

Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

2734/10.02.03/2018

KRAKLIK 02.06.2020 § 93

Kaavamuutoksella ratkaistaan kauppahalli-liikerakennuksen sijainti. Hanke on käynnistynyt tältä osin Pohjois-Karjalan Osuuskaupan aloitteesta. PKO:lle on vuokrattu nykyisen asemakaavan mukainen kauppahallin tontti. PKO on kaavamuutoshakemuksessaan ilmoittanut halunsa toteuttaa rakennuksen mieluummin torin pohjoisreunalle. Kaupunkirakennelautakunta käsitteli hakemuksen ja päätti käynnistää asemakaavan muutoksen. (KRAKLIK 19.6.2019 § 148).

Kaavahankkeessa ratkaistaan lisäksi Keskuspuiston käyttö kesäaikaisille ja ympärivuotisille kahvioille ja päätetään Pankkitalon rakennussuojelusta. Kaavamuutokseen on yhdistetty jo aiemmin käynnistetty Vesikioskin asemakaavan muutos.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kauppahalli-tyyppisen liikerakennuksen rakentamisen Kauppatorin pohjoisreunaan Siltakadun varteen. Kauppatorin eteläpuolella ollut Koskikadun puoleinen kauppahallikortteli poistuu ja torialue laajenee kiinni Koskikatuun. Tälle alueella annetaan mahdollisuus rakentaa toritoimintaan liittyvä huoltorakennus. Toriparkin jo rakennetut porrashuoneet on otettu osaksi uudisrakennuksia. Suunnittelussa on muutenkin otettu huomioon vasta valmistuneet Kauppatori ja toriparkki.

Kesäkahvioille osoitetaan paikat sekä Kauppatorille että Keskuspuistoon. Kesäkahvioilla tarkoitetaan tässä yhteydessä sellaisia pääosin kausikäyttöisiä pieniä kahvila- tai ravintolarakennuksia, jotka saavat olla paikallaan pysyvästi, joiden rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa ja joiden paikat luovutetaan toimijoille pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla esimerkiksi 5-10 vuodeksi. Torilla voi tuki olla muitakin toritoiminnan ehtojen mukaisia lyhytaikaisia rakenteita ja rakennelmia.

Kauppahalli sijoitetaan Siltakadun puolelle uuteen kortteliin 221, joka on samalla yksi tontti. Kortteliin saa rakentaa enintään kaksikerroksisen liikerakennuksen (käyttötarkoituksimerkintä KL). Korttelin Kauppatorin puoleiset osat varataan terasseja varten. Voimassa olevassa asemakaavassa kauppahallille varatun Koskikadun puoleisen korttelin 212 rakennusoikeus on 3200 k-m². Nyt kaavoitettavan uuden korttelin enimmäisrakennusoikeus on 1000 k-m², josta enintään 800 k-m² saa rakentaa ensimmäiseen kerrokseen.

Kortteli 219 (Pankkitalo) merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelin rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 7000 k-m². Korttelia koskevat määräykset säilyvät pääosin ennallaan. Uutena asiana on, että Pankkitalon korkea kahdeksankerroksinen osa merkitään suojeltavaksi rakennukseksi Joensuun keskustan osayleiskaavan (2012) mukaisesti. Rakennuksella on merkittävä rooli Joensuun kaupunkikuvassa.

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

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään Pohjois-Karjalan Osuuskaupan kanssa vuokrasopimus korttelista 221. Tontin vuokraamiseen liittyvien asioiden lisäksi siinä sovitaan PKO:n osallistumisesta torin rakenteiden muutostalantuksiin, jotka aiheutuvat kauppahallin sijoittamisesta kortteliin 221.

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. Tonttijaolla muodostuu II kaupunginosan korttelin 221 tontti 1.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Jukka Ropponen /JPV

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksymisen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää niistä lausunnon Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen alueidenkäyttö ja luonnonvarat vastuualueelta ja Pohjois-Karjalan museolta,

sekä, mikäli asemakaavaan muutosta ja tonttijakoa vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa,

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Heli Hjälmin poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi, perusteena Pohjois-Karjalan Martat ry:n toiminnanjohtajuus ja Marttapalvelut Oy:n toimitusjohtajuus.

Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKLIK 08.09.2020 § 135

Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutosehdotus 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.

Tähän esityslistatekstiin on poimittu lyhyt otos saadun palautteen sisällöstä. Otos ei ole tarkoitettu sisältämään kaikkea palautteessa mainittua vaan antamaan yleiskuvan palautteen sisällöstä.

Viranomaislausunnoissa kiinnitetään huomioita Joensuun kauppatoriin keskeisenä kaupunkitilana Joensuussa ja koko maakunnassa. Pohjois-Karjalan ELY-keskus toivoo, että nyt saadaan kestävä ratkaisu kauppahallirakennuksen sijoitukseen, mutta ei ota täsmällistä kantaa sijoituspaikkaan. Pohjois-Karjalan museo ei puolla rakennuksen sijoittamista torin pohjoisreunalle. Molemmat edellä mainitut viranomaistahot esittävät laajaa rakennussuojelua Pankkitalolle.

Yksityishenkilöiden muistutuksissa esitetään mm. kritiikkiä suunnitellun kauppahallirakennuksen koolle, ulkoasulle tai sijainnille ja kannetaan huolta näkymien avoimuudesta. Yksi muistutus sisältää vaihtoehtoisen luonnoksen kauppahallirakennukseksi. Rakennuksen suunnittelusta esitetään järjestettäväksi arkkitehtikilpailu. Keskuspuiston kahvioaluetta esitetään aidattavaksi korkealla aidalla yhdessä muistutuksessa. Nykyisen asemakaavan mukaiselle

kauppahallirakennuksen sijoituspaikalle pyydetään esittämään vastaavia selvityksiä kuin ehdotuksen mukaiselle sijoituspaikalle.

Neljältä torin ympärillä sijaitsevalta kiinteistöltä on saatu hyvin samansisältöiset muistutukset, joissa esitetään huoli keskustan pohjavesiolosuhteista ja puupaaluille perustettujen rakennusten perustusten säilymisestä. Yhtiöt esittävät samansuuntaisia näkemyksiä kauppahallirakennuksen suunnittelusta kuin muistutuksia jättäneet yksityishenkilöt. Lisäksi näistä Koy Pankkitalo esittää omistamalleen rakennukselle kevyempää rakennussuojelua ja toisenlaista pysäköintiratkaisua.

Palautteen vuoksi kaavaehdotukseen on tehty joitain muutoksia. Kaavaehdotukseen on lisätty pohjavesien korkeusasemaa koskeva määräys, joka sisältyy myös voimassa olevaan kaavaan. Kaavamääräyksissä on täsmennetty Kauppatorille rakennettavan uudisrakennuksen korkeutta ja rakentamistapaa sekä Keskuspuistoon sijoitettavan kahvion alueen aitaamista koskevaa määräystä.

Kaavaselostuksen liitteestä 12 on vaihdettu asemapiirros. Kaavaselostuksen liite 13 (havainnekuvat kaavaratkaisusta) on vaihdettu uuden mallinnuksen mukaiseksi. Mallinnuksessa on täsmennetty rakennuksen muotoa ja korkeutta. Kaavaselostukseen on lisätty liite 16, joka sisältää voimassa olevan asemakaavan (2008) selostuksen osan, jossa siinä valittu Kauppatorin rakentamisratkaisu perustellaan.

Muita muutoksia kaavaehdotukseen tai -selostukseen ei ole tarveta tehdä saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella.

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. Täydennetty kaava-aineisto kaikkine selvityksineen, havainnekuvineen ja saatuine palautteineen antaa päätöksentekijöille asiasta laajan ja monipuolisen kuvan, joka on hyvinkin riittävä asianmukaiseen päättämiseen.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset täsmentävät nähtävillä ollutta kaavaehdotusta eivätkä muuta sitä olennaisesti, joten asemakaavaehdotusta ei ole tarvetta laittaa uudelleen nähtäville (maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999 32 §).

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä edellä mainitut Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset ja

todeta, että tehdyt muutokset eivät ole olennaisia eikä asemakaavan muutosehdotusta ole tarvetta asettaa uudelleen nähtäville sekä

hyväksyä vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin sekä lähettää ne tiedoksi lausuntojen antajille ja muistutuksen tekijöille ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Heli Hjälrm poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi, perusteena Pohjois-Karjalan Martat ry:n toiminnanjohtajuus ja Marttapalvelut Oy:n toimitusjohtajuus.

Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KH 14.09.2020 § 310

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Heli Hjälrm (Pohjois-Karjalan Martat ry:n toiminnanjohtajuus ja Marttapalvelut Oy:n toimitusjohtajuus) ja Anssi Törmälä (PKO:n hallintoneuvoston jäsen) eivät esteellisinä osallistuneet asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.

Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Matti Ketonen, Merja Mäkisalo-Ropponen ja Juha Mustonen poistuivat kokouksesta asian käsittelyn aikana.

KV 28.09.2020 § 85
105/10.02.03.00/2020

Ehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Keskustelu:

Ennen keskustelun aloittamista kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen esitteli kaavamuutosta valtuutetuille.

Asiassa käytiin keskustelu, jossa 12 valtuutettua käytti puheenvuoroja. Lisäksi kaupunginjohtaja Kari Karjalainen käytti puheenvuoron.

Keskustelussa ei tehty päätösehdotuksesta poikkeavia esityksiä.

Merkittiin, että valtuutettu Jussi Wihonen poistui kokouksesta kello 18.56 työesteen vuoksi. Varavaltuutettu Sampsa Jääskeläinen saapui kokoukseen, joten paikalla oli tämän jälkeen 59 valtuutettua.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.