tätä yhtenäistä ja arvokasta rakennusrivistöä, vaan asettuu näiden rajaamaan Kauppatorin kaupunkitilaan. Uudisrakennus on kerrosluvultaan enimmillään kaksikerroksinen ja laajuudeltaan huomattavasti pienempi kuin Kauppatorin eteläpuolelle sijoittuva kauppahalli. Suunnitellun uudisrakennuksen laajuus on enimmillään 900 k-m². Toritilaa rajaavat rakennukset ovat kerrosluvultaan huomattavasti korkeampia 5-8-kerroksisia rakennuksia.

Suunniteltu uudisrakennus ei ole perinteinen kauppahalli. Perinteisesti tämän tyyppisessä rakennuksessa on pienliiketoja, jotka avautuvat rakennuksen sisäiselle käytävälle. Rakennustyyppi onkin yleensä sulkeutuneen oloinen ulospäin. Hakijan tavoitteena on muodostaa torin pohjoisreunalle rakennus, joka hyödyntää sijaintiaan. Rakennus avautuu terrassien kautta torille ja aurinkoon. Toisaalta sijainti torin pohjoisreunalla asettaa rakennukselle myös rajoitteita. Rakennuksen sijainnissa ja laajuudessa on huomioitu Kauppatorille jo tehdyt rakenteet, kuten torilava, myyntipaikat ja toriparkin rakenteet.

Kaavamuutoksella ei lisätä liike- ja palvelurakentamisen määrää Kauppatorilla. Määrä itse asiassa pienenee, kun torin eteläreunalla oleva tontti poistuisi kaavamuutoksen myötä. Rakentamisen määrä torin alueella on voimassa olevassa asemakaavassa 3200 k-m² (2000 k-m² ilman kellarikerrosta) ja esitetyssä kaavaratkaisussa 900 k-m². Kauppahallille on ollut myös kaavaa varten pidetyssä Kauppatorikyselyssä suuri kannatus. Kauppahalli nähdään Kauppatorille kuuluvana tärkeänä osana. Kaavalla ei voida määrätä kovin yksityiskohtaisesti kauppahallin rakennustyyppistä, mutta yksityiskohdista on mahdollista sopia tontinvuokrasopimuksessa tai maankäyttösopimuksissa. Kaavaluonnoksen jälkeen kaavaratkaisua on muutettu siten, ettei IsoMyyn eteläpuolen sisäänkäyntiyhteyden eteen tule rakennusta. Näin säilyy visuaalinen yhteys torin keskeltä IsoMyyn sisäänkäyntiin.

Kauppatorin ympäristö on tosiaan ollut pitkään muutoksessa. Yleisiä alueita on kohennettu ja parannettu suunnitelmallisesti. Kauppatorin ja sen ympäristön kaavamuutos on kaupungin kärkihankkeita, eikä hanketta ole tarkoitus viivyttää. Myös kaavamuutoksen hakijalla on sama tavoite saada kaavahanke päätöksentekoon ja alue rakennettua valmiiksi.

Kauppahalli ei varjosta Siltakadun pohjoispuolisia kiinteistöjä merkittävästi. Rakentamismääräysten mukaan varjostushaitta koskee erityisesti asuinhuoneiden eteen rakentamista, ja siinäkin tapauksessa vähimmäisetäisyys olisi 8 metriä. Siltakadun leveys Kauppatorin kohdalla on kaavaratkaisussa yli 30 metriä, joten varjostushaittaa ei ole. Kaksikerroksinen uudisrakennus voisi olla korkeudeltaan 7-10 m (jos kerrokset ovat tavanomaista korkeampia).

Uudisrakennuksen huolto tapahtuu Tori- ja Siltakadun puolilta läheltä risteystä. Huoltoajo ei poikkea luonteeltaan tavanomaisesta huoltoajosta. Samoin rakennukseen sijoittuvien toimintojen aiheuttama melu on luonteeltaan tavanomaista eikä poikkea merkittävästi läheisten liikekiinteistöjen aiheuttamasta melusta. Siltakadulle ei osoiteta uutta liikennettä kaavaratkaisulla. Olemassa olevat pysäköintiratkaisut palvelevat myös uudisrakennusta. Siltakadun pyöräpysäköinti on pyörällä liikkuvien asiakkaiden käytössä. Toriparkki on lähin autoilevan asiakkaan pysäköintialue suoraan

rakennuksen alla hissi- ja porrasyhteyden päässä. Siltakadun pyöräreittiin on uudisrakennuksen seinälinjasta lähimmillään noin 7-8 metrin etäisyys. Asiakasvirta ei estä pyöräliikennettä.

Kauppatorin nykyinen jättepiste sijaitsee kävelykadun varressa torin eteläosassa. Kaupunki on saanut melko paljon palautetta jätteen nykyisestä sijainnista. Kaavaehdotuksen mukaisesti jätetilat on mahdollista sijoittaa suljettuun tilaan torin eteläreunan huoltorakennukseen, jos nykyisestä jätteenpisteestä aiheutuneita häiriöitä ei saada kuriin. Tämän hetken kokemuksen mukaan jätteenpisteeseen luvaton käyttö on lakannut lukitsemisen myötä. Tilannetta seurataan. Kauppahallin oma jätehuolto sijoittuu rakennuksen yhteyteen.

Luonnosvaiheen jälkeen kauppahallin tonttia on pienennetty. Asemakaavaehdotuksessa kauppahallin tontille on merkitty jalankulkuyhteys torin pohjois-eteläsuuntaisen keskiakselin kohdalle. Näin varmistetaan avoin kulkuyhteys torilta IsoMyynti-pääsisäänkäynnille. Jalankulkuyhteyden eteläpuolelle ei ole mahdollista tehdä rakennusta oli luonnosvaiheessa.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia pohjaveden pinnantasoon. Rakennus on rakennettava käytännössä alapuolisen toriparkin olemassa olevien rakenteiden varaan. Kaupunki on käynnistänyt Joensuun keskustan puupaaluperustusten säilymisedellytyksiä koskevan selvityksen tekemisen yhdessä usean keskustan kiinteistönomistajan kanssa. Selvitys valmistuu vuoden 2020 loppuun mennessä. Selvityksen tarkoitus on mm. lisätä tietoa keskustan pohja- ja orsivesiolosuhteista ja niihin vaikuttavista tekijöistä ja parantaa näiden seurantaa sekä antaa suosituksia niin kaupungille kuin kiinteistönomistajille jatkotoimista, joilla turvataan puupaaluperustusten säilyminen mahdollisimman pitkälle tulevaisuuteen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §, johon huomautuksessa viitataan, koskee asemakaavan selostuksen sisältöä. Tämä säädös ei edellytä kaupunkia seuraamaan pohjaveden pinnan tasoa, kuten ei mikään muukaan säädös. Huolimatta siitä, että kaupungilla ei tällaista velvoitetta ole, kaupunki seuraa pohjaveden pinnan korkeutta ja aikoo jatkossa parantaa seurantaa, kunhan edellä mainittu selvitys etenee.

11. Kiinteistö Oy Ora-Kotila

Asemakaavalla tulisi varmistaa, että Kiinteistö Oy Ora-Kotilan käyttö ja säilyminen on myös tulevaisuudessa turvattu. Kaupungin tulisi ottaa käyttöön MRA 25 § velvoite seurata pohjaveden pinnan tasoa, jotteivat puupaalut vaurioidu. Luonnoksessa rakennus on massiivinen ja estää kiinteistön liike- ja toimistotilojen näkyvyyden torille. Kulkuväylien tulisi olla avoimia ja riittävän leveitä.

Vastine: Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia pohjaveden pinnantasoon. Rakennus on rakennettava käytännössä alapuolisen toriparkin olemassa olevien rakenteiden varaan. Kaupunki on käynnistänyt Joensuun keskustan puupaaluperustusten säilymisedellytyksiä koskevan selvityksen tekemisen yhdessä usean keskustan kiinteistönomistajan kanssa. Selvitys valmistuu vuoden 2020 loppuun mennessä. Selvityksen tarkoitus on mm. lisätä tietoa keskustan pohja- ja orsivesiolosuhteista ja niihin vaikuttavista tekijöistä ja parantaa näiden seurantaa sekä antaa suosituksia niin kaupungille kuin

kiinteistönomistajille jatkotoimista, joilla turvataan puupaaluperustusten säilyminen mahdollisimman pitkälle tulevaisuuteen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §, johon huomautuksessa viitataan, koskee asemakaavan selostuksen sisältöä. Tämä säädös ei edellytä kaupunkia seuraamaan pohjaveden pinnan tasoa, kuten ei mikään muukaan säädös. Huolimatta siitä, että kaupungilla ei tällaista velvoitetta ole, kaupunki seuraa pohjaveden pinnan korkeutta ja aikoo jatkossa parantaa seurantaa, kunhan edellä mainittu selvitys etenee.

Kaavaluonnoksen mukainen kauppahallin rakennuspaikka on kompromissi, jossa on sovittu yhteen hakijan tavoitteet ja sijainnin asettamat rajoitteet ja mahdollisuudet. Hakijan tavoitteena on tehdä torin pohjoislaitaan rakennus, joka avautuu torille ja aurinkoon. Toisaalta sijainti asettaa reunaehdoja rakennuksen laajuudelle ja sijoittelulle. Muun muassa torilava ja torin myyntipaikat rajoittavat rakennuksen kokoa.

Uudisrakennus sijoittuu Kauppatorin toriaukiolle siten, että se peittää osittain Siltakadun liikerakennusten rivistöä, johon myös Kiinteistö Oy Ora-Kotila kuuluu. Kooltaan rakennus on kuitenkin pienehkö, 800-900 k-m² laajuinen yksi- tai kaksikerroksinen rakennus, joka ei peitä rakennusrivistöä takanaan kokonaan, vaan asettuu enemmänkin niiden rajaamaan toriaukiotilaan. Kauppatorin luontainen takaseinä on Siltakadun liikerakennusten rivistö.

Luonnosvaiheen jälkeen kauppahallin tonttia on pienennetty. Asemakaavaehdotuksessa kauppahallin tontille on merkitty jalankulkuyhteys torin pohjois-eteläsuuntaisen keskiakselin kohdalle. Näin varmistetaan avoin kulkuyhteys torilta IsoMyyn pääsisäänkäynnille. Jalankulkuyhteyden eteläpuolelle ei ole mahdollista tehdä rakennusta kuten oli luonnosvaiheessa.

12. Kiinteistö Oy Pankkitalo

Asemakaavalla tulisi varmistaa, että Pankkitalon käyttö ja säilyminen on myös tulevaisuudessa turvattu. Kaupungin tulisi ottaa käyttöön MRA 25 § velvoite seurata pohjaveden pinnan tasoa, jotteivat puupaalut vaurioidu.

Suunniteltu kauppahalli on liian suuri torilavan käytön kannalta, koska se rajoittaa yleisön sijoittumista.

Tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä voitaisiin selvittää mahdollisuutta rakentaa Pankkitalon tontille osittain maan alle pysäköintipaikkoja. Samalla voitaisiin selvittää Sinisen virran alle rakennettavaa autopaikoitusta. Toivomme, että voisimme neuvotella tästä kaupungin kaavoituksen kanssa tarkemmin.

Vastine: Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia pohjaveden pinnantasoon. Rakennus on rakennettava käytännössä alapuolisen toriparkin olemassa olevien rakenteiden varaan. Kaupunki on käynnistänyt Joensuun keskustan puupaaluperustusten säilymisedellytyksiä koskevan selvityksen tekemisen yhdessä usean keskustan kiinteistönomistajan kanssa. Selvitys valmistuu vuoden 2020 loppuun mennessä. Selvityksen tarkoitus on mm. lisätä tietoa keskustan pohja- ja orsivesiolosuhteista ja niihin vaikuttavista tekijöistä ja parantaa näiden seurantaa sekä antaa suosituksia niin kaupungille kuin

kiinteistönomistajille jatkotoimista, joilla turvataan puupaaluperustusten säilyminen mahdollisimman pitkälle tulevaisuuteen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §, johon huomautuksessa viitataan, koskee asemakaavan selostuksen sisältöä. Tämä säädös ei edellytä kaupunkia seuraamaan pohjaveden pinnan tasoa, kuten ei mikään muukaan säädös. Huolimatta siitä, että kaupungilla ei tällaista velvoitetta ole, kaupunki seuraa pohjaveden pinnan korkeutta ja aikoo jatkossa parantaa seurantaa, kunhan edellä mainittu selvitys etenee.

Kaavaratkaisun mukainen kauppahalli on eräänlainen kompromissi, jossa on huomioitu paikan asettamat rajoitteet ja ominaisuudet sekä hakijan tavoitteet. Hakija tavoittelee rakennuksen sijoittamista torin aurinkoisemmalle puolelle, jolloin rakennus voisi aueta torille ja aurinkoon. Tori on kuitenkin jo lähes valmiiksi rakennettu, joten ympäristö asettaa tiukat rajoitteet ja vaatimukset rakennuksen koolle ja sijainnille. Rakennus on huomattavasti pienempi kuin torin eteläreunalla oleva nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukainen paikka. Rakentamisen määrä on vähäisempi ja se on sovitettu paikkaan siten, että myös torilavan tapahtumille voi jäädä riittävästi tilaa. Toki laajojen yleisötapahtumien kannalta voimassa olevan asemakaavan mukainen ratkaisu olisi parempi, jolloin koko torin pohjoispuoli olisi hyödynnettävissä yleisöalueeksi. Toisaalta kaupungilla on tarjota laajoille yleisötapahtumille muitakin sijainteja, jos ne eivät mahdu torille.

Voimassa oleva asemakaava ja myös kaavaratkaisu mahdollistaa pysäköinnin järjestämisen Pankkitalon tontilla myös maanalaisesti. Koy Pankkitalo selvitytti loppuvuonna 2019 mahdollisuutta toteuttaa piha-alueen pysäköinti kahteen tasoon maan päälle. Selvityksen lopputulos oli, että pysäköinnin toteuttaminen tälläkin tavalla on liian kallista eikä kaavan sisältöä ole tältä osin tarvetta muuttaa. Sinisen virran, eli Keskusaukion alle pysäköintiä ei mahdollisteta tässä yhteydessä. Pysäköintiä voidaan tarvittaessa osoittaa läheisiin pysäköintilaitoksiin, kuten esimerkiksi Toriparkkiin, rasitepaikkoina.

13. Antero Turkki

Asemakaavan mukainen rakennus on suhteettoman suuri esitettyyn sijaintiin nähden. Se peittää näkymät Siltakadulta koko torialueelle, mikä on dramaattinen heikennys Joensuun kaupunkikuvassa. Jo nyt on tyhjiä liiketiloja, jotka vaikuttavat negatiivisesti kaupunkikuvaan ja elinvoimaisuuteen.

Osalle esitetystä rakennusalueesta voidaan tehdä yksikerroksinen, pitkittäinen ja matala kauppahalli. Kevyt ja ilmava puurakenteinen kauppahalli edustaa ilmastotietoisuutta mm. METLA-talon ja Joensuu Areenan kanssa.

Vastine: Kaavaratkaisun mukainen kauppahalli on kompromissi, jossa on huomioitu hakijan tavoitteet ja sijainnin asettamat rajoitteet ja mahdollisuudet. Hakijan tavoitteena on tehdä torin aurinkoisemmalle puolelle aurinkoon ja torille avautuva liike- ja palvelurakennus, kauppahalli. Rakennuksen laajuus on pienempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa torin etelälaidalla. Laajuutta rajoittavat muun muassa torilava ja toritoiminnot. Kaupunkikuvallisesti rakennus voisi olla

pienempikin, mutta toisaalta rakennuksella on oltava myös riittävästi käytettävää kerrosalaa, jotta se olisi riittävän kannattava toteuttaa.

Rakennuksen materiaaleista tai julkisivukäsittelyistä ei ole kaavamääräyksissä ollut vielä luonnosvaiheessa mainintaa. Kaavaehdotukseen on lisätty määräys, jolla suositellaan julkisivujen päämateriaaliksi puuta. Joka tapauksessa kauppahallin alapuolelle sijoittuva toriparkki asettaa rakennukselle melko paljon rajoitteita.

14. Keskuskuja Oy

Keskuskuja puoltaa Pankkitalon antamaa mielipidettä puupaalujen säilymiseen vaikuttavasta pohjaveden tason ylläpitämisestä. Kaupungin tulisi ottaa käyttöön MRA 25 § velvoite seurata pohjaveden pinnan tasoa, jotteivat puupaalut vaurioidu.

Suunniteltu kauppahalli on liian suuri torilavan käytön kannalta, koska se rajoittaa yleisön sijoittumista.

Tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä voitaisiin selvittää myös mahdollisuutta, että Pankkitalon tontin lisäksi Siniselle virralle voitaisiin rakentaa maan alle lisää pysäköintipaikkoja.

Vastine: Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia pohjaveden pinnantasoon. Rakennus on rakennettava käytännössä alapuolisen toriparkin olemassa olevien rakenteiden varaan. Kaupunki on käynnistänyt Joensuun keskustan puupaaluperustusten säilymisedellytyksiä koskevan selvityksen tekemisen yhdessä usean keskustan kiinteistönomistajan kanssa. Selvitys valmistuu vuoden 2020 loppuun mennessä. Selvityksen tarkoitus on mm. lisätä tietoa keskustan pohja- ja orsivesiolosuhteista ja niihin vaikuttavista tekijöistä ja parantaa näiden seurantaa sekä antaa suosituksia niin kaupungille kuin kiinteistönomistajille jatkotoimista, joilla turvataan puupaaluperustusten säilyminen mahdollisimman pitkälle tulevaisuuteen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §, johon huomautuksessa viitataan, koskee asemakaavan selostuksen sisältöä. Tämä säädös ei edellytä kaupunkia seuraamaan pohjaveden pinnan tasoa, kuten ei mikään muukaan säädös. Huolimatta siitä, että kaupungilla ei tällaista velvoitetta ole, kaupunki seuraa pohjaveden pinnan korkeutta ja aikoo jatkossa parantaa seurantaa, kunhan edellä mainittu selvitys etenee.

Kaavaratkaisun mukainen kauppahalli on eräänlainen kompromissi, jossa on huomioitu paikan asettamat rajoitteet ja ominaisuudet sekä hakijan tavoitteet. Hakija tavoittelee rakennuksen sijoittamista torin aurinkoisemmalle puolelle, jolloin rakennus voisi aueta torille ja aurinkoon. Tori on kuitenkin jo lähes valmiiksi rakennettu, joten ympäristö asettaa tiukat rajoitteet ja vaatimukset rakennuksen koolle ja sijainnille. Rakennus on huomattavasti pienempi kuin torin eteläreunalla oleva nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukainen paikka. Rakentamisen määrä on vähäisempi ja se on sovitettu paikkaan siten, että myös torilavan tapahtumille voi jäädä riittävästi tilaa. Toki laajojen yleisötapahtumien kannalta voimassa olevan asemakaavan mukainen ratkaisu olisi parempi, jolloin koko torin pohjoispuoli olisi hyödynnettävissä yleisöalueeksi. Toisaalta kaupungilla on tarjota laajoille yleisötapahtumille muitakin sijainteja, jos ne eivät mahdu torille.

Voimassa oleva asemakaava ja myös kaavaratkaisu mahdollistaa pysäköinnin järjestämisen Pankkitalon tontilla myös maanalaisesti. Koy Pankkitalo selvitytti loppuvuonna 2019 mahdollisuutta toteuttaa piha-alueen pysäköinti kahteen tasoon maan päälle. Selvityksen lopputulos oli, että pysäköinnin toteuttaminen tälläkin tavalla on liian kallista eikä kaavan sisältöä ole tältä osin tarvetta muuttaa. Sinisen virran, eli Keskusaukion alle pysäköintiä ei mahdollisteta tässä yhteydessä. Pysäköintiä voidaan tarvittaessa osoittaa läheisiin pysäköintilaitoksiin, kuten esimerkiksi Toriparkkiin, rasitepaikkoina.

15. Kauppakeskus Iso Myy Oy

Rakennuksia ei voi sijoittaa torin pohjoispuolelle, sillä se haittaa kulkemista ja kauppakeskuksen näkyvyyttä torille. Haemme jo nykyisessä tilanteessa mahdollisuuksia parantaa kauppakeskuksen ja sen liikkeiden näkyvyyttä. Luonnoksessa rakennus on massiivinen ja estää näkyvyyden torille. Kauppakeskuksen arkkitehtuuri perustuu torille avautuvaan pääoveen. Asemakaavaluonnoksesta poiketen rakennus ei saisi ulottua Myyn sisäänkäynnin kohdalle kaksikerroksisena. Kulkuväylän tulisi olla avoin ja riittävän leveä. Torikaupan hyvinvointi huomioiden pääsy ja näkyvyys kaupungin vilkkaimpaan ostoskortteliin tulisi olla mahdollisimman esteetön.

Vastine: Kauppahallin sijoittelussa on huomioitu Kauppatorin pohjoispuolisen IsoMyyn korttelin pääsisäänkäynti. Luonnosvaiheen jälkeen kauppahallin tonttia on pienennetty niin, että sen rakennusala jää IsoMyyn pääsisäänkäynnin itäpuolelle.

Asemakaavaehdotuksessa kauppahallin tontille on merkitty jalankulkuyhteys torin pohjoiseteläsuuntaisen keskiakselin kohdalle. Näin varmistetaan avoin kulkuyhteys torilta IsoMyyn pääsisäänkäynnille.

Esteettömyys on rakentamismääräysten kautta esiin tuleva asia, eikä sitä ole tarvetta erikseen huomioida kaavaratkaisussa.

Kauppatorin pohjoispuolisille kortteleille voi uudisrakennuksen sijoittelulla olla myönteisiä vaikutuksia. Kun asiakasvirta torin pohjoisosassa lisääntyy, voi samalla lisääntyä myös muun muassa IsoMyyn korttelin asiakasmäärä.

16. Joensuun kaupunkikeskustayhdistys Virta

Kaavan tulee omalta osaltaan lisätä kauppatorin ja ympäristön elinvoimaa. Yhdistys korostaa liikerakennuksen tarpeellisuutta ja katsoo, että annettu ehdotus kaavamutoksesta on kokonaisuutena hyvä. Kesäkahviloiden ei tarvitsisi siirtyä pois tapahtumien alta. Torikaupan huoltotarpeiden varmistaminen on tehtävä huolella. Kaavan tulee mahdollistaa väliaikaisten kahviloiden ja torikaupan sijoittuminen kauppatorille tai ympäristöön. Lisäksi sen tulee tukea kauppatorin viihtyisyyttä ja monipuolista käyttöä erilaiset käyttäjäryhmät huomioiden.

Vastine: Lausunto tukee kaavaratkaisua. Torikaupan huolto tapahtunee pääosin torin etelälaidalta. Kahviloille on osoitettu omat paikkansa sekä Kauppatorille että Keskuspuistoon. Torikauppa voi sijoittua torialueelle. Joka tapauksessa kaavaratkaisun myötä Kauppatorin vetovoima kasvaa, kun alue rakennetaan valmiiksi.



ARCADIA

JOENSUUN KAUPPAHALLI / PKO

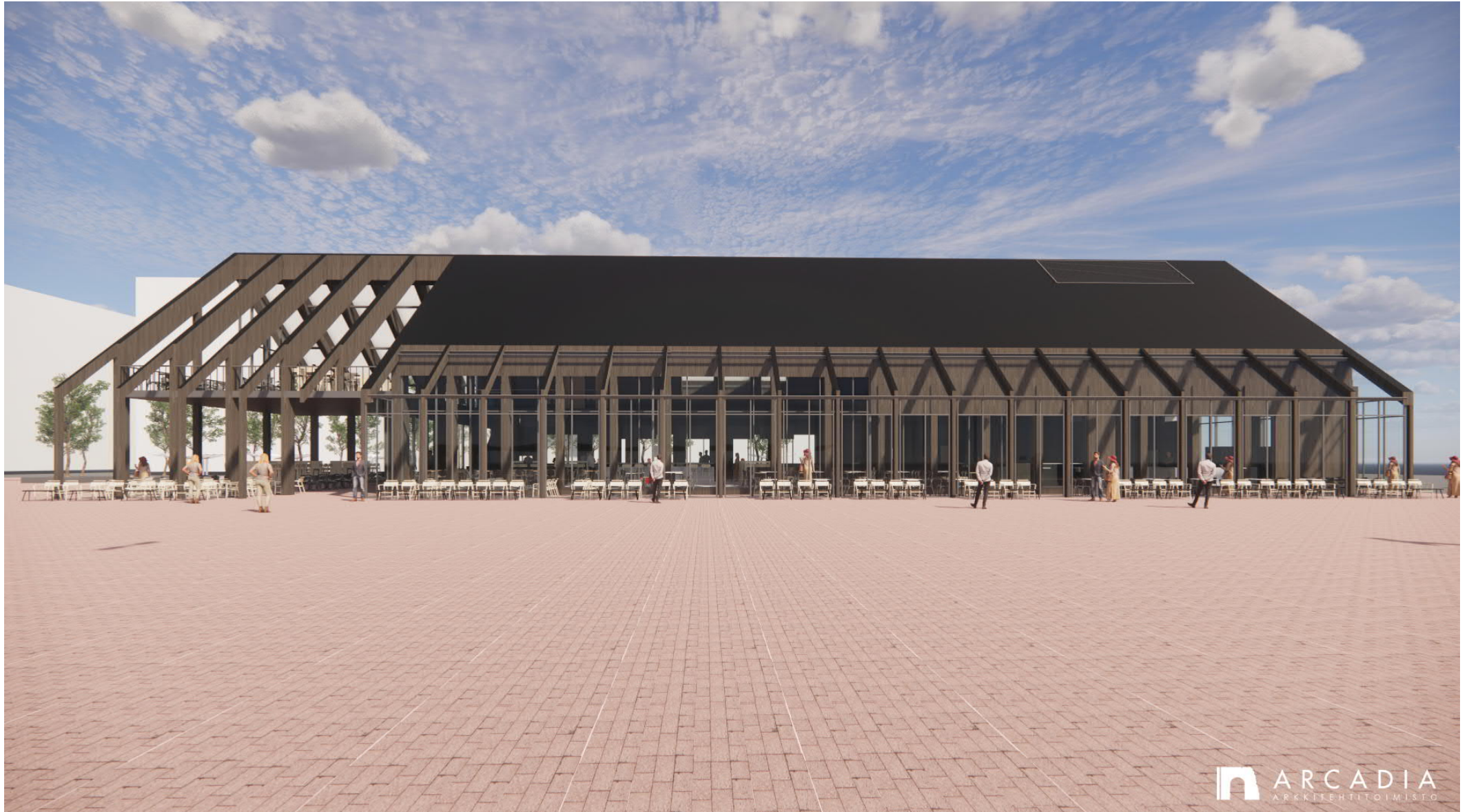
Luonnoksia 06.05.20

Asemapiirros korjattu 2.9.2020

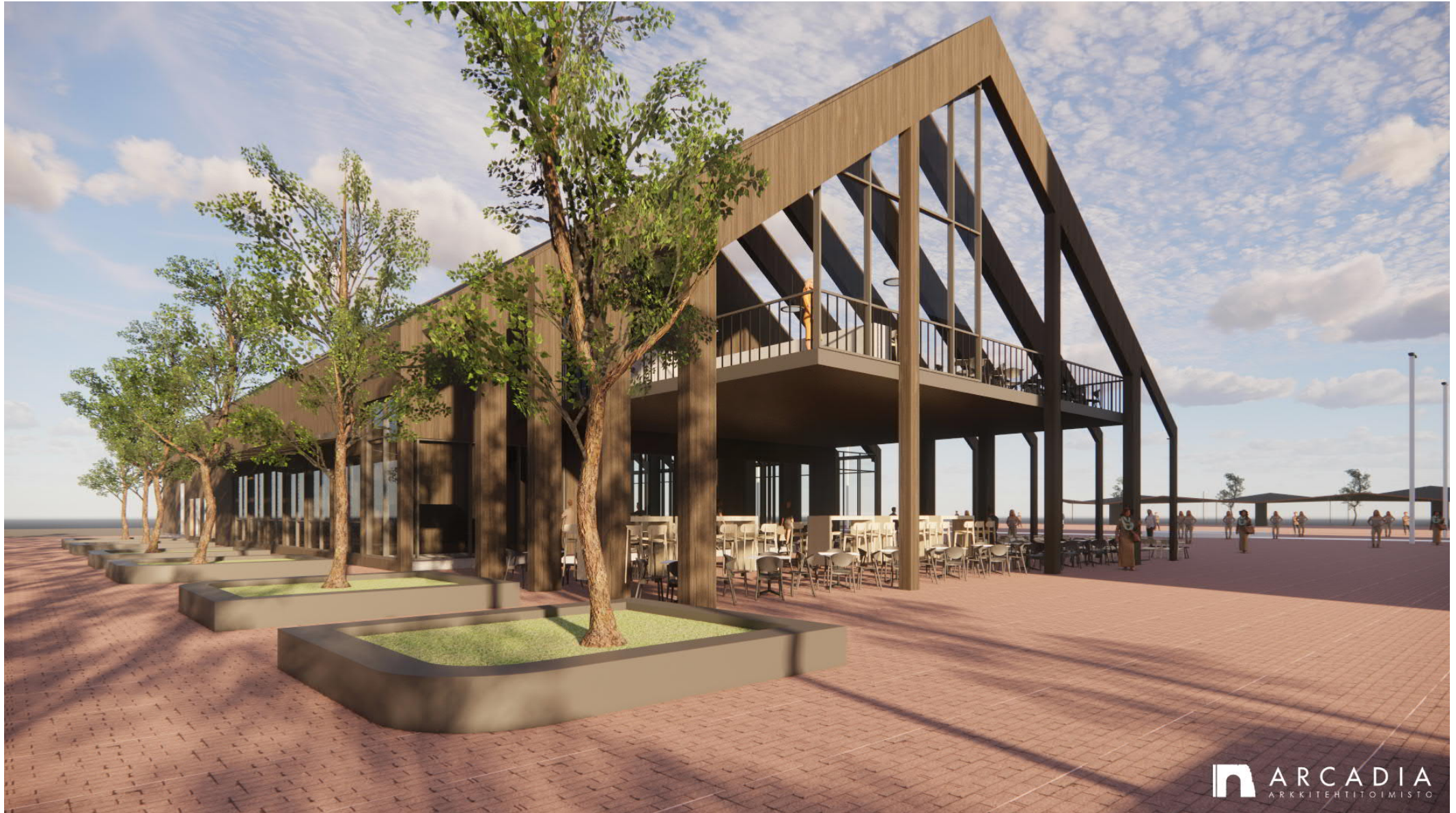
HAVAINNEKUVA TORIN SUUNNALTA



HAVAINNEKUVA TORIN SUUNNALTA



HAVAINNEKUVA KÄVELYKADUN SUUNNALTA



HAVAINNEKUVA KÄVELYKADUN SUUNNALTA



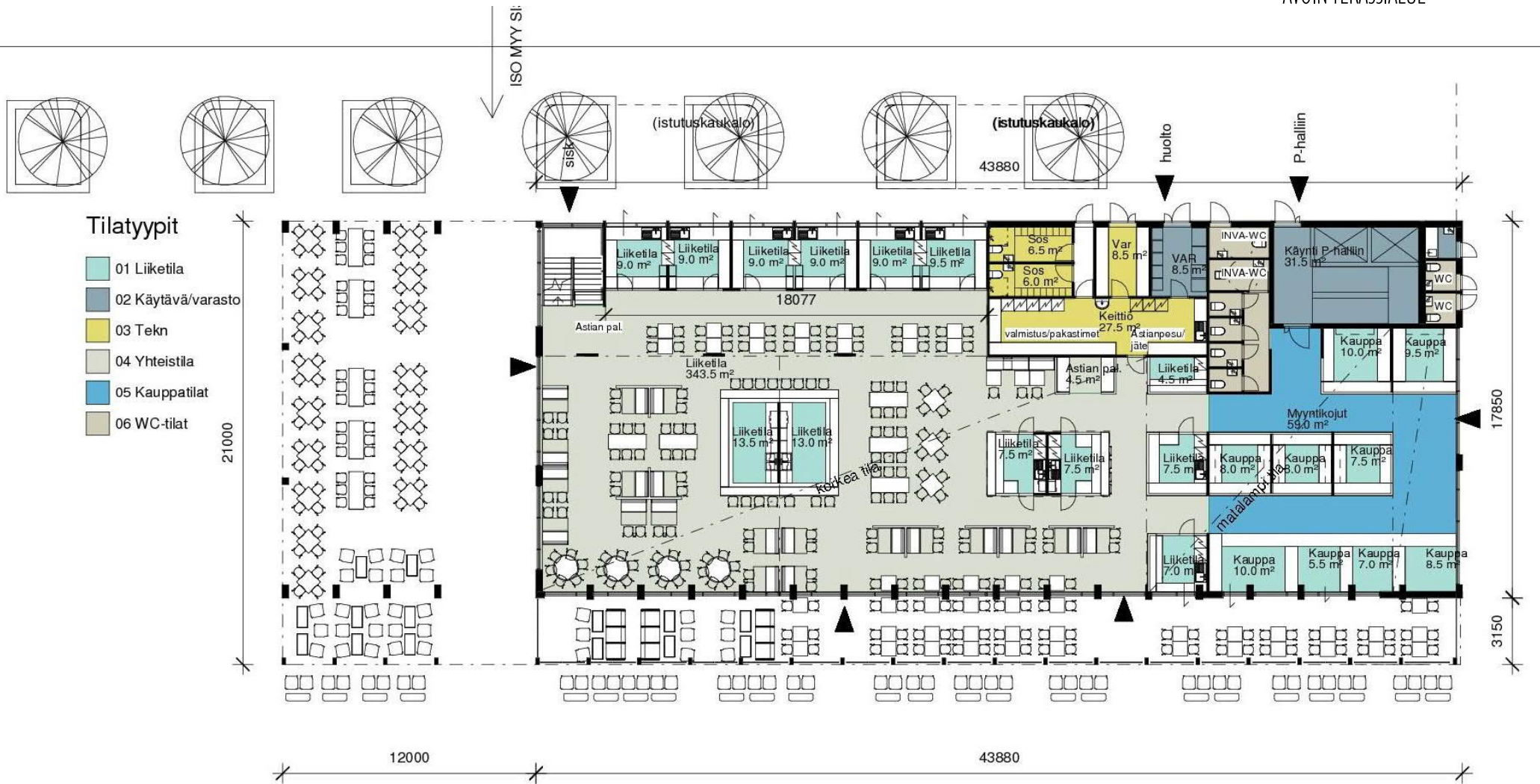






I.KRS

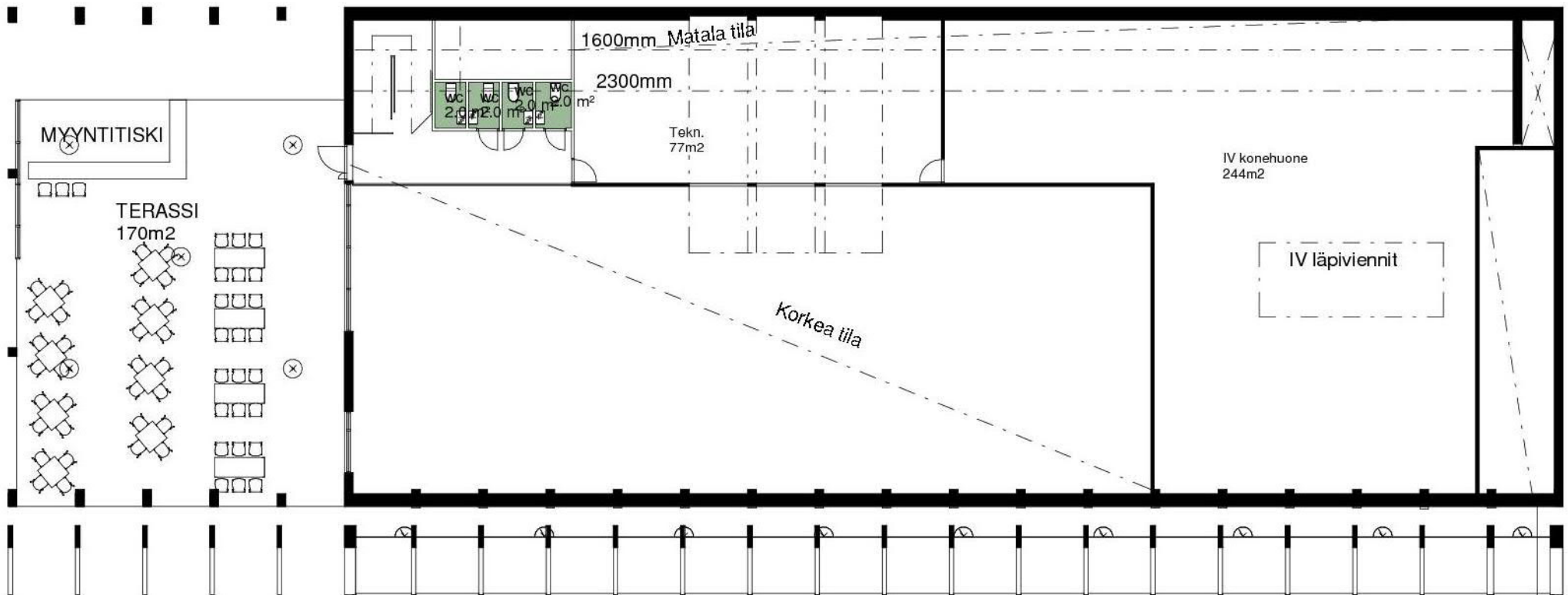
KAUPPAHALLI, KATETTUTERASSI JA
AVOIN TERASSIALUE



Kerrosala 780 + 40kem2 + 200m2 kattoterassi
Rakennuksen ala 1160m2

2.KRS

TERASSI, WC:T, TEKNINEN TILA JA IV-
KONEHUONE







SISÄHAVAINNE TERASSILTA



LIITE 13

KAAVARATKAISU

SOVITETTUNA

KAUPUNKIMALLIIN

KAUPPATORIN JA YMPÄRISTÖN
ASEMAKAAVAN MUUTOS
JOENSUUN KAUPUNKI, 2020

Uudet mallinnuskuvat 2.9.2020
Arcadia Oy Arkkitehtitoimisto
Ramboll Finland Oy



NÄKYMÄ TORILLE YLI VAPAUDENPUISTON NYKYTILANTEESSA



RAMBOLL

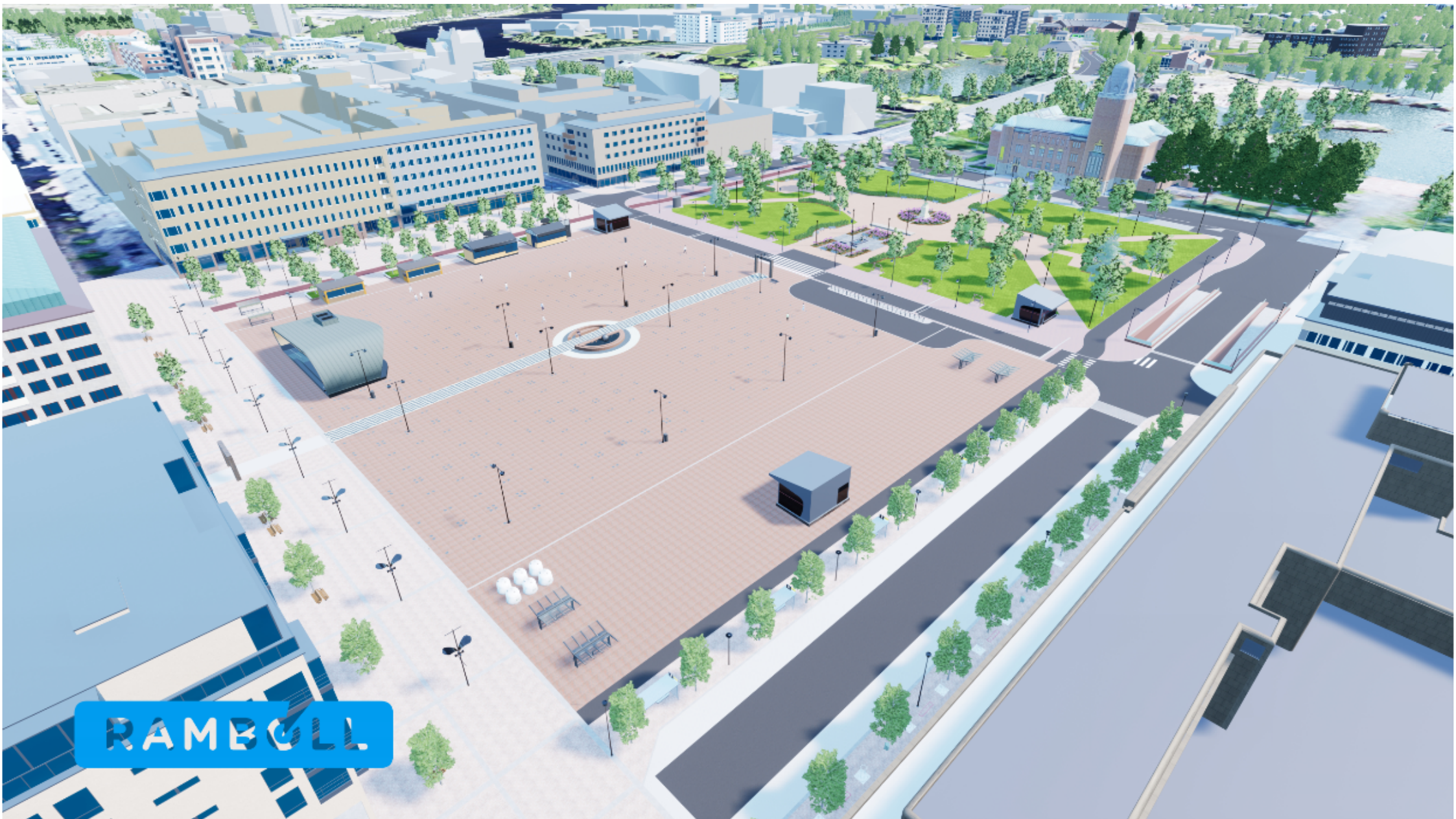
NÄKYMÄ TORILLE YLI VAPAUDENPUISTON, KAUPPAHALLI TORIN POHJOISLAIDALLA



NÄKYMÄ KOSKI- JA TORIKADUN KULMASTA NYKYTILANTEESSA

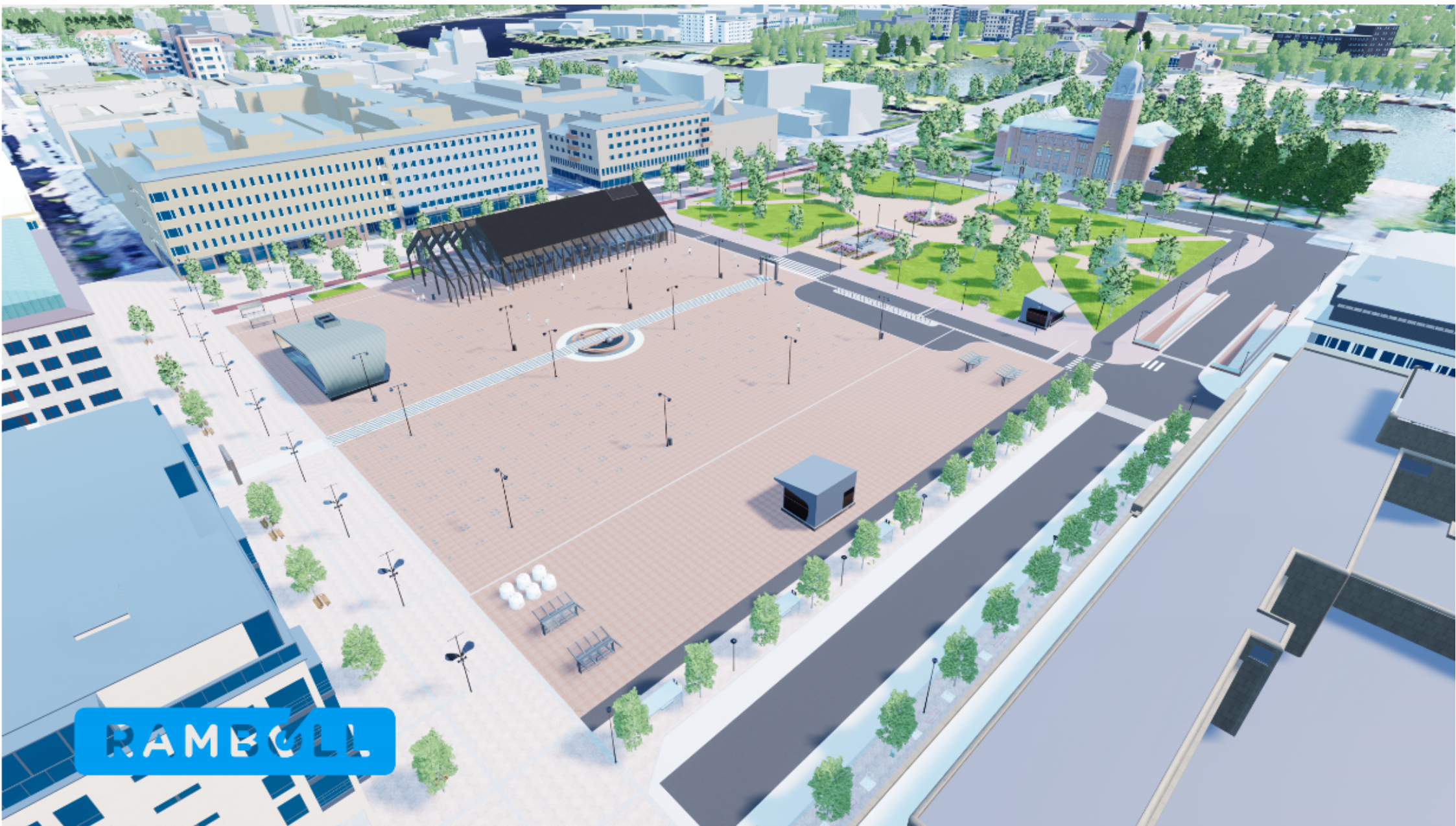


NÄKYMÄ KOSKI- JA TORIKADUN KULMASTA, KAUPPAHALLI TORIN POHJOISLAIDALLA



RAMBOLL

NÄKYMÄ KOSKI- JA KAUPPAKADUN KULMASTA NYKYTILANTEESSA



NÄKYMÄ KOSKI- JA KAUPPAKADUN KULMASTA, KAUPPAHALLI TORIN POHJOISLAIDALLA



RAMBOLL

NÄKYMÄ SILTAKADULTA VAPAUDENPUISTON KOHDALTA NYKYTILANTEESSA



NÄKYMÄ SILTAKADULTA VAPAUDENPUISTON KOHDALTA, KAUPPAHALLI TORIN POHJOISLAIDALLA



NÄKYMÄ TORILLE LÄNNESTÄ NYKYTILANTEESSA



NÄKYMÄ TORILLE LÄNNESTÄ, KAUPPAHALLI TORIN POHJOISLAIDALLA

Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutos EHDOTUSVAIHEEN PALAUTERAPORTTI

ASEMAKAAVAEHDOTUS OLI NÄHTÄVILLÄ 11.6.-3.8.2020. MUISTUTUKSIA JA LAUSUNTOJA SAATIIN YHTEENSÄ 12 KPL. YHDESSÄ LAUSUNNOSSA EI OLLUT MITÄÄN HUOMAUTETTAVAA.

TÄHÄN RAPORTTIIN ON KOOTTU TIIVISTELMÄT ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA SAADUSTA PALAUTTEESTA JA PALAUTTEESEEN LAADITUT VASTINEET. VASTINEET ON LAATINUT JOENSUUN KAUPUNGIN YHDYSKUNTASUUNNITTELU.

ALKUPERÄISET MUISTUTUKSET JA LAUSUNNOT OVAT ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUKSEN LIITTEENÄ. NIITÄ ON LYHENNETTY AI-NOASTAAN ITSEÄÄN TOISTAVAN KUVA-AINEISTON OSALTA.

1. Torikahvio Päivänurmen puolesta Markku Korjonen 1.6.2020

Torikahvio Päivänurmi esittää, että kahvion ympärille voitaisiin tehdä korkea, pysyvä aita ja siihen korkeat portit. Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa rajoitetaan aidan korkeus 100 senttimetriin.

Muistutuksen liitteenä on havainnekuvia suunnitellusta kahvioalueen aidasta. Tässä esitetään yksi kuva, josta suunnitelman sisältö käy ilmi.



Vastine:

Keskuspuistossa sijaitseva paikka on vuokrattu lyhyellä määräaikaaisella sopimuksella kahviokäyttöön Torikahvio Päivänurmelle. Alueen kahviokäyttö on tarkoitus mahdollistaa myös jatkossa. Kaavalla ei ratkaista sitä, kenelle alue vuokrataan.

Kahvio sijaitsee yleisellä alueella puistossa. Alue on tarkoitus säilyttää edelleenkin puistona. Rakennuksen sijainnin merkintätapa vastaa Kauppatorille osoitettujen kahvioiden merkintätapaa. Nekin ovat yleiselle alueelle merkittyjä rakennusaloja, eivät tontteja. Kun kahvio on kiinni, aluetta on voitava käyttää vapaasti. Pysyvä aitaaminen ei sovellu tähän tarkoitukseen. Aitaamista voi käyttää vain toiminnalliseen rajaamiseen (esim. anniskelualue), ei kulun estämiseen toiminta-ajan ulkopuolella.

Liiketoiminta on yleisillä alueilla sovitettava olosuhteisiin. Puiston yleistä käyttöä ei ole syytä rajoittaa yhtään enempää kuin on välttämätöntä.

Muistutus ei anna aiheutta muuttaa kaavaehdotusta. Kaavan asiaa koskeva määräys säilytetään, sitä hieman täsmentäen:

”Keskuspuistossa sijaitsevien kahviloiden terassialueet saa aidata toiminnallisin perustein enintään 100 cm korkealla aidalla. Alueen on oltava yleisesti käytettävissä muina kuin kahviloiden aukioloaikoina.”

2. Pohjois-Karjalan ELY-keskus 18.6.2020

ELY-keskus kiinnittää erityistä huomiota uuteen kauppahallirakennukseen ja tarkastelee kauppahalliratkaisua kolmesta näkökulmasta:

- 1) Kauppatorin sijainti osana Joensuun rantapuistovyöhykettä (ns. RKY-alue) ja osana keskustan itä-länsisuunnassa halkaisevaa julkisten toimintojen ja rakennusten vyöhykettä.
- 2) Joensuun kauppahallirakentamisen historia.
- 3) Kauppatorin merkitys Joensuun ja maakunnan keskeisimpänä kaupunkitilana.

ELY-keskus toivoo, että tällä kertaa rakennuksen sijaintipaikka saadaan ratkaistua kestäväällä tavalla, toisin kuin aiemmillä kahdella kerralla.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen mukaisen kauppahallirakennuksen valmistumisen jälkeen torin kaksi selvästi hallitsevinta rakennusta olisivat vierekkäin torin pohjoispuolella, mikä ratkaisu ei tue kauppatorin tilajaottelun historiallisia, torin tasapainoa hakevia piirteitä. Uudisrakennus heikentää maakunnallisesti merkittävien Siltakadun varren rakennusten näkymistä ja näkyvyyttä Siltakadulta torille.

ELY-keskus ei sinänsä vastusta uudisrakennuksen sijoittamista torin pohjoisreunalle, mutta esittää rakennuksen pienentämistä ja madaltamista, jolloin se sopeutuisi paremmin osaksi torialueen kokonaisuutta.

ELY-keskus esittää rakennustapaohjeiden laatimista kauppatorin uudisrakennuksille, Pankkitalon suojelun ulottamista myös matalalle rakennusosalle ja harkittavaksi viranomaisneuvottelun järjestämistä kaavaehdotuksesta.

Vastine:

ELY-keskuksen esittämät kolme näkökulmaa Kauppatorin rakentamisen tarkasteluun ovat perusteltuja. Myös kaupungin tavoite on, että torin rakentaminen saadaan ratkaistua kestävästi ja pitkäaikaisesti.

Kauppatorille tulevan rakennuksen laajuutta tarkastellaan vielä uudelleen ELY-keskuksen esittämistä näkökulmista ennen kaavaehdotuksen viemistä luottamuselinten päätettäväksi. Tässä kaavahankkeessa voidaan aidosti tehdä poliittinen ratkaisu sijaintipaikasta Koskikadun ja Siltakadun puolien välillä. Kaavan hyväksyminen

tarkoittaa Siltakadun puolen valitsemista ja hylkääminen Koskikadun puolen valitsemista, koska silloin nykyinen asemakaava jää voimaan.

Torikaupan ilmeeseen kuuluu lähtökohtaisesti moninaisuus. Kahvioiden, kojujen, telttojen myyntivaunujen ja -autojen muodostama kokonaisuus ei voi olla äärimmäisen homogeeninen. Liika yhtenäisyys jopa heikentäisi torin elävyyttä. Nyt kun Joensuun tori on kunnostettu, tarvitaan kuitenkin jonkinlaista ryhtiliikettä kaupan ulkoasuun. Samalla pitää muistaa, että torikauppa elää pienillä tuloilla ja Joensuussa on eletty vuosia tilapäisolosuhteissa rakentamishankkeiden takia. Yhtenäistämistä on syytä tehdä, mutta torikaupan ominaisuudet huomioiden. Jäykät kaavamääräykset eivät siihen sovellu.

Yksittäistä rakennusta (kauppahallirakennusta) varten ei ole tarpeen laatia sitovaa ohjeistusta. Rakentamistapaohjeet soveltuvat silloin, kun tavoitellaan yhtenäistä rakentamistapaa aluekokonaisuudelle, eivät yksittäisen rakennushankkeen ohjaamiseen.

Pankkitalon osalta kaavaehdotukseen sisältyvä 8-kerroksisen rakennusosan (merkittävimmän osan) suojelu on realistinen kompromissi. Matalan osan suojelu tekisi mahdollisen myöhemmän täydennysrakentamisen tontilla erittäin vaikeaksi. Tällaisena suojelu voinee olla myös kiinteistönomistajan hyväksyttävissä, vaikka omistajan jättämän muistutuksen perusteella on edelleen joitain näkemyseroja.

Lausunnossa esitetty viranomaisneuvottelu on järjestetty 18.8.2020.

3. Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu 30.6.2020

Ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Ei tarvetta vastineelle.

4. Antero Turkki 7.7. 2020

Muistutuksen jättäjä tekee neljä muutosesitystä kaavaehdotukseen:

- 1) Kauppahallin harjakorkeus rajoitettava kaavassa 6 metriin.
- 2) Hallin tulee toiminnallisesti tarjota torisivulla tilat nykyisten pienimittakaavaisten kioskien tarpeisiin.
- 3) Vapaa esteetön kattamaton leveä jalankulkuyhteys torilta Ison Myyn sisäänkäyntiin.
- 4) Kaupunkikuvan ja ympäröivien suojeltujen rakennusten johdosta kauppahallista on järjestettävä arkkitehtikilpailu.

Muistutuksessa kannetaan huolta Siltakadun, Siltakatu-Kauppakatu -suunnan sekä pankkitalon ja Teräskulman näkymistä. Siinä esitetään teknisten tilojen ja huollon sijoittamista kellarikerrokseen. Rakennuksen madaltamiseksi. Tori – Iso Myy -yhteyden länsipuolelle esitetään vain kattamatonta terassia. Arkkitehtikilpailulla tavoiteltaisiin maakunnallisesti merkittävää julkista rakennusta ja sen pohjaksi esitetään kaavaehdotusta havainnollisempaa asemakaavaa.

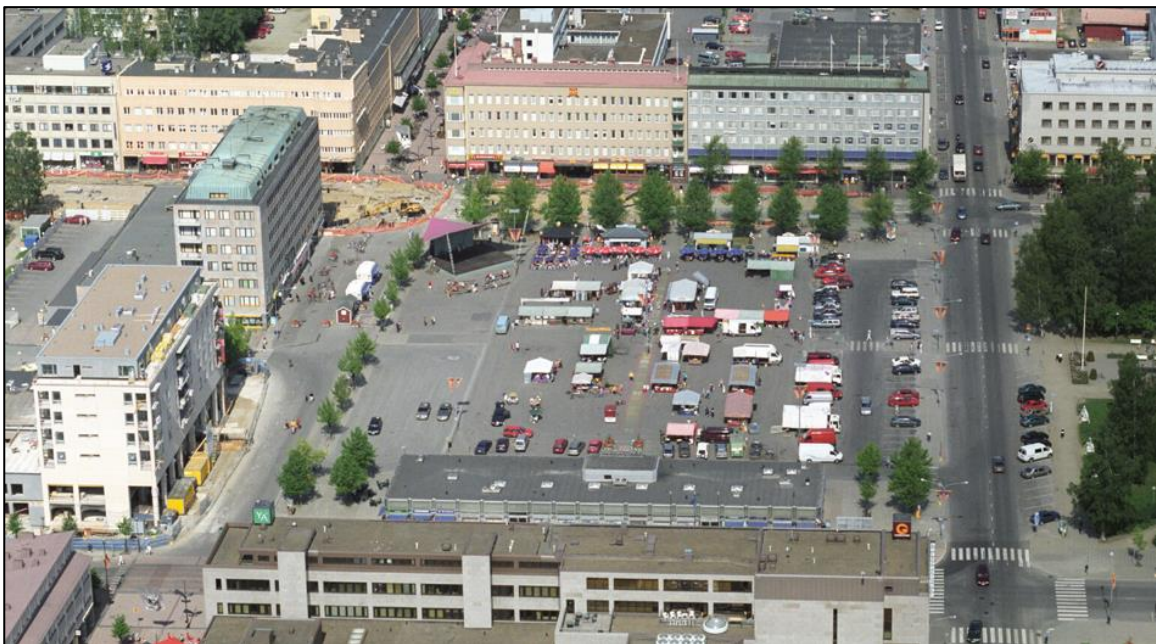
Vastine:

Kaupungin näkemyksen mukaan uudisrakennus voidaan sijoittaa torin pohjoisreunalle. Uudisrakennukselta tulee edellyttää hyvää kaupunkikuvallista laatua. Rakennuksen toiminnalliseen sisältöön jätetään vapautta kaavamerkinnällä (liikerakennusten korttelialue KL), mutta maanvuokrasopimuksella kiinnitetään vuokralainen toteutukseen, joka edellyttää myös pienliiketiloija.

Rakennuksen enimmäiskorkeuden rajoittaminen 6 metriin rajoittaisi suunnittelua liikaa eikä ole ympäristönsä kannalta perusteltua. Purettu 1960-luvun kauppahalli oli korkeusmitaltaan tuota luokkaa. Tuolloin Koskikadun rakennuskanta oli torin kohdalla matalaa, 1-2 kerroksista. 1900-luvun alussa rakennettu ensimmäinen kauppahalli, joka sijaitsi Siltakadun puolella, oli harjakorkeudeltaan noin 10 metriä. Siltakadun rakennukset olivat hallin rakentamisaikana enintään saman korkuisia. Nykyisen uuden torilavan harjakorkeus on 7,4 metriä. Matalasta rakennuksesta olisi vaikea luoda omaleimainen ja merkittävä julkinen rakennus nykyisessä ympäristössä. Uuden torirakennuksen olisi syytä olla lavaa korkeampi. On toki selvää, että ympäröivien rakennusten korkeudesta on jätävä selvästi alle.

Kohti Isoa Myytä menevän yhteyden järjestäminen on ensi sijassa toiminnallinen kysymys. Yhteys toteutuu ehdotetussa kaavaratkaisussa. Molemmissa aiemmissa Joensuun torin kauppahalliratkaisuissa torin pohjois-eteläsuuntainen keskilinja on ollut rakennuksen katkaisema. Olennaisempi pohjois-eteläsuuntainen yhteys Kauppakatu säilyy kävelykatuna. Kaupunkikuvan kannalta tärkeä yhteys kaupungintalolta taidemuseolle säilyy ja pikemmin korostuu.

Aiempien kauppahallien vaikutusta ympäristöönsä havainnollistavat seuraavalla sivulla olevat kaksi historiallista ilmakuvaa vuosilta 1964 ja 2003. Näistä kuvista huomaat torin käyttötavan muuttuneen myös muissa suhteissa.

KAUPPATORIN JA YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAN MUUTOS
Ehdotusvaiheen palauteraportti
2.9.2020
Sivu 6/26*Joensuun tori 1964**Joensuun tori 2003*

Huollon sijoittaminen kellarikerrokseen ei ole teknisesti mahdollista toriparkin matalan sisäkorkeuden vuoksi. Ilmanvaihtokoneiden sijoittaminen kellarikerrokseen vähentää pysäköintipaikkoja toriparkissa. Pääosin yksikerroksiseen rakennukseen voidaan sijoittaa ilmanvaihto toiseen kerrokseen niin, että rakennuksen korkeusmittakaava ja kokonaismuoto ovat hallinnassa tässä ympäristössä.

Rakennuksen täsmällistä laajuutta ja korkeutta tarkasteltiin uudelleen muistutusten vuoksi. Kaavaehdotus ei edellytä rakennukselta harjakattomuotoa, mutta kaavamuutoksen hakijan suunnitelmassa sitä esitetään perustelluista syistä. Tällä rakennuksen muodolla tavoitellaan sitä, että kaikki tekniset tilat, mukaan lukien ilmanvaihtokoneet ja ilmanvaihdon tulo- ja poistokanavat saadaan saman rakennusrungon sisään. Lisäksi mahdollistetaan se, että osa tiloista voi olla toisessa kerroksessa, ja se, että osa ensimmäisen kerroksen tiloista voidaan toteuttaa korkeana ja ilmavana. Nämä on tarpeen mahdollistaa kaavalla. Nämä näkökohdat huomioon ottaen rakennuksen kokonaiskorkeus toteutetusta toripinnasta olisi noin 12,5 metriä.

Rakennuksen ilmettä, muotoa ja kokoa koskevien kannanottojen vuoksi tehdään seuraavat lisäykset kaavamerkintöihin ja -määräyksiin:

- *KL-korttelialueella rakennusten tai rakenteiden korkein sallittu korkeusasema on +93.00 (N2000)*
- *KL-korttelialueella rakennuksen tekniset järjestelmät, kuten ilmanvaihtoon liittyvät kanavat, tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisään niin, että rakennuksen kokonaishahmo muodostuu yhtenäiseksi.*
- *te-1 -merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle toteutettavien rakenteiden tulee olla ilmeeltään kevyitä ja näkymiä vain vähän peittäviä.*

Arkkitehtikilpailun järjestäminen on rakennushankkeen toteuttajan harkittava asia ja sinänsä mahdollinen etenemistapa suunnittelussa. Kilpailu ei kuitenkaan ole mikään automaatti, joka takaa kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti onnistuneen lopputuloksen. Mahdollisen kilpailun järjestäminen kuuluu aikataulullisesti kaavaa koskevan päätöksen jälkeiseen aikaan.

5. Aila Tahvanainen 23.7.2020

Muistutuksen jättäjä kannattaa kauppahallin sijoittamista Koskikadun puolelle kuten enemmistö kaupungin järjestämässä kyselyssä. Halli peittäisi torilta katsottuna ruuman Carelicumin rakennuksen. Sijoitus tukisi torin ympäristön rakennusten symmetriaa. Rakennusmateriaalina tulisi käyttää punatiiltä yhtenäistämässä taidemuseon, kaupungintalon ja kauppahallin asetelmaa. Lasiakvaarioita on rakennettu jo liikaa.

Vastine:

Kaupungin järjestämässä kyselyssä Koskikadun puolen sijaintia kannatti 36 % vastaajista, Siltakadun puolen sijaintia 33 % ja kumpaa tahansa edellisistä 24 %. Vastauksia oli paljon, 1081 kappaletta. Koonti kyselyn tuloksista on kaavaselostuksen liitteenä.

Kyselyn tulos kertoo, että ei ole olemassa yksiselitteistä kansalaismielipidettä siitä, kummalla puolella toria hallin kuuluu olla. Historiallisestikin tarkasteltuna halli on

sijainnut molemmilla puolilla. Kumpaakin sijaintivaihtoehtoa voidaan perustella uskottavasti.

Tässä kaavahankkeessa voidaan aidosti tehdä poliittinen ratkaisu sijaintipaikasta Koskikadun ja Siltakadun puolien välillä. Kaavan hyväksyminen tarkoittaa Siltakadun puolen valitsemista ja hylkääminen Koskikadun puolen valitsemista, koska silloin nykyinen asemakaava jää voimaan.

Kauppahallirakennuksen rakentaminen toriparkin kannen päälle edellyttää, että rakennus tehdään keveänä. Kaupungin päätöksentekijöiden joukossa on selvä trendenssi suosia puurakentamista. Puurakentamisen tekniikat ja ratkaisut kehittyvät tänä aikana hyvää vauhtia. Puurakentaminen kytkee rakennuksen nimenomaan meidän aikaamme. Hallirakennuksen visuaalinen kytkeminen kaupungintaloon ja taidemuseoon tiilimateriaalilla tulisi jäämään pääosin ajatuksen tasolle eikä kytkentä hahmottuisi riittävästi toriympäristössä. Edelle kirjoitetun perustella ei ole syytä muuttaa kaavaehdotuksen suositusta julkisivumateriaalista.

6. Pirjo Jormanainen 30.7.2020

Muistuttajan mielestä on hyvä, että kauppahalli ylipäättään rakennetaan.

Muistutuksen jättäjä kannattaa kauppahallin sijoittamista Koskikadun puolelle kuten enemmistö kaupungin järjestämässä kyselyssä. Sijoitus tasapainottaisi torin yleisilmettä, jättäisi näkyviin Siltakadun arvorakennukset eikä peittäisi Siltakadun liiketiloja näkyvistä. Halli piilottaisi ruman ja massiivisen Carelicumin rakennuksen.

Kauppahalli Siltakadun puolella lisäisi kaupunkikuvan tukkoisuutta. Istutetut lehmukset, kävelykatu ja tori muodostavat kauniin kokonaisuuden, jonka iso kauppahalli pilaisi. Kauppahallin pitäisi olla korkeintaan yksikerroksinen, lisätila otettaisiin kellarikerroksesta. Liiketilaa ei tarvita paljon, koska sitä on vapaana.

Päätöksenteossa pitäisi huomioida paremmin kyselyn tulokset, asiantuntijaneumykset, joensuulaisten mielipiteet ja erityisesti Siltakadun korttelin (Ison Myyn) kauppiaiden mielipiteet.

Vastine:

Kaupungin järjestämässä kyselyssä Koskikadun puolen sijaintia kannatti 36 % vastaajista, Siltakadun puolen sijaintia 33 % ja kumpaa tahansa edellisistä 24 %. Vastauksia oli paljon, 1081 kappaletta. Koonti kyselyn tuloksista on kaavaselostuksen liitteenä.

Kyselyn tulos kertoo siitä, että ei ole olemassa yksiselitteistä kansalaismielipidettä siitä, kummalla puolella toria hallin kuuluu olla. Historiallisestikin tarkasteltuna halli on sijainnut molemmilla puolilla. Kumpaakin sijaintivaihtoehtoa voidaan perustella uskottavasti.

Tässä kaavahankkeessa voidaan aidosti tehdä poliittinen ratkaisu sijaintipaikasta Koskikadun ja Siltakadun puolien välillä. Kaavan hyväksyminen tarkoittaa Siltakadun puolen valitsemista ja hylkääminen Koskikadun puolen valitsemista, koska silloin nykyinen asemakaava jää voimaan. Saadut mielipiteet ja kyselyn tulokset on tuotu ja tulevat tässäkin vaiheessa päättäjien tietoon. Kaavahankkeen sisältöä ja saatuja palautteita on käsitelty useaan otteeseen kaupunkirakennelautakunnan jäsenten kanssa.

Rakennuksen enimmäiskorkeuden rajoittaminen 6 metriin rajoittaisi suunnittelua liikaa eikä ole ympäristönkään kannalta perusteltua. Purettu 1960-luvun kauppahalli oli korkeusmitaltaan tuota luokkaa. Tuolloin Koskikadun rakennuskanta oli torin kohdalla matalaa, 1-2 kerroksista. 1900-luvun alussa rakennettu ensimmäinen kauppahalli, joka sijaitsi Siltakadun puolella, oli harjakorkeudeltaan noin 10 metriä. Siltakadun rakennukset olivat hallin rakentamisaikana enintään saman korkuisia. Nykyisen uuden torilavan harjakorkeus on 7,4 metriä.

Matalasta rakennuksesta olisi vaikea luoda omaleimainen ja merkittävä julkinen rakennus nykyisessä ympäristössä. Uuden torirakennuksen olisi syytä olla torilavaa korkeampi. On toki selvää, että ympäröivien rakennusten korkeudesta on jäätävä selvästi alle.

Rakennuksen täsmällistä laajuutta ja korkeutta tarkasteltiin uudelleen muistutusten vuoksi. Kaavaehdotus ei edellytä rakennukselta harjakattomuotoa, mutta kaavamuutoksen hakijan suunnitelmassa sitä esitetään perustelluista syistä. Tällä rakennuksen muodolla tavoitellaan sitä, että kaikki tekniset tilat, mukaan lukien ilmanvaihtokoneet ja ilmanvaihdon tulo- ja poistokanavat saadaan saman rakennusrungon sisään. Lisäksi mahdollistetaan se, että osa tiloista voi olla toisessa kerroksessa, ja se, että osa ensimmäisen kerroksen tiloista voidaan toteuttaa korkeana ja ilmavana. Nämä on tarpeen mahdollistaa kaavalla. Nämä näkökohdat huomioon ottaen rakennuksen kokonaiskorkeus toteutetusta toripinnasta olisi noin 12,5 metriä.

Rakennuksen ilmettä, muotoa ja kokoa koskevien kannanottojen vuoksi tehdään seuraavat lisäykset kaavamerkintöihin ja -määräyksiin:

- KL-korttelialueella rakennusten tai rakenteiden korkein sallittu korkeusasema on +93.00 (N2000)

- *KL-korttelialueella rakennuksen tekniset järjestelmät, kuten ilmanvaihtoon liittyvät kanavat, tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisään niin, että rakennuksen kokonaishahmo muodostuu yhtenäiseksi.*
- *te-1 -merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle toteutettavien rakenteiden tulee olla ilmeeltään kevyitä ja näkymiä vain vähän peittäviä.*

7. Kiinteistöosakeyhtiö Pankkitalo 30.7.2020

Muistutus keskittyy Joensuun keskustan pohjavesiolosuhteisiin, Pankkitalon puupaaluperustusten säilymisen edellytyksiin ja mahdollisiin perustusten vaurioihin liittyviin vastuukysymyksiin.

Muistutuksessa esitetään, että kaupungilla olisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § (895/1999) mukaan velvollisuus antaa määräys pohjaveden pinnan tason seurannasta. Muistuttaja väittää, että pohjaveden taso keskusta-alueella on mitä ilmeisimmin alentunut, että kaupunki on omilla toimillaan aiheuttanut pohjaveden pinnan alenemisen tai ainakin vaikuttanut siihen ja että kaupunki on katsonut, että se ei ole vastuussa pohjaveden tasosta. Muistuttaja nimeää pohjaveden pinnan tasoa alentaviksi kaupungin toimiksi seuraavat kaksi: toriparkin rakennuslupaa myönnettäessä on sallittu rakentaminen liian alhaiselle tasolle eikä ole edellytetty vedenpaine-eristystä, ja katurakenteisiin ei ole tehty niiden salaojauvaikutuksen estäviä savipatoja. Muistutuksen mukaan ei ole selvitetty, mitä vaikutuksia Kauppahallirakennuksen pohjarakenteilla olisi pohjaveteen. Muistutuksessa todetaan, että kaupungin johdolla on käynnistetty keskustan pohjavesiä ja puupaaluperustusten kuntoa koskeva selvitys, jossa myös Koy Pankkitalo on mukana.

Muistutuksessa esitetään kaksi keskenään ristiriitaista näkemystä Pankkitalorakennuksen suojelusta. Muistutuksen sivulla 1 sanotaan, että rakennuksen suojelu asemakaavalla ei ole mahdollista ja sivulla 2 sanotaan, että Koy Pankkitalo ei tule hyväksymään kuin rakennuksen korkean osan itä-, pohjois- ja eteläsivun seinien suojelun.

Muistuttajan mielestä rakennuksen ”suojelun edellytyksiä” ei ole selvitetty riittävästi. Muistutuksen muun tekstin perusteella tämän on ymmärrettävä tarkoittavan rakennuksen puupaaluperustusten säilymisen edellytyksiä. Muistutuksen mukaan Kauppatorin ja ympäristön kaavaa ei saisi ”vahvistaa” ennen kuin puupaaluperustusten säilymisen edellytykset on riittävästi varmistettu. Vanhakantaisella ilmauksella kaavan ”vahvistamisesta” tarkoitettaneen kaavaehdotuksen hyväksymistä. Muistuttaja edellyttää selvittämään ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä, onko Toriparkki rakennettu säädösten mukaisesti.

Lisäksi Koy Pankkitalo esittää, sen tontille nykyisen pysäköintipaikan kohdalle sallitaisiin pysäköinti kahteen tasoon joko kokonaan maan päälle tai 1,5 kerrosta maan yläpuolelle.

Muistutuksen jättäjä kritisoi kauppahallirakennusta koskevaa kaavaehdotuksen sisältöä. Rakennuksesta ei pitäisi saada käyttää kahvila- ja ravintolatoimintaan kuin enintään 20 %, huomioiden tehdyn kyselyn tulos. Rakennusta ei pitäisi rakentaa kahteen kerrokseen ja sen kellaritiloja pitäisi hyödyntää wc- ja teknisille tiloille. Kauppahallin harjakorkeus tulisi rajoittaa esim. 5 metriin. Rakennuksen suunnittelusta olisi järjestettävä arkkitehtikilpailu.

Muistuttaja toistaa kaavan luonnosvaiheessa lähettämänsä mielipiteen, johon on vastattu kaavaehdotuksen selostuksen liitteellä 11. Sitä ei ole tarpeen referoida tässä.

Vastine:

Kaupunki on käynnistänyt keskustan pohjavesiä ja puupaaluperusten säilymistä koskevan selvityksen laatimisen yhdessä yhdeksän yksityisen kiinteistönomistajan kanssa. Selvitystoimeksianto on annettu Ramboll Finland Oy:lle. Työ valmistuu vuoden 2020 aikana. Kaupunki vastaa 50 % kustannuksista ja loppuosa jakautuu kiinteistöjen kesken. Koy Pankkitalo on mukana selvityksessä ja sen osuus kustannuksista on 9,2 %.

Pohjaveden korkeusasema ei ole koskaan vakaa vaan se muuttuu. Pohjavettä esiintyy sekä varsinaisen pohjavetenä että sen yläpuolella ns. orsivetenä. Molemmilla on vaikutusta rakentamisolosuhteisiin. Pohjaveden korkeuteen vaikuttaa moni asia. Osa näistä liittyy luonnonolosuhteisiin kuten sadantaan, imeytymiseen, pintavesien vaihtelevaan korkeusasemaan ja maaperän vedenläpäisevyyteen. Osa tekijöistä on ihmistoiminnasta johtuvaa; mm. vettä imemättömän pinnan määrä ja sen muutokset kiinteistöillä ja yleisillä alueilla, salaojittaminen, vesien pumppaaminen ja erilaisten maanalaisten rakenteiden vaikutukset. Pohjaveden korkeuden pitkäaikaismuutoksia ei voida luotettavasti arvioida yksittäisten mittausten perusteella vaan tarvitaan pitkiä mittausten aikasarjoja ja niiden tulkintaa.

Yhteisellä selvityksellä on tarkoitus saada luotettavaa tietoa pohja- ja orsivesien käyttäytymisestä keskustassa ja löytää oikeat toimenpiteet maanalaisten vesien turvallisen tason turvaamiseksi. Tarkittavat toimenpiteet tulevat todennäköisesti olemaan sekä kaupungin että kiinteistöjen vastuulla.

Selvityksessä ei tähän mennessä ole tullut esiin hälyttäviä tietoja puupaaluperustusten kunnosta. Valtaosaltaan kerätyt pohjaveden ja orsiveden mittaustiedot kertovat vedenpintojen olevan turvallisella korkeudella. Yksittäisissä korkeuden mittauksissa

on saatu huolestuttavan alhaisia paikallisia lukemia ja näiden selvittely jatkuu. Koska pohjaveden liikkeet Joensuun keskustan maaperässä ovat hitaita, voidaan pienillä alueilla (esim. tonteilla) vaikuttaa paikallisesti merkittävästikin pohjaveden korkeusasemaan, myös tasoa nostavasti, jos on tarpeen.

Yksittäisen rakennuksen puuperustuksia suojaava ns. orsivesi kerääntyy nimenomaan kyseisen rakennuksen rakennuskaivannon muodostamaan savimonttuun. Sinne muodostuu allas, jonka maanalaisen veden pinnan korkeutta säätelevät mm. sinne valuvat vajovedet, rakennuksen omat salaojat ja sieltä viemäriverkkoon liittyvät viemärit ja niiden kaivannot. Tärkeää on, että juuri tontilta viemäriverkkoon liittyvän liitosputken kaivannossa olisi savisulku. Kaupungin viemäriverkkoon tehtävien savisulkujen merkitys yksittäisen kiinteistön kohdalla on pieni, jos liitosputken kaivanto on tiivistetty asianmukaisesti.

Toriparkki on rakennettu lainvoimaisen asemakaavan ja lainvoimaisen rakennusluvan perusteella. Sillä ei ole takautuvasti vaikutusta tähän puheena olevaan kaava-hankeeseen. Toriparkkia ympäröivien maanalaisten vesien kuivatustaso on +77.300 (N2000). Tämän alapuolella olevia vesiä ei kuivateta ja tason alapuoliset rakenteet ovat vesitiiviitä. Toriparkin lattiataso on alempana, leikkauspiirustusten perusteella välillä +76.330 - +77.090 (N2000) ja vesitiiviin pohjalaatan pinta hieman sitä alempana. Tältä tasolta kuivatetaan ainoastaan hallin sisäpuolisia vesiä, kuten autojen pyörissä kantautuneiden lumien sulamisvesiä. Sisäpuolisten vesien pumpaamisella ei ole vaikutusta Toriparkin rakenteen ulkopuolisiin maanalaisiin vesiin. Vedenpainetta kestävät rakenteet tehdään yleisesti vesitiiviistä betonista, koska tällaiset rakenteet ovat kunnossapidon kannalta parempia.

Kauppahallirakennus (rakennus kaavaehdotuksen KL-merkityllä korttelialueella) rakennetaan jo toteutetun Toriparkin rakenteiden varaan, yksinkertaistetusti sanottuna siis Toriparkin kannen päälle. Toriparkin rakenteen läpi ympäröivään maaperään ulottuvia maanalaisia, pohjavesiolosuhteisiin vaikuttavia rakenteita ei ole tarpeen tehdä. Toriparkin toteuttaja on varautunut pysäköintihallin rakenteissa mahdollisuuteen toteuttaa kevytrakenteinen kauppahallirakennus joko Siltakadun tai Koskikadun puoleiseen Kauppatorin laitaan em. tavalla.

Muistutuksessa oleva viittaus Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen 6 § sisältämiin määräyksen alimmista lattiatasoista liittyy rakennuspaikkoihin, jotka ovat alttiita vesistötulville. Määräyksessä ei siis ole kyse rakentamisen korkeusasemasta suhteessa pohjaveden korkeuteen eikä siinä niin sanotakaan. Nykyisen tai aiemman rakennusjärjestyksen vesistötulviin varautumista koskevaa määräystä ei voida eikä ole voinut soveltaa Toriparkin suunnitteluun ja rakentamiseen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § käsittelee yksittäisen kaavahankkeen kaavaselostuksen sisältöä. Sen perusteella ei voida antaa mitään kaavamääräyksiä eikä sen perusteella voida johtaa kaupungille yleistä velvollisuutta seurata pohjaveden pinnan tasoa. Kaavamääräysten oikeudellinen perusta on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 57 §, jota on muutettu 1 ja 3 mom osalta vuosina 2010 ja 2017.

Kuten yhteiseen selvitykseen ryhtyminen osoittaa, kaupunki näkee pohjavesiolosuhteiden ja puupaaluperustusten säilymisolosuhteiden selvittämisen muistutuksen väitteistä huolimatta tärkeäksi yhteiseksi asiaksi. Rakennuksen kunnosta on kuitenkin ensi sijassa vastuussa rakennuksen omistaja (maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §). Tämä koskee luonnollisesti myös perustuksia.

Kaavaehdotuksen määräyksiin tehdään muistutuksen takia korjaus. Niihin lisätään voimassa olevassa Kauppatorin asemakaavassa oleva, pohjavesiä koskeva määräys, joka kuuluu seuraavasti:

”Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista.”

Vaikka nyt käsiteltävänä oleva kaava ei sisällä mitään sellaisia uusia rakennuksia tai rakenteita, joiden toteuttamisella olisi vaikutusta pohjavesiolosuhteisiin, on tämä määräys pidettävä esillä, että asia ei pääse unohtumaan. Käytännön soveltaminen tehdään rakennushankekohtaisesti rakennuslupamenettelyssä.

Pankkitalon rakennuksen suojelun perusteena ovat Joensuun keskustan osayleiskaavan (2012) yhteydessä tehdyt rakennushistorialliset selvitykset ja tehty kaavaratkaisu, jossa Pankkitalon merkintä on seuraava:

”sr (21). Rakennussuojelukohde.

Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasuun tehdä sellaisia muutoksia, jotka vaarantavat kohteen kulttuurihistoriallisen arvon säilymisen. Suluissa oleva numero viittaa kulttuuri- ja rakennushistoriallisenselvityksen kohdeluettelo.”

Koy Pankkitalo tyytyi osayleiskaavan suojeluratkaisuun eikä hakenut siihen muutosta. Oikeusvaikutteinen yleiskaava on oikeudellisesti ohjeena laadittaessa asemakaavaa tai asemakaavan muutosta (maankäyttö- ja rakennuslaki 42 §). Rakennuksen suojeluarvojen merkittävyys (rakennusperintölain (498/2010) 8 § mukaiset suojelun edellytykset) on kiistaton eikä Koy Pankkitalokaan ole muuta väittänyt.

Muistuttajan esittämä ”rakennuksen julkisivujen suojele” eli sen kolmen korkean seinän suojele ei ole käytännössä mahdollista. Tämän vuoksi yhtiön esittämä suojelun laajuus tarkoittaa todellisuudessa aivan samaa ratkaisua kuin kaupunki kaavaehdotuksessaan esittää, eli sitä, että Pankkitalon korkeaa osaa ”ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen”. Ehdotettu rakennussuoja ei ulotu rakennuksen sisätiloihin, koska niitä ei suojelua koskevassa kaavamääräyksessä mainita.

Rakennuksen korkean osan suojele tällä tavoin ei estä mahdollisia myöhempiä laajennushankkeita kiinteistöllä, kun niiden lähtökohdaksi otetaan arvokkaan osan säilyttäminen ja kunnioittaminen. Luonnollisesti laajentaminen edellyttää asemakaavan muuttamista, mihin nyt ei ole riittäviä edellytyksiä, koska kiinteistö ei ole tuonut esille tarvetta laajennuksiin.

Suojelua ratkaistaessa on syytä lukea myös Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ja Pohjois-Karjalan museon lausunnot. Näissä esitetään laajempaa suojelua kuin kaavaehdotuksessa.

Nykyinen asemakaava mahdollistaa pysäköinnin rakentamisen kahteen tasoon Koy Pankkitalon tontin länsiosaan. Maanpäällisen pysäköinnin lisäksi voidaan tehdä yksi maanlainen pysäköintitaso. Kuten Koy Pankkitalon toimitusjohtajan kanssa sovittiin kaavan luonnosvaiheen jälkeen, yhtiö teetti luonnossuunnitelman pysäköinnin toteuttamisesta kahteen tasoon joko kokonaan maan päälle tai 1,5 kerrosta maan yläpuolelle. Selvityksen tuloksena oli, että tämä on teknisesti mahdollista. Sähköpostinvaihdossa kaavoituspäällikön ja toimitusjohtajan välillä todettiin selvityksen jälkeen, että ratkaisun toteuttaminen ei ole taloudellisesti järkevää. Toimitusjohtaja sanoi vievänsä asian tiedoksi yhtiön hallitukselle. Tämän jälkeen yhtiö ei ottanut asiassa mitään yhteyttä kaavoitukseen, joten kaavaehdotuksessa ratkaisu jätettiin voimassa olevan kaavan mukaiseksi. Muistutus on liian myöhäinen vaihe hoitaa tällaista asiaa.

Kaavaehdotukseen on merkitty torille rakennusala liikerakennukselle käyttötarkoituserkinnällä KL (liikerakennusten korttelialue). Tämän täsmällisemmin ei käyttötarkoitusta ole tarkoituksenmukaista osoittaa kaavassa. Toteutukseen on tarpeen jättää liikkumavaraa liiketoiminnan sisällön osalta. KL-merkinnällä osoitetulle korttelialueelle voidaan toteuttaa kauppahallityyppinen rakennus, mutta se voi sisältää myös muunlaista liiketoimintaa. Joensuussa kauppahallikulttuuri on valitettavasti katkennut eikä siten ole ollenkaan selvää, että rakennusta olisi mahdollista saada kokonaan tai muistuttajan esittämällä tavalla 80-prosenttisesti kauppahallikaupalle.

Kauppahallirakennuksen kerrosluvun rajoittaminen yhteen kerrokseen rajoittaisi suunnittelua liikaa eikä ole ympäristönkään kannalta perusteltua. Purettu 1960-luvun kauppahalli oli yksikerroksinen. Tuolloin Koskikadun rakennuskanta oli torin kohdalla matalaa, 1-2 kerroksista. 1900-luvun alussa rakennettu ensimmäinen kauppahalli, joka sijaitsi Siltakadun puolella, oli yksikerroksinen mutta harjakorkeudeltaan noin 10 metriä. Siltakadun rakennukset olivat hallin rakentamisaikana enintään saman korkuisia. Nykyisen uuden torilavan harjakorkeus on 7,4 metriä.

Matalasta rakennuksesta olisi vaikea luoda omaleimainen ja merkittävä julkinen rakennus nykyisessä ympäristössä. Uuden torirakennuksen olisi syytä olla torilavaa korkeampi. On toki selvää, että ympäröivien rakennusten korkeudesta on jäätävä selvästi alle.

Rakennuksen täsmällistä laajuutta ja korkeutta tarkasteltiin uudelleen muistutusten vuoksi. Kaavaehdotus ei edellytä rakennukselta harjakattomuotoa, mutta kaavamuutoksen hakijan suunnitelmassa sitä esitetään perustelluista syistä. Tällä rakennuksen muodolla tavoitellaan sitä, että kaikki tekniset tilat, mukaan lukien ilmanvaihtokoneet ja ilmanvaihdon tulo- ja poistokanavat saadaan saman rakennusrungon sisään. Lisäksi mahdollistetaan se, että osa tiloista voi olla toisessa kerroksessa, ja se, että osa ensimmäisen kerroksen tiloista voidaan toteuttaa korkeana ja ilmavana. Nämä on tarpeen mahdollistaa kaavalla. Nämä näkökohdat huomioon ottaen rakennuksen kokonaiskorkeus toteutetusta toripinnasta olisi noin 12,5 metriä.

Rakennuksen ilmettä, muotoa ja kokoa koskevien kannanottojen vuoksi tehdään seuraavat lisäykset kaavamerkintöihin ja -määräyksiin:

- KL-korttelialueella rakennusten tai rakenteiden korkein sallittu korkeusasema on +93.00 (N2000)
- KL-korttelialueella rakennuksen tekniset järjestelmät, kuten ilmanvaihtoon liittyvät kanavat, tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisään niin, että rakennuksen kokonaishahmo muodostuu yhtenäiseksi.
- te-1 -merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle toteutettavien rakenteiden tulee olla ilmeeltään kevyitä ja näkymiä vain vähän peittäviä.

Arkkitehtikilpailun järjestäminen on rakennushankkeen toteuttajan harkittava asia ja sinänsä mahdollinen etenemistapa suunnittelussa. Kilpailu ei kuitenkaan ole mikään automaatti, joka takaa kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti onnistuneen lopputuloksen. Mahdollisen kilpailun järjestäminen kuuluu aikataulullisesti kaavaa koskevan päätöksen jälkeiseen aikaan.

8. Kiinteistö Oy Joensuun Yhdyslinna, Keskuskuja Oy ja Kiinteistö Oy Teräskulma 30.7.2020

Muistutus keskittyy Joensuun keskustan pohjavesiolosuhteisiin, yhtiöiden rakennusten puupaaluperustusten säilymisen edellytyksiin ja mahdollisiin perustusten vaurioihin liittyviin vastuukysymyksiin.

Muistutuksessa esitetään, että kaupungilla olisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § (895/1999) mukaan velvollisuus antaa määräys pohjaveden pinnan tason seurannasta. Muistuttajat väittävät, että pohjaveden taso keskusta-alueella on mitä ilmeisimmin alentunut, että kaupunki on omilla toimillaan aiheuttanut pohjaveden pinnan alenemisen tai ainakin vaikuttanut siihen ja että kaupunki on katsonut, että se ei ole vastuussa pohjaveden tasosta. Muistuttajat nimeävät pohjaveden pinnan taso alentaviksi kaupungin toimiksi seuraavat kaksi: toriparkin rakennuslupaa myönnettäessä on sallittu rakentaminen liian alhaiselle tasolle eikä ole edellytetty vedenpaine-eristystä, ja katurakenteisiin ei ole tehty niiden salaojavaikutuksen estäviä savipatoja. Muistutuksen mukaan ei ole selvitetty, mitä vaikutuksia Kauppahallirakennuksen pohjarakenteilla olisi pohjaveteen.

Muistutuksen mukaan Kauppatorin ja ympäristön kaavaa ei saisi "vahvistaa" ennen kuin ympäröivien rakennusten puupaaluperustusten säilymisen edellytykset on riittävästi varmistettu. Vanhakantaisella ilmauksella kaavan "vahvistamisesta" tarkoitettaneen kaavaehdotuksen hyväksymistä. Muistuttajat edellyttävät selvittämään ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä, onko Toriparkki rakennettu säädösten mukaisesti.

Muistutuksen jättäjät kritisoivat kauppahallirakennusta koskevaa kaavaehdotuksen sisältöä. Rakennuksesta ei pitäisi saada käyttää kahvila- ja ravintolatoimintaan kuin enintään 20 %, huomioiden tehdyn kyselyn tulos. Rakennusta ei pitäisi rakentaa kahteen kerrokseen ja sen kellaritiloja pitäisi hyödyntää wc- ja teknisille tiloille. Kauppahallin harjakorkeus tulisi rajoittaa esim. 5 metriin. Rakennuksen suunnittelusta olisi järjestettävä arkkitehtikilpailu.

Vastine:

Kaupunki on käynnistänyt keskustan pohjavesiä ja puupaaluperustusten säilymistä koskevan selvityksen laatimisen yhdessä yhdeksän yksityisen kiinteistönomistajan kanssa. Selvitystoimeksianto on annettu Ramboll Finland Oy:lle. Työ valmistuu vuoden 2020 aikana. Kaupunki vastaa 50 % kustannuksista ja loppuosa jakautuu kiinteistöjen kesken. Muistuttajayhtiöt ovat mukana selvityksessä ja niiden yhteenlaskettu osuus kustannuksista on 21,1 %.

Pohjaveden korkeusasema ei ole koskaan vakaa vaan se muuttuu. Pohjavettä esiintyy sekä varsinaisen pohjavetenä että sen yläpuolella ns. orsivetenä. Molemmilla on vaikutusta rakentamisolosuhteisiin. Pohjaveden korkeuteen vaikuttaa moni asia. Osa näistä liittyy luonnonolosuhteisiin kuten sadantaan, imeytymiseen, pinta-vesien vaihtelevaan korkeusasemaan ja maaperän vedenläpäisevyyteen. Osa tekijöistä on ihmistoiminnasta johtuvaa; mm. vettä imemättömän pinnan määrä ja sen muutokset kiinteistöillä ja yleisillä alueilla, salaojittaminen, vesien pumpppaaminen ja erilaisten maanalaisten rakenteiden vaikutukset. Pohjaveden korkeuden pitkäaikaismuutoksia ei voida luotettavasti arvioida yksittäisten mittausten perusteella vaan tarvitaan pitkiä mittausten aikasarjoja ja niiden tulkintaa.

Yhteisellä selvityksellä on tarkoitus saada luotettavaa tietoa pohja- ja orsivesien käyttäytymisestä keskustassa ja löytää oikeat toimenpiteet maanalaisten vesien turvallisen tason turvaamiseksi. Tarvittavat toimenpiteet tulevat todennäköisesti olemaan sekä kaupungin että kiinteistöjen vastuulla.

Selvityksessä ei tähän mennessä ole tullut esiin hälyttäviä tietoja puupaaluperustusten kunnosta. Valtaosaltaan kerätyt pohjaveden ja orsiveden mittaustiedot kertovat vedenpintojen olevan turvallisella korkeudella. Yksittäisissä korkeuden mittauksissa on saatu huolestuttavan alhaisia paikallisia lukemia ja näiden selvittely jatkuu. Koska pohjaveden liikkeet Joensuun keskustan maaperässä ovat hitaita, voidaan pienillä alueilla (esim. tonteilla) vaikuttaa paikallisesti merkittävästikin pohjaveden korkeusasemaan, myös tasoa nostavasti, jos on tarpeen.

Yksittäisen rakennuksen puuperustuksia suojaava ns. orsivesi kerääntyy nimenomaan kyseisen rakennuksen rakennuskaivannon muodostamaan savimonttuun. Sinne muodostuu allas, jonka maanalaisten veden pinnan korkeutta säätelevät mm. sinne valuvat vajovedet, rakennuksen omat salaojat ja sieltä viemäriverkkoon liittyvät viemärit ja niiden kaivannot. Tärkeää on, että juuri tontilta viemäriverkkoon liittyvän liitosputken kaivannossa olisi savisulku. Kaupungin viemäriverkkoon tehtävien savisulkujen merkitys yksittäisen kiinteistön kohdalla on pieni, jos liitosputken kaivanto on tiivistetty asianmukaisesti.

Toriparkki on rakennettu lainvoimaisen asemakaavan ja lainvoimaisen rakennusluvan perusteella. Sillä ei ole takautuvasti vaikutusta tähän puheena olevaan kaavahankkeeseen. Toriparkkia ympäröivien maanalaisten vesien kuivatustaso on +77.300 (N2000). Tämän alapuolella olevia vesiä ei kuivateta ja tason alapuoliset rakenteet ovat vesitiiviitä. Toriparkin lattiataso on alempana, leikkauspiirustusten perusteella välillä +76.330 - +77.090 (N2000) ja vesitiiviin pohjalaatan pinta hieman sitä alempana. Tältä tasolta kuivatetaan ainoastaan hallin sisäpuolisia vesiä, kuten autojen pyörissä kantautuneiden lumien sulamisvesiä. Sisäpuolisten vesien pumpaamisella ei ole vaikutusta Toriparkin rakenteen ulkopuolisiin maanalaisiin vesiin.

Vedenpainetta kestävät rakenteet tehdään yleisesti vesitiiviistä betonista, koska tällaiset rakenteet ovat kunnossapidon kannalta parempia.

Kauppahallirakennus (rakennus kaavaehdotuksen KL-merkityllä korttelialueella) rakennetaan jo toteutetun Toriparkin rakenteiden varaan, yksinkertaistetusti sanottuna siis Toriparkin kannen päälle. Toriparkin rakenteen läpi ympäröivään maaperään ulottuvia maanalaisia, pohjavesiolosuhteisiin vaikuttavia rakenteita ei ole tarpeen tehdä. Toriparkin toteuttaja on varautunut pysäköintihallin rakenteissa mahdollisuuteen toteuttaa kevytrakenteinen kauppahallirakennus joko Siltakadun tai Koskikadun puoleiseen Kauppatorin laitaan em. tavalla.

Muistutuksessa oleva viittaus Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen 6 § sisältämiin määräyksiin alimmista lattiatasoista liittyy rakennuspaikkoihin, jotka ovat alttiita vesistötulville. Määräyksessä ei siis ole kyse rakentamisen korkeusasemasta suhteessa pohjaveden korkeuteen eikä siinä niin sanotakaan. Nykyisen tai aiemman rakennusjärjestyksen vesistötulviin varautumista koskevaa määräystä ei voida eikä ole voinut soveltaa Toriparkin suunnitteluun ja rakentamiseen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § käsittelee yksittäisen kaavahankkeen kaavasielostuksen sisältöä. Sen perusteella ei voida antaa mitään kaavamääräyksiä eikä sen perusteella voida johtaa kaupungille yleistä velvollisuutta seurata pohjaveden pinnan tasoa. Kaavamääräysten oikeudellinen perusta on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 57 §, jota on muutettu 1 ja 3 mom osalta vuosina 2010 ja 2017.

Kuten yhteiseen selvitykseen ryhtyminen osoittaa, kaupunki näkee pohjavesiolosuhteiden ja puupaaluperustusten säilymisolosuhteiden selvittämisen muistutuksen väitteistä huolimatta tärkeäksi yhteiseksi asiaksi. Rakennuksen kunnosta on kuitenkin ensi sijassa vastuussa rakennuksen omistaja (maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §). Tämä koskee luonnollisesti myös perustuksia.

Kaavaehdotuksen määräyksiin tehdään muistutuksen takia korjaus. Niihin lisätään voimassa olevassa Kauppatorin asemakaavassa oleva, pohjavesiä koskeva määräys, joka kuuluu seuraavasti:

”Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista.”

Vaikka nyt käsiteltävänä oleva kaava ei sisällä mitään sellaisia uusia rakennuksia tai rakenteita, joiden toteuttamisella olisi vaikutusta pohjavesiolosuhteisiin, on tämä määräys pidettävä esillä, että asia ei pääse unohtumaan. Käytännön soveltaminen tehdään rakennushankekohtaisesti rakennuslupamenettelyssä.

Kaavaehdotukseen on merkitty torille rakennusala liikerakennukselle käyttötarkoituserkinnällä KL (liikerakennusten korttelialue). Tämän täsmällisemmin ei käyttötarkoitusta ole tarkoituksenmukaista osoittaa kaavassa. Toteutukseen on tarpeen jättää liikkumavaraa liiketoiminnan sisällön osalta. KL-merkinnällä osoitetulle korttelialueelle voidaan toteuttaa kauppahallityyppinen rakennus, mutta se voi sisältää myös muunlaista liiketoimintaa. Joensuussa kauppahallikulttuuri on valitettavasti katkennut eikä siten ole ollenkaan selvää, että rakennusta olisi mahdollista saada kokonaan tai muistuttajan esittämällä tavalla 80-prosenttisesti kauppahallikaupalle.

Kauppahallirakennuksen kerrosluvun rajoittaminen yhteen kerrokseen rajoittaisi suunnittelua liikaa eikä ole ympäristönkään kannalta perusteltua. Purettu 1960-luvun kauppahalli oli yksikerroksinen. Tuolloin Koskikadun rakennuskanta oli torin kohdalla matalaa, 1-2 kerroksista. 1900-luvun alussa rakennettu ensimmäinen kauppahalli, joka sijaitsi Siltakadun puolella, oli yksikerroksinen mutta harjakorkeudeltaan noin 10 metriä. Siltakadun rakennukset olivat hallin rakentamisaikana enintään saman korkuisia. Nykyisen uuden torilavan harjakorkeus on 7,4 metriä.

Matalasta rakennuksesta olisi vaikea luoda omaleimainen ja merkittävä julkinen rakennus nykyisessä ympäristössä. Uuden torirakennuksen olisi syytä olla torilavaa korkeampi. On toki selvää, että ympäröivien rakennusten korkeudesta on jäätävä selvästi alle.

Rakennuksen täsmällistä laajuutta ja korkeutta tarkasteltiin uudelleen muistutusten vuoksi. Kaavaehdotus ei edellytä rakennukselta harjakattomuotoa, mutta kaavamuutoksen hakijan suunnitelmassa sitä esitetään perustelluista syistä. Tällä rakennuksen muodolla tavoitellaan sitä, että kaikki tekniset tilat, mukaan lukien ilmanvaihtokoneet ja ilmanvaihdon tulo- ja poistokanavat saadaan saman rakennusrungon sisään. Lisäksi mahdollistetaan se, että osa tiloista voi olla toisessa kerroksessa, ja se, että osa ensimmäisen kerroksen tiloista voidaan toteuttaa korkeana ja ilmavana. Nämä on tarpeen mahdollistaa kaavalla. Nämä näkökohdat huomioon ottaen rakennuksen kokonaiskorkeus toteutetusta toripinnasta olisi noin 12,5 metriä.

Rakennuksen ilmettä, muotoa ja kokoa koskevien kannanottojen vuoksi tehdään seuraavat lisäykset kaavamerkintöihin ja -määräyksiin:

- KL-korttelialueella rakennusten tai rakenteiden korkein sallittu korkeusasema on +93.00 (N2000)
- KL-korttelialueella rakennuksen tekniset järjestelmät, kuten ilmanvaihtoon liittyvät kanavat, tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisään niin, että rakennuksen kokonaishahmo muodostuu yhtenäiseksi.
- te-1 -merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle toteutettavien rakenteiden tulee olla ilmeeltään kevyitä ja näkymiä vain vähän peittäviä.

Arkkitehtikilpailun järjestäminen on rakennushankkeen toteuttajan harkittava asia ja sinänsä mahdollinen etenemistapa suunnittelussa. Kilpailu ei kuitenkaan ole mikään automaatti, joka takaa kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti onnistuneen lopputuloksen. Mahdollisen kilpailun järjestäminen kuuluu aikataulullisesti kaavaa koskevan päätöksen jälkeiseen aikaan.

9. Arvi Eskelinen, Osmo Karttunen, Taina Koski ja Lasse Nevalainen 31.7.2020

Muistuttajat kritisoivat esitetyn kauppahallirakennuksen korkeutta, peittävyyttä ja voimakasta rakenteellisuutta. Rakennuksen laajuutta lännen suuntaan pitäisi rajoittaa pienemmäksi, se ei saisi ulottua yli torin keskilinjan, koska se peittäisi Ison Myyn sisäänkäynnin ja työntyisi liian lähelle torin esiintymislavaa. Rakennuksen tulisi olla erityisesti kattomuodoltaan hillitympi ja sopeutua paremmin ympäröiviin rakennuksiin.

Muistuttajat esittävät yksikerroksista rakentamista, ja jos toisen kerroksen rakentaminen on esim. teknisistä syistä on, tulisi tämä sallia vain Torikadun ja Siltakadun risteyksen läheisyydessä.

Muistuttajat ovat laatineet luonnoksen hallista. Siinä on esitetty, miten kauppahalli voitaisiin toteuttaa ottaen huomioon muistutuksessa esitetyn kritiikin, tinkimättä rakennuksen laajuudesta maan tasolla. Tässä esitetään yksi kuva, josta luonnos on pääpiirteissään hahmotettavissa.



Vastine:

Rakennuksen kerrosluvun rajoittaminen yhteen kerrokseen rajoittaisi suunnittelua liikaa eikä ole ympäristönkään kannalta perusteltua. Kokonaan ympäristölleen alisteinen rakentamistapa johtaisi helposti 1960-luvun kauppahallin tyyppiseen rakentamiseen, joka ei toisi torille mitään lisäarvoa eikä vahvistaisi alueen identiteettiä ilmeellään. Torilava on tässä suhteessa onnistunut, omaleimainen rakenne. Sen ilmeen toistaminen kooltaan suuremmassa rakennuksessa ei ole kuitenkaan hedelmällinen lähtökohta suunnittelulle.

Purettu 1960-luvun kauppahalli oli yksikerroksinen. Tuolloin Koskikadun rakennuskanta oli torin kohdalla matalaa, 1-2 kerroksista. 1900-luvun alussa rakennettu ensimmäinen kauppahalli, joka sijaitsi Siltakadun puolella, oli yksikerroksinen mutta harjakorkeudeltaan noin 10 metriä. Siltakadun rakennukset olivat hallin rakentamisaikana enintään saman korkuisia. Nykyisen uuden torilavan harjakorkeus on 7,4 metriä.

Matalasta rakennuksesta olisi vaikea luoda omaleimainen ja merkittävä julkinen rakennus nykyisessä ympäristössä. Uuden torirakennuksen olisi syytä olla torilavaa korkeampi. On toki selvää, että ympäröivien rakennusten korkeudesta on jätävä selvästi alle.

Rakennuksen täsmällistä laajuutta ja korkeutta tarkasteltiin uudelleen muistutusten vuoksi. Kaavaehdotus ei edellytä rakennukselta harjakattomuotoa, mutta kaavamuutoksen hakijan suunnitelmassa sitä esitetään perustelluista syistä. Tällä rakennuksen muodolla tavoitellaan sitä, että kaikki tekniset tilat, mukaan lukien ilmanvaihtokoneet ja ilmanvaihdon tulo- ja poistokanavat saadaan saman rakennusrungon sisään. Lisäksi mahdollistetaan se, että osa tiloista voi olla toisessa kerroksessa, ja se, että osa ensimmäisen kerroksen tiloista voidaan toteuttaa korkeana ja ilmavana. Nämä on tarpeen mahdollistaa kaavalla. Nämä näkökohdat huomioon ottaen rakennuksen kokonaiskorkeus toteutetusta toripinnasta olisi noin 12,5 metriä.

Rakennuksen ilmettä, muotoa ja kokoa koskevien kannanottojen vuoksi tehdään seuraavat lisäykset kaavamerkintöihin ja -määräyksiin:

- KL-korttelialueella rakennusten tai rakenteiden korkein sallittu korkeusasema on +93.00 (N2000)
- KL-korttelialueella rakennuksen tekniset järjestelmät, kuten ilmanvaihtoon liittyvät kanavat, tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisään niin, että rakennuksen kokonaishahmo muodostuu yhtenäiseksi.
- te-1 -merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle toteutettavien rakenteiden tulee olla ilmeeltään kevyitä ja näkymiä vain vähän peittäviä.

10. Jorma Sorsa 1.8.2020

Joensuussa tori on keskellä kaupunki, kaupungin arvokkaimmalla paikalla. Torin ympäristössä on arvorakennuksia, muitakin kuin kaupungintalo ja taidemuseo. Rakennuskanta ei ole niin sekalaista kuin esimerkiksi Kuopiossa, paitsi Pankkitalon eteen sopimaton esiintymislava.

Muistuttajan mielestä kauppahalli pitäisi rakentaa voimassa olevassa asemakaavassa olevaan paikkaan Koskikadun varrelle. Jos nykyisen asemakaavan paikka ei kelpaa PKO:lle kelpaa, tontin voi vuokrata toiselle taholle. Rakentaminen Siltakadun puolelle häätäisi pienemmät toimijat huonommille paikoille torilla.

Suunniteltu hallirakennus on liian suuri ja vaikuttaa torin yleisilmeeseen huomattavan paljon. Halli ei pelkästään olisi torin väärällä laidalla, vaan muotokieleltään torille sopimaton. Kauppahallin suunnittelusta tulee järjestää arkkitehtikilpailu, ja kaupungilla ja kaupunkilaisilla tulee säilyttää päätösvalta rakennettavan kauppahallin ulkoasusta ja toiminnallisuudesta.

Vastine:

Muistutuksessa esitettyihin näkemyksiin Joensuun torin ja sitä ympäröivän rakennuskannan arvoista on helppo yhtyä.

Tässä kaavahankkeessa voidaan aidosti tehdä poliittinen ratkaisu sijaintipaikasta Koskikadun ja Siltakadun puolien välillä. Kaavan hyväksyminen tarkoittaa Siltakadun puolen valitsemista ja hylkääminen Koskikadun puolen valitsemista, koska silloin nykyinen asemakaava jää voimaan.

Rakennuksen täsmällistä laajuutta ja korkeutta tarkasteltiin uudelleen muistutusten vuoksi. Kaavaehdotus ei edellytä rakennukselta harjakattomuotoa, mutta kaavamuutoksen hakijan suunnitelmassa sitä esitetään perustelluista syistä. Tällä rakennuksen muodolla tavoitellaan sitä, että kaikki tekniset tilat, mukaan lukien ilmanvaihtokoneet ja ilmanvaihdon tulo- ja poistokanavat saadaan saman rakennusrungon sisään. Lisäksi mahdollistetaan se, että osa tiloista voi olla toisessa kerroksessa, ja se, että osa ensimmäisen kerroksen tiloista voidaan toteuttaa korkeana ja ilmavana. Nämä on tarpeen mahdollistaa kaavalla. Nämä näkökohdat huomioon ottaen rakennuksen kokonaiskorkeus toteutetusta toripinnasta olisi noin 12,5 metriä.

Rakennuksen ilmettä, muotoa ja kokoa koskevien kannanottojen vuoksi tehdään seuraavat lisäykset kaavamerkintöihin ja -määräyksiin:

- KL-korttelialueella rakennusten tai rakenteiden korkein sallittu korkeusasema on +93.00 (N2000)

- *KL-korttelialueella rakennuksen tekniset järjestelmät, kuten ilmanvaihtoon liittyvät kanavat, tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisään niin, että rakennuksen kokonaishahmo muodostuu yhtenäiseksi.*
- *te-1 -merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle toteutettavien rakenteiden tulee olla ilmeeltään kevyitä ja näkymiä vain vähän peittäviä.*

Arkkitehtikilpailun järjestäminen on rakennushankkeen toteuttajan harkittava asia ja sinänsä mahdollinen etenemistapa suunnittelussa. Kilpailu ei kuitenkaan ole mikään automaatti, joka takaa kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti onnistuneen lopputuloksen. Mahdollisen kilpailun järjestäminen kuuluu aikataulullisesti kaavaa koskevan päätöksen jälkeiseen aikaan.

11. Pohjois-Karjalan museo 3.8.2020

Pohjois-Karjalan museo nostaa lausunnossaan esille varsin samoja asioita kuin Pohjois-Karjalan ELY-keskus. Se tuo esiin Kauppatorin sijainnin osana Joensuun rantapuistovyöhykettä (ns. RKY-alue), maakuntakaavaan merkittyä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja keskustan itä-länsisuunnassa halkaisevaa julkisten toimintojen ja rakennusten vyöhykettä Joensuun keskustan osayleiskaavassa (2012), ja kuvaa lausunnossaan näiden merkintöjen taustaa.

Museon näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen mukaisen kauppahallirakennuksen valmistumisen jälkeen torin rakennukset keskittyisivät torin pohjoisreunalle, mikä ei tue kauppatorin tasapainoa. Uudisrakennus heikentää Siltakadun varren rakennusten näkymistä ja näkyvyyttä Siltakadulta torille.

Museo ei puolla uudisrakennuksen sijoittamista torin pohjoisreunalle ja esittää perinteisen kauppahallin rakentamista torin eteläreunalle nykyisen asemakaavan mukaista pienempänä rakennuksena.

Museo esittää lisäksi arkkitehtikilpailun järjestämistä rakennuksen suunnittelusta ja Pankkitalon suojelun ulottamista myös sen matalalle rakennusosalle.

Vastine:

Historiallisesti tarkasteltuna kauppahalli on sijainnut torin molemmilla puolilla. 1900-luvun alusta 1960-luvun loppuun se sijaitsi Siltakadun varressa ja sen jälkeen 2010-luvun lopulle Koskikadun puolella. Rakennukset, kadut, puistot, asukkaiden toimintatavat ja mieltymykset ovat samalla koko ajan muuttuneet. Kumpaaakin sijaintivaihtoehtoa voidaan perustella uskottavasti, niin asiantuntijanäkemyksissä kuin kansalaismielipiteissä. Objektiiivisesti tarkasteltuna ei ole olemassa yhtä ainoaa hyväksyttävissä olevaa sijaintipaikkaa kauppahallille.

Tässä kaavahankkeessa voidaan aidosti tehdä poliittinen ratkaisu sijaintipaikasta Koskikadun ja Siltakadun puolien välillä. Kaavan hyväksyminen tarkoittaa Siltakadun puolen valitsemista ja hylkääminen Koskikadun puolen valitsemista, koska silloin nykyinen asemakaava jää voimaan.

Kaupunki on muuttuva kokonaisuus ja sitä voisi tästä näkökulmasta kuvata jopa eläväksi organismiksi. Pysähtyminen ei ole vaihtoehto. Joensuussa on erittäin vaikea palata takaisin perinteiseen kauppahallikulttuuriin, koska perinne on katkennut. Nyt on löydettävä konsepti, jolla on mahdollisuus elvyttää hyvä osa kauppahallikulttuurista ja tuoda se tähän päivään. Ratkaisu ei ole perinteinen sisäänpäin kääntynyt kauppahallimalli. Se oli yksi keskeinen kritiikin kohde muutama vuosi sitten puretussa 60-lukulaisessa kauppahallissa, ulkoasuun kohdistuneen kritiikin lisäksi.

Rakennuksen täsmällistä laajuutta ja korkeutta tarkasteltiin uudelleen muistutusten vuoksi. Kaavaehdotus ei edellytä rakennukselta harjakattomuotoa, mutta kaavamuutoksen hakijan suunnitelmassa sitä esitetään perustelluista syistä. Tällä rakennuksen muodolla tavoitellaan sitä, että kaikki tekniset tilat, mukaan lukien ilmanvaihtokoneet ja ilmanvaihdon tulo- ja poistokanavat saadaan saman rakennusrungon sisään. Lisäksi mahdollistetaan se, että osa tiloista voi olla toisessa kerroksessa, ja se, että osa ensimmäisen kerroksen tiloista voidaan toteuttaa korkeana ja ilmavana. Nämä on tarpeen mahdollistaa kaavalla. Nämä näkökohdat huomioon ottaen rakennuksen kokonaiskorkeus toteutetusta toripinnasta olisi noin 12,5 metriä.

Rakennuksen ilmettä, muotoa ja kokoa koskevien kannanottojen vuoksi tehdään seuraavat lisäykset kaavamerkintöihin ja -määryksiin:

- KL-korttelialueella rakennusten tai rakenteiden korkein sallittu korkeusasema on +93.00 (N2000)
- KL-korttelialueella rakennuksen tekniset järjestelmät, kuten ilmanvaihtoon liittyvät kanavat, tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisään niin, että rakennuksen kokonaishahmo muodostuu yhtenäiseksi.
- te-1 -merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle toteutettavien rakenteiden tulee olla ilmeeltään kevyitä ja näkymiä vain vähän peittäviä.

Arkkitehtikilpailun järjestäminen on rakennushankkeen toteuttajan harkittava asia ja sinänsä mahdollinen etenemistapa suunnittelussa. Kilpailu ei kuitenkaan ole mikään automaatti, joka takaa kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti onnistuneen lopputuloksen. Mahdollisen kilpailun järjestäminen kuuluu aikataulullisesti kaavaa koskevan päätöksen jälkeiseen aikaan.

Pankkitalon osalta kaavaehdotukseen sisältyvä 8-kerroksisen osan suojelu on realistinen kompromissi. Matalan osan suojelu tekisi mahdollisen myöhemmän

täydennysrakentamisen tontilla erittäin vaikeaksi. Tällaisena suojelu voinee olla myös kiinteistönomistajan hyväksyttävissä, vaikka omistajan jättämän muistutuksen perusteella asiassa on edelleen näkemyseroja.

12. Mauno Tuomisto 7.7.2020

Kaavamuutosehdotus sisältää muistuttajan mukaan Joensuun keskeisimmän alueen eli torimiljöön kannalta niin monia vakavia heikkouksia, että kaavamuutoksen käsittelyä ei voi jatkaa ilman perusteellisia lisäselvityksiä. Kaavamuutosesitykseen pitäisi sisällyttää Koskikadun puoleisesta voimassa olevan kaavan sisältämästä rakentamismahdollisuudesta vastaavanlainen selvitys kuin nyt on esitetty Siltakadun puolelta. Kaavaselostukseen pitäisi sisällyttää perustellut syyt siihen, miksi toriparkin perustamisen yhteydessä sovituista sopimuksista on luovuttu ja katsottu paremmaksi lähteä muuttamaan nyt voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavamuutoksesta on pyydettävä lausunto paikallisen museoasiantuntemuksen lisäksi myös Museovirastolta.

Muistuttaja perustelee edelle kirjoitettuja esityksiään torin ja sen ympäristön keskeisellä merkityksellä Joensuulle. Perusteluissaan muistuttaja tuo esille kantanaan, että hallirakennuksen ainoa mahdollinen sijoituspaikka olisi Koskikadun varsi, ja näkee, että siihen olisi koottava kaikki torille tarpeelliset sisätilat.

Vastine:

Kaavamuutos on käynnistynyt Pohjois-Karjalan Osuuskaupan hakemuksesta. Hakemus käsiteltiin tavanomaista laajemmassa menettelyssä ja kaavahankkeeseen ryhtymisestä tehtiin toimielimen päätös. Hakemuksen sisältöä ja kaavahankkeeseen ryhtymistä käsiteltiin ennen kaavoitukseen ryhtymistä kaupunginhallitukselle ja kaupunkirakennelautakunnalle suunnatussa iltakoulussa 11.6.2018. Iltakoulussa käydyn keskustelun pohjalta kaavoitukseen ryhtyminen ratkaistiin kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 19.6.2018 (§ 148). Perustelut kaavahankkeen käynnistämiseksi sisältyvät tuohon päätökseen. Päätös on kaavaselostuksen liitteenä.

Nykyisen hallirakennuksen sijaintipaikan perustelut sisältyvät voimassa olevan asemakaavan (2008) perusteluihin ja ne on käyty läpi edellä mainituissa toimielinten kokouksissa. Kaavaselostuksen liitteeksi lisätään voimassa olevan asemakaavan selostuksesta kauppahallin sijaintipaikan valinnan keskeiset perustelut.

Historiallisesti tarkasteltuna kauppahalli on sijainnut torin molemmilla puolilla. 1900-luvun alusta 1960-luvun loppuun se sijaitsi Siltakadun varressa ja sen jälkeen 2010-luvun lopulle Koskikadun puolella. Rakennukset, kadut, puistot, asukkaiden toimintatavat ja mieltymykset ovat samalla koko ajan muuttuneet. Kumpaakin

sijaintivaihtoehtoa voidaan perustella uskottavasti, niin asiantuntijanäkemyksissä kuin kansalaismielipiteissä. Objektiiivisesti tarkasteltuna ei ole olemassa yhtä ainoaa hyväksyttävissä olevaa sijaintipaikkaa kauppahallille.

Tässä kaavahankkeessa voidaan aidosti tehdä poliittinen ratkaisu sijaintipaikasta Koskikadun ja Siltakadun puolien välillä. Kaavan hyväksyminen tarkoittaa Siltakadun puolen valitsemista ja hylkääminen Koskikadun puolen valitsemista, koska silloin nykyinen asemakaava jää voimaan. Tämä koskee luonnollisesti myös hallintontin vuokrasopimusta – maanvuokrasopimuksen laatiminen koskee kaavaratkaisun toteuttamista ja on täysin riippuvainen kaavan sisällöstä.

Museovirasto ja Pohjois-Karjalan museo ovat sopineet keskinäisen työnjakonsa. Työnjaon mukaan kaupungin on pyydettävä kaavoja koskevat lausunnot Pohjois-Karjalan museolta. Tietenkään tämä ei estä Pohjois-Karjalan museota keskustelemasta lausuntojen sisällöstä museoviraston asiantuntijoiden kanssa. Pohjois-Karjalan museon antaman lausunnon sisällön perusteella on helppo päätellä, että museon edustajat ovat keskustelleet lausunnon sisällöstä paitsi museoviraston myös Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen edustajien kanssa.

Muistutuksessa esitettyihin näkemyksiin Joensuun torin ja sitä ympäröivän rakennuskannan arvoista on helppo yhtyä.

Saap. 1 / 6 2020Dno 2734/10.02.03/2018

Lähettäjä: Markku Korjonen
Lähetetty: 1. kesäkuuta 2020 11.11
Vastaanottaja: Kaavoitus JOE <kaavoitus@joensuu.fi>
Kopio: Hyttinen Jukka <jukka.hyttinen@joensuu.fi>; Siven Kalle
<kalle.siven@joensuu.fi>; Jari Päivänurmi

Aihe: Kaava Kauppatori ja ympäristö

Terve,

Torikahvion jatkolupahakemuksen yhteydessä olimme hakemassa selkeämpää aitaa ja porttien rakentamismahdollisuutta ko. alueen ympärille, mutta siinä tuli ilmi, että ympäröivä aita olisi rajoitettu 1000 mm korkeaksi ja ilmeisesti sama koskisi myös portteja.

Porteille saatiin aikanaan väliaikainen lupa, mutta niitä ei kannattanut niin lyhyeksi aikaa rakentaa.

Teemme nyt muistutuksen kaavaselosteen kohtaa "Yleiset määräykset / kohta 5" siitä, että siihen sallittaisiin tehdä korkeampi (kuvien mukainen) pysyvä aitarakenne, sekä portit.

Joensuussa 01.06.2020

Torikahvio Päivänurmen puolesta

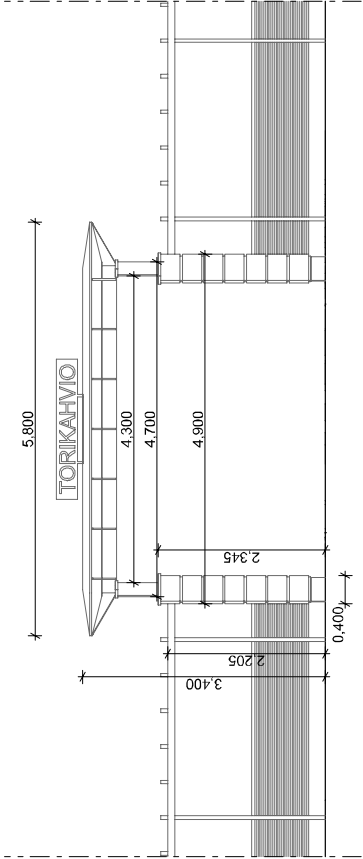
Yhteistyöterveisin

~~~~~

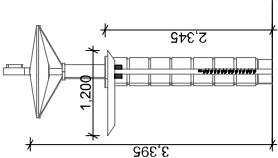
RA Markku Korjonen

Arkkitehtitoimisto Lappalainen & Korjonen Oy

~~~~~



Julkisivu edestä



Julkisivu sivusta



Havainnekuva 1



Havainnekuva 2

KOKO KESKUSPUISTO	KOHTEENNUMERO 29803241	LOUNTHERIO (7) 9	ERIKSENNUKUNNAN NIMI PÄÄPIIRUSTUS	LOUNTHERIO PÄÄPIIRUSTUS
RAKENTAJAYHTIÖN NIMI UUDISRAKENNELMA (VÄLIKAINEN)	RAKENTAJAYHTIÖN NIMI PORTIT JA PERGOLA	RAKENTAJAYHTIÖN NIMI JOENSUUN KESKUSPUISTO	RAKENTAJAYHTIÖN NIMI PORTIT JA PERGOLA	RAKENTAJAYHTIÖN NIMI JOENSUUN KESKUSPUISTO
RAKENTAJAYHTIÖN NIMI JOENSUUN KESKUSPUISTO	RAKENTAJAYHTIÖN NIMI JOENSUUN KESKUSPUISTO	RAKENTAJAYHTIÖN NIMI JOENSUUN KESKUSPUISTO	RAKENTAJAYHTIÖN NIMI JOENSUUN KESKUSPUISTO	RAKENTAJAYHTIÖN NIMI JOENSUUN KESKUSPUISTO
RAKENTAJAYHTIÖN NIMI JOENSUUN KESKUSPUISTO	RAKENTAJAYHTIÖN NIMI JOENSUUN KESKUSPUISTO	RAKENTAJAYHTIÖN NIMI JOENSUUN KESKUSPUISTO	RAKENTAJAYHTIÖN NIMI JOENSUUN KESKUSPUISTO	RAKENTAJAYHTIÖN NIMI JOENSUUN KESKUSPUISTO



18.6.2020

POKELY/
71/2019

JOENSUUN KAUPUNKI
Kaupunkirakenneyksikkö
Muuntamontie 5
80100 JOENSUU

JOENSUUN KAUPUNKI
Kaupunkirakennepalvelut
Saap. 18 / 6 20 20
Dno 2734/10.02.03/2018

Viite / Hänvisning

Lausuntopyyntö 8.6.2020

Asia / Ärende

Lausunto Joensuun kaupungin Kauppatorin ja ympäristön asemakaavamuutoksen
kaavaehdotuksesta

Asemakaavamuutoksen kohteena ovat Kauppatorin, Keskusaukion, Keskuspuiston ja Pankkitalon tontin alueet. Kaavamuutoksen tavoitteena on Kauppatorin osalta ratkaista kauppahalli-liikerakennuksen sijainti. Lisäksi kaavahankkeessa ratkaistaan Keskuspuiston ja Keskusaukion alueiden käyttö kesäaikaisille ja ympärivuotisille kahvioille sekä päätetään Pankkitalon rakennussuojelusta.

ELY-keskus lausuu kaavaehdotuksesta seuraavaa:

Kaavaehdotuksessa Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen erityinen huomio kiinnittyy mahdolliseen uuteen kauppahalli-liikerakennukseen. Kaavan ehdotusvaiheeseen on laadittu asianmukaisia ja monipuolisia havainnekuvia, jotka mahdollistavat mahdollisen uuden liikerakennuksen kaupunkikuvallisen ja massoitte-
lun tarkastelun luonnosvaihetta paljon syvemmin.

Tutkittaessa uudisrakennuksen sijaintia, rakentamisen määrää sekä rakentamisen laatua, lähtee ELY-keskus tarkastelemaan asiaa seuraavista kolmesta näkökulmasta:

1. Kauppatorin alue kuuluu kahteen arvoalueeseen. Se sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY) osana Joensuun rantapuistovyöhykettä. Toiseksi Joensuun keskustan osayleiskaavassa kauppatori kuuluu julkisten rakennusten ja toimintojen vyöhykkeeseen, joka halkaisee ruutukaavan itä-länsi-suunnassa. Lisäksi uutta liikerakennusta ympäröi maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde eli Joensuun torin liikerakennukset.
2. Joensuun kauppatorin kauppahallien historia on monivaiheinen, ja 1960-luvulta lähtien jossakin määrin myös ongelmallinen. Jo yli viiden vuosikymmenen ajan kauppahallien olemassa olemisesta, sijainnista ja ulkoasusta on käyty paljon keskusteluja ja kauppahalli-asiaan on esitetty erilaisia vaihtoehtoja, esim. Yhdyskuntasuunnittelu 4/2011:

<http://www.yss.fi/Piiparinen.pdf>

3. ELY-keskus näkee, että Joensuun kauppatorin alue on identiteettinsä, historiansa ja osin toiminnallisuudenkin puolesta sekä Joensuun että koko maakunnan merkittävin ja keskeisin kaupunkitila. Uusi liikerakennus ei kosketa vain paikallisia vaan laajemmin myös maakunnan asukkaita. Lisäksi sillä on poikkeuksellista imago -merkitystä Joensuun ja Pohjois-Karjalan ulkopuolelle.

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) oikeudellinen asema perustuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden oikeusvaikutuksiin, joista säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Kauppatorin kuuluminen RKY-alueeseen sekä keskustan osayleiskaavan julkisten rakennusten ja toimintojen vyöhykkeeseen tulee näkyä uudisrakentamisen sopeutumisessa olemassa olevaan ympäristöön ja sen ominaisluonteeseen. Lisäksi ELY-keskus näkee, että kauppatorin yksi historiallinen piirre on ollut, että siinä oleva pysyvä rakennuskanta on muodostanut tasapainoisen kokonaisuuden. Mahdollisen uudisrakennuksen valmistumisen jälkeen torin kaksi selvästi hallitsevinta rakennusta olisivat vierekkäin torin pohjoispuolella, mikä ratkaisu ei tue kauppatorin tilajaottelun historiallisia, torin tasapainoa hakevia piirteitä.

Siltakatu on Joensuun ydinkeskustan yksi merkittävimmistä ja vilkkaimmista kaduista. Uuden liikerakennuksen toteutuminen kaavassa esitetyin rakennustehokkuuslukujen valossa tukkii osin perinteiset näkymät Siltakadulta kauppatorille. Rakennus myös heikentää näkyvyyttä maakunnallisesti merkittävään Siltakadun liikerakennusten muodostamaan seinämään.

ELY-keskus toivoo, että tällä kaavalla kauppahalli-liikerakennus-asia ratkaistaisiin pitkäjänteisesti ja kestävämmiin mitä edelliset Joensuun kauppahalleihin liittyvät ratkaisut ovat olleet. Suomalaisten kaupunkien keskustoihin toteutettiin kauppahalleja 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa ja pääosin nämä hallit ovat säilyneet. Sen sijaan Joensuusta on purettu kaksi kauppahallia, lisäksi vuosikymmenten saatossa on ollut lukuisia suunnitelmia ja esityksiä olemassa olleiden kauppahallien korvaamiseksi tai muuksi torialueen uudeksi liikerakentamiseksi.

ELY-keskus ei vastusta liikerakennuksen sijoittamista kauppatorin pohjoislaidalle, mutta esittää, että tutkittaisiin vaihtoehtoja, joilla uusi liikerakennus sopeutettaisiin paremmin osaksi torialueen kokonaisuutta. ELY-keskuksen mielestä vaihtoehtojen tarkasteluun tulisi liittää rakentamisen tehokkuuden vähentäminen ja rakennusalan pienentäminen. ELY-keskus esittää harkittavaksi, että kohteen saisi toteuttaa vain yksikerroksisena.

ELY-keskus esittää, että kauppatorin uudisrakennuksille laadittaisiin rakentamistapaohjeet, johon viitattaisiin myös asemakaavassa. Osin tällä olisi mahdollista varmistaa uusien rakennusten korkeasta laatutasosta. Ennen kaikkea uuden kauppahalli-liikerakennuksen arkkitehtoninen laatu tulisi olla ajallisesti kestävä, samalla sen tulisi myös sopeutua ympärillä olevaan arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

ELY-keskus esittää harkittavaksi, että kaavasta järjestettäisiin viranomaisneuvottelu.

Luonnosvaiheen tavoin ELY-keskus esittää, että Pankkitalon suojelu ulotettaisiin myös yksikerroksiseen osaan.

TIEDOKSI

Pohjois-Karjalan museo
Museovirasto
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen ja ratkaissut maankäytön johtavan asiantuntijan sijaisena Tarja Pirinen. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Lähetettäjä: Leinonen Jari
Lähetetty: 30. kesäkuuta 2020 8:41
Vastaanottaja: Kaavoitus JOE
Aihe: Lausunto Kauppatorin ja ympäristön asemakavan muutoksesta

Ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Jari Leinonen
ympäristönsuojelupäällikkö

Joensuun kaupunki
Lupa- ja viranomaistoiminnot
Ympäristönsuojelu
Muuntamontie 5
80100 Joensuu
jari.leinonen@joensuu.fi
050 376 8584

www.climatejoensuu.fi

JOENSUU

Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus

Muistutus 7.7.2020

kaavoitus@joensuu.fi

Kaupunkirakennepalvelut

Kaavoitus

Muuntamontie 5

80100 Joensuu

1. Kauppahallin harjakorkeus rajoitettava kaavassa 6 metriin:

- sijainti torin aurinkoisella koilliskulmalla rajoittaa suojellun Siltakadun julkisivun näkymisen torialueelta sekä näkymät huoneistoista torille
- hallin vapaaksi sisäkorkeudeksi jää 5 metriä, kun iv-konehuone ja muut tekniset tilat sijoitetaan kellarikerrokseen
- hallin tarvitsemat wc- ja varastotilat sijoitetaan kellarikerrokseen, jolloin hallin koko ja pohjapinta-ala pienenee
- tarvittava huoltoajo ja lastaus toteutetaan kellaritilasta

2. Hallin tulee toiminnallisesti tarjota torisivulla tilat nykyisten pienimittakaavaisten kioskien tarpeisiin:

- yksitoikkoisen pitkän ja kuuman lasiterassin asemasta vapaamuotoista aurinkovarjain katettua terassia kesäkäyttöön, talvikäyttö hallin sisätiloihin
- lasiterassia ajatellen parhaat näkymät ovat koillispäädystä kaupungintalon ja rantapuiston suuntaan

3. Vapaa esteetön kattamaton leveä jalankulkuyhteys torilta Ison Myyn sisäänkäyntiin:

- kattamaton terassialue jalankulkutien länsipuolelle, jonka yhteyteen kioski-kahvio rajatulla omalla terassilla
- vapaat näkymät Kauppakadun ja Siltakadun risteyksestä torille samoin kuin suojeltujen Pankkitalon ja Teräskulman näkyminen torialueelta

4. Kaupunkikuvan ja ympäröivien suojeltujen rakennusten johdosta kauppahallista on järjestettävä arkkitehtikilpailu:

- laadittavan asemakaavan tulee olla riittävän havainnollinen luottamushenkilöiden päätöksen tekoa varten
- kilpailun lähtökohdat tulee käydä ilmi tilaohjelmasta sekä yksityiskohtaisesti laaditusta asemakaavasta, joissa kaupungin tahtotila on selvästi ilmaistu
- maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävä julkinen rakennus
- mielellään pääosin puurakenteinen metsäpääkaupungin imagoa korostaen
- ehdotukset kansalaisten arvioitavaksi ennen toteutettavan ratkaisun päättämistä

Selkiellä 7.7.2020

Antero Turkki, arkkitehti

Lähettäjä: Aila Tahvanainen
Lähetetty: 23. heinäkuuta 2020 12:58
Vastaanottaja: Kaavoitus JOE
Aihe: Mieli-pide: kauppa-halli

Seurantamerkintä: Seuranta
Merkinnän tila: Merkitty

Kyselyynne perusteella suurin osa (36%) asukkaista haluaa kauppa-hallin Koskikadun varteen, samaa kannatan minäkin! Silloin rakennus peittäisi Siltakadulta ja torilta katsottuna ruman 80-luvun pankkikolossin nimeltä Carelicum. Siten myös Iso Myyn talokiinteistö, taidemuseo, kaupungintalo ja uusi kauppa-halli muodostaisivat symmetrisen neliön. Toivottavasti siis kunnioitatte asiakaskyselyn tulosta?

Mielestäni rakennusmateriaalina kauppa-hallille tulisi käyttää *punatiiltä* yhtenäistämässä taidemuseon + kaupungintalon + torin kauppa-hallin asetelmaa. Eikä lasitettu osa saisi olla liian massiivinen, vrt. Kuopion kauppa-hallin uusi kahvio. Lasiakvaarioita on rakennettu jo liikaa (so last season!)

Terveisin Aila Tahvanainen

Lähetäjä: pirjo jormanainen
Lähetetty: 30. heinäkuuta 2020 10:37
Vastaanottaja: Kaavoitus JOE
Aihe: Kauppahallin paikka

Seurantamerkintä: Seuranta
Merkinnän tila: Merkitty

Lähetetty iPadista

Muistutus koskien Joensuun kauppatorin asemakaavan muutokseen sisältyvää kauppahalli-liikerakennusta

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt PKO:n toiveiden mukaisen kaksikerroksisen kauppahalli-liikerakennuksen rakentamisen torin Siltakadun puoleiseen päähän.

Päätöksessä hyvää on se, että kauppahalli ylipäättään rakennetaan. Siinä ei kuitenkaan ole otettu huomioon asiantuntijoiden, mm kaupunginarkkitehti Mauno Tuomiston näkemystä rakennuksen vaikutuksesta kaupunkikuvaan, Iso-Myyin kauppiaiden näkemyksiä eikä myöskään kauppatorikyselyn tuloksia.

Kauppatorikyselyssä valtaosa vastanneista joensuulaisista kannatti pienehkön kauppahallin rakentamista ja niukka enemmistö (enemmistö kuitenkin 36% vs 33%) sen rakentamista torin Koskikadun puoleiseen reunaan. Alle 65 vuotiaista selvä enemmistö oli tämän vaihtoehdon puolesta.

Kauppahalli Koskikadun puolella on edullinen kaupunkikuvan kannalta. Se tasapainottaa torin yleisilmettä, peittää ruman massiivisen Carelicumin talon, mutta ennen kaikkea kauniit, suojellut Siltakadun arvorakennukset jäävät näkyviin. Massiivinen torilava jo peittää liikaa kaunista pankkitaloa. Kauppahalli ei mitenkään sovi tähän päähän toria lisäämään tukkoisuutta. Istutetut lehmukset kasvaessaan sekä kävelykatu muodostavat kauniin kokonaisuuden torin yhteyteen. Sen iso kauppahalli pilaisi.

Kauppahallin pitäisi olla korkeintaan yksikerroksinen, lisätila kellarikerroksesta. Siten se ei myöskään varjosta liikaa toria. Liiketilaa ei tarvita niin paljon, sitähan on vapaana paljon keskustassa.

Toivon, että päätöksenteossa huomioidaan enemmän joensuulaisten mielipiteet, erityisesti niiden, joita tämä päätös koskettaa (Siltakadun korttelin kauppiaat).

Pirjo Jormanainen

Joensuun kaupunki

Kaavoitus

MUISTUTUS EHDOTUKSESTA KAUPPATORIN JA YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEKSI

Muistutuksen tekijä

Kiinteistöosakeyhtiö Pankkitalo (jäljempänä Pankkitalo), Joensuusta, osoite: toimitusjohtaja Hannu Hautanen, Realia Isännöinti Oy,

Muistutus nyt nähtäville tulleeeseen esitykseen

Pankkitalo on toimittanut kaupungille 3.7.2019 päivätyn alla olevan mielipiteen. Kaupunki ei ole ottanut mielipidettämme Pankkitalon suojelun osalta huomioon. Kaupunki on katsonut, että pohjaveden korkeudesta huolehtiminen ei kuulu kaupungille.

Pankkitalo katsoo, että sen suojelua asemakaavalla ei voida tällä hetkellä toteuttaa lainkaan, koska sen suojelun edellytyksiä ei ole riittävästi selvitetty, minkä perustelemme jäljempänä.

Pankkitalo vastustaa siis sen kiinteistön suojelua kokonaan ja lausuu mielipiteenään suunnitellusta asemakaavan muutoksesta jäljempänä.

Aikaisempi 3.7.2019 päivätty mielipiteemme oli seuraava:

"Pankkitalon suojeleminen ja suojelun edellytysten turvaaminen

Vireillä olevan asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkoitus suojella Pankkitalon julkisivu talon 7-kerroksiselta osalta ja Pankkitalolla ei ole huomauttamista tältä osin.

Asemakaavalla tulisi kuitenkin varmistaa se, että suojellun rakennuksen käyttö ja säilyminen on myös tulevaisuudessa turvattu.

Pankkitalo on rakennettu puupaalujen varaan kuten myös lähiympäristössä olevat Kiinteistö Oy Teräskulman, Kiinteistö Oy Orakotilan, Kiinteistö Oy Yhdyslinnan ja Keskuskujan kiinteistön vanhemman osan rakennukset. Kaikkien näiden rakennusten kannalta on tärkeää, että puupaalujen yläpäävät ovat pohjaveden pinnan alapuolella ja kaupungin tulisi huolehtia siitä, että pohjaveden yläpinta ei laske paalujen yläpäiden alapuolelle.

Pankkitalon puupaalut ja pohjavesi

Pankkitalon ja muiden ympäristön talojen puupaaluista on Aarno Haverisen lausunto 23.3.2000 "Keskustorin ympäristökiinteistöjen puupaaluperustusten kunto ja säilyminen". Pankkitalon puupaalujen katkaisutaso on +76,7. Paalujen ja siten rakennusten säilymisen edellytyksenä on, että paalujen yläpäävät ovat pohjaveden pinnan alapuolella.

Pohjaveden pinta on ollut 1938 tasossa noin +78.00 ja pohjaveden taso on vuonna 2000 ollut +76.21-76.60+ korjaus 0,20 eli suunnilleen Pankkitalon paalujen yläpään tasossa.

Toriparkin salaojataso lienee +77,30, joten tämän ei pitäisi aiheuttaa ongelmia Pankkitalolle. Pankkitalon säilymisen kannalta olisi tärkeää, että pohjaveden taso säilyisi lähellä Toriparkin salaojatasoa eli suunnilleen tasossa +77,20-77.30, jolloin paalujen lahoamisesta ei olisi riskiä Pankkitalolle.

Pohjaveden pinnan aleneminen johtunee esim. siitä, että sadevesi ei pääse nykyään maahan siten kuin ennen vanhaan katujen asfaltoinnin yms. seurauksena.

Pankkitalo esitys kaupungille asemakaavan muutoksen yhteydessä

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25§:ssä on säädetty kaavaselostuksessa huomioon otettavista asioista. Suojeltavan Pankkitalon kannalta olisi keskeistä, että kaupunki turvaisi suojelun edellytykset ja ottaisi kaavamuutokseen määräykset pohjaveden tason seurannasta ja huolehtimisesta Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n säännösten perusteella. Pohjaveden tason korkeudesta ei voi huolehtia kukaan muu kuin kaupunki, jolloin kaupungille tulisi määrätä velvoite huolehtia siitä, ettei pohjaveden pinta laske siten, että suojeltavan Pankkitalon paaluperustukset voivat vaurioitua. Tällöin luotaisiin hyvät edellytykset Pankkitalon ja muidenkin edellä mainittujen torin ympäristössä olevien rakennusten säilymiselle. Pohjaveden tasosta huolehtimiselle lienee monia keinoja esim. veden johtaminen maahan yms.

Pankkitalon näkemys suunnitellun kauppahallin laajuudesta

Suunniteltu kauppahalli on näkemyksemme mukaan liian suuri juuri valmistuneen hienon torilavan käytön kannalta, koska se rajoittaa torilavan yleisön sijoittumista seuraamaan torilavan esityksiä.

Mahdollinen lisärakentaminen Pankkitalon tontille

Tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä voitaisiin selvittää myös mahdollisuutta, että Pankkitalon tontille voitaisiin rakentaa osaksi maan alle pysäköintipaikkoja nykyisten Pankkitalon takapihalla olevien autopaikkojen kohdalle, jolloin tontille sijoittuvien autopaikkojen määrä voitaisiin lähes kaksinkertaistaa. Toivomme, että voisimme neuvotella tästä kaupungin kaavoituksen kanssa tarkemmin.”

PANKKITALON SUOJELUN EDELLYTYKSET

Kaupungin johdolla on käynnistetty selvitystyö, jota myös Pankkitalo on kustantamassa, keskustan pohjaveden tasosta ja puupaaluperustusten kunnosta, mikä sinänsä on hyvä asia. Kaupunki on ilmoittanut selvitystyön yhteydessä, että sillä ei ole riittävää asiantuntemusta pohjavesiasioissa selvitystyön tekemiseen eikä sillä ole kunnollista selvitystä pohjaveden tason seurannasta. Selvitystyö on kesken eikä suojelupäätöstä voida tehdä ennen kuin on selvitetty, että Pankkitalon perustusten säilyminen on turvattu, joten asemakaavan muutosta ei voida vahvistaa.

Edellisen lausumamme jälkeen on tietoomme tullut monia uusia asioita, jotka vaikuttavat Pankkitalon suojelun edellytyksiin ja jotka olisi kaavoituksen selvitettävä ennen kuin päätös Pankkitalon mahdollisesta suojelusta voidaan tehdä.

Pankkitalo ei myöskään tule hyväksymään muuta kuin korkean osan Itä-, pohjois- ja eteläsivujen seinien suojelun, koska suojelu muutoin rajoittaisi elävän ja toimivan talon toimintaa.

Kaupunki on antamassaan vastineessa mielipiteeseemme katsonut, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n säännös ei velvoita kaupunkia seuraamaan pohjaveden pinnan tasoa. Säännöksen perusteella kaupungin tulisi kuitenkin antaa määräys pohjaveden pinnan tason seurannasta.

Kaupunki on unohtanut käsitellessään nyt voimassa olevaa kaavaa ja myöntäessään Toriparkille rakennusluvan kokonaan aikaisemmin mainitun Haverisen selvityksen, jossa on todettu, paalujen ja rakennusten (mm. Pankkitalo) säilymisen edellytyksenä on, että paalujen yläpäävät ovat pohjaveden pinnan alapuolella, jolloin Toriparkin rakennuslupaa myönnettäessä nykyisen rakennustavan mukaisesti on vaarannettu Pankkitalon perustusten säilyminen sallimalla rakentaa Toriparkin lattian yläpinnan taso korkeudelle 76.20 – 76.45 Pankkitalon paalujen katkaisutason ollessa N 2000 tasossa +77,06. Vettä johtava Toriparkin alapintahan on vielä noin 0,9 metriä alempana. Pohjaveden taso on ollut Pankkitalon kohdalla N2000 vuonna 1938 +78,07 eli metrin korkeammalla kuin Pankkitalon paalujen yläpää. Pankkitalolla on erityisesti jäljempänä kerrotuista kahdesta syystä perusteltu syy olla huolestunut puupaalujensa kunnosta ja pohjaveden tasosta.

Kaupunki on katsonut, että se ei ole vastuussa pohjaveden tasosta, joka on mitä ilmeisimmin alentunut. Pankkitalon näkemys on kuitenkin, että kaupunki on omilla toimillaan aiheuttanut pohjaveden alentumisen tai ainakin myötävaikuttanut siihen, joten kaupunki on vastuussa Pankkitalon paalutukselle jo mahdollisesti aiheutuneista vaurioista, minkä vuoksi kaupungin tulisi mitä pikimmin saada pohjaveden seuranta-asia ja mahdolliset korjaustarpeet kuntoon.

1. Puuttuvat savipadot viemärirakenteissa

Joensuussa on vuosikymmeniä Erkki Saramon, Rauno Kostamon ja Unto Jaatisen ohjauksessa rakennettu viemäriverkosto pohjavedenpinnan tason alapuolelle siten, että viemärikaivantoihin on asennettu pohjaveden virtauksen estämiseksi määrävälein savipatoja, kuten myös Infra RYL 2010:n ohjeessa Infra rakentamisen yleiset laatuvaatimukset kohdassa 16210.3 edellytetään: "Veden virtaus tasauserroksessa ("arina") ja alkutäytössä estetään rakentamalla kaivantoon vettä pitäviä patoja "(savipato)" tarpeen mukaan. Mikäli putket perustetaan hyvin vettä läpäisevän perusmaan tai täytön varaan, ei vettä pidättäviä patoja tarvitse rakentaa. Materiaalina voidaan käyttää kaivumaita, jos niillä saavutetaan tarvittava vedenpidätyskyky. Padot rakennetaan noin 50 metrin välein." Joensuun keskustan alueella ei ole kyse vettä hyvin läpäisevästä perusmaasta, joten patojen rakentaminen olisi ollut välttämätöntä. Viemäriverkoston rakentamisessa ei kaupungilla ole ilmeisesti ollut edes käytössään sitä varten laadittua erityissuunnitelmaa, vaikka sen tarpeellisuus on ollut kaupungin tiedossa.

Kaupunki on laiminlyömällä savipatojen rakentamisen osaltaan myötävaikuttanut siihen, että pohjaveden pinta on alentunut ja kaupunki on tästä vastuussa. Kaupungin tulisi ryhtyä tältä osin korjaaviin toimiin, jotta Pankkitalon perustusten säilyminen voitaisiin turvata.

2. Toriparkin puuttuva vedenpaine-eristys

Vahvistettaessa nykyisin voimassa olevaa kaavaa kaupungilla on ollut olemassa torin ympäristön geoselvitykset. Niitä ei ole ollut esillä tuolloin kuulemisaineistossa eikä ilmeisesti viranomaisneuvotteluissakaan. Geoselvitykset ovat edelleen tärkeitä asiakirjoja ja ne tulisi liittää myös nykyisen asemakaavan muutoksen kuulemisaineistoon, koska nehan ovat olennaista tietoa Pankkitalon suojeluedellytysten kannalta.

Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksessä §:ssä 6 on annettu alimman lattiatason korkeusmääräys $HW + 77.73 + 0.6 = 78.33$, joka olisi pitänyt ottaa huomioon Toriparkin geosuunnittelussa. Jos tuosta poiketaan, se olisi tullut tehdä maankäyttö- ja rakennuslain

(MKRL) 14 §:n mukaisella tavalla asemakaavassa annettavalla määräyksellä. Alimman lattian korkeustason määräyshän on annettu muun muassa puupaalujen varaan rakennettujen rakennusten perustusten toimintakuntoisuuden varmistamiseksi.

Rakennuksen alimman lattiatason ollessa rakennusjärjestyksen §:ssä 6 määrättyä tasoa alempana tulee se ottaa asemakaavassa huomioon antamalla erikseen tason alapuoliselle rakentamiselle selkeät erilliset määräykset, koska MKRL:n 13 §:n mukaisesti ylläpidetyssä rakentamismääräyskokoelmassa ei ole ohjeita eikä määräyksiä kuin pysyvien rakenteiden suunnittelua varten.

Ympäristöministeriö on asetuksellaan rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta (782/2017) 5 luvun 23 §:ssä täsmentänyt aiemmin rakentamismääräyskokoelmassa antamaansa vedenpaineen alaisten rakennusten rakentamishjetta siten, että rakenteessa on oltava vedenpaine-eristys. Tällä on haluttu varmistua, että pohjavedenpintaa ei lasketa tarpeettomasti ja siten aiheuteta haitallisia vaikutuksia ympäristön rakennuksille. Kaupunki on huomionnut tämän Toriparkista teettämässään hankesuunnitelmassa vuonna 2011.

Nykyiselle rakennetulle Toriparkille on kuitenkin myönnetty rakennuslupa ilman vedenpaine-eristystä pohjaveden tason alapuolisissa rakenteissa, mikä on käsityksemme mukaan säädösten vastaista. Toriparkki on käsityksemme mukaan toteutettu ns. vesitiiviinä rakenteena eikä vedenpainetta kestäväenä rakenteena kuten olisi pitänyt.

Emme ole saaneet tietoa Toriparkin rakennusaikaisesta ja myöhemmästä pohjaveden seurannasta, mitä ei liene tehty. Meille on muodostunut käsitys, että Toriparkin pohjarakenne olisi selvitettävä kokonaisuudessaan, täyttääkö se myös hyvälle rakennustavalla asetettavat vaatimukset, koska rakennushan ei saa aiheuttaa haittaa jo olemassa olevalle rakennuskannalle kuten Pankkitalolle.

Pankkitalolla on perusteltu syy olettaa, kun vedenpaine-eristystä ei ole rakennettu Toriparkkiin, että Toriparkin alta pumpataan vettä ainakin ajoittain ja se vaikuttaa mitä ilmeisimmin pohjaveden tasoa alentavasti.

Kaupunki rakennusluvan myöntäneenä on vastuussa menettelystä Pankkitalolle aiheutuvasta mahdollisesta haitasta ja kaupungin olisi mitä pikimmin ryhdyttävä toimenpiteisiin vahinkojen estämiseksi. Pankkitalon suojelua ei voida vahvistaa ennen kuin Pankkitalon perustusten säilyminen on riittävästi turvattu.

Meillä ei ole selvyyttä, aiheuttaako kaavamuutoksessa suunniteltu kauppahalli pohjarakenteineen, mitä muutoksia myös pohjaveteen Pankkitalon alueella, koska sillehän on joka tapauksessa rakennettava perustukset. Suunnitellulla kauppahallilla ei voine olla olemassa perustuksia, koska niille ei ole käsityksemme mukaan myönnetty rakennuslupaa.

PANKKITALON TONTILLE SIOITETTAVAT AUTOPAIKAT

Pankkitalo toistaa aikaisemmin esittämänsä, että sen nykyiselle tontille sallittaisiin kaavassa autopaikoituksen järjestäminen kahteen tasoon maan päälle tai siten, että maan päällä olisi käytännössä 1,5 kerrosta, jolloin nykyinen parkkialuetta ympäröivä muuri voisi säilyä sellaisenaan.

SUUNNITELLUSTA KAUPPAHALLISTA TORILLE

Suunniteltu rakennus ei vaikuta kauppahallilta, jonka nimellä sitä ollaan kaavoittamassa. Pikemminkin kyseessä näyttäisi olevan puhdas liikerakennus etupäässä ravintoloille.

Asemakaavan tai vuokrasopimukseen tulisi ottaa määräys esim, että sen huoneistoalasta saa käyttää ravintola- tai kahvilatoimintaan enintään 20 prosenttia, jolloin varsinainen kauppahallitoiminta voitaisiin turvata.

Rakennus on aivan tarpeettoman suuri pinta-alaltaan ja korkeudeltaan peittäen näkymän torilta Siltakadun suojeltuihin rakennuksiin. Rakennuksen WC-tilat, tekniset tilat ja ilmastoinnin konehuoneet tulisi sijoittaa Toriparkin tiloihin kellarikerrokseen, jolloin rakennuksesta ei olisi tarpeen tehdä myöskään kaksikerroksista ja se soveltuisi paremmin ympäristöönsä. Toiseen kerrokseen ei ole tarpeen rakentaa mitään ravintolaterassia peittämään torin avaruutta.

Ilmastointilaitteiden sijoittaminen kauppahallin katolle on myös vastoin tasapuolisuutta, kun ilmastointi- ja jäähdytyslaitteiden sijoittaminen ei ole lainkaan sallittua torin ympäristön talojen suojelluille julkisivuille, mistä seuraa asumisen ja huoneistojen vuokraamisen ongelmia.

Kauppatorikyselyn tulokset tukevat näkemyksiämme, kun vastaajista suurin ryhmä katsoo, että torille voitaisiin sijoittaa vain yksi pienehkö rakennus ja yli puolet vastaajista haluaisi torille kauppahallityyppistä kauppaa sisätiloissa (56%). Ympärivuotisia kahviloita ja ravintoloita haluaa torille vain 34% vastaajista.

Asemakaavassa tulisi määrätä rakennuksen maksimi harjakorkeus esim. 5 metriä, jotta siitä ei tulisi suhteettoman korkeaa, kuten havainnekuvat osoittavat.

Ehdoton edellytys rakennuksen suunnittelulle olisi, että vuokrasopimuksen ehdoksi olisi asetettava arkkitehtikilpailun järjestäminen. Kilpailun raadissa olisi oltava vuokralaisen ja kaupungin edustajia sekä arkkitehtuurin asiantuntijoita. Raadin esivalinnan jälkeen kansalaisten tulisi antaa vapaasti lausua mielipiteensä Joensuun ykköspaikalle vähintään sadaksi vuodeksi rakennettavasta uudesta kauppahallista

LOPUKSI

Kaavaa ei voida vahvistaa ennen kuin Pankkitalon suojelun edellytykset on selvitetty. Kaavan vahvistamisella ei ole mikään kiire, koska tärkeämpää lienee estää vahinkojen aiheutuminen Pankkitalolle ja muille torin ympäristön rakennuksille.

Uutta kaavaa ei voida vahvistaa ennen kuin on selvitetty, onko nykyinen Toriparkki rakennettu säädösten mukaisesti, jotta se ei tuota haittaa Pankkitalon ynnä muiden lähitalojen puupaaluperustuksille.

Arkkitehtikilpailun järjestäminen ei viivästytä olennaisesti kauppahallin rakentamista, joten se lienee vähintään, mitä torille rakennettavalta rakennukselta voidaan vaatia.

Pyydämme, että toimitatte tämän mielipiteen lyhentämättömänä myös lautakunnan jäsenten tietoon, kun tämä asia tulee seuraavan kerran käsittelyyn.

Joensuussa heinäkuun 30. päivänä 2020.

Kiinteistöosaakeyhtiö Pankkitalo



Hannu Hautanen

toimitusjohtaja

Joensuun kaupunki

Kaavoitus

MUISTUTUS EHDOTUKSESTA KAUPPATORIN JA YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEKSI

Muistutuksen tekijät

Kiinteistö Oy Joensuun Yhdyslinna, Joensuusta

Keskuskuja Oy, Joensuusta, osoite: toimitusjohtaja Toivo Korhonen, JIP Isännöinti,

Kiinteistö Oy Teräskulma, osoite: isännöitsijä Antti Kallio

Muistutus nyt nähtäville tulleeeseen esitykseen

Olemme toimittaneet kaupungille mielipiteemme, jossa olemme rakennustemme osalta olleet huolestuneita perustusten säilymisestä. Kaupunki ei ole ottanut mielipiteitämme huomioon. Kaupunki on katsonut, että pohjaveden korkeudesta huolehtiminen ei kuulu kaupungille.

Katsomme, että kaavamutosta ei voida vahvistaa ennekuin on selvitetty torialueen rakentamisen vaikutukset pohjaveden korkeuteen ja rakennustemme perustuksiin.

Katsomme, että suunniteltu kauppahalli on liian massiivinen jäljempänä mainituin perustein.

Kiinteistöosakeyhtiö Pankkitalon, Kiinteistö Oy Teräskulman, Kiinteistö Oy Orakotilan, Kiinteistö Oy Yhdyslinnan ja Keskuskujan kiinteistön vanhemman osan rakennukset on rakennettu puupaalujen varaan. Kaikkien näiden rakennusten kannalta on tärkeää, että puupaalujen yläpäävät ovat pohjaveden pinnan alapuolella ja kaupungin tulisi huolehtia siltä, että pohjaveden yläpinta ei laske paalujen yläpäiden alapuolelle, jotta rakennusten säilyminen ei vaarannu.

POHJAVEDEN TASON TURVAAMINEN TORIN YMPÄRISTÖSSÄ

Kaupungin johdolla on käynnistetty selvitystyö, jota myös olemme kustantamassa, keskustan pohjaveden tasosta ja puupaaluperustusten kunnosta, mikä sinänsä on hyvä asia. Kaupunki on ilmoittanut selvitystyön yhteydessä, että sillä ei ole riittävää asiantuntemusta pohjavesiasioissa selvitystyön tekemiseen eikä sillä ole kunnollista selvitystä pohjaveden tason seurannasta. Selvitystyö on kesken.

Edellisen lausumamme jälkeen on tietoomme tullut monia uusia asioita, jotka olisi kaavoituksen selvittävä ennen kuin torin kaavoitusasia ratkaistaan.

Kaupunki on antamassaan vastineessa mielipiteeseemme katsonut, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n säännös ei velvoita kaupunkia seuraamaan pohjaveden pinnan tasoa. Säännöksen perusteella kaupungin tulisi kuitenkin antaa määräys pohjaveden pinnan tason seurannasta.

Kaupunki on unohtanut käsitellessään nyt voimassa olevaa kaavaa ja myöntäessään Toriparkille rakennuslupan kokonaan Aarno Haverisen selvityksen, jossa on todettu, paalujen ja rakennustemme säilymisen edellytyksenä on, että paalujen yläpäävät ovat pohjaveden pinnan alapuolella, jolloin Toriparkin rakennuslupaa myönnettäessä nykyisen rakennustavan mukaisesti on vaarannettu rakennustemme perustusten säilyminen sallimalla rakentaa Toriparkin lattian yläpinnan taso korkeudelle 76.20 – 76.45 rakennustemme paalujen katkaisutason ollessa ylempänä. Vettä johtava Toriparkin alapintahan on vielä noin 0,9 metriä alempana. Meillä on erityisesti jäljempänä kerrotuista kahdesta syystä perusteltu syy olla huolestunut puupaalujensa kunnosta ja pohjaveden tasosta.

Kaupunki on katsonut, että se ei ole vastuussa pohjaveden tasosta, joka on mitä ilmeisimmin alentunut. Näkemyksemme on kuitenkin, että kaupunki on omilla toimillaan aiheuttanut pohjaveden alentumisen tai ainakin myötävaikuttanut siihen, joten kaupunki on vastuussa rakennustemme paalutukselle jo mahdollisesti aiheutuneista vaurioista, minkä vuoksi kaupungin tulisi mitä pikimmin saada pohjaveden seuranta-asia ja mahdolliset korjaustarpeet kuntoon.

1. Puuttuvat savipadot viemärirakenteissa

Joensuussa on vuosikymmeniä Erkki Saramon, Rauno Kostamon ja Unto Jaatisen ohjauksessa rakennettu viemäriverkosto pohjavedenpinnan tason alapuolelle siten, että viemärikaivantoihin on asennettu pohjaveden virtauksen estämiseksi määrävälein savipatoja, kuten myös Infra RYL 2010:n ohjeessa Infra rakentamisen yleiset laatuvaatimukset kohdassa 16210.3 edellytetään: "Veden virtaus tasauserroksessa ("arina") ja alkutäytössä estetään rakentamalla kaivantoon vettä pitäviä patoja ("savipato") tarpeen mukaan. Mikäli putket perustetaan hyvin vettä läpäisevän perusmaan tai täytön varaan, ei vettä pidättäviä patoja tarvitse rakentaa. Materiaalina voidaan käyttää kaivumaita, jos niillä saavutetaan tarvittava vedenpidätyskyky. Padot rakennetaan noin 50 metrin välein." Joensuun keskustan alueella ei ole kyse vettä hyvin läpäisevästä perusmaasta, joten patojen rakentaminen olisi ollut välttämätöntä. Viemäriverkoston rakentamisessa ei kaupungilla ole ilmeisesti ollut edes käytössään sitä varten laadittua erityissuunnitelmaa, vaikka sen tarpeellisuus on ollut kaupungin tiedossa.

Kaupunki on laiminlyömällä savipatojen rakentamisen osaltaan myötävaikuttanut siihen, että pohjaveden pinta on alentunut ja kaupunki on tästä vastuussa. Kaupungin tulisi ryhtyä tältä osin korjaaviin toimiin, jotta talojemme perustusten säilyminen voitaisiin turvata.

2. Toriparkin puuttuva vedenpaine-eristys

Vahvistettaessa nykyisin voimassa olevaa kaavaa kaupungilla on ollut olemassa torin ympäristön geoselvitykset. Niitä ei ole ollut esillä tuolloin kuulemisaineistossa eikä ilmeisesti viranomaisneuvotteluissakaan. Geoselvitykset ovat edelleen tärkeitä asiakirjoja ja ne tulisi liittää myös nykyisen asemakaavan muutoksen kuulemisaineistoon, koska ne ovat olennaista tietoa.

Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksessä §:ssä 6 on annettu alimman lattiatason korkeusmääräys $HW + 77.73 + 0.6 = 78.33$, joka olisi pitänyt ottaa huomioon Toriparkin geosuunnittelussa. Jos tuosta poiketaan, se olisi tullut tehdä maankäyttö- ja rakennuslain (MKRL) 14 §:n mukaisella tavalla asemakaavassa annettavalla määräyksellä. Alimman lattian korkeustason määräyshän on annettu muun muassa puupaalujen varaan rakennettujen rakennusten perustusten toimintakuntoisuuden varmistamiseksi.

Rakennuksen alimman lattiatason ollessa rakennusjärjestyksen §:ssä 6 määrättyä tasoa alempana tulee se ottaa asemakaavassa huomioon antamalla erikseen tason alapuoliselle rakentamiselle selkeät erilliset määräykset, koska MKRL:n 13 §:n mukaisesti ylläpidetyssä rakentamismääräyskokoelmassa ei ole ohjeita eikä määräyksiä kuin pysyvien rakenteiden suunnittelua varten.

Ympäristöministeriö on asetuksellaan rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta (782/2017) 5 luvun 23 §:ssä täsmentänyt aiemmin rakentamismääräyskokoelmassa antamaansa vedenpaineen alaisten rakennusten rakentamisohjetta siten, että rakenteessa on oltava vedenpaine-eristys. Tällä on haluttu varmistua, että pohjavedenpintaa ei lasketa tarpeettomasti ja siten aiheuteta haitallisia vaikutuksia ympäristön rakennuksille. Kaupunki on huomioinut tämän Toriparkista teettämässään hankesuunnitelmassa vuonna 2011.

Nykyiselle rakennetulle Toriparkille on kuitenkin myönnetty rakennuslupa ilman vedenpaine-eristystä pohjaveden tason alapuolisissa rakenteissa, mikä on käsityksemme mukaan säädösten vastaista. Toriparkki on käsityksemme mukaan toteutettu ns. vesitiiviinä rakenteena eikä vedenpainetta kestäväenä rakenteena kuten olisi pitänyt.

Emme ole saaneet tietoa Toriparkin rakennusaikaisesta ja myöhemmästä pohjaveden seurannasta, mitä ei liene tehty. Meille on muodostunut käsitys, että Toriparkin pohjarakenne olisi selvitettävä kokonaisuudessaan, täyttääkö se myös hyvälle rakennustavalla asetettavat vaatimukset, koska rakennushan ei saa aiheuttaa haittaa jo olemassa olevalle rakennuskannalle.

Meillä on perusteltu syy olettaa, kun vedenpaine-eristystä ei ole rakennettu Toriparkkiin, että Toriparkin alta pumpataan vettä ainakin ajoittain ja se vaikuttaa mitä ilmeisimmin pohjaveden tasoa alentavasti.

Kaupunki rakennusluvan myöntäneenä on vastuussa menettelystä rakennuksillemme aiheutuvasta mahdollisesta haltasta ja kaupungin olisi mitä pikimmin ryhdyttävä toimenpiteisiin vahinkojen estämiseksi.

Meillä ei ole selvyyttä, aiheuttaako kaavamuutoksessa suunniteltu kauppahalli pohjarakenteineen mitä muutoksia myös pohjaveteen, koska sillehän on joka tapauksessa rakennettava perustukset. Suunnitellulla kauppahallilla ei voine olla olemassa perustuksia, koska niille ei ole käsityksemme mukaan myönnetty rakennuslupaa.

SUUNNITELLUSTA KAUPPAHALLISTA TORILLE

Suunniteltu rakennus ei valkuta kauppahallilta, jonka nimellä sitä ollaan kaavoittamassa. Pikemminkin kyseessä näyttäisi olevan puhdas liikerakennus etupäässä ravintoloille. Asemakaavan tai vuokrasopimukseen tulisi ottaa määräys esim, että sen huoneistoalasta saa

käyttää ravintola- tai kahvilatoimintaan enintään 20 prosenttia, jolloin varsinainen kauppahallitoiminta voitaisiin turvata.

Rakennus on aivan tarpeettoman suuri pinta-alaltaan ja korkeudeltaan peittäen näkymän torilta Siltakadun suojeltuihin rakennuksiin. Rakennuksen WC-tilat, tekniset tilat ja ilmastoinnin konehuoneet tulisi sijoittaa Toriparkin tiloihin kellarikerrokseen, jolloin rakennuksesta ei olisi tarpeen tehdä myöskään kaksikerroksista ja se soveltuisi paremmin ympäristöönsä. Toiseen kerrokseen ei ole tarpeen rakentaa mitään ravintolaterassia peittämään torin avaruutta.

Asemakaavassa tulisi määrätä rakennuksen maksimi harjakorkeus esim. 5 metriä, jotta siitä ei tulisi suhteettoman korkeaa, kuten havainnekuvat osoittavat

Ehdoton edellytys rakennuksen suunnittelulle olisi, että vuokrasopimuksen ehdoksi olisi asetettava arkkitehtikilpailun järjestäminen. Kilpailun raadissa olisi oltava vuokralaisen ja kaupungin edustajia sekä arkkitehtuurin asiantuntijoita. Raadin esivalinnan jälkeen kansalaisten tulisi antaa vapaasti lausua mielipiteensä Joensuun ykköspaikalle vähintään sadaksi vuodeksi rakennettavasta uudesta kauppahallista

LOPUKSI

Kaavaa ei voida vahvistaa ennen kuin torille jo tapahtuneen rakentamisen vaikutukset rakennustemme perustuksiin on selvitetty. Kaavan vahvistamisella ei ole mikään kiire, koska tärkeämpää lienee estää vahinkojen aiheutuminen torin ympäristön rakennuksille.

Arkkitehtikilpailun järjestäminen ei viivästyttä olennaisesti kauppahallin rakentamista, joten se lienee vähintään, mitä torille rakennettavalta rakennukselta voidaan vaatia.

Pyydämme, että toimitatte tämän mielipiteen lyhentämättömänä myös lautakunnan jäsenten tietoon, kun tämä asia tulee seuraavan kerran käsittelyyn.

Joensuussa heinäkuun 30. päivänä 2020.

Kiinteistö Oy Joensuun Yhdyslinna



Harri Hautanen

toimitusjohtaja

Keskuskuja Oy



Toivo Korhonen

toimitusjohtaja

Kiinteistö Oy Teräskulma



Antti Kallio

toimitusjohtaja

Kannanotto torialueen asemakaavamuutokseen

Kaavaselostuksessa esitetyt kauppahallin alustavat havainnekuvat osoittavat, että esitettyyn ratkaisuun liittyy useita haasteita. Näitä ovat mm. esitetyn rakennuksen korkeus ja peittävyys sekä voimakas rakenteellisuus, jolle ei ole ympäristössä perusteita.

Haluamme tuoda esille seuraavat seikat.

Rakennusmassan korkeus

Kaavaehdotus sallisi osittain kaksikerroksinen kauppahallirakennuksen tekemisen. Tällöin rakennus peittäisi liikaa suojeltua liikerakennusrivistöä torin pohjoissivulla. Varsinkin esitetyllä tavalla jyrkkäkattoisena toteutuksena rakennus kohoaisi vastaamaan yli kolmikerroksisen rakennuksen korkeutta. Jos toisen kerroksen rakentaminen esim. teknisistä syistä on tarpeen tulisi tämä sallia vain Torikadun ja Siltakadun risteyksen läheisyydessä.

Rakennusmassan pituus

Kaavan sallima rakennusmassa terasseineen ja pergolarakenteineen ulottuisi yli torin keskilinjan ja peittäisi mm. Ison Myyn sisäänkäynnin ja työntyisi liian lähelle torin esiintymislavaa. Rakennuksen laajuus lännen suuntaan pitäisi rajoittaa pienemmäksi.

Rakennusmassan muoto

Korkea harjakatto on torimiljöössä vieras. Rakennuksen tulisi olla muodoltaan hillitympi ja sopeutua paremmin ympäröiviin rakennuksiin.

Luonnos

Olemme laatineet luonnoksen, jossa on esitetty kuinka matalalla hieman viistolla rakennusmassalla voitaisiin kauppahalli ratkaista ottamaan huomioon edellä mainitut seikat.

Rakennusmassan viistous torin puolella suuntaa sen hyvin iltapäivän aurinkoon ja torilavan esityksiin sekä antaa tilaa torilavalle.

Ratkaisumme perustuu loivaan yksisuuntaiseen lapekattoon, jonka alle jää inhimillisen korkuinen ulkokatososa, joka on mahdollista lasittaa. Ratkaisussa on esitetty Siltakadun puolella käytettäväksi kaarevaa kattomuotoa yhdistämään rakennus torilavan muotokieleen. Ratkaisu voi tältä osin olla muunkinlainen.

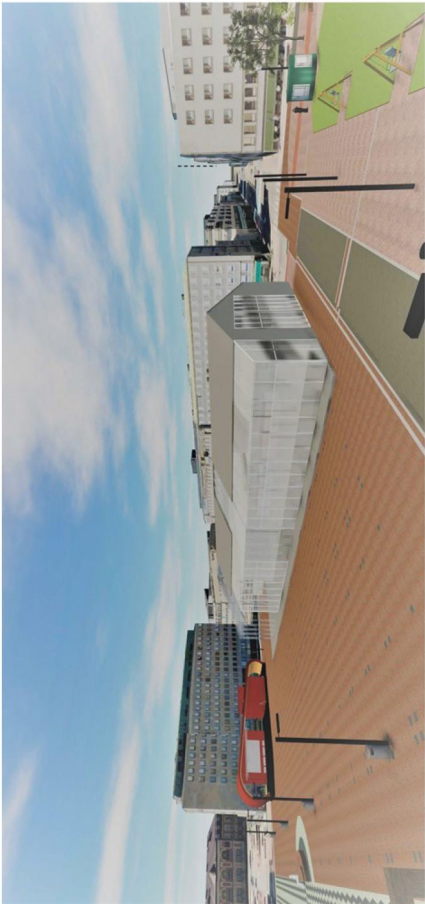
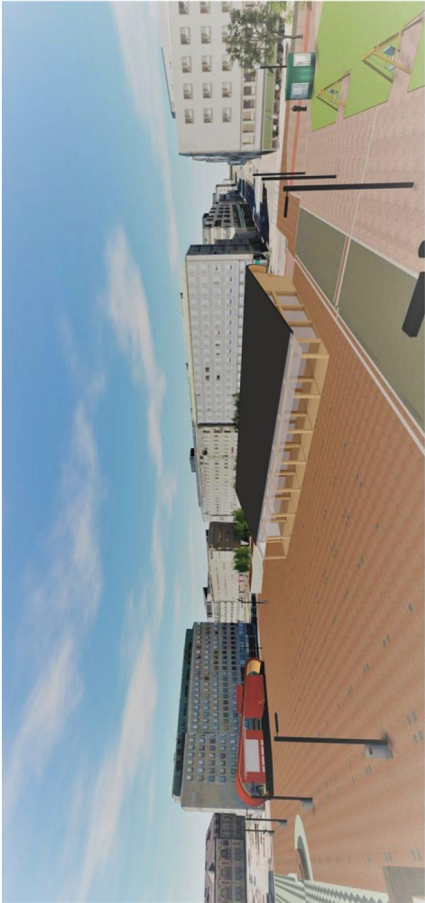
Luonnoksen laajuus toritasossa on kaavan mukainen 800 m².

Joensuussa 31.7.2020

Arvi Eskelinen
Osmo Karttunen
Taina Koski
Lasse Nevalainen

Liitteet

Kolme kappaletta havainnekuvia sijoitettuna kaava-aineistosta saatuihin kaupunkimallin kuviin.





Lähetetty: Jorma Sorsa
Lähetetty: 1. elokuuta 2020 19:03
Vastaanottaja: Kaavoitus JOE
Aihe: Kannanotto Joensuun kauppatorin asemakaavaan

Seurantamerkintä: Seuranta
Merkinnän tila: Merkitty

Tervehdys,

Voimassa olevassa asemakaavassa on torialueen laidalla Koskikadun varrella jo olemassa paikka (asfaltoitu alue) ns. perinteiselle kauppahallille. Mitään kaavamuutosta ei tältä osin siis tarvita eikä torin kiveystä tarvitse repiä auki, jos kauppahalli rakennetaan nykyisen kaavan mukaiselle paikalle.

Nyt kuitenkin ko. tontin vuokralainen (PKO) haluaisi rakentaa "kauppahallinsa" toiseen paikkaan kuin se nykyisessä asemakaavassa on päätetty ja samalla häätää Siltakadun puoleiselta laidalta pienemmät toimijat sivummalle rakentaakseen torin aurinkoiselle puolelle perinteisen kauppahallin sijasta suoraan sanoen juottolan, jossa muutama pieni liiketila, joiden infra ei julkisuudessa olleiden tietojen perusteella sovellu perinteiseen kauppahallitoimintaan. Mikäli nykyisen asemakaavan paikka kauppahalliksi ei PKO:lle kelpaa, niin ko. tontti voitaneen vuokrata jollekin muulle taholle, joka haluaa rakentaa siihen enemmän perinteisen kauppahallin kuin PKO.

Joensuussa tori on keskellä kaupunkia, voidaan sanoa kaupungin arvokkaimmalla paikalla, jonka toisessa laidassa on Eliel Saarisen suunnittelema kaupungintalo vuodelta 1914 ja Theodor Deckerin suunnittelema Joensuun lyseo (valm. 1894), nykyisin taidemuseona. Myös torin ympäristössä on muita suojeltuja arvorakennuksia eikä torin ympäristön rakennuskanta ole niin sekalaista seurakuntaa kuin esim. Kuopion torin laidoilla.

Joensuun torilla merkittävimmän poikkeuksen tekee torilava, joka sopii Pankkitalon edustalle suunnilleen yhtä hyvin kuin hajuvesi lihapullaan. Aikaisempi esiintymislava kauppa- ja siltakadun kulmauksessa sopi torimaisemaan huomattavasti paremmin (puutteistaan huolimatta).

Nyt kuitenkin ollaan suunnittelemassa/rakentamassa torin laidalle huomattavasti suurempaa rakennusta, joka vaikuttaa torin yleisilmeeseen huomattavan paljon. Havainnekuvien perusteella suunniteltu puu/lasirakenteinen "lato" ei pelkästään olisi torin väärällä laidalla, vaan torille sopimaton, jonka muotokieli, myös sisältä, sopii paremmin jonnekin pellon laidan ABC-asemaks. Vähintään kymmeniksi vuosiksi kaupungin keskeisimmälle paikalle rakennettavan rakennuksen päätösvaltaa ei tule luovuttaa tontin vuokralaiselle, vaan kauppahallin suunnittelusta tulee järjestää arkkitehtikilpailu ja kaupungilla/kaupunkilaisilla tulee säilyttää päätösvalta rakennettavan kauppahallin ulkoasusta ja toiminnallisuudesta.

Toriterveisin

Jorma Sorsa,

LAUSUNTO
 3.8.2020

PKM/112/12.03.03/2020 1(3)

 Joensuun kaupunki/Kaavoitus
 PL 59
 80101 Joensuu

Viite Lausuntopyyntö 8.6.2020

 Asia **JOENSUU, Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutos (ehdotus)**

Joensuun kaupungin kaavoitus pyytää Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa Joensuun kauppatorin ja ympäristön (II kaupunginosan korttelit 212 ja 219 sekä tori-, puisto- ja katualueet) asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta. Kaavamuutoksella ratkaistaan kauppahallityyppisen liike- ja palvelurakennuksen sijainti torilla, Keskuspuiston käyttö kesäaikaisille ja ympärivuotisille kahviloille sekä päätetään Pankkitalon (Tavio 1951) rakennussuojelusta. Hanke on käynnistynyt Pohjois-Karjalan Osuuskaupan aloitteesta. Voimassa olevassa asemakaavassa (2008) kauppahallin paikka on osoitettu torin etelä laidalle.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää Joensuun rantapuistovyöhykkeen rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Alue sijoittuu keskelle puistojen ja julkisten rakennusten muodostamaa itä-länsisuuntaista keskusakselia. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (ma/kv). Joensuun keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu julkisten rakennusten ja toimintojen vyöhykkeeseen ja on huomioitu miljöökohdeena (ma). Pankkitalo on maakunnallisesti merkittävä ja osoitettu osayleiskaavassa rakennussuojelukohteeksi (sr).

Maakuntakaavan määräysten mukaan alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen sekä edistää arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymistä. Miljöökohdetta koskevien määräysten mukaan alueen kulttuurihistoriallinen arvo ei saa vaarantua.

Siltakadun kahdeksan rakennuksen rivistö muodostaa kaupungin liikekeskustaan räystäskorkeuksiltaan joensuulaisittain yhtenäisen kaupunkikuvanäkymän. Siltakadun miljöökertoo joensuulaisen liikekeskustasuunnittelun ja -rakentamisen historiasta. Siltakadun rakennusriville on leimallista yhtenäinen rakennusten julkisivujen linja ja korkeus hotelli Vaakunan rakennuksesta aina Metsätalolle saakka.

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös

tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvot turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Kyse on sekä perinteen säilyttämisestä että alueiden kehittämistä niiden ominaisluonnetta ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa niiden kulttuuriympäristöarvojen kanssa.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaavaehdotukseen ja toteaa saamiensa tietojen perustella seuraavaa.

Kuten kaavaselostuksestakin käy ilmi, hakijan tavoitteena ei ole rakentaa perinteistä kauppahallia, vaan voimakkaasti torille avautuva liikerakennus (KL) maakunnan keskeisimpään kaupunkitilaan. Katutason havainnekuvista käy parhaiten ilmi suunnitellun liikerakennuksen hallitsevuus. Rakennus tulisi peittämään näkyvyyden niin Siltakadulta torille kuin torilta ja sen ympäristöstä Siltakadun arvokkaaseen liikerakennusten rivistöön. Kuten kaavaselostuksessa todetaan, liikerakennus muodostaisi Silta- ja Torikadun puolelle sulkevan seinämän.

Kaavamuutoksen seurauksena torin rakennukset keskittyisivät torin pohjoisreunalle. Museon näkemyksen mukaan tämä ratkaisu rikkoo kauppatorin tasapainoa. Lisäksi suunniteltu uudisrakennus supistaisi torilavan eteen jäävää avointa tilaa merkittävästi ja rajoittaisi siten lavan käyttöä.

Kaavaselostuksessa esitettiin myös O-vaihtoehto eli voimassa olevan asemakaavan mukainen ratkaisu, jossa torin etelälaidalle sijoittuva rakennus on perinteisen kauppahallin tyyppinen. Perinteinen kauppahalli on tavallisesti ulospäin sulkeutunut ja avautuu sisällä käytäville, joiden reunalla ovat pienmyymälät. O-vaihtoehdossa torin eteläsivulle on sijoitettu neljä kesäkahvilaa, jotka matalampina ja toisistaan erillisinä jättävät Siltakadun kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennusrivistön hyvin näkyviin. Museo jakaa Museoviraston (MV/22/05.02.00/2019) näkemyksen, jonka mukaan torin aurinkoisin kohta (pohjoisreuna) palvelee torin käyttäjiä parhaiten juuri kesäkahviloiden paikkana. Eteläreunalla kauppahalli myös tasapainottaa torin ja puistojen muodostamaa aksiaalisommitelmaa. Toritila myös rajautuu tässä vaihtoehdossa luontevammin kuin kaavaehdotuksessa.

Museo ei puolla liikerakennuksen sijoittamista kauppatorin pohjoisreunalle ja esittää, että liikerakennuksen sijaan torin eteläreunalle harkittaisiin perinteistä kauppahallia, joskin nykyistä asemakaavaa pienemmällä tehokkuudella. Pohjoisreuna jää näin palvelemaan kesäkahviloina ja avoimena tilana. Kulttuuriympäristön ja sijainnin merkittävyyden vuoksi suunnitellusta olisi hyvä järjestää arkkitehtuurikilpailu. Lisäksi museo esittää, että Pankkitalon suojele ulotetaan myös sen matalampaan osaan. Keskuspuiston käytön osalta museolla ei ole huomautettavaa kaavasta.

Museonjohtaja

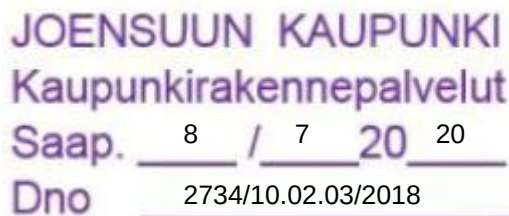

Tarja Raninen-Siiskonen

Amanuenssi /
Rakennettu ympäristö


Mikko Westman

Tiedoksi

Pohjois-Karjalan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus
Museovirasto, Itä- ja Pohjois-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut/Marja-Leena Ikkala
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto



1(2)

Joensuun kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutos.

Muistutus

Kysymyksessä on asemakaavamuutos, joka on sisällöltään ainutlaatuisen merkityksellinen koko kaupungille. Se on merkittävä Joensuun kaupunkikuvan, sen omaleimaisuuden, kaupungin keskustan kehittämisen ja kaupungin kaavoituskulttuurin kannalta.

Joensuun torimiljööön muodostavat kauppatori ja sitä ympäröivien katujen, Siltakadun, Kauppakadun ja Koskikadun korkeat korttelijulkisivut, Itäisivulla Vapaudenpuisto ja Kaupungintalo. Tässä miljöössä liikuttaessa liikutaan kaupungin navalla.

Toriparkkia kaavoitettaessa oli vielä toiveita saada Koskikadun puolelle torin keskiakseliin ainakin jossain määrin hallikauppaa palvelevia tiloja ja että kaupungilla oli ote ja määräysvalta asiassa. Täysin selvää on, että nyt on kysymys yksinomaan liiketaloudellisin ehdoin toteutettavaksi aiotusta liikerakennuksesta. On vakava asia, että tällainen rakennus, jonka kuvallinen hahmo ja luonnospiirustuksia on liitetty asiakirjoihin, voisi asettua koko torimiljööön arimpaan ja aurinkoisimpaan kohtaan syrjäyttäen pienet intiimit kioskikahviot, eli täysin väärään paikkaan. Kolmannen kulmarakennuksen rakentaminen Torikadun ja Siltakadun risteykseen tulisi haittaamaan myös Vapaudenpuiston ja Kaupungintalon näkyvyyttä torin ja Siltakadun kävelykadun suunnasta ja vastaavasti näkymiä puistosta ja Kaupungintalosta Siltakadun kävelykadulle.

Paikkaa ei ole puolustettu asiallisilla perusteilla. Torin uusi esiintymislava lähinnä kausiluontoisena rakennelmana ei kaipaa apua minkäänlaisilta katetuilta terasseilta eikä sille ole eduksi ajatellun kaltainen massiivi naapuri. Kaavaselostuksessa liitteenä esitetty, lehdissäkin julkaistu kuva eli rakennusillustratio torin suunnasta paljastaa miten ikävällä tavalla se peittäisi Ison Myyn korttelin suojelunarvoista korttelijulkisivua. Se tulisi peittämään myös Sokoksen korttelin arvokkaan näkymän torille. Käytävän varaaminen Ison Myyn sisäänkäynnin kohdalle torirakennuksen kausiluontoisten katettujen terassien läpi on lähinnä huonost toimiva hätäratkaisu. Kausiluontoiset terassit kiinteine rakenteineen ovat alttiita yleisille järjestyshäiriöille ja roskaamiselle.

Jos asiallisista syistä torille vielä halutaan jonkinlainen kohtuulliset hallitilat sisältävä liikerakennus, sen pitäisi tasapainottaa aluetta ja pyrkiä vähentämään nyt torialueella sekavalta tuntuvaa pienten rakennelmien määrää. Ainoa mahdollisuus olisi palata nykyisen voimassaolevan kaavan tontille Koskikadun varteen, korostaen mahdollisuuksien mukaan torin pohjois-eteläsuuntaista keskiakselia. Tällöin rakennukseen voisi yhdistää nyt torin lounaiskulmaan varatut torin huoltorakennuksen tilat sekä odotustilat ja pienet ostospalvelut, nyt ilmeisesti unohdetuille julkisen liikenteen asiakkaille. Torin huoltotilat voisivat olla myös rakennuksen itäpäässä huomioonottaen mahdolliset haitat vastakkaiselle Kauppakadun asuintalolle. Hallin yhden sisäänkäynnin suuntaaminen Kauppakadun kävelykadulle olisi myös mahdollista.

Edellä esitetyin perustein esitän muistutuksena seuraavaa:

Kaavamuutosehdotus sisältää Joensuun keskeisimmän alueen eli torimiljöön kannalta niin monia vakavia heikkouksia, **että kaavamuutoksen käsittelyä ei voi jatkaa ilman perusteellisia lisäselvityksiä.**

Kaavamuutosesitykseen pitäisi sisällyttää **Koskikadun puoleisesta voimassa olevan kaavan sisältämästä rakentamismahdollisuudesta vastaavanlainen selvitys** kuin nyt on esitetty **Siltakadun puolelta.**

Kaavaselostukseen pitäisi sisällyttää **perustellut syyt siihen, miksi toriparkin perustamisen yhteydessä sovituista sopimuksista on luovuttu ja katsottu paremmaksi lähteä muuttamaan nyt voimassaolevaa asemakaavaa.**

Edellä on jo todettu torimiljöön rajaavan Joensuun kaupunkikeskustan keskeisimmän alueen. Siihen sisältyvät Kaupungintalon, Vapaudenpuiston ja taidemuseorakennuksen merkittävät osuudet. Alueella on myös valtakunnallista kiinnostavuutta ja merkitystä. **Asemakaavamuutoksesta on pyydettävä lausunto paikallisen museoasiantuntemuksen lisäksi myös Museovirastolta.**

Joensuussa, 7.7.2020

Mauno Tuomisto
Arkkitehti

KAUPPATORIN ALUE

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Kaavoitusohjelman työ no 1523

Kaupunginvaltuuston hyväksymä 31.3.2008 § 43



**OTE VOIMASSA OLEVAN ASEMAKAAVAN
KAAVASELOSTUKSESTA:**

**LUKU 4 Vaihtoehdon valinta
sivut 35-42**

4 VAIHTOEHDOT

4.1 KÄYNNISTYMISSVAIHEESSA TUTKITUT VAIHTOEHDOT

Kaavahankkeen käynnistysvaiheessa on tullut esiin kaksi keskeistä avointa suunnittelukysymystä:

- Maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtavien ajoluiskien määrä ja sijainti
- Torialueelle sallittavan rakentamisen määrä ja sijainti

Asemakaavamuutoksen käynnistysvaiheen lähtökohta-aineistossa on esitetty näihin kysymyksiin perusvaihtoehdot, joiden pohjalta valitaan asemakaavassa esitettävä ratkaisu. Nämä suunnittelukysymykset eivät ole kytkeytyneitä toisiinsa siten, että toisen kysymyksen ratkaisu määrittäisi ratkaisun myös toiseen:

Kaupunki tilasi Suomen IP-Tekniikka Oy:ltä selvityksen mahdollisen toisen ajoluiskan sijainnista ja kustannuksista.

4.1.1 Maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtavien ajoluiskien määrä ja sijainti

Edellisessä toriparkkia käsittelevässä kaavahankkeessa vuosina 1999-2000 lähtökohtana oli yksi sisään-ulosajoluiska Koskikadulla välillä Rantakatu – Torikatu.

Tämän kaavahankkeen yhteydessä tutkitaan vaihtoehtona toisen ajoyhteyden järjestämistä pohjoisesta Koulukatua ja länestä Siltakatua saapuvaa liikennettä varten. Suomen IP-Tekniikan suorittaman tarkastelun aikana tutkittiin useita vaihtoehtoja, joista kolmesta laadittiin yksityiskohtaisempi suunnitelma ja alustava kustannusarvio.

Vaihtoehto 1 oli kaavoituksen esittämä perusvaihtoehto, jossa ajoreittinä Kirkkokadulta toimisi Koy Keskuskujan käytössä olevien pysäköintipaikkojen ajoyhteys. Luiska alkaisi nykyisen kääntöpaikan vaiheilta ja saavuttaisi pysäköintilaitoksen lattiatason ennen Kauppakadun kävelykatuosuuden alitusta.

Vaihtoehto 2:ssa ajoyhteys osoitetaan Kirkkokadulta Keskuspuiston ja Keskusaukion välistä. Luiska sijoittuu Keskuspuiston viereen heti katuliittymän jälkeen. Maan alla ajotunneli tekee mutkan ja oikenee kohti Keskusaukion keskilinjaa, jonka tienoilla liittyminen maanalaiseen pysäköintilaitokseen tapahtuisi.

Vaihtoehtona 3 tutkittiin ajoyhteyttä korttelin keskeltä Keskusaukion puoliväliin ja sieltä suora luiska maan alle. Vaihtoehto johtaisi Sininen virta-teoksen osittaiseen purkamiseen ja kävelyalueen pienenemiseen.

Kaikissa kolmessa tapauksessa läntisen sisäänajon puomit ja maksulaitteistot sijoittuisivat Keskuskujan alle ennen Kauppakadun kävelykatuosuuden alitusta

Vaihtoehdot ja niiden kustannukset on kuvattu tarkemmin liitteessä 12.

Seuraavassa taulukossa on valmisteluvaiheen palautteen perusteella täydennetty yhteenveto syksyllä 2006 tutkittujen vaihtoehtojen keskeisistä vaikutuksista. Vaihtoehtojen kustannukset on tarkennettu siten, että kustannuksissa on huomioitu myös maanalaisten teknisten järjestelmien muutuskustannukset, korvattavien autopaikkojen kustannukset ja arvonnalisävero.

	VE 1	VE 2	VE 3
Kustannusarvio	1,0 M€ (sis. alv)	1,5 M€ (sis. alv)	1,2 M€ (sis. alv)
Vaikutukset Koy Keskuskujan pysäköintiin	n. 4 –5 autopaikkaa poistuu, korvattava	-	mahdollistaa nykyisen Koy Keskuskujan p-alueen liittymän poiston ja yhdistämisen Toriparkin ajoväylään.
Käytettävyys autoilijalle	Periaatteessa selkeä ja tuttu reitti, Koy keskuskujan pysäköintiliikenne häirtä, hidasteena ja vaaratekijänä. Bussien ollessa pysäkeillä näkyvyys Kirkkokadulla vasemmalle heikko. Epäloogisempi ja mutkikkaampi lähestyminen kuin Siltakadun vaihtoehdoissa	Liittyminen poistuttaessa Kirkkokadulle oikealle helppoa. Epäloogisempi ja mutkikkaampi lähestyminen kuin Siltakadun vaihtoehdoissa	Liittyminen kumpaankin suuntaan helppoa. Mutkikkaampi lähestyminen kuin Siltakadun vaihtoehdoissa
Vaikutukset Keskusaukioon	Pysäköintialueen ajoväylän reunakiviä siirretään 75 cm ulommaksi Ei vaikutuksia Sininen virta –taideteokseen.	Ramppi erottaa Keskusaukion ja Keskuspuiston visuaalisesti toisistaan	Ei häirtää Keskusaukion käytetyimmän osan käyttöä, mutta muuttaa Keskusaukion visuaalista ilmettä ja käyttömahdollisuuksia Kirkkokadun puoleisessa päässä
Vaikutukset Kirkkokatuun	Hyödyntää tuttua ja olemassa olevaa liittymää, Koskikadun puoleisella pysäkillä seisovat bussit peittävät näkyvyyden vasemmalle	Pakottaa suojatie- ja pysäkkijärjestelyihin Kirkkokadulla. Siltakadun puoleisella pysäkillä seisovat bussit peittävät näkymät oikealle	Pakottaa pysäkkijärjestelyihin Kirkkokadulla, toriparkista tulijoilla paras näkyvyys ve:ista
Liikenneturvallisuus	Lisää Koy Keskuskujan paikoitusalueen viereisen ajoväylän liikennemäärää ja turvattomuutta huolimatta 75 cm:n levennyksestä.	Mutkikkaana ja pitkänä epämukava liikenteellisesti	Autoilijalle suora ja selkeä, muuttaa luontevia kevyen liikenteen reittejä taidemu- seon edessä
Vaikutukset kuntatekniikkaan ja katurakenteisiin	Kaapelikanavan siirto Kauppatorin reunassa, Kauppana torista ei tule Keskusaukiolla kunnallistekniikan muutostöitä kuten kahdessa muussa vaihtoehdossa	Kaapelikanavan siirto Kauppatorin reunassa, Keskusaukiolla muutostöitä	Kaapelikanavan siirto Kauppatorin reunassa, aiheuttaa VE1:ä suurempia muutostöitä keskusaukiolla
Vaikutukset lähikiinteistöjen asukkaisiin	Melu , pöly ja päästöt häirtävät jossain määrin As. Oy Torin Helmen asukkaita varsinkin kylminä talvipäivinä	Ramppi kauimpana asunnoista tutkituista vaihtoehdoista	Voi aiheuttaa ajoittain vähäistä häirtää As.Oy Torin Helmen asukkaille
Vaikutukset rakennuksiin	Tunneli tulee rakennettavaksi lähelle Koy Keskuskujan uloimpia pilareita ja siten työtila on ahdas ja kaivannon tuennan suunnittelu ja toteutus on tehtävä ammattitaidolla	-	-

Tarkempi ajoyhteyksien vaikutusten arvio liitteessä 16.

Kaavaluonnokseen valittiin VE1:n mukainen ratkaisu. Vaihtoehto 1 (lyhyt ramppi) katsottiin täyttävän parhaiten sekä toiminnalliset että edullisuusvaatimukset.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella on kaavoitus teettänyt lisäselvityksen läntisen ajoyhteyden sijoittamisesta Siltakadulle. Päätökseen selvityksen tekemisestä vaikuttivat myös Keskuskujan ajoyhteyteen liittyvät hankaluudet kujan poikittaissuuntaisen pysäköinnin ja Kirkkokadun liittymän näkemien osalta sekä se, että yhteys Siltakadun kautta pysäköintilaitokseen olisi luonteva ja opastuksen kannalta yksinkertainen.

Selvityksen ajoyhteysvaihtoehtoista Siltakadulla teki SITO Oy, jossa työstä vastasi DI Seppo Karppinen. Selvityksessä tutkittiin kaksi vaihtoehtoa liikenteen ohjaamiseksi Siltakadulta lännen suunnasta pysäköintilaitokseen. Molemmissa vaihtoehtoissa tutkittiin niiden liikenteellinen toimivuus, alustavat rakenneratkaisut ja kustannukset.

Vaihtoehto 4:ssä kaksisuuntainen ajoyhteys pysäköintilaitokseen kulkee rinnan pysäkkikaistan kanssa. Luiska alkaa korttelin puolivälin jälkeen ja saavuttaa pysäköintilaitoksen lattiataason ennen Kauppakatua. Linja-autot ohittavat luiskan oikealta pysäkkikaistaa pitkin. Siltakatu ei muutu välillä Kauppakatu - Torikatu. Vaihtoehdolle laskettu hinta-arvio on 1,2 M€ (sis. alv).

Vaihtoehto 5:ssä sisäänajoreitti pysäköintilaitokseen ohjataan Siltakadun viereen Taidemuseon korttelin puoliväliltä. Luiska sijoittuu nykyisen kevyen liikenteen väylän alueelle saavuttaen pysäköintilaitoksen lattiataason ennen Siltakadun ja Kirkkokadun risteystä, kääntyen risteysalueen alla ja jatkuen Siltakadun alla pysäköintilaitokseen. Ulosajoreitti nousee luiskalla korttelin 28 puolivälin kohdalla. Katutaso luiska saavuttaa ennen Kirkkokadun ja Siltakadun risteysaluetta. Siltakatu säilyy yksisuuntaisena joukkoliikennekatuna lukuun ottamatta ulosajoreitin tarvitsemää aluetta. Vaihtoehto johtaa kevyen liikenteen väylän uudelleenlinjaamiseen Taidemuseon korttelin osalla. Vaihtoehdolle laskettu hinta-arvio on 2,5 M€ (sis. alv).

Yhteenveto keväällä 2007 tutkittujen vaihtoehtojen keskeisistä vaikutuksista. Näiden vaihtoehtojen kustannukset on laskettu vaihtoehtoja 1-3 vastaavasti.

	VE 4	VE 5
Alustava kustannusarvio	1,2 M€ (sis. alv)	2,6 M€ (sis. alv)
Käytettävyys autoilijalle	Keskusaukion vaihtoehtoihin verrattuna helpottaa opastamista, sujuvoittaa ajoa pysäköintilaitokseen ja sieltä pois sekä vähentää niiden liittymien määrää, joita toripysäköintilaitoksen liikenne kuormittaa.	Keskusaukion vaihtoehtoihin verrattuna helpottaa opastamista, sujuvoittaa ajoa pysäköintilaitokseen ja sieltä pois sekä vähentää niiden liittymien määrää, joita toripysäköintilaitoksen liikenne kuormittaa. Ve 4:ään verrattuna pitkä sisäänajotunneli voi tuntua epämiellyttävältä, toisaalta sisäänajoon pääsee jo Kirkkokadun vilkasta risteystä
Vaikutukset Siltakadun linja-autoliikenteeseen	Lähiliikenteen pysäkki joudutaan siirtämään Torin laidalle, kaupunkiliikenteen pysäkkejä tiivistetään. Linja-autojen ajoreittiin tulee tiukka mutka, jonka toimivuus selvitettiin yhteistyössä Lehtosen Liikenne Oy:n kanssa paikan päällä tapahtuneella koeajolla. Vaihtoehdossa 4 on lisäksi sallittava henkilöautoliikenne lähelle Kauppakadun risteystä.	ei muutoksia nykytilanteeseen
Vaikutukset ajoyhteyksiin Siltakadun varren kiinteistöihin	Kiinteistöiltä voi kääntyä myös länteen Kirkkokadun suuntaan, ei poista olemassa olevia yhteyksiä	ei poista olemassa olevia yhteyksiä
Vaikutukset jalankulkuun ja pyöräilyyn	Pyöräilijöiden kannalta tilanne paranee Pankitalon kohdalla, kun ahtaassa kohdassa olevat pysäkkikatokset poistetaan ja linja-autojen odottajat siirtyvät torin kohdalle.	Hankaloitetaan selvästi kevyttä liikennettä Siltakadun eteläpuolisella väylällä Kirkkokadun länsipuolella
Liikenneturvallisuus	Lisää liikennettä Kirkkokadun - Siltakadun risteyksessä, mutta jatkuvan pyöräilyreitillä siirto Siltakadun eteläpuolelle poistaa pyöräilijöiden kadunylitysten tarvetta	Tuo Toriparkkiin suuntautuvan autoliikenteen maan alle jo ennen Kirkkokatu - Siltakatu -liittymää, jolloin liikennemäärä risteyksessä on hieman pienempi kuin muissa vaihtoehtoissa.
Vaikutukset kuntatekniikkaan	Samat kuntatekniikan siirrot kuin ve 1-3:ssa, lisäksi siirrettävä Kirkkokadun varren teknisiä järjestelmiä	Kirkkokadun alitus tuo lisäkustannuksia verrattuna ve:oon 4.
Vaikutukset rakennuksiin	Ajoluiskan kaivanto lähellä Koy Teräskulman hirsiarinaperustusta	-

Havainnekuvia vaihtoehtoista 2,4 ja 5 on liitteessä 19.

Vaihtoehtojen valinta

Kaavaehdotuksessa läntinen sisäänajo on esitetty vaihtoehtojen 4 pohjalta.

Valinnan keskeinen peruste on tavoite pysäköintilaitoksen helposta saavutettavuudesta ja käytettävyydestä. Kaikista esillä olleista vaihtoehtoista vaihtoehto 4 on ulkopaikkakuntalaisen kävijän näkökulmasta johdonmukaisin. Pysäköintilaitoksen sisäänajoväylä on keskustan läntisen sisäänajokadun suorana jatkona. Varsinkin Keskuskujan vaihtoehtojen ongelmana on sisäänajoreitin mutkikkuus ja pois ajettaessa pysäkeillään seisovien bussien rajoittama näkyvyys.

Palautettaessa joukkoliikennekatua osittain yksityisautoilulle on pelkona mahdollisuus luvattomaan läpiajoon Kirkkokadulta Torikadulle. Tämä vaatisi kuitenkin kaistanvaihtoa joukkoliikenteen käytössä olevalle kaistalle, joka voidaan päällystää poikkeavalla materiaalilla. Nämä keinot sulkevat pois tahattoman läpiajon.

Luiskien rakentaminen Teräskulman ja Pankkitalon väliin muuttaa jonkin verran Siltakadun katutilan luonnetta paikallisesti. Sisäänajoluiskat kaiteineen ovat kuitenkin pieniä elementtejä verrattuna ympäröivään rakennuskantaan ja esim. päällystetyn katualueen määrään. Myös puusto pehmentää vaikutelmaa kesällä.

Siltakadulle rakennettava kaksisuuntainen ajoluiska johtaa käytännössä yhden länteen johtavan ajokaistan rakentamiseen runsaan puolen korttelin matkalle. Koska luiskien rakentaminen ei sulje yhtäkään käytössä olevaa tonttiliittymää, parantaa luiskien ja ajoyhteyksien rakentaminen kadun varten kiinteistöjen liikenteellistä asemaa sikäli, että kiinteistöiltä voidaan kääntyä suoraan myös Kirkkokadun suuntaan. Myös läpiajomahdollisuus Torikadun suuntaan säilyy.

Kevyen liikenteen osalta Siltakadun pohjoispuolinen kevyen liikenteen väylä joudutaan purkamaan länteen johtavan ajokaistan tieltä. Pyörätieverkoston kannalta asialla ei ole merkitystä, koska Siltakadun eteläpuolta kulkeva jatkuva pääyhteys säilyy ja on jopa mahdollista leventää Pankkitalon kulmalla sijaitsevan lähiliikenteen linja-autopysäkin siirron myötä. Jalankulkijoiden käytössä säilyy Siltakadun pohjoispuolinen leveä lämmitetty jalkakäytävä.

4.1.2 Torialueelle sallittavan rakentamisen määrä ja sijainti

Rakentamisen vaihtoehtoja arvioitiin suhteessa torin alueen kaupunkikuvallisiin, liikenteellisiin, kuntateknisiin ja toiminnallisiin reunaehtoihin (ks. luku 3.2.2)

Kauppahallin säilyttämiseen vaikuttavat näkökulmat

Joensuun Kauppahalli on usein koettu kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja teknisesti ongelmalliseksi. Tämän vuoksi on ajan myötä tehty esityksiä nykyisen kauppahallin purkamiseksi ja korvaamiseksi joko nykyisellä tai vanhan Siltakadun varrella sijainneen puisen kauppahallin paikalle (ks. kaavaselostuksen luku 3.1.2.) Kauppahallin säilyttämisen kannalta oleellisia asioita ovat korjaamisen kustannukset, päätös kellarissa sijaitsevan väestönsuojan säilyttämisestä tai purkamisesta sekä kauppahallin tulevaisuudessa sijoittuvien toimintojen luonne.

Kauppahallin kellarikerroksessa sijaitsevan yleisen väestönsuojan säilyttäminen ei Pohjois-Karjalan pelastuslaitokselta saadun tiedon mukaan ole välttämätöntä, koska kaupungissa on riittävästi muita väestönsuojapaikkoja. Väestönsuojan purkaminen aiheuttaa huomattavan osan n. 100 000 € kustannuksesta, joka aiheutuisi Kauppahallin purkamisesta.

Kauppahallin peruskorjaustarpeisiin kuuluvat mm.

- vaipan ja varsinkin yksinkertaisten ikkunoiden uusiminen energiataloudellisuuden vuoksi
- yläpohjarakenteen uusiminen ja mahdollinen katon korotus
- ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen
- mahdolliset laajennukset voi tehdä päätyihin ja sallimalla kellarikerroksen tilojen käyttämistä pääkäyttötarkoituksen mukaisiin toimintoihin muuttamalla; kaupunkikuva ei salli täyden toisen kerroksen rakentamista ja osittainen toinen kerros olisi epätaloudellinen
- rakennuksen pohja- ja käytäväjärjestely on koettu sekavaksi
- kaupunkikuvalliset julkisivun kohennukset: Kauppahallin sijainti on kuitenkin kaupunkikuvallisesti paras mahdollinen, vaikkei rakennus sinällään olisikaan.

Kauppahallin suunniteltiin laajaa peruskorjausta ja laajennusta Toriparkin ollessa edellisen kerran esillä 1998-2000. Koska kauppahallimuotoisen elintarvikemyynnin tulevaisuus näytti tuolloin synkältä, ei kalliiseen ja vuokria nostavaan korjaushankkeeseen ollut halukkuutta. Sittenmin kauppahallin yrittäjien taloudelliset toimintaedellytykset ovat parantuneet. Vaikka kauppahalleille tyypillinen erikoistunut elintarvikekauppa voi hyvin, on asemakaavamuutoksessa syytä varautua hallin käytön monipuolistumiseen ja sallia myös muun tyyppisen kaupan ja esim. julkisten palvelujen sijoittuminen halliin.

Joensuun Siltakeskus-hanke



Kuva: Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy

Siltakadun varteen likimain vuonna 1968 puretun vanhan kauppahallin paikoille ehdotetuista rakennushankkeista pisimmälle on viety Siltakeskus-hanketta (ks. myös luku 3.1.1 Kauppatorin alueeseen liittyvät rakentamisaloitteet). Hankesuunnitelman (Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy 18.3.2006) mukaan hanke sisältää sekä torinalaisen pysäköintilaitoksen että Siltakeskusliikerakennuksen. Liikerakennuksen on esitetty sisältävän kaksi maanpäällistä ja yhden maanalaisen kerroksen. Toinen maanpäällinen kerros on torin puolelta sisäänvedetty. Ehdotettu liikerakennus täyttää enimmäkseen kaavoituksen asettamat kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset reunaehdot, mutta peittää torielämän näkymisen Siltakadulle ja osin myös diagonaaleja yhteyksiä. Siltakadun eteläpuoleista vanhojen lehmusten riviä ei pystytty säilyttämään. Rakennukseen on esitetty

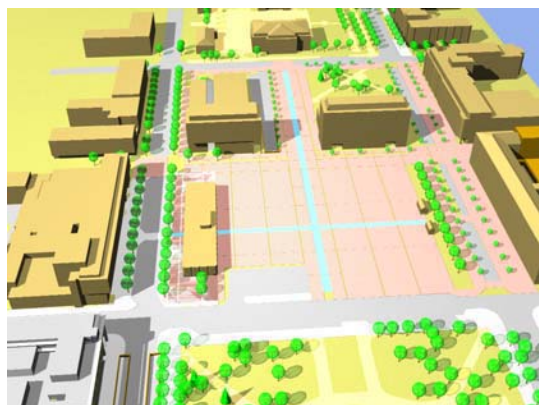
porras-, hissi- ja liukuporrasyhteys toripysäköintiin. Korttelin 29 kauppakäytävään johtava yhteys torin pituusaksella pitkin Siltakadun yli kulkee Siltakeskuksen aulatilaa läpi.

Torialueelle sallittavan rakentamisen vaihtoehtojen muodostaminen

Seuraavassa esitetty eri rakentamisvaihtoehtojen arviointi perustuu Siltakadun varteen sallittavan rakentamisen osalta pääosin Siltakeskus-hankesuunnitelmaan sovellettuna kaavoituksen asettamiin kaupunkikuvallisiin reunaehtoihin.

Torialueelle sallittavan rakentamisen osalta muodostettiin neljä vaihtoehtoa, joissa tarkasteltiin Kauppahallin säilyttämis- ja kehittämismahdollisuuksia ja toisaalta arvioitiin ehdotuksia Siltakadun varteen sijoitettavaksi rakentamiseksi (Siltakeskus-hanke, ehdotukset karjalaistyyppisen puurakenteisen kauppahallin rakentamiseksi jne, ks. luku 3.1.2)

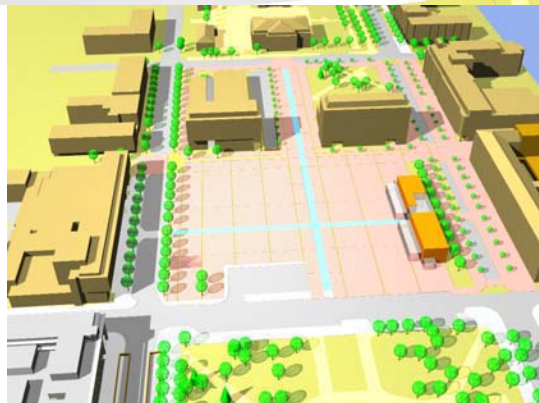
Vaihtoehtojen arvioinnin tehtävänä oli ratkaista, onko Kauppahallin säilyttäminen ja korjaaminen sekä mahdolliset toiminnalliset muutokset perusteltuja suhteessa esitettyihin uudisrakennushankkeisiin. Yhtenä vaihtoehtona tutkittiin myös rakentamisen sallimista torin molemmilla laidoilla



1. Kauppahalli säilyy, kerrosluku 1+, rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta väljennetään (liike- ja kokoontumistilat tms.) Alueelle ei uudisrakennuksia.



2. Kauppahalli säilyy, kerrosluku 1+, rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta väljennetään (liike- ja kokoontumistilat tms.) Uudisrakennus torin Siltakadun puoleiseen osaan, käyttötarkoitus K (liike-), kerroksia 1+, kellari vain pysäköintikäyttöön osaksi toriparkkia



3. Kauppahalli säilyy, kerrosluku 1+, rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta väljennetään (liike- ja kokoontumistilat tms.) Uudisrakennus torin Siltakadun puoleiseen osaan, käyttötarkoitus K (liike-), kerroksia 1+, kellari liikekäytössä

4. Kauppahalli puretaan, ala käytetään maan alla pysäköintiin, päällä toripaikoiksi. Uudisrakennus torin Siltakadun puoleiseen osaan, käyttötarkoitus K (liike-), kerroksia 1+, kellari liikekäytössä.

Yhteenvedo tutkittujen vaihtoehtojen keskeisistä vaikutuksista

	VE 1	VE 2	VE 3	VE 4
kaupunkikuvaan	Kauppahallille sallitaan pieni korotus ja pidenys. Julkisivu uusitaan. Kauppahalli säilyy kevyen oloisena paviljonkimaisena rakennuksena, jonka alisteinen asema korostuu torin muiden kulmien rakentuessa umpeen	Torin vastakkaisilla lyhyillä reunoilla on kaksi suunnilleen samankokoista rakennusta, joiden mittakaava on alisteinen toria ympäröivälle rakennuskannalle. Torialue supistuu. Uusi liikerakennus Siltakadun varrella varjostaa Siltakadun kävelyaluetta ja peittää Orakotilan ja Yhdyslinnan taloja.	Torin vastakkaisilla lyhyillä reunoilla on kaksi suunnilleen samankokoista rakennusta, joiden mittakaava on alisteinen toria ympäröivälle rakennuskannalle. Torialue supistuu. Uusi liikerakennus Siltakadun varrella varjostaa Siltakadun kävelyaluetta ja peittää Orakotilan ja Yhdyslinnan taloja.	Kauppahallin purkaminen tuo Carelicumin massiivisen julkisivun esille torille. Uusi liikerakennus Siltakadun varrella varjostaa Siltakadun kävelyaluetta ja peittää Orakotilan ja Yhdyslinnan taloja.
toriparkkiin	Toriparkki on helposti suunniteltavissa noin 400 ap kattavaksi, sisältää muutamia hankalia kulmia. Maanalainen yhteys kortteliin 39 kauppahallin kellarin kautta. Sekä läntinen että itäinen sisäänajo helposti liitettävissä	Uudisrakennuksen kellarikerrokseen tarvitaan varaus hissi- ja porrashuoneelle, mutta on silti mahdollista osoittaa 400 autopaikkaa. Yhteys kortteliin 39 kauppahallin kellarin kautta, kortteliin 29 uudisrakennuksen aulan kautta maan pinnalta ja Siltakadun yli. Sekä läntinen että itäinen sisäänajo ovat helposti kytkettävissä laitokseen.	Maan alla käytettävissä oleva tila supistuu noin yhdellä kaksipuoleisella autopaikkakammalla eli 60 autopaikalla. Vaikeuksia saavuttaa 400 autopaikan tavoitetta. Yhteys kortteliin 39 kauppahallin kellarin kautta, kortteliin 29 uudisrakennuksen aulan kautta maan pinnalta ja Siltakadun yli. Sekä läntinen että itäinen sisäänajo ovat helposti kytkettävissä laitokseen.	400 autopaikan tavoite on helposti saavutettavissa, kun Torikadun alapuolinen tila otetaan käyttöön. Sekä läntinen että itäinen sisäänajo ovat helposti kytkettävissä laitokseen.
kauppaan ja palveluihin	Keskustassa on saatavissa runsaasti pieniä elintarvikkeiden erikoiskauppaan soveltuvia tiloja. Kauppahallin käyttötarkoitus voi myös laajentua muuhun vähittäiskauppaan ja julkisiin palveluihin. Erilliset kesäkahvilat integroituvat muuhun torielämään.	Torin vastakkaisilla puolilla on kaksi erityyppistä myymälärakennusta. Runsas uusien liikeilojen tulo markkinoille voi johtaa erikoistumiseen tai hintakilpailuun. Torikahvilatoiminta ympärivuotistuu ja siirtyy uudisrakennuksen yhteyteen irtautuen muusta toritoiminnasta	Torin vastakkaisilla puolilla on kaksi erityyppistä myymälärakennusta. Runsas uusien liikeilojen tulo markkinoille voi johtaa erikoistumiseen tai hintakilpailuun. Torikahvilatoiminta ympärivuotistuu ja siirtyy uudisrakennuksen yhteyteen irtautuen muusta toritoiminnasta	Erikoistunut elintarvikekauppa joutuu etsimään uusia liikeiloja kaupallisilta tarjoajilta. Mikäli pienliikeilojen vuokrataso on korkea, tämä voi vaikeuttaa elintarvikkeiden erikoiskaupan kehittymistä kaupungissa. Torikahvilatoiminta ympärivuotistuu ja siirtyy uudisrakennuksen yhteyteen irtautuen muusta toritoiminnasta
toriympäristön toimintaan	Kauppahallin kellarikerroksen tilojen käyttöönotto ja maanalainen yhteys kortteliin 39 laajentavat yhtenäistä kävelyaluetta torin eteläpuoleisiin kortteleihin.	Uusi liikerakennus varjostaa ja katkaisee visuaalisen yhteyden Siltakadun kävelyalueelle. Myös yhteys kortteliin 29 kaupakäytävälle mutkistuu. Torikahviloiden luonteva paikka muuttuu uudisrakennuksen yhteyteen erilleen muusta torielämästä. Noin 70-80 torimyyntipaikkaa poistuu.	Uusi liikerakennus varjostaa ja katkaisee visuaalisen yhteyden Siltakadun kävelyalueelle. Myös yhteys kortteliin 29 kaupakäytävälle mutkistuu. Noin 70-80 torimyyntipaikkaa poistuu.	Uusi liikerakennus varjostaa ja katkaisee visuaalisen yhteyden Siltakadun kävelyalueelle. Myös yhteys kortteliin 29 kaupakäytävälle mutkistuu. Koskikadun varteen syntyy enemmän tilaa kevyelle liikenteelle ja linja-autojen pysäkkikatoksille. Torimyyntin painopiste siirtyy lähemmäs Koskikatua.

Kaavoitus valitsi asemakaavaluonnoksen laatimisen pohjaksi vaihtoehto 1:n mm. kaupunkikuvallisten, torin sisäiseen toimintaan ja lähiympäristöön liittyviin vaikutusten perusteella. Myöskään väestönsuojan purkamista ei pidetä perusteltuna suhteutettuna siitä aiheutuviin kustannuksiin.

4.2 KAAVARATKAISUN VALINTA

Valitun kaavaratkaisun lähtökohtana on sallia maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen Joensuun Kauppatorin alle. Torinaluspysäköinnin toiminnallisina ja teknisinä lähtökohtina ovat pääpiirteissään Joensuun Toriparkin hankesuunnitelma (Sato Itä-Suomi 1998) ja sen perusteella laadittu asemakaavaehdotus, jonka kaupunginvaltuusto hylkäsi. (KV 27.11.2000 § 130). Itse pysäköintilaitoksen osalta tärkein muutos edelliseen kaavahankkeeseen verrattuna on laitoksen kaavallinen käyttötarkoituksmerkintä. Nyt lähtökohtana on maanalainen pysäköintilaitosten korttelialue (ma-LPA), joka ei tuo kaupungille suoraa toteuttamisvelvollisuutta ja sallii toteutuksen myös yksityisenä hankkeena.

Tämän kaavaratkaisun valinnan yhteydessä on tutkittu suunnitteluvaihtoehtoista ajoyhteyksien määrää, sijaintia ja torialueelle sallittavan rakentamisen sijoittamista ja rakentamisen määrää. Joensuun liikennemallilla tehdyn simuloinnin perusteella edellytetään pysäköintilaitokseen järjestettävän kaksi ajoyhteyttä. Muita suunnitteluvaihtoehtoja on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen luvussa 4.1.

Vaihtoehtojen vertailun kautta asemakaavan muutoksessa esitetään, että torialueen rakentaminen keskistyy jatkossakin nykyisen Kauppahallin tontille ja Koskikadun ajoyhteyden ohella vaaditaan toinen sisäänajoluiska Keskuskujan kautta Kirkkokadulle. Pysäköintilaitoksen helpon käytettävyyden turvaamiseksi pysäköintilaitokseen sallitaan vain yksi maanalainen kerros.