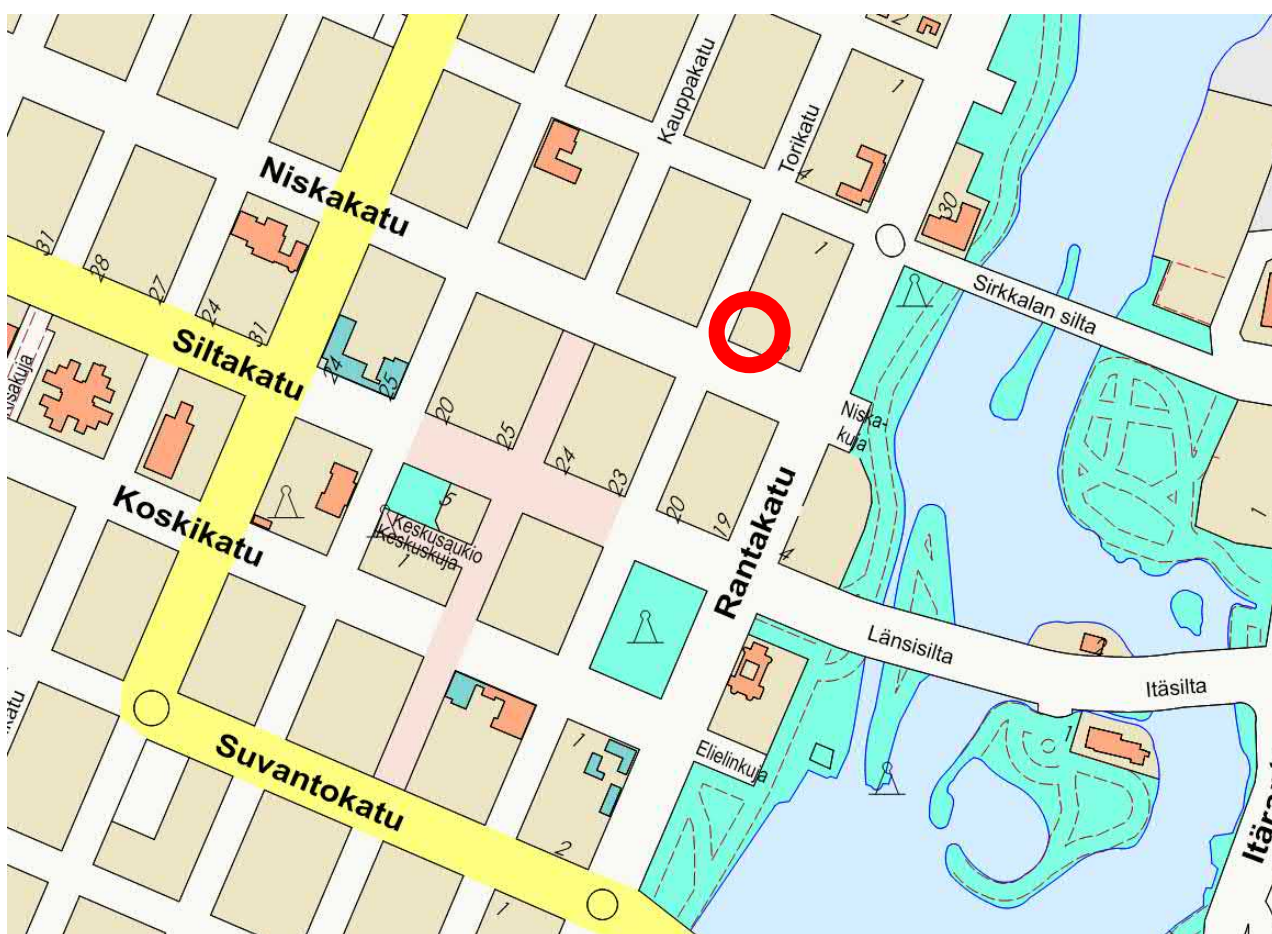


TORIKATU 26 (INARIN JA JOKELA - KINO-KARJALAN TONTTI) ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS



Muutosalueen sijainti Joensuun keskusta-alueella opaskartalla.

KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo	21.3.2018
KrakLK	16.6.2020 § 111
Kaavaehdotus nähtävillä	25.6.-17.8.2020
KH	
KV	
Lainvoima	

TORIKATU 26 (INARIN JA JOKELA - KINO-KARJALAN TONTTI)
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

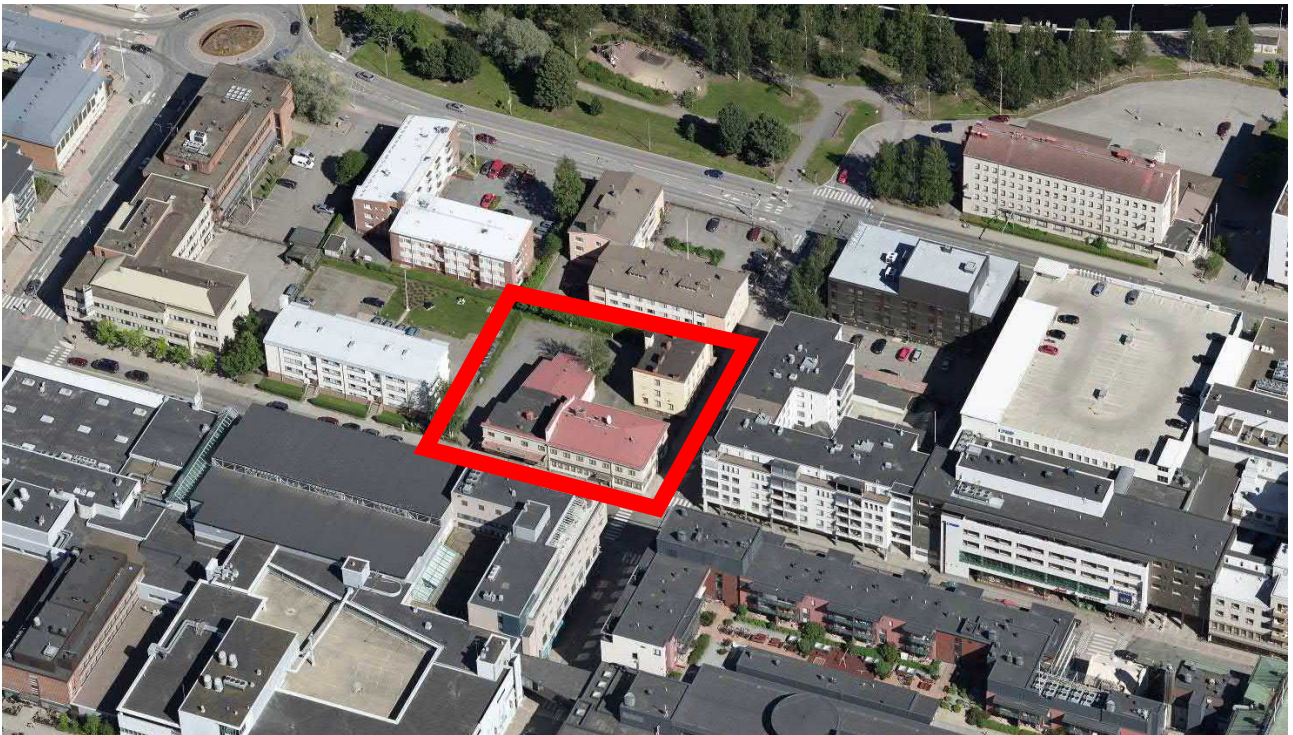
Asemakaavan muutos koskee

II kaupunginosan korttelin 22 osaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

II kaupunginosan korttelin 22 osa.

Kaavoitusohjelman työ nro 1725.



Viistoilmakuva lännestä © Blom 2019.

Joensuu 27.5.2020, täydennetty 2.9.2020

Kaavoituspäällikkö

Juha-Pekka Vartiainen

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	4
LÄHTÖKOHDAT	5
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.1.2 Luonnonympäristö.....	5
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	5
1.1.4 Maanomistus.....	8
1.2 SUUNNITTELUTILANNE	8
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET	13
2.1 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
2.1.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
2.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	14
3 TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN SUUNNITTELUN AIKANA JA	
VAIHTOEHDOT	15
3.1 KAAVALUONNOKSEN LAADINTA.....	19
3.2 KAAVALUONNOSVAIHTOEHTOJEN VALINTA	25
3.3 LUONNOSVAIHEEN JÄLKEEN	25
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU	26
4.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT	26
4.2 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	30
4.2.1 Vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin	30
4.2.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan	30
4.2.3 Vaikutukset ympäröiviin alueisiin	30
4.2.4 Taloudelliset vaikutukset.....	32
4.2.5 Muut vaikutukset	32
5 TOTEUTUS.....	33
6 SUUNNITTELUVAIHEET	33

TILASTOLOMAKE HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen lausunnot ja mielipiteet ja kaavoituksen vastineet niihin
4. Rakennushistoriaselvitys, Ark-byroo Oy, 2018
5. Tontinkäyttövaihtoehtojen taloudelliset vaikutukset, sivut 1-22. Ramboll CM Oy, 2019
6. Luonnosvaiheen palautetiivistelmä vastineineen
7. Jokela - Kino-Karjalan ja Kino-Karjalan talon säästävä korjaustapaselostus, Ark-byroo Oy ja Konstru Oy, 2019
8. Tontinkäyttövaihtoehtojen taloudelliset vaikutukset, lisätarkastelu sivut 1-10, Ramboll CM Oy, 2020
9. Havaintokuvia kaavaratkaisusta
10. *Ehdotusvaiheen palauteraportti (ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin)*

OHEISMATERIAALI

- Kuopion hallinto-oikeuden päätös 23.1.2014
- Ympäristöministeriön päätös 13.6.2014
- KKES: Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, A-Kuivaus, 2018
- KKES: Asbestikartoitus, WP-Putki ja Hitsaus Oy, 2013
- KKES: Rakennustapaselostus, Vahanen Jyväskylä Oy, 2014, 2018
- Taloudellisten vaikutusten arviointi, sis. laskelmat. Ramboll Finland Oy, 2019
- Taloudellisten vaikutusten arviointi, lisätarkastelu, sis. laskelmat, Ramboll Finland Oy, 2020

Oheismateriaali on luettavissa sähköisenä kaavahankkeen verkkosivulla ja tutustuttavissa paperisena kaupunkirakennepalveluiden yhdyskuntasuunnittelussa (Muuntamontie 5, 80100 Joensuu).

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen perustelut

Keskustan osayleiskaava (2012) on ohjaavana yleiskaavana, kun Joensuun ruutukaava-alueelle laaditaan asemakaavamuutoksia. Osayleiskaavassa on ratkaistu muun muassa keskustan täydennys- ja uudisrakentamisen periaatteet sekä rakennussuojelu.

Torikatu 26 tontin, eli Inarin ja Jokela - Kino-Karjalan talojen, kohdalta osayleiskaavan hyväksymispäätös kumottiin. Keskustan osayleiskaava (2012) ei siten ole voimassa tontilla. Kohteen rakennussuojelu ja uudisrakentamisen mahdollisuudet ovat edelleen ratkaisematta. Inarin ja Jokela - Kino-Karjalan tontin rakennussuojelu ja uudisrakentaminen on ratkaistava asemakaavan muutoksella. Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Kaavaprosessi

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin Karjalan Heilissä 21.3.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 22.3.–16.4.2018. Kaavamuutoksesta jätettiin 27 lausuntoa ja mielipidettä. Lyhennelmä vireilletulovaiheen palautteesta ja kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteessä 3.

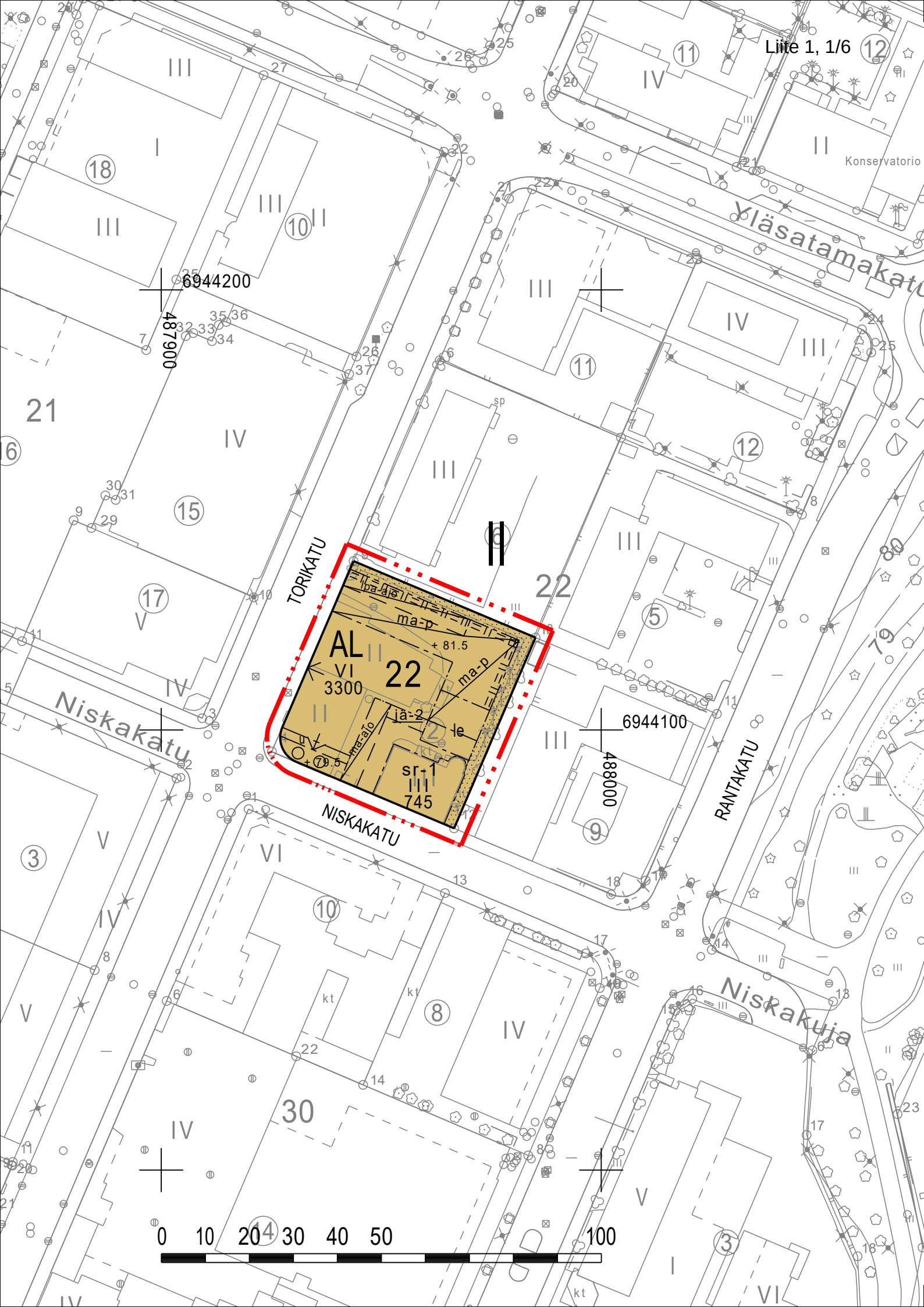
Kaavaluonnos asiakirjoina pidettiin nähtävillä 16.5.–10.6.2019 ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa 29.5.2019. Kaavamuutoksesta jätettiin 23 lausuntoa ja mielipidettä. Tiivistelmä luonnosvaiheen palautteesta vastineineen on selostuksen liitteenä 6.

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä kaupungin, kiinteistön omistajan (Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö KKES), Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ja Museoviraston kesken. Näiden osapuolten yhteinen työryhmä on kokoontunut kaavamuutoksen laatimisen aikana yhdeksän kertaa.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.6.-17.8.2020. Siitä saatiin yhteensä neljä lausuntoa tai muistutusta. Kaavaselostuksen liitteeksi 10 on lisätty ehdotusvaiheen palauteraportti, joka sisältää ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin. Kaavaehdotukseen on lisätty nähtävillä olon jälkeen pohjavesien korkeusasemaa koskeva määräys.

Toteuttaminen

Tontin mahdolliset rakennushankkeet voi aloittaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja tontti on muodostettu kaavanmukaiseksi. Koska kaavaratkaisu sisältää merkittävän määrän uudisrakentamista ja kiinteistön arvo nousee, on maanomistajan kanssa laadittu maankäyttöso-
pimus kaupungin maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaisesti. Sopimus käsitellään ja allekirjoitetaan ennen kaavasta päättämistä.





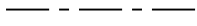
0060000
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



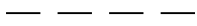
0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000
Osa-alueen raja.



0860000
Ohjeellinen osa-alueen raja.



0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.



0930000
Korttelin numero.

RANTAKATU

0950000
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

745

0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+ 79.5

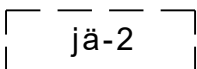
1070100
Pihakannen tai maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

jä-2

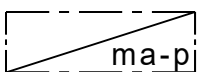
1120000
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



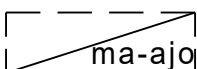
1130000
Rakennusala.



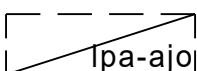
1130990
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa jätteiden keräilylaitteita.



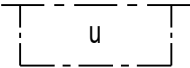
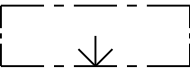
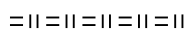
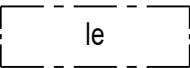
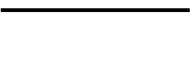
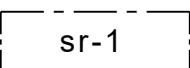
1220200
Maanalainen tila pysäköintiä varten.



1240100
Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.



1240200
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa pihakannelle johtavan ajoluiskan.

	1250000 Uloke.
	1290000 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	1310100 Aita.
	1330000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1360000 Katu.
	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. Uudisrakennuksen asuinhuoneistojen lattiataason likimääräinen korkeusasema on + 81.60 mmpy.
2. Uudisrakennus on suunniteltava siten, että se muodostaa suojeltavan rakennuksen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.
3. Rakennukseen ei saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosluvun lisäksi ullakkokerrosta muita kuin teknisiä tiloja varten. Tekniset tilat tulee sijoittaa ullakkokerrokseen siten, että rakennuksen vesikatto ja räystäslinja hahmottuvat katusivuilta enintään kuusikerroksisena.
4. Ulokkeen alapuolella olevan vapaan korkeuden on oltava vähintään noin 4 metriä.
5. Korttelialueilla, joilla kaava sallii rakennettavaksi asuntoja, saa asunnot toteuttaa myös palveluasuntoina.
6. Parvekkeiden pitkien sivujen on oltava lasia.

7. Suojeltavan rakennuksen (sr-1) kellarikerrokseen saa sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
8. Suojeltavan rakennuksen (sr-1) saa tarvittaessa laajentaa hissin rakentamiseksi pihanpuolella olevan porraskäytävän vieressä olevalle rakennusosalle suojelumääräyksen sitä estämättä. Laajennusosa on sovittava suojellun rakennuksen arkkitehtuuriin.
9. sr-1 -merkinnällä osoitettua rakennusta koskevista lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
10. Pihakannelle johtavaa luiskaa ei saa kattaa. Kannelle sijoittuvat auto- ja pyöräpaikat saa kattaa.
11. Kaavaan merkitty aita tulee rakentaa. Aidan umpinaisen osan tulee olla melua suojaava sekä vähintään 80 cm korkea.
12. le-merkinnällä on osoitettu ulko-oleskelutila. Ulko-oleskeluun on varattava rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.
13. Kellariluiskan etäisyyden kadunpuoleisesta tontin rajasta on oltava vähintään viisi metriä.
14. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
 - 20 k-m² ylittävät porrashuone- ja sisäaulatilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja
 - asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 kerrosneliömetriä tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoontumistila
15. Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoitukseen.
16. Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

HULEVESIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista tontilta pois.

Viivytyispainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla vähintään 1 m³ tontilla sijaitsevan vettä läpäisemättömän pinnan 100 m² kohti.

Viherkattoja ei lasketa vettä läpäisemättömiksi pinnoiksi.

Viivytysrakenteiden tyhjentymisen kokonaan tulee kestää vähintään 12 tuntia ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Määräystä sovelletaan täysimääräisesti, kun on kysymys uudisrakentamisesta.

Jo rakennetuilla alueilla vaatimus koskee muutoksia, jotka muuttavat hulevesijärjestelmää tai vaikuttavat hulevesien muodostumiseen.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Autopysäköintiä koskevat määräykset eivät koske suojeltavaa rakennusta (sr-1).

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
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
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.

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

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

Liiketilat:	1 ppp/50 k-m ²
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ppp/50 k-m ²
Asuminen:	1 ppp/40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto
Palveluasuminen:	1 ppp/80 k-m ²

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

- 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.
- Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet kevyen liikenteen väyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset.

MUUTOS 2.9.2020:

- Lisätty yleisiin määräyksiin kohta 16.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 27.5.2020 Kalle Siven kaupungeodeetti	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Mikko Kärkkäinen kaupunginlakimies
--	---

		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
II kaupunginosan korttelin 22 osan asemakaavan muutos. TORIKATU 26 (Inarin ja Jokelan tontti)			
KRAKLK	KH	Asemakaavan voimaantulo	
Näht	KV		
Pvm 27.5.2020, 2.9.2020		Mk 1:1000	Arkisto II/1725
		Suunn. Antti Rissanen/Jukka Ropponen	
		Piirt. Kaija Kinnunen	
Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen			

LÄHTÖKOHDAT

1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Torikatu 26 kiinteistö kuuluu kortteliin 22, joka on osa I-IV kaupungin-osan muodostamaa Joensuun ruutukaavakeskustaa. Korttelia 22 rajaa- vat Niska-, Tori-, Yläsatama- ja Rantakatu. Suunnittelukohde sijoittuu korttelin lounaiskulmaan. Sijainti on keskeinen, Kauppatorille on noin korttelin matka.

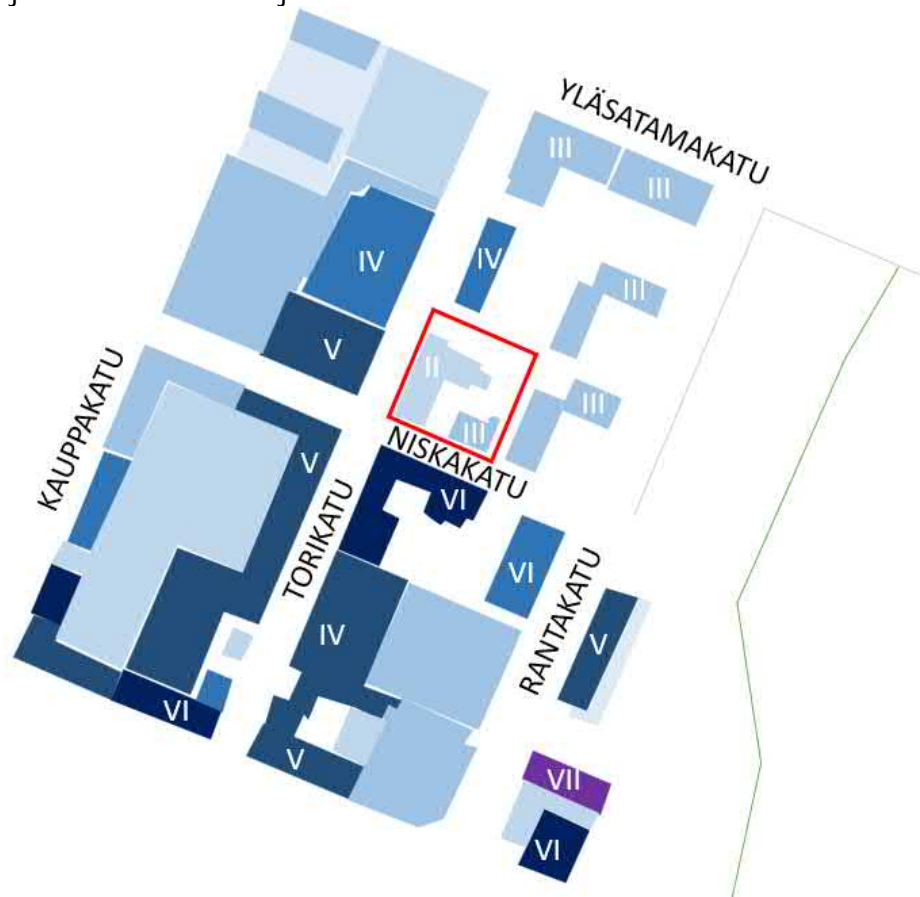
1.1.2 Luonnonympäristö

Torikatu 26 on rakennettu tontti, jolla ei ole varsinaista luonnonympäristöä.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue ja lähiympäristö

Suunnittelualue on osa Joensuun rakennettua ja laajaa ruutukaavakeskustaa, jossa kerrosluvut vaihtelevat pääsääntöisesti neljän ja kuuden kerroksen välillä. Kortteli 22 on muuta ympäröivää keskustarakentamista matalampaa aluetta. Korttelin kerrosluku on pääosin kolme, enimmillään neljä ja pienimmillään kaksi. Niska- ja Torikadun toisella puolella sijaitsee korttelia 22 selvästi korkeammin ja tehokkaammin rakennettuja keskustakiinteistöjä.



Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön kerroslukuja.

Torikatu 26 kiinteistö sijoittuu Niska- ja Torikadun kulmaan. Suunnittelualueen rakennuskanta muodostuu kahdesta erillisestä rakennuksesta,

niin sanotuista Inarin ja Jokela - Kino-Karjalan taloista. Inarin talo on vuonna 1936 rakennettu noppamainen kolmikerroksinen kivitalo, joka sijoittuu Niskakadun varteen korttelin eteläosaan. Jokela - Kino-Karjalan talo on rakennettu nykyiseen laajuuteensa vuosina 1939–1941 ja se sijaitsee Inarin taloa näkyvämmällä paikalla korttelin kulmassa. Rakennuksista Inarin talo on käytössä ja Jokela - Kino-Karjalan talo on tyhjiällä. Jokela on ollut tyhjiällä ja kylmillään vuodesta 2013 lähtien. Rakennusten historia on esitelty tarkemmin liitteellä 4.

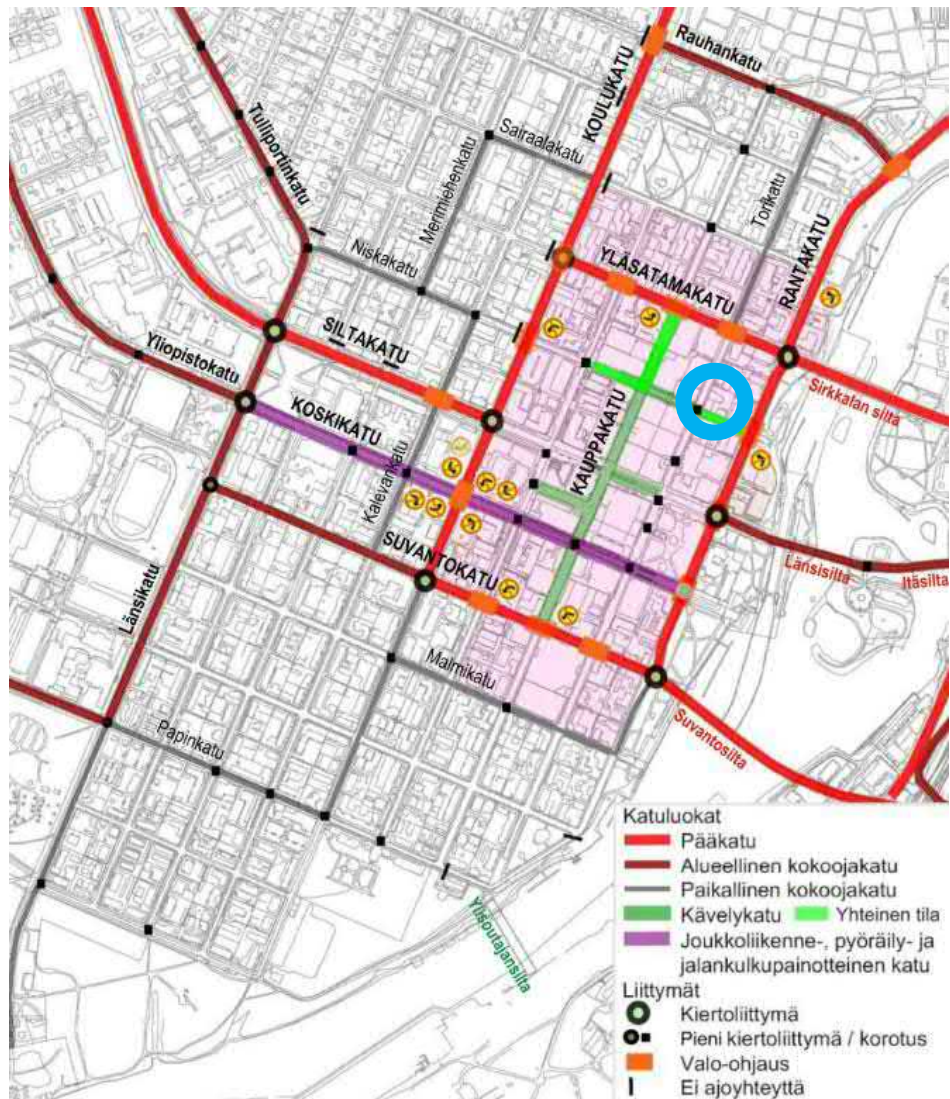


Inarin ja Jokela - Kino-Karjalan talot (Joensuun kaupunki / Petri Enqvist, 2012).

Liikenne ja reitit

Suunnittelualuetta rajaavat Niskakatu ja Torikatu. Molempien katujen liikennemäärät ovat vähäisiä verrattuna keskustan pääkatujen liikennemääriin. Liikenne keskittyy suunnittelualueen lähistöllä pääosin Rantakadulle ja Yläsatamakadulle, jotka toimivat liikekeskustaa kiertävän autoliikenteen kehän osina. Suunnittelualue sijoittuu kehän sisäpuolelle,

jossa jalankulun ja pyöräilyn merkitys liikkumismuotona korostuu. Suunnittelualueen lähikatujen nopeusrajoitus on 30 km/h. Joukkoliikenteen keskustapysäkit ovat pääosin Koskikadulla noin 300 metrin päässä kaavamuuotosalueesta.



Joensuun keskustan katuverkon hierarkia, tavoitetilanne (Joensuun keskustan osayleiskaava 2012). Suunnittelualue sinisellä ympyrällä.

Väestö, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaupunginosien I-IV asukasluku oli vuoden 2018 lopussa 11 636 asukasta. Asukasluku on kasvanut 2010-luvulla noin 1100 asukkaalla ja kasvaa noin 1 % vuosivauhtia. Keskustan väkiluvun kasvu on noin kaksinkertaista koko kaupungin keskiarvoon verrattuna.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Ruutukaavakeskustan monipuolinen palveluverkko sijaitsee aivan suunnittelualueen vieressä. Ruutukaava-alueelle sijoittuu paljon keskustahakuisia työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Suunnittelualue on liitetty teknisen huollon verkostoihin.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä tuottavia tekijöitä. Katuliikenne aiheuttaa melua, mutta liikennemäärät, nopeudet ja ras-kaan liikenteen osuudet ovat Tori- ja Niskakaduilla niin pieniä, että tar-vetta erillisen meluselvityksen tekemiselle ei ole.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Joensuun keskustan kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset on inventoitu ja osoitettu Joensuun keskustan osayleiskaavassa (2012). To-rikatu 26 kohdalla keskustan osayleiskaava (2012) ei ole voimassa, mutta osayleiskaavaa varten tehdyssä kulttuuri- ja rakennushistoriallisessa sel-vityksessä (Piiparinen, 2011) Torikatu 26 molemmat rakennukset, Inarin ja Jokela - Kino-Karjalan talot, arvioitiin maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi.

Kaavahanketta varten on laadittu oma erillinen Torikatu 26 kiinteistöä koskeva rakennushistoriaselvitys (Ark-byroo Oy, 2018), joka on kaava-selostuksen liitteenä 4. Selvitys koskee kiinteistön molempia rakennuk-sia, Inarin ja Jokela - Kino-Karjalan taloja. Selvityksestä on kerrottu tar-kemmin luvussa 3.

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

1.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Kiinteistön omistaa Karjalai-sen Kulttuurin Edistämisseätiö (KKES).

1.2 SUUNNITTELUTILANNE

1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. – 4. vaiheet

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava, joka on laadittu useassa eri vaiheessa. Kaikki kaavan neljä vaihetta on hyväk-sytty ja vahvistettu. Pohjois-Karjalan kokonaismaakuntakaava 2040 laa-dinta on käynnissä. Kaavaehdotus on tarkoitus hyväksyä maakuntaval-tuustossa *vuoden 2020 syyskuussa*.

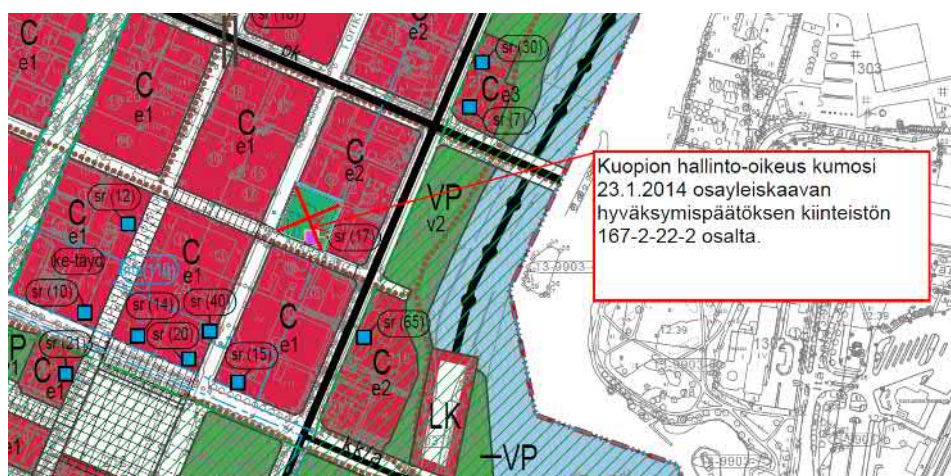
Maakuntakaavassa suunnittelualue on Joensuun keskustatoimintojen aluetta (C). Lisäksi suunnittelualue kuuluu kaupunkikeskustan kehittämi-sen kohdealueeseen (kk-1). Inarin talo on merkitty maakunnallisesti mer-kittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkinnällä (ma/km).

Joensuun keskustan osayleiskaava ja liikennesuunnitelma

Joensuun kaupunginvaltuusto hyväksyi keskustan osayleiskaavan ko-kouksessaan 17.12.2012 § 175. Osayleiskaava sai lainvoiman 12.3.2015, mutta Torikatu 26 kohdalla hyväksymispäätös kumottiin. Keskustan osayleiskaava ei siten ohjaa oikeudellisesti Torikatu 26 asemakaavan muutosta.

Suunnittelualuetta lukuun ottamatta kortteli 22 kuuluu osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeseen (C). Korttelin tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0 – 2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4-6. Niskakatu on merkitty jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi kaduksi. Suunnittelualueen viereiset korttelit on merkitty tehokkaamman rakentamisen alueiksi (e1), joilla suositeltava kerrosluku on 6 ja korttelitehokkuus on 2,0 – 3,5.

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys (Piiparinen, 2011). Selvityksessä kiinteistön molemmat rakennukset, sekä Inarin talo että Jokela - Kino-Karjalan talo, osoitettiin maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi.



Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä laadittiin meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2011). Meluselvityksessä on huomioitu ruutukaavakeskustan vilkasliikenteisimmät kadut. Selvityksessä on tutkittu nykytilanne (vuoden 2012 taso) sekä ennustevuosi 2030. Niska- ja Torikatu eivät kuulu keskustan vilkasliikenteisimpiin katuihin, eikä selvitys siten edellytä meluntorjunnan toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

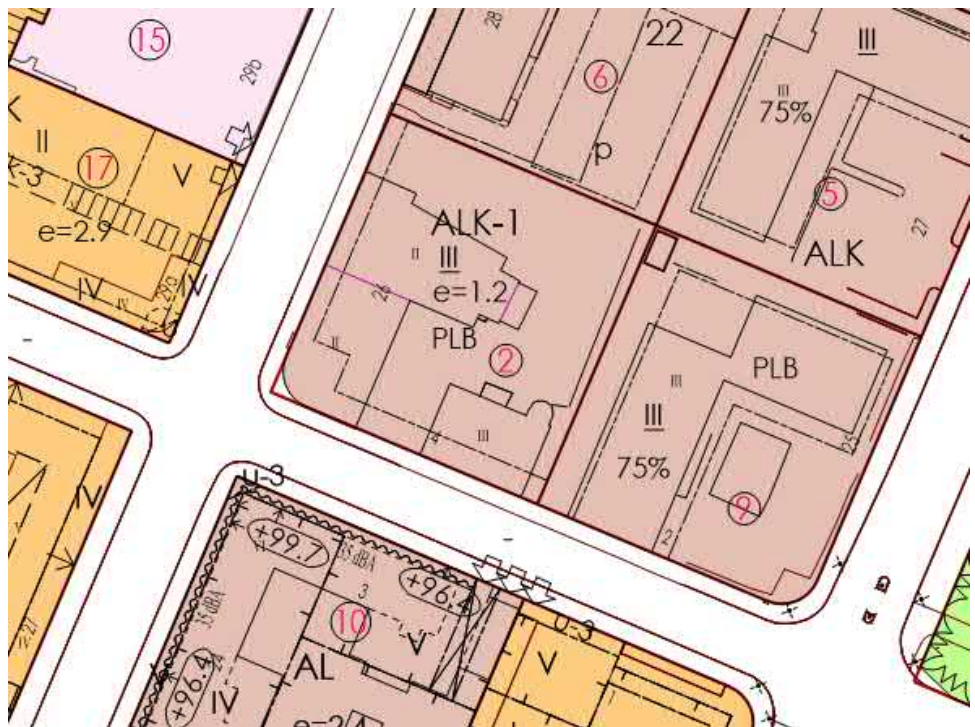
Suunnittelualueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020 (2008). Suunnittelualue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Tontin molemmat rakennukset, Inarin ja Jokela - Kino-Karjalan talot, on osoitettu seudullisesti merkittäviksi rakennuskulttuurikohteiksi. Mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020 (2008). Suunnitteluvualueen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä.

Asemakaava

Suunnitteluvualueella on voimassa asemakaava, joka on vuodelta 1962. Asemakaavassa suunnitteluvualue on yhdistettyjen liike- ja asutokerrosten korttelialuetta (ALK-1). Ehdottomasti käytettävä rakennuksen kerrosluku on kolme. Tontin tehokkuusluku on $e=1.2$, jolloin kerrosalan määräksi muodostuu noin 2528 k-m², kun kaavanmukaisen tontin pinta-ala olisi noin 2107 m². Tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Asemakaavaan merkityssä rakennusalueella ei ole huomioitu kiinteistön olemassa olevaa rakennuskantaa. Mitään tontilla sijaitsevista rakennuksista ei ole suojeltu. Asemakaava ei ole toteutunut Torikatu 26:n kohdalla.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Nykyinen tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen.

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

Suunnittelualue on määrätty rakennuskieltoon (KH 27.12.2011 § 654) ja sitä on jatkettu viimeksi 25.11.2019 (KH §458). Rakennuskielto on voimassa 25.11.2021 saakka.

Päätökset ja maankäyttösopimukset

Kuopion hallinto-oikeuden päätös 23.1.2014 (14/0019/3)

Keskustan osayleiskaavan (2012) hyväksymispäätöksestä valittiin Kuopion hallinto-oikeuteen (KuHaO). Valitusten perusteella KuHaO 23.1.2014 kumosi osayleiskaavan hyväksymispäätöksen Torikatu 26 kohdalta, jonka seurauksena keskustan osayleiskaava (2012) ei ole voimassa suunnittelukohteen alueella. Päätös on kaavahankkeen oheismateriaalia ja se on luettavissa ja ladattavissa kaavahankkeen verkkosivuilla osoitteessa www.joensuu.fi/kaavoitus

Ympäristöministeriön päätös 13.6.2014 (YM 6/531/2013)

Pohjois-Karjalan ELY-keskukseen tehtiin esitys rakennussuojelulain mukaisesta suojelusta vuoden 2012 lopussa. ELY-keskus hylkäsi esityksen ja siirsi päätöksen kaupungille tutkittavaksi asemakaavalla. Päätöksestä valittiin ja valitus käsiteltiin ympäristöministeriössä. Ympäristöministeriö hylkäsi tehdyn valituksen 13.6.2014. YM totesi, että suojelun edellytykset on selvitettävä maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisella asemakaavalla. Päätös on kaavahankkeen oheismateriaalia ja se on luettavissa ja ladattavissa kaavahankkeen verkkosivuilla osoitteessa www.joensuu.fi/kaavoitus

Maankäyttösopimus

Kaupunki laatii maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen. *Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt laaditun maankäyttösopimuksen ja maanluovutuksen esisopimuksen 16.6.2020 (§ 112).*

Joensuun Strategiat

Joensuun konsernistrategia ”Kohti 2020-lukua, rohkeasti uudistuva” on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.9.2017. Strategian päivitys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 17.6.2019. Päivitys ei tuonut siihen merkittäviä muutoksia.

Kaupunkiympäristö toimeenpano-ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.10.2019.

Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018-21 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.4.2018.

Joensuun maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Havetec 1984)

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.

Muut selvitykset

Kiinteistön omistaja KKES on teettänyt kohteesta useita selvityksiä, joista seuraavia selvityksiä on käytetty tähän kaavahankkeeseen liittyvässä taloudellisten vaikutusten arvioinnissa (Ramboll CM Oy, 2018-2019) lähtöaineistona.

Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, A-Kuivaus, 2018

Kartoituksessa on käyty läpi Jokela - Kino-Karjalan talo kokonaisuudessaan. Jokela - Kino-Karjalan talon rakentamisen aikaan käytettiin yleisesti asbesti- ja haitta-ainepitoisia materiaaleja. Kohteesta otettiin 9 eri materiaalinäytettä. Materiaalinäytteiden perusteella kohteessa havaittiin asbestia sekä ohjearvot ylittäviä raskasmetalli- ja lyijypitoisuuksia.

Asbestikartoitus, WP-Putki ja Hitsaus Oy, 2013

Kartoituksessa on käyty läpi Jokela - Kino-Karjalan talosta vain hotelliravintola Jokela - Kino-Karjalan puoli. Elokuvateatterin puolta ei ole käyty läpi. Kartoitusraportissa on osoitettu kohteesta löydetty asbestiesiintymät. Näytteitä otettiin 17 kappaletta, joista 3 löytyi asbestia. Lisäksi silmämääräisesti tunnistettavia asbestikohteita olivat erilaiset eristeet.

Rakennustapaselostus, Kiinteistö Oy Jokela - Kino-Karjalankulma, Jokela - Kino-Karjalan talon peruskorjaus, Vahanen Jyväskylä Oy, 2014, 2018

Työssä on selvitetty ja selostettu, kuinka Jokela - Kino-Karjalan talo voitaisiin peruskorjata vastaamaan rakennuksessa ollutta alkuperäistä elokuvateatteri- ja hotelli-ravintolatoimintaa.

Taloudellisten vaikutusten arviointi. Ramboll Finland Oy, 2018-2019

Tässä tarkastelussa selvitettiin erilaisten kaavavaihtoehtojen olennaiset suuruusluokkatiedot Torikatu 26 kaavahanketta varten. Kustannukset perustuvat muutos- ja korjaustöiden, uudisrakentamisen ja ylläpidon arvioituihin kustannuksiin. Kustannusarvioiden laadinnassa huomioidaan rakennuskohteen sijainti Joensuun kaupungin keskustan alueella.

Tuotot perustuvat arvioihin eri käyttötarkoituksiin varattavien tilojen vuokratuotosta tässä sijainnissa kiinteistönomistajalle. Tarkastelujakso on 25 vuotta. Arviossa pyritään suuruusluokkatarkasteluun ja eri vaihtoehtojen riittävään vertailtavuuteen. (Selvityksen teetti Joensuun kaupunki)

Luonnosvaiheen palautteessa arvosteltiin sitä, että korjausrakentaminen oli arvioitu tehtäväksi hyvin raskaasti. Tämän vuoksi kaupunki teetti säästävän korjaustavan selvityksen ja sen kustannukset.

Jokela - Kino-Karjalan ja Kino-Karjalan talon säästävä korjaustapaselostus, Ark-byroo Oy ja Konstru Oy 25.11.2019

Tässä tarkastelussa selvitettiin olemassa olevan tiedon pohjalta, onko Jokela - Kino-Karjalan ja Kino-Karjalan taloa mahdollista korjata rakennuksen ominaispiirteet huomioivalla ja taloudellisella tavalla.

Taloudellisten vaikutusten arviointi, lisätarkastelu, Ramboll Finland Oy, 2019-2020

Jokela - Kino-Karjalan ja Kino-Karjalan talojen peruskorjauskustannukset on laskettu em. säästävän korjaustapaselostuksen mukaan ja tiloina on käytetty ensimmäisen kerroksen osalta liiketiloja ja toisen kerroksen osalta toimistotiloja. Kellaritiloihin ei ole huomioitu vuokrattavia tiloja, vaan osa kunnostetaan tekniikkatiloiksi.

Selvitykset ovat tämän kaavahankkeen oheismateriaalia ja ne ovat luettavissa ja ladattavissa kaavahankkeen verkkosivuilta osoitteessa www.joensuu.fi/kaavoitus.

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. As Oy Rantakatu 25 on mukana selvityksessä ja sen osuus kustannuksista on 6,8 %.

2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET

Kaavamuutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Torikatu 26 rakennussuojelukysymys ja uudisrakentamisen mahdollisuudet jäivät ratkaisematta, kun keskustan osayleiskaava (2012) kumoutui kiinteistön kohdalta. Rakennussuojelu ja uudisrakentaminen mahdollisuudet ratkaistaan asemakaavamuutoksella.

2.1 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

2.1.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Joensuun strategia 2017–21 ”Rohkeasti uudistuva” (KV 25.9.2017, päivitys 17.6.2019)

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

Maakuntakaavassa suunnittelualue on Joensuun keskustatoimintojen aluetta (C). Lisäksi suunnittelualue kuuluu kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk-1). Inarin talo on merkitty maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkinnällä (ma/km) maakuntakaavan 3. vaiheessa, joka on vahvistettu vuonna 2014.

Maakuntakaavan kaavamääräysten mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota keskusta-alueen erityispiirteisiin ja edistää arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymistä.

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökohde-merkintää koskee määräys, jonka mukaan suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti ja vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä.

Joensuun keskustan osayleiskaava

Vaikka Joensuun keskustan osayleiskaava (2012) ei ole voimassa suunnittelualueella, on suunnittelussa otettava keskustan osayleiskaavan mukainen rakentamistapa huomioon. Torikatu 26 ympäristön asemakaavamuutoksia ohjaa keskustan osayleiskaava. Muu kortteli 22 on keskustan osayleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Korttelissa ei ole rakennussuojelukohteeksi merkittyjä kohteita. Korttelin tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0 – 2,0. Suositeltava rakennusten kerrosluku on 4-6. Suunnittelualueen viereiset korttelit ovat tehokkaamman rakentamisen aluetta, joilla suositeltava rakennusten kerrosluku on 6 ja korttelitehokkuus 2,0 – 3,5.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Suunnittelualueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020, jonka mukaan Torikatu 26 kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C). Yleiskaavassa ei ole osoitettu kerros- eikä tehokkuuslukuja. Tontin malleimmat rakennukset, sekä Inarin talo että Jokela - Kino-Karjalan talo, on osoitettu seudullisesti merkittäviksi rakennuskulttuurikohteiksi. Rakennuksia ei ole yleiskaavassa suojeltu, mutta rakennusten suojelun tarve ratkaistaan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

3 TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN SUUNNITTELUN AIKANA JA VAIHTOEHDOT

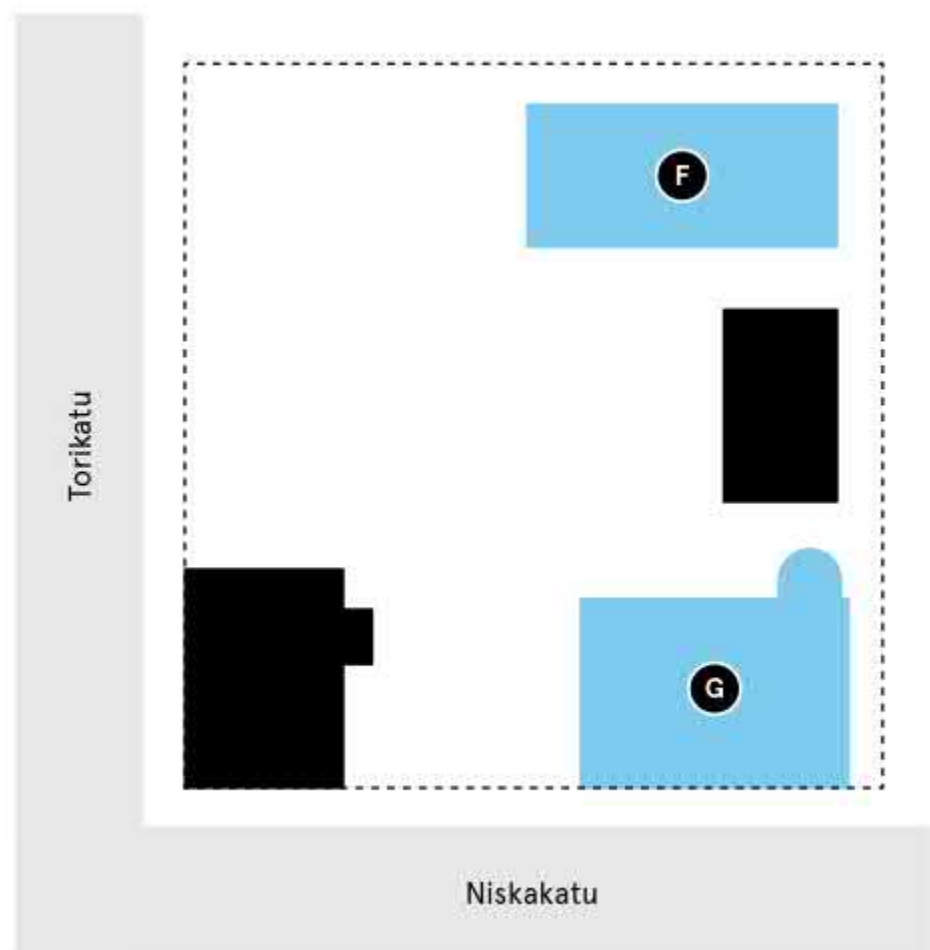
Kaavamuutos on käynnistetty, jotta kiinteistön rakennussuojelu ja uudisrakentamisen mahdollisuudet voidaan ratkaista. Kaavahanketta on edistetty yhteistyössä neuvotellen Joensuun kaupungin, kiinteistön omistajan (KKES), Museoviraston sekä Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen kesken. Kaavamuutos käynnistyi keväällä 2018.

Kaupunki on teettänyt kohteesta kolme selvitystyötä; Rakennushistoriaselvitys (Ark-byroo Oy, 2018), Jokelan ja Kino-Karjalan talon säästävä korjaustapa (Ark-byroo Oy ja Konstru Oy, 2019) sekä Tontinkäyttövaihtoehtojen taloudelliset vaikutukset (Ramboll CM Oy, 2018-2019) ja sen lisätarkastelun (Ramboll CM 2020). Selvitystyötä on ohjannut Joensuun kaupungin lisäksi kaavahankkeen keskeiset osapuolet, KKES, Museovirasto ja Pohjois-Karjalan ELY-keskus. Osapuolet eivät ole olleet yksimielisiä siitä, mitä johtopäätöksiä selvitysten vuoksi olisi tehtävä. Selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteenä, liitteet 4,5,7 ja 8. Rakennushistoriaselvitystä on käsitelty sivuilla 16-19, sen pohjalta tehtyä ”Tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia” on käsitelty sivuilla 24. Jokelan ja Kino-Karjalan talon säästävä korjaustapa -selvityksen yhteenvedo on sivulla 25-26. Sivulla 26 on myös taloudellisten vaikutusten lisätarkastelu.

Rakennushistoriaselvitys (Ark-byroo Oy, 2018)

Torikatu 26 rakennushistoriaselvitys on laadittu käynnistettyä asema-kaavan muutosta varten. Selvitys on laadittu, jotta kohteen kulttuurihistoriallisten arvot on voitu määrittää ja ratkaista kohteen suojelutarve. Selvitystyötä on ohjannut Joensuun kaupunki, KKES, Museovirasto ja Pohjois-Karjalan ELY-keskus. Selvityksen laatija Marianna Heikinheimo on huomionnut eri osapuolten näkemykset ja muodostanut samalla riippumattoman esityksen rakennusten merkityksestä. Työssä on selvitetty kiinteistön molempien rakennusten synty- ja muutosvaiheet pääpiirteissään, dokumentoitu rakennusten nykytila sekä tehty sisätilakokonaisuuksien säilyneisyysinventointi. Työn painopiste on Jokela - Kino-Karjalan talossa.

Kiinteistön molemmat nykyiset rakennukset, Inarin ja Jokela - Kino-Karjalan talot, ovat kauppiaspariskunta Heikki ja Maria Inarin rakennuttamia liike- ja asuinrakennuksia. Kauppiasperhe osti kiinteistön vuonna 1934 ja avasi tontin kulmauksessa sijainneeseen hirsirakennukseen pienen kahvila-ravintolan.



Tonttikaavio vuodelta 1936 (Ark-byroo Oy, 2018). Niska- ja Torikadun kulmassa hirsinen pieni puurakennus. Uudet rakennukset sinisellä. Inarin talo (G) ja tontilta jo purettu talousrakennus (F).

Vuonna 1936 Inarien liiketoiminta laajeni. Pienen hirsirakennuksen viereen Niskakadun varteen valmistui rakennusmestari Wäinö Johannes

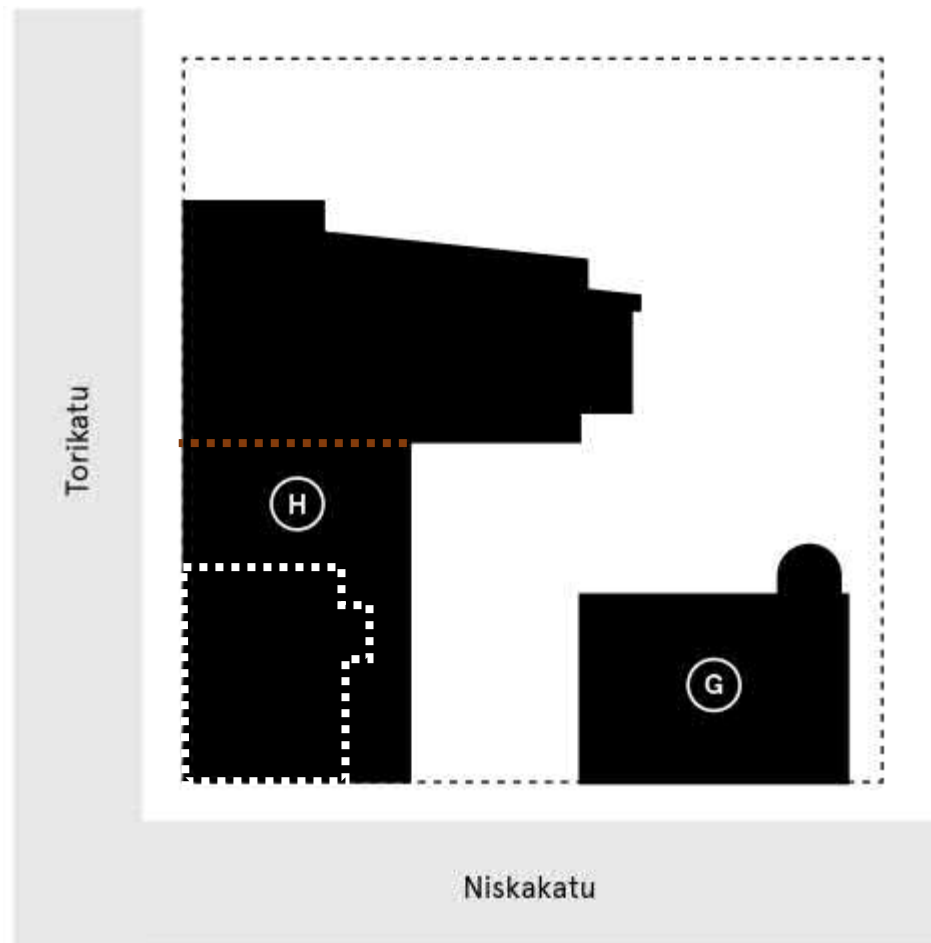
Saarimäen suunnittelema kolmikerroksinen, noppamainen kaupunkikivitalo. Rakennus tunnetaan nykyään niin sanottuna Inarin talona. Inarin talo tunnettiin tuolloin Jokikylpylänä ja rakennuksen kellarissa ja katutason kerroksessa oli muun muassa saunatiloja. Rakennuksessa oli myös Inarien perheen asunto ja heidän toimistonsa.

Vuosina 1939-1940 Inarit käynnistivät tontilla uuden rakennushankkeen. Tontilla sijainnutta pienehköä hirsirakennusta muutettiin ja laajennettiin siten, että tontin kulmaan ja Torikadun puoleiselle osalle rakennettiin kaksikerroksinen liikerakennus. Vanha hirsirakennus käytettiin lähinnä materiaalisesti hyödyksi osana uutta rakennuskokonaisuutta. Rakennukseen sijoittui kahvila- ja ravintolatoiminnan lisäksi hotelli ja elokuva-teatteri. Rakennuskokonaisuudesta muodostui kaksijakoinen, puurakenteinen Hotelli-Ravintola Jokela ja kivirakenteinen Kino-Karjala.

Jokela - Kino-Karjalan rakennuksen suunnitteli arkkitehti Aulis E. Hämäläinen. Alkuperäisen suunnitelman tavoitteena oli moderni vaalea, rappupintainen kivitalo. Yhtenäinen betonirakenteinen raskas räystäslista yhdessä rapatun julkisivun kanssa sitoivat rakennuksen yhdeksi kokonaisuudeksi.

Ensimmäiset muutokset Jokela - Kino-Karjalan taloon tehtiin jo välittömästi valmistumisen jälkeen vuonna 1941, jolloin rakennuksen julkisivuja yhdenmukaistettiin Inarin talon kanssa yhteensopivaksi kokonaisuudeksi. Suunnitelmat laati rakennusmestari Lauri Vasama. Ikkunajakoa muutettiin ja Inarin talon tyyppistä koristeaihekuviota jatkettiin koko julkisivun matkalle.

Inarien liiketoiminta Torikatu 26 kiinteistöllä jatkui sotien jälkeen melko samankaltaisena. Rakennuksiin ei tehty enää heidän aikanaan suuria muutoksia. Inarit omistivat kiinteistön Heikki Inarin kuolemaan saakka vuoteen 1961, jolloin omistus siirtyi heidän tyttärelleen, Irene Turuselle. Jokikylpylän nimellä ollut saunatoiminta loppui ja saunatilat muutettiin muuhun liike- ja toimistokäyttöön.



Tontin nykytilanne (Ark-byroo Oy, 2018). Inarin talo (G) ja Jokela - Kino-Karjalan talo (H). Valkoisella pisteviivalla on merkitty tontin kulmassa sijainnut pieni hirsinen puurakennus, joka sulautettiin osaksi Jokela - Kino-Karjalan taloa. Ruskealla pisteviivalla on merkitty kivirakenteisen Kino-Karjalan ja puurakenteisen Hotelli-Ravintola Jokela - Kino-Karjalan välinen raja.

Jokela - Kino-Karjalan taloon tehtiin viimeisimmät näkyvimvät muutokset 1960-luvun lopulla, vuonna 1968, jolloin rakennus sai muun muassa nykyisen mineriitti-levytyksen. Ilmeisesti rakennuksen julkisivu, ainakin joiltakin osin, oli ollut sen verran heikkokuntoinen, että kaupungin rakennusvalvonta kehotti omistajaa kunnostamaan sen. Alkuperäinen rappausjulkisivu jäi uuden mineriitti-levytyksen alle.

Tämän jälkeen Jokela - Kino-Karjalan rakennuksen muutokset ovat kohdistuneet pääasiassa sisätiloihin. Rakennuksessa on toiminut useita eri ravintoloita, joiden myötä rakennuksen sisätilat on muutettu useaan eri otteeseen. Hotelli- ja ravintolatoiminta jatkui rakennuksessa vuoden 2012 loppuun saakka, jolloin rakennus asetettiin käyttökieltoon. Kino-Karjalan puolella elokuvatoiminta jatkui 1980-luvulle saakka, jolloin elokuvasali muutettiin muuhun käyttöön, muun muassa Bingo-saliksi, ja lattia oikaistiin suoraksi.

Kiinteistö siirtyi nykyiselle omistajalleen vuonna 2008. Inarin talo oli tuolloin tyhjiillään. Kaavamuutoksen laadinnan aikaan ilmeisen hyväkuntoinen Inarin talo on käytössä ja Jokela - Kino-Karjalan talo tyhjiillään.

Jokela - Kino-Karjalan talo sijaitsee keskeisellä paikalla kahden keskustakadun risteyksessä. Matalana rakennuksena sen rooli kaupunkikuvassa on kuitenkin melko vaatimaton. Rakennuksen alkuperäinen julkisivukäsittely on rappaus, joka yhdisti rakennuksen aikanaan uudenaikaisiin kivitaloihin. Pitkä Torikadun suuntainen julkisivu on askel kohti suurempaa mittakaavaa. Nykytilassa Jokela - Kino-Karjalan kulman mittakaavallinen ero viereisiin uudempiin rakennuksiin nähden on huomattava.

Jokela - Kino-Karjalan talon elokuvasali edustaa aikansa ajanmukaista, modernia rakennustapaa ja on rakennuksen arkkitehtonisesti merkittävin sisätila. Ravintolatiloja on muutettu useita kertoja, mutta sisätilojen tilahahmot ovat verrattain hyvin säilyneet. Ravintolatilojen merkitys kumpuaa niiden kulttuurihistoriallisesta taustasta. Jokela - Kino-Karjalan keskeiseksi arvoksi on noussut sen aineeton kulttuuriperintö. Jokelalla on vakiintunut merkitys ihmisten mielessä ravintolana ja kaupungin sosiaalisen elämän kiintopisteenä.

Jokela - Kino-Karjalan talon julkisivuja on muutettu kahdessa vaiheessa. Silti julkisivun alkuperäinen jäsentely on edelleen hahmotettavissa. Rakennus ei ole edustava esimerkki aikansa puuarkkitehtuurista.

Inarin talo on noppamainen kaupunkikivitalo. Rakennus oli rakentamisaikanaan 1930-luvulla teknillisesti edistyksellinen, mutta tyyllisesti vanhahtava. Rakennuksen arkkitehtuuri viittaa pikemminkin 1920-lukuun kuin 1930-lukuun. Rakennuksen pääporrasta on korostettu katujulkisivussa tornimaisella osalla. Inarin talo sijaitsee kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla, mutta kaupunkikuvallisesti sijainti Niskakadun varressa korttelin keskellä ei ole hallitseva.

Inarin talon ulkomuoto on säilynyt hyvin. Suurimpia muutoksia julkisivuissa ovat katutason ovimuutokset. Keskeiset sisätilojen tilahahmot ovat hyvin säilyneitä. Rakennus on ilmeisen hyväkuntoinen.

3.1 KAAVALUONNOKSEN LAADINTA

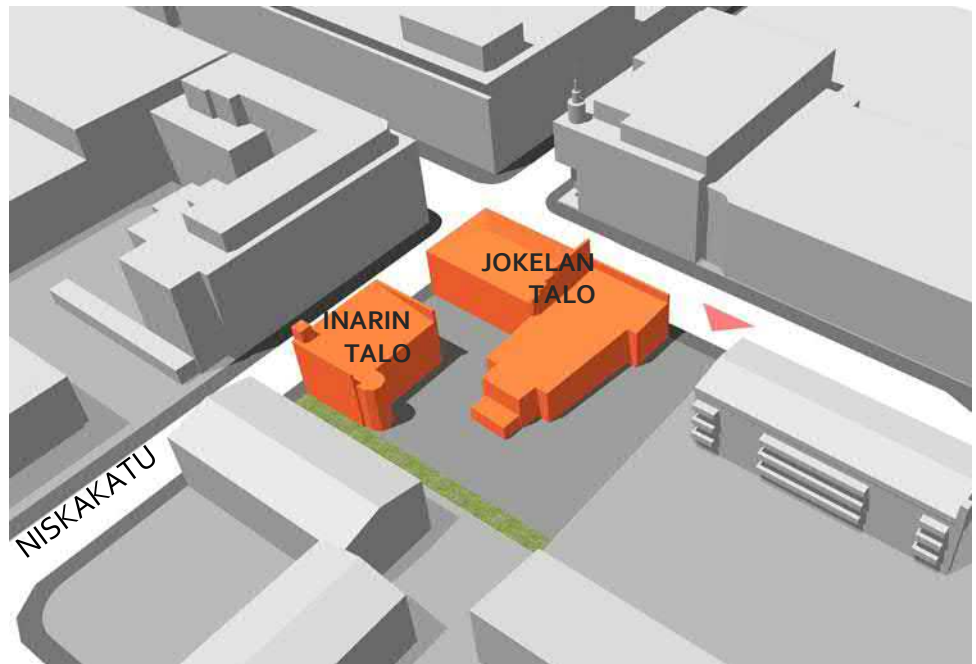
Kaavan luonnosvaihe käynnistyi vaihtoehtoisten tontinkäyttöluonnosten laadinnalla. Tontinkäyttöluonnoksista on neuvoteltu hankkeen keskeisten osapuolten; kaupungin, KKE:n, Museoviraston ja Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen kesken. Neuvottelujen perusteella muodostettiin lopulta neljä erilaista tontinkäyttövaihtoehtoa, jotka erosivat toisistaan suojelun laajuuden ja uudisrakentamisen määrän suhteen. Vertailtavat neljä vaihtoehtoa valitsi käytyjen keskustelujen jälkeen viime kädessä kaupunki.

Kaikki tontinkäyttövaihtoehdot on sovitettu ympärillä voimassa olevaan keskustan osayleiskaavan (2012) mukaiseen rakentamisen tapaan. Osayleiskaavan mukaan korttelin 22 uudisrakentamisen kerrosluku on 4-6 ja korttelitehokkuus on välillä 1,0 – 2,0. Autopaikkavaatimuksena on

käytetty kaikissa ratkaisuissa keskustan osayleiskaavan mukaisia vaatimuksia (esimerkiksi asumisessa 1 ap / 100 k-m²). Autopaikkavaatimusta ei ole edellytetty taannehtivasti tontin olemassa oleviin rakennuksiin, joiden alkuperäisissä rakennusluvuissa ei autopaikkoja ole edellytetty toteutettavaksi. Autopaikkavaatimukset koskevat vain uudisrakentamista. Vaihtoehdot on selostettu lyhyesti alla.

Vaihtoehto 1, Inari ja Jokela suojeltu, tontille ei uudisrakentamista

Kiinteistön molemmat olemassa olevat rakennukset suojellaan ja näiden lisäksi tontille ei osoiteta uudisrakentamista. Tontin käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakentaminen (AL). Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asumista. Tontin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olisi 1710 k-m², joka vastaa rakennusten nykyistä laajuutta. Rakentamisen määrä ei lisäännä. Tontin pinta-ala on noin 2115 m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu noin $e=0,8$. Tonttiliittymä on mahdollista tehdä joko Tori- tai Niskakadun puolelta. Autopaikkoja tontille ei tarvitse tehdä, koska kiinteistön olemassa olevia rakennuksia varten ei edellytetä tehtäväksi autopaikkoja.



Ve1: Inari ja Jokela suojeltu, ei uudisrakentamista (kuvat Joensuun kaupunki, 2018).

Vaihtoehto 2, Inari ja Jokela suojeltu, lisäksi uudisrakentamista

Vaihtoehto säilyttää kiinteistön molemmat rakennukset. Näiden lisäksi tontin takaosaan on sovitettu uudisrakennuksen rakennusala siten, että rakentaminen ei sijoitu viereisten tonttien asuinrakennusten huoneiden pääikkunoiden eteen. Rakennusala sijoittuu aivan rajaan kiinni, jolloin ratkaisu rasittaa naapureiden tontteja.

Uudisrakennuksen laajuus on 2400 k-m² ja kerrosluku 6. Tontin käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakentaminen (AL). Suojeltujen rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja, uudisrakennus on asuinrakentamista varten. Rakentamisen määrä on kaikkiaan 1710 k-m² + 2400 k-m² = n. 4100 k-m². Tonttitehokkuus on noin $e=1,9 - 2,0$.

Autopaikkoja on tehtävä uudisrakentamista varten yhteensä 24 kpl, joista valtaosa on sijoitettava tontin ulkopuolelle pysäköintilaitoksiin. Tontille on tehtävissä noin 5 autopaikkaa Inarin ja Jokela - Kino-Karjalan rakennusten väliin. Tonttiliittymä on Niskakadun puolelta. Inarin talon ja uudisrakennuksen välissä on leikki- ja ulko-oleskelualue.



Ve2: Inari ja Jokela suojeltu, lisäksi uudisrakentamista (kuvat Joensuun kaupunki, 2018). Uudisrakennus sijoittuu tontin takakulmaan. Uudisrakennus sijoittuu riittävän etäälle naapurirakennusten asuinhuoneiden pääikkunoista, mutta rasittaa naapuritontteja tontin rajaan kiinni sijoittuvalla rakentamisella.

Vaihtoehto 3, Inari ja Jokela suojeltu muutoin, mutta Kino-Karjalan sali purettu, lisäksi uudisrakentamista

Ratkaisumallissa Kino-Karjalan sali on purettu ja olemassa olevat rakennukset on muutoin suojeltu. Elokuvasalin paikalle on osoitettu uudisrakennuksen rakennusala. Kiinteistön käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakentaminen (AL). Olevien rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ei saa tehdä asumista. Uudisrakentaminen on ajateltu pelkästään asumiseen.

Merkittävä ero vaihtoehtoon 2 on, että uudisrakentaminen on sijoitettu kauemmaksi tontin takarajoista. Rasitus naapurustoon jää vähäisemmäksi. Lisäksi on huomioitu riittävät etäisyydet naapuruston asuinhuoneiden pääikkunoihin.

Uudisrakennuksen laajuus on 2700 k-m² ja kerrosluku 6. Suojeltujen rakennusten laajuus on noin 1500 k-m². Tontin kokonaiskerrosalan määrä on 4200 k-m², jolloin tonttitehokkuus on noin $e=2,0$.

Uudisrakennusta varten on osoitettava 27 autopaikkaa, joista kellariin ja pihakannen alle on tehtävä 15 autopaikkaa ja pihalle noin 5 autopaikkaa. Loput 7 autopaikkaa on osoitettava tontin ulkopuolelle. Tontille on kaksi liittymää, toinen Niskakadulta pihan tasolle ja toinen Torikadulta kellari-tiloihin pihakannen alle. Pysäköintikellari ei ulotu olemassa olevien rakennusten alle.



Ve3: Inari ja Jokela suojeltu muutoin, mutta Kino-Karjalan sali on purettu ja salin paikalle on sijoitettu uudisrakentamista (kuva Joensuun kaupunki, 2018). Ajo pihakannen ja rakennuksen alaisiin pysäköintitiloihin on Torikadun puolelta tontin pohjoisosasta

Vaihtoehto 4, Inari suojeltu, Jokela purettu, lisäksi uudisrakentamista
Ratkaisumallissa Inarin talo on suojeltu ja Jokela - Kino-Karjalan talo on purettu. Jokela - Kino-Karjalan talon paikalle on sijoitettu uudisrakentamista. Uudisrakennuksen laajuus on 3300 k-m² ja kerrosluku 6. Inarin talon laajuus on 610 k-m², jolloin tontin kokonaiskerrosalaksi muodostuu n. 3900 k-m². Tontin tehokkuus on noin $e=1,8-1,9$. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asumista.

Uudisrakennuksen rakennusala on pohjamuodoltaan L-mallinen. Uudisrakennuksen rakennusala on työnnetty Niska- ja Torikadun kulmasta hieman kauemmas, jolloin Inarin talon pääty tulee voimakkaammin esiin risteysalueelle. Aluetta on mahdollista hyödyntää esimerkiksi liiketilan terassialueena. Rakennuksen sijoittelussa on otettu huomioon riittävät etäisyydet naapuruston asuinhuoneiden ikkunoihin.

Uudisrakennuksen vaatima autopaikkamäärä on 33 autopaikkaa. Valtaosa autopaikoista on sijoitettava kellarin ja pihakannen alle (n. 25 ap) ja pihakannelle noin 10 autopaikkaa. Ajo kannelle on tontin pohjoisosasta Torikadun puolelta ja kannen alle Niskakadun puolelta Inarin talon ja uudisrakennuksen välistä.



Ve4, Inarin talo suojeltu, Jokela purettu, lisäksi uudisrakentamista (kuvat Joensuun kaupunki, 2018).

Taloudellisten vaikutusten arviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019)

Kaupunki on teettänyt Torikatu 26 kaavahanketta varten hankkeen taloudellisten vaikutusten arvioinnin. Työssä on arvioitu edellä selostettujen neljän vaihtoehtoisen tontinkäyttöluonnoksen taloudelliset vaikutukset kiinteistön omistajalle. Taloudellisuutta on arvioitu kustakin eri vaihtoehdosta koituvien menojen ja tulojen kautta. Aikajänteenä on ollut 25 vuotta. Arvioinnissa on pyritty suuruusluokkatarkasteluun ja eri vaihtoehtojen riittävään vertailtavuuteen.

Seuraavassa taulukossa on esitetty suuruusluokkina, mitä eri vaihtoehtojen toteutus tarkoittaisi kiinteistön omistajalle 25 vuoden aikajänteen jälkeen. Vaihtoehtojen 1-3 toteutus on arviointityön perusteella omistajalleen taloudellisesti tappiollisia toteuttaa. Erot eri vaihtoehtojen välillä ovat lopulta pienet, tappiot vaihtelevat 1,6 – 2,2 miljoonan euron välillä. Laskennan perusteella uudisrakentamisesta koituvat taloudelliset hyödyt eivät näytä kattavan suojeltavien rakennusten korjaamisesta koituvia menoja. Laskelman perusteella omistajalle kannattava vaihtoehto olisi vain vaihtoehto 4, jossa laskennallista tuloa olisi 25 vuoden jälkeen noin 670 000 euroa.

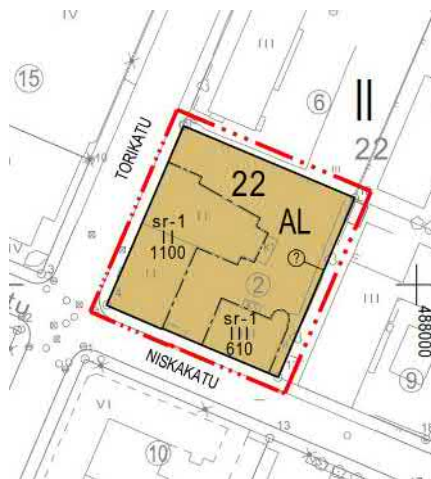
Arviointityö on tämän kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

	IRR	Alkutuotto 1. vuosi	Alkutuotto keskiarvo	€ 25 v. jälkeen
VE1	-2,3 %	2,2 %	2,9 %	- 1 943 000 €
VE2	-1,1 %	2,6 %	3,4 %	- 2 185 000 €
VE3	-0,9 %	2,6 %	3,6 %	- 1 652 000 €
VE4	0,4 %	3,2 %	4,3 %	+ 674 000 €

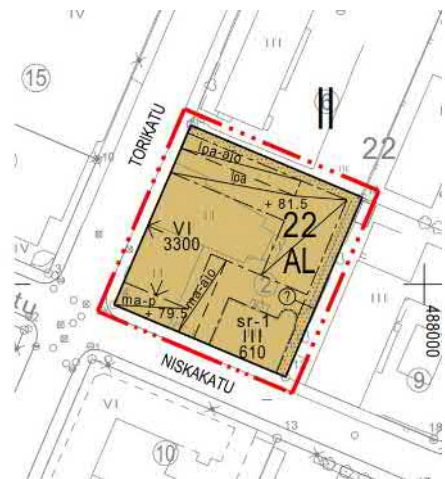
3.2 KAAVALUONNOSVAIHTOEHTOJEN VALINTA

Selvitysaineiston perusteella kaavaluonnos muodostettiin kahdesta toisistaan eroavasta vaihtoehdosta. Vaihtoehdoilla 1-3 ei ollut selvityksessä taloudellisesti merkittävää eroa. Vaihtoehtojen 2 ja 3 toteuttaminen vaikuttaa ympäristöön selvästi voimakkaammin kuin vaihtoehto 1. Kiinteistönomistaja ei pidä vaihtoehtoja 2 ja 3 taloudellisesti toteuttamiskelpoisempina kuin vaihtoehtoa 1.

Edelle kirjoitetuista syistä kaavaluonnoksen vaihtoehdoiksi valittiin vaihtoehto 1 ja vaihtoehto 4, jotka olivat tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät. Vaihtoehdossa 1 oli kiinteistön molemmat rakennukset säilytetty ja suojeltu ja tontille ei ollut osoitettu uudisrakentamista. Toisena kaavaluonnoksen vaihtoehtona oli ve4, jossa vain Inarin talo oli suojeltu, Jokela - Kino-Karjalan talo purettu ja Jokela - Kino-Karjalan paikalle oli osoitettu uudisrakentamista.



vaihtoehto 1 (kaavaratkaisu a)



vaihtoehto 4 (kaavaratkaisu b)

3.3 LUONNOSVAIHEEN JÄLKEEN

Luonnosvaiheen selvityksistä tuli kaupungille palautetta. Erityisesti palautteessa arvosteltiin sitä, että korjausrakentaminen oli arvioitu tehtäväksi hyvin raskaasti. Tämän vuoksi kaupunki teetti myös suojelun huomioonottavan korjausvaihtoehdon ja arvioitti sen kustannukset.

Säästävän korjaustapaselvityksen tekivät Ark-byroo Oy ja Konstru Oy. Tässä tarkastelussa selvitettiin olemassa olevan tiedon pohjalta, onko Jokela - Kino-Karjalan ja Kino-Karjalan taloa mahdollista korjata rakennuksen omi-naispiirteet huomioivalla ja taloudellisella tavalla. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä 7.

Säästävä korjaustapa eroaa KKES:n tilaamasta korjaustavasta (Vahanen 2018) pääosin kolmelta osin.

- Koko rakennuksen käyttötarkoitus on työpaikkatila, jolloin samaa käyttötarkoitusta edustavat tilat voidaan sijoittaa samaan palo-osastoon. Yksinkertaisemmat osastointivaatimukset ovat myös taloudellisempia toteuttaa.

- Tässä tarkastelussa olemassa olevan kellarin rakenteita korjataan vain vaurioituneilta osin, ja Jokela - Kino-Karjalan talon kellari jätetään tuulettuvaksi alustatilaksi ja tekniseksi tilaksi.
- Kolmas ero kahden korjaustavan välillä on julkisivuratkaisu. Tässä tarkastelussa on pidetty kiinni julkisivun alkuperäisen ilmeen palauttamisesta. Hirsisten ulkoseinien korjaustavasta on esitetty kaksi vaihtoehtoa, jotka poikkeavat toisistaan sisäpuolisen rakenteen osalta. Ulkopuolisen rakenteen vahvuus on sama kuin alkuperäinen.

Em. selvitys oli perustana taloudellisten vaikutusten lisätarkastelulle (Ramboll 2019-2020).

Lisätarkastelun yhteenvedona todetaan, että tehdyt muutokset (rakennuskustannusten alentuminen, tilankäytön muutokset, vuokrien muutokset, käyttökustannusten muutokset) vaikuttavat marginaalisesti ver-
raten aiempiin laskelmiin. ks. alla oleva taulukko ja liite 8.

	IRR	Alkutuotto 1. vuosi	Alkutuotto keskiarvo	Tulos 25 v. jälkeen (euro)
VE1	-2,3 %	2,2 %	2,9 %	- 1 943 000 €
VE2	-1,1 %	2,6 %	3,4 %	- 2 185 000 €
VE3	-0,9 %	2,6 %	3,6 %	- 1 652 000 €
VE4	0,4 %	3,2 %	4,3 %	+ 674 000 €
VE1 *)	-2,5 %	2,1 %	2,9 %	- 2 017 000 €
VE3 *)	-0,9 %	2,6 %	3,6 %	- 1 664 000 €

*) säästävä korjaustapatarkastelu

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU

4.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT

Suojeluratkaisu perustuu sekä tehtyyn selvitykseen tontilla sijaitsevien rakennusten suojeluarvoista, Jokela - Kino-Karjala-rakennuksen korjaustavan toisenlaiseen harkintaan, että arviosta kaavaratkaisun taloudellisista vaikutuksista omistajalle, eli kaavaratkaisun kohtuullisuudesta tai kohtuuttomuudesta. Kaavaehdotukseen sisältyvä uudisrakentaminen noudattaa Joensuun keskustan osayleiskaavaan (2012) sisältyviä uudis- ja täydennysrakentamisen periaatteita ja sopeutuu siten muun keskusta-alueen suunniteltuun kehittämistavoitteeseen.

Inarin talo, joka on hyvässä kunnossa ja käytössä, tulee rakennussuojelun piiriin. Inarin talon suojelusta vallitsee hyvä yhteisymmärrys ja rakennusta pidetään yleisesti suojelemisen arvoisena. Tehdyt selvitykset tukevat ratkaisua.

Kaikkea rakennuksia tontilla ei suojella eikä kaikkia rakennushistoriallisia arvoja säilytetä. Jokela - Kino-Karjalan rakennukseen liittyvät arvot menetetään. Tämä rakennuspari on vuosikymmenten kuluessa muuttunut paljon ja on erittäin huonossa kunnossa. Alkuperäiset käyttötarkoitukset, joita suojelua kannattavissa puheenvuoroissa on arvostettu, eivät

ole kaupungin toimin palautettavissa eivätkä ylläpidettävissä. Suojelu olisi kohteen arvojen näkökulmasta mahdollinen, mutta ratkaisu olisi tehtyjen selvitysten perusteella omistajalle todennäköisesti kohtuuton, koska kohteen korjauskulut ja siitä saatavat tuotot ovat epäsuhtaiset.

Uudisrakennus sijoitetaan tontille niin, että siitä ei aiheudu merkittävää haittaa naapureille tai Inarin talolle. Toki ympäristö muuttuu, mutta keskustamaisella tavalla ja niin, ettei rakentamisen säännösten vastaista varjostusvaikutusta synny.

Nyt esitettävä suojeluratkaisu on tehtyjen taloudellisten vaikutusten arviointien perusteella omistajalle kohtuullinen (maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 57 § 2 mom) eikä kaupungille siten aiheutuisi ratkaisusta korvausvelvollisuutta.

Kaupunki voi laillisesti tehdä myös sellaisen suojeluratkaisun, joka ei ole maanomistajalle kohtuullinen. Tällöin kaupungille voi tulla velvollisuus korvata suojelusta aiheutuvia kustannuksia (maankäyttö- ja rakennuslaki 57 § 3 mom, laki rakennusperinnön suojelemisesta 13-15 §). Jokela - Kino-Karjala -rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät ole niin merkittävät, että kaupungin olisi syytä tehdä suojelupäätös, joka voi johtaa korvausvelvollisuuteen. Mahdollisesta korvausvelvollisuudesta on kuitenkin mainittava, että se ei missään tapauksessa tarkoita, että rakennuksen korjaamisen ja ylläpitämisen kaikki kustannukset tulisivat kunnalle. Suojelupäätöksestä aiheutuva merkityksellinen vahinko tai haitta on korvattava, mutta ei muuta. (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 13 § 1 ja 2 mom).

4.1.1 Korttelialueet

Kiinteistö on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Inarin talo on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1).

sr-1 -merkinnän mukaan rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Merkinnällä ei tarkoiteta rakennuksen sisätilojen suojelemista. Yleisen määräyksen mukaan Inarin taloa koskevista lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Koska Inarin talo on kolmikerroksinen, mahdollistetaan erillisellä määräyksellä hissin rakentaminen pihan puoleisen porraskäytävän viereen. Hissi tulisi piipun ja porraskäytävän väliin, joten sen rakennuksen ulkoasuun on vähäinen. Autopaikkamääräykset eivät koske Inarin taloa, vaan pelkästään uudisrakentamista.

Uudisrakentamista varten on osoitettu L-mallinen rakennusala. Uudisrakennuksen laajuus on 3300 k-m². Kerrosluku on 6. Rakennuksen eteläpäätyyn on rakennettava uloke toisesta kerroksesta lähtien. Tämä ratkaisu parantaa Inarin talon näkyvyyttä Niskakadulla.

Pysäköinti on ratkaistu rakenteellisesti sekä kellaritiloissa ja pihakannen

alle, että myös osittain pihakannen päällä. Pihakannelle mahtunee 6 autopaikkaa. Ajo kannen alle on Niskakadun puolelta ja kannen päälle Torikadun puolelta tontin pohjoisosasta. Pihakannen ja Niskakadun puoleisen piha-alueen välinen korkeusero on kaksi metriä.

Rajautuvia tontteja vasten on kapea istutettava alueen osa. Istutettavia puita on Niskakadun ja Torikadun kulmassa.

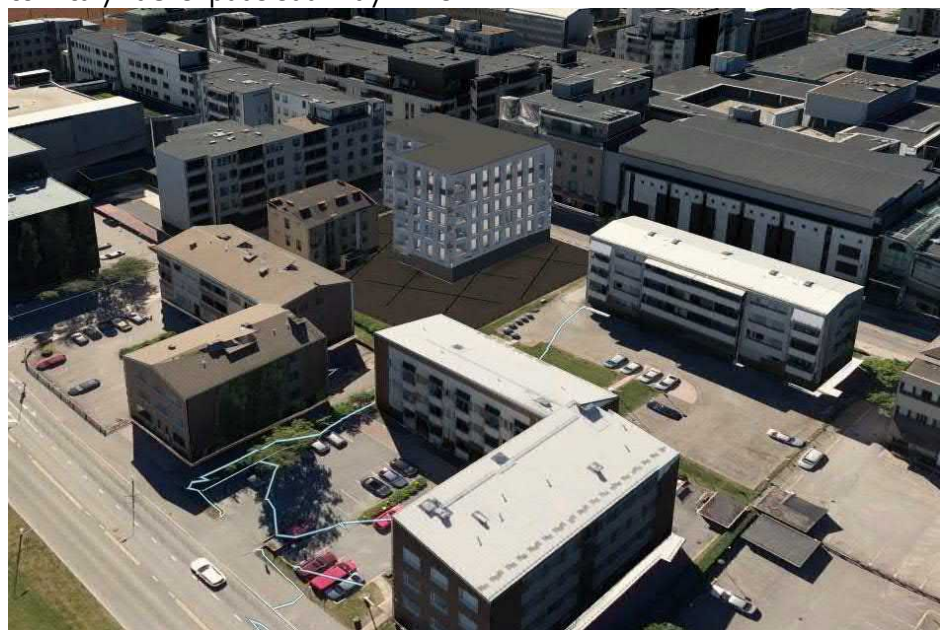
Inarin talon rakennusoikeus on 745 k-m². Rakennusoikeuteen on laskettu 100 m² kellarikerroksen kokoushuonetiloja.

Kaavamääräyksillä sallitaan asuntojen toteuttaminen palveluasuntolina. Määräyksellä mahdollistetaan asuntojen monipuolisempi tarjonta.

Kaavakarttaan on merkitty ulko-oleskelualue ja paikka jätehuollolle. Nämä ovat yhteiset molemmille rakennuksille. Jätehuollon rakennuksen katto ja seinät on palo-osastoitava EI 60 osastovaatimusten mukaan.

Kaavakarttaan on lisätty aitamerkintä ajoluiskan ja pihakannen pohjois- ja itäreunaan siltä osin kuin kantta käytetään ajoon tai pysäköintiin. Aidan umpimaisen osan korkeus pitää olla vähintään 80 cm. Aidan rakentamisella vähennetään autojen melu- ja valohaittoja naapuritonteille.

Autopysäköintiä koskevat määräykset ovat keskustan osayleiskaavan mukainen. Suojelurakennukselta ei edellytetä autopaikkojen järjestämistä, koska rakennukselta ei ole niitä aiemmin edellytetty eikä ole kohtuullista muuttaa vaatimuksia taannehtivasti. Polkupyöräpysäköintiä koskevat määräykset ovat yleisesti Joensuussa käytetyt. Uudisrakennuksen polkupyöräpaikat tulevat maanlaiseen pysäköintihalliin. Tässä tapauksessa pysäköintihallin sisäänkäynti porrashuoneeseen voidaan tulkita yhdeksi pääsisäänkäynniksi.



Torikatu 26 havaintokuva kaupunkimallissa.

Arcadia Oy Arkkitehtitoimisto ja Joensuun kaupunki

Asunto Oy Rantakatu 25:n jättämän muistutuksen vuoksi kaavaehdotuksen määräyksiin lisättiin seuraava määräys:

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

Asunto Oy Rantakatu 25 rakennukset on perustettu puupaaluille. Lisätyllä määräyksellä muistutetaan siitä, että rakennushankkeiden yhteydessä on tarpeen huolehtia pohjaveden pinnan riittävän korkeusaseman säilymisestä, koska se suojaa puupaaluperustuksia. Kaavaehdotuksessa on muutenkin pyritty siihen, että vaikutukset pohjavesiin jäävät mahdollisimman pieniksi. Pysäköintikellaria ei rakenneta kokonaan maanpinnan alapuolelle, jolloin perustamistaso jää tavanomaista kellarillista ratkaisua korkeammalle. Kellarin lattiataso tulee olemaan noin +78.5 m (N2000). 2000-luvun havainnoissa keskustassa pohjavesipinnat ovat tämän korkeustason alapuolella. Jos rakentamistyön aikana tarvitaan pohjaveden alentamista, vaikutus on keskustan maaperän ominaisuuksien vuoksi pienialainen ja lisäksi tilapäinen.

4.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

4.2.1 Vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin

Kaavaratkaisu säilyttää Inarin talon. Jokela - Kino-Karjalan talo puretaan ja siihen liittyvät kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot menetetään. Inarin ja Jokela - Kino-Karjalan talon muodostama kokonaisuus pienenee Jokela - Kino-Karjalan talon osalta. Inarin taloon liittyvät arvot säilyvät. Tontille tehtävä uudisrakentaminen on toteutettava siten, että se liittyy Inarin taloon ja muodostaa sen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Inarin taloa lukuun ottamatta korttelin 22 muu rakenne voi täydentyä ja tiivistyä keskustan osayleiskaavan (2012) mukaisesti aina kuuteen kerrokseen saakka, jota myös Torikatu 26 uudisrakentaminen edustaa. Inarin talosta muodostuu yksittäinen muistuma menneestä tiiviin ja korkean kaupunkirakenteen keskelle. Vastaava esimerkki löytyy Torikadun varrelta niin sanotun IsoMyyn korttelista (kortteli 29), jossa sijaitsee kaksikerroksinen rapattu 1920-luvun kivitalo (osoite Torikatu 23) ja entisen Karjalaisen toimitalon tontilta, jossa Kauppakatu 34:ssä sijaitseva ns. Piiparkakkutalo säilytettiin uudisrakentamisen kupeessa.

4.2.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaupunkikuva muuttuu tontilla olennaisesti. Muutos on keskustan kokonaisuudessa yksittäinen ja tehtyjen koko keskustaa koskevien linjausten mukainen. Uudisrakentaminen vertautuu Niska- ja Torikadun risteyksen ympäristön muuhun joensuulaiseen keskustatyyppiseen rakentamiseen tehokkuudeltaan ja korkeudeltaan. Inarin talo säilyy kaupunkikuvassa ja tulee enemmän näkyviin, kun uudisrakennus sijoittuu Niskakadun katu-
linjasta taaemmaksi. Uudisrakennus on toteuttava siten, että se muodostaa yhdessä Inarin talon kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Tonttia ympäröivän korttelin rakennuskanta muuttuu ja korottuu pikkuhiljaa aina kuuteen kerrokseen saakka keskustan osayleiskaavan mukaisesti. Inarin talo jää korttelin keskelle Niskakadun varteen muistumaksi menneestä rakentamisen tavasta ja mittakaavasta.

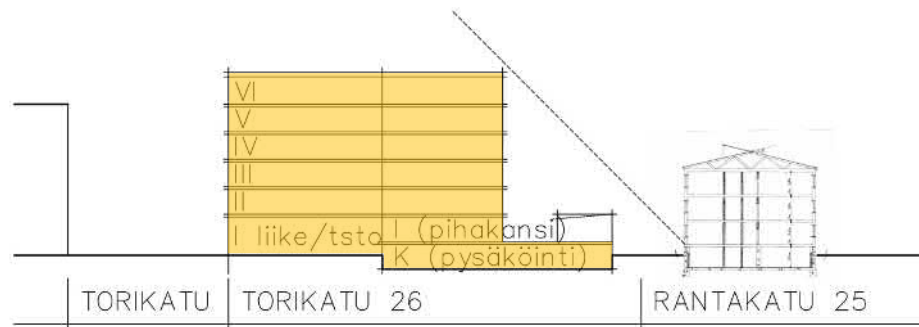
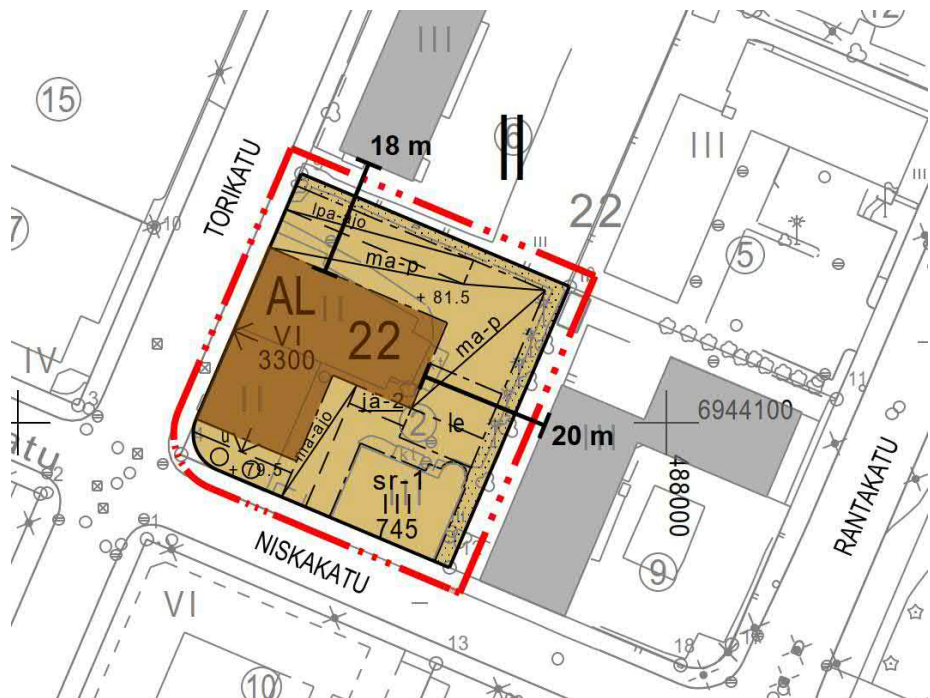
4.2.3 Vaikutukset ympäröiviin alueisiin

Kaavaratkaisu vaikuttaa lähinaapurustoon. Kuusikerroksinen uudisrakennus on korttelin muuta rakennuskantaa selvästi korkeampi, mutta vertautuu muuhun joensuulaiseen keskustatyyppiseen rakentamiseen. Rakennusala on sijoitettu tontille siten, että rakentamismääräyskokoelman asuntosuunnittelua koskevat 45 asteen valokulmavaatimukset täyttyvät.

Vaatimusten mukaan ”etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa.”

Kuusikerroksisen uudisrakennuksen korkeus on noin 18 metriä. Rakennuksen korkeutta kasvattaa vielä se, että ensimmäinen varsinainen kerros sijoittuu pihakannen korkeusasemaan. Pihakansi on noin puolen kerroksen verran (n. 1,5m) olevaa maanpintaa ylempänä. Rakennuksen korkeudeksi muodostunee noin 20 m.

Naapuritonttien asuinrakennuksissa asuinhuoneet sijoittuvat myös olevaa maanpintaa ylemmäksi, pohjoispuolella noin kerroksen verran ja itäpuolella noin puolen kerroksen verran ylemmäksi. Kuusikerroksisen kerrostalon rakennusalan etäisyyksissä on huomioitu naapuruston olevien asuinrakennusten sijainnit, jolloin 45 asteen valokulmavaatimus täyttyy. Etäisyydet ovat 18-20 m.



Leikkauskuva Torikatu 26 uudisrakennuksen paikalta. Oikealla puolella Rantakatu 25 olemassa oleva asuinrakennus. Ensimmäinen asuin kerros sijoittuu vajaan puolen kerroksen korkeudelle maanpinnasta. Etäisyyttä uudisrakennukseen on noin 20 m. Uudisrakennuksen korkeus on noin 20 m.

4.2.4 Taloudelliset vaikutukset

Taloudellisen vaikutusarvioinnin perusteella kaavaratkaisu on kiinteistön omistajalle taloudellista toteuttaa. 25 vuoden tarkastelujakson jälkeen hanke olisi noin 670 000 euroa voitollinen.

Kaupungille ei kaavan myötä tule välittömiä investointitarpeita yleisille alueille. Maanomistajan kanssa laadittavan maankäyttösopimuksen myötä kaupunki saa maankäyttökorvaustuloina noin 90 000 euroa kaupungin maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaisesti.

4.2.5 Muut vaikutukset

Vaikutukset liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin

Pysäköinti on järjestettävä uudisrakentamista varten tontille tai keskustan kehän varressa tai sisäpuolella sijaitsevilla pysäköintilaitoksissa. Vaikutukset liikenteeseen ovat vähäiset. Rakentamisen määrä vertautuu muihin tonttikohtaisiin muutoksiin. Liittymät on tehtävä sekä Niska-että Torikadun puolelta. Liikennemäärät lisääntyvät tontin lisärakentamisen myötä vähäisesti. Edestakaiset automatkat lisääntyvät noin 20-30 matkaa/vuorokausi.

Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Tontin rakennukset ovat vuokrattavissa vähintään ensimmäisen kerroksen osalta liike- ja toimistokäyttöön. Sijainti on keskustahakuiselle toiminnalle keskeinen. Rakentamisen aikana uudisrakennus työllistää rakennusalan yrityksiä.

Vaikutukset kaupungin strategioiden toteutumiseen

Kaavaratkaisu on kaupungin strategioiden mukainen.

5 TOTEUTUS

Rakentaminen on mahdollista aloittaa, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja tontti on lohkottu.



Arkkitiedin näkemys uudisrakennuksesta.
Arcadia Oy Arkkitehtitoimisto

6 SUUNNITTELUVAIHEET

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta keväällä 2018. Kaavaprosessin aikana pidettiin Museoviraston, KKES ja kaupungin kesken 9 työpäivää. Niissä käytiin perusteellisesti läpi eri kaavavaihtoehtoja, niiden kustannuksia ja tehtyjä selvityksiä.

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin Karjalan Heilissä 21.3.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 22.3.–16.4.2018 ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.3.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 27 lausuntoa ja mielipidettä. Vireilletulovaiheen palaute vastineineen on selostuksen liitteenä 3.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos asiakirjoineen pidettiin nähtävillä 16.5.–10.6.2019 ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa 29.5.2019. Kaavamuutoksesta jätettiin 23 lausuntoa ja mielipidettä. Tiivistelmä luonnosvaiheen palautteesta vastineineen on selostuksen liitteenä 6.

Kaavaehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päätti asemakaavaehdotuksen asettamisesta virallisesti nähtäville kokouksessaan 16.6.2020 (§ 111).

Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.6.-17.8.2020. Siitä saatiin yhteensä neljä lausuntoa tai muistutusta. Kaavaselostuksen liitteeksi 10 on lisätty ehdotusvaiheen palauteraportti, joka sisältää ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin. Kaavaehdotukseen on lisätty nähtävillä olon jälkeen pohjavesien korkeusasemaa koskeva määräys.

Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee syyskuussa 2020.

Kaavan nähtävilläpito

Nähtävilläoloajoista on ilmoitettu Karjalan Heilissä ja internetissä kaupungin verkkosivuilla ja kaavasta tiedotettu suoraan kaava-alueen välittömiä naapureita. Kaava-asiakirjat on pidetty nähtävillä kaupunkirakennepalvelussa (Muuntamontie 5) ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaavan laatijat:

Antti Rissanen, Jukka Roppo-
nen, Juha-Pekka Vartiainen

Avustaja:

Kaija Kinnunen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 167 Joensuu Täyttämispvm 29.04.2020
Kaavan nimi Torikatu 26 (Inarin ja Jokelan tontti)
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 21.03.2018
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 1671725
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2107 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2107

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2107	100,0	4095	1,94	0,0000	1567
A yhteensä	0,2107	100,0	4095	1,94	0,0000	1567
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

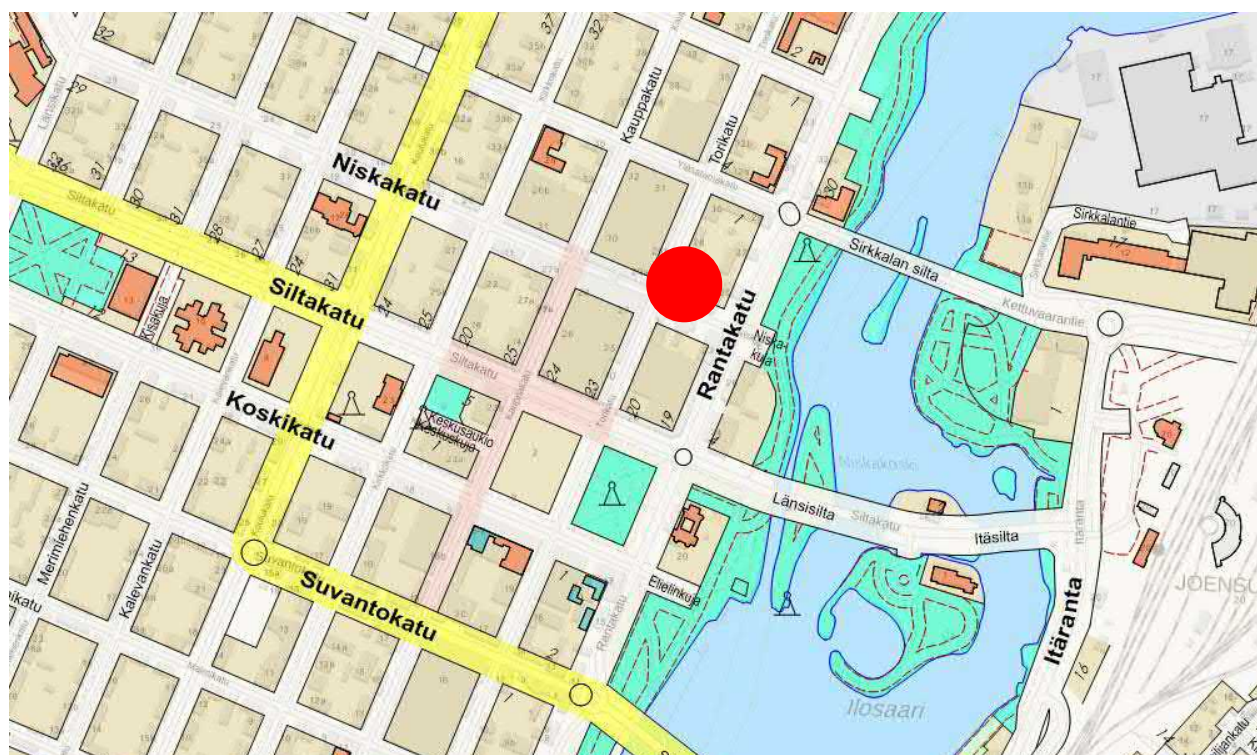
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	745	1	745

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,2107	100,0	4095	1,94	0,0000	1567
A yhteensä	0,2107	100,0	4095	1,94	0,0000	1567
AL	0,2107	100,0	4095	1,94	0,2107	4095
ALK					-0,2107	-2528
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	745	1	745
Asemakaava	1	745	1	745



Kohteen sijainti opaskartalla.

Hankkeen tarkoitus

Kaavamuutoksella ratkaistaan Torikatu 26 rakennussuojelu ja uudisrakentamisen mahdollisuudet.

Hankkeen lähtökohdat

Kaavahanketta laaditaan kaupungin aloitteesta yhteistyössä neuvotellen kiinteistön omistajan, Museoviraston ja Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen kesken.

Väylät

Muutokset kohdistuvat Torikatu 26 kiinteistöön.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Ei muutoksia virkistysalueille tai muille yleisille alueille. Katukulman aiemmin päätetty pyörätiesuojelu toteutetaan.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on olemassa valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Verkostoon ei kohdistu muutostarpeita. Tonttijohtojen kapasiteettiä saatetaan joutua tarkistamaan.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Tontti on yksityisomistuksessa. Nykyinen kiinteistö ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Kaavamuutoksessa huomioidaan nykyinen sitova tonttijako.

Aikataulu

Toteutus on mahdollista, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, tontti on muodostettu kaavanmukaiseksi ja rakennushankkeelle on saatu rakennuslupa.

Yhteistyötarpeet

Toteutuksessa yhteistyötä kaupungin, teknisten verkkojen haltijoiden ja kiinteistön omistajan kesken.

Erityistä huomioitavaa

Kustannukset

Ei kaupungille koituvia kustannuksia lukuun ottamatta pientä menoa katukulman pyörityksen alueen hankkimisesta (alle 10 m²) ja lohkomisesta.

Vaikutukset

Valmiit tekniset verkostot ovat olemassa. Kaavahanke tukee keskustan elinvoimaisuutta. Kaavaratkaisussa, jossa Jokelan talo on purettu ja tilalla on uudisrakennus, on tonttitehokkuusluku korkeampi.

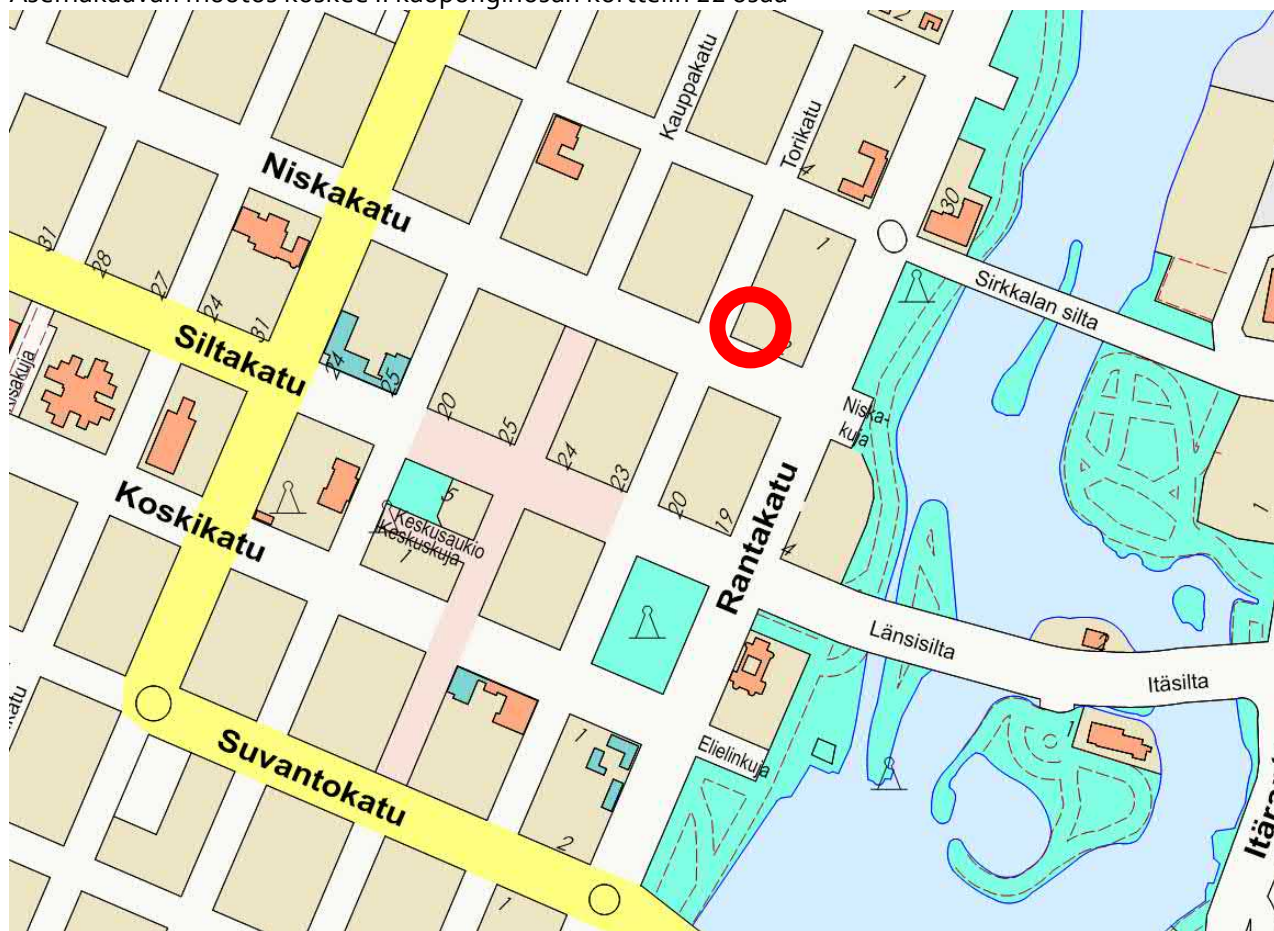


Karttaote kaavaehdotuksesta. Inarin talo suojellaan, Jokela – Kino-Karjalan talo puretaan ja sen paikalle tulee uudisrakennus.

Torikatu 26 (Inarin ja Jokelan tontti) asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos koskee II kaupunginosan korttelin 22 osaa



Suunnittelutehtävä

Keskustan osayleiskaava (2012) on ohjaavana yleiskaavana, kun Joensuun ruutukaava-alueelle laaditaan asemakaavamuutoksia. Osayleiskaavassa on ratkaistu muun muassa keskustan täydennys- ja uudisrakentamisen periaatteet sekä rakennussuojelukysymys.

Inarin ja Jokelan tontin kohdalta osayleiskaavan hyväksymispäätös kumottiin. Tontin rakennussuojelu-kysymys ja uudisrakentamisen mahdollisuudet ovat siten edelleen ratkaisematta. Kohteen rakennussuojelu ja rakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavan muutoksella. Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Suunnittelutilanne

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava, joka on laadittu useassa eri vaiheessa. Kaikki kaavan neljä vaihetta on hyväksytty ja vahvistettu. Pohjois-Karjalan kokonaismaakuntakaava 2040 laadinta on käynnissä. Maakuntakaavassa suunnittelualue on Joensuun keskustatoimintojen aluetta (C). Lisäksi suunnittelualue kuuluu kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk-1). Inarin talo on merkitty maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkinnällä (ma/km).

Joensuun kaupunginvaltuusto hyväksyi keskustan osayleiskaavan (2012) kokouksessaan 17.12.2012 § 175. Osayleiskaava sai lainvoiman 12.3.2015, mutta Torikatu 26:n kohdalta hyväksymispäätös kumottiin. Keskustan osayleiskaava ei siis ohjaa Torikatu 26 asemakaavan muutosta. Suunnittelukohtetta rajaavat kiinteistöt kuuluvat osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeseen (C). Korttelin tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0 – 2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4-6.

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä tehtiin kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys (Piiparinen, 2011). Selvityksessä kiinteistön molemmat rakennukset, sekä Inarin talo että Jokelan talo, on osoitettu maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi.

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020 (2008). Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Tontin molemmat rakennukset on osoitettu vähintään seudullisesti merkittäviksi rakennuskulttuurikohteiksi. Mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1962. Suunnittelualue on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK-1). Ehdottomasti käytettävä rakennuksen kerrosluku on III. Tontin tehokkuusluku on 1,2.

Suunnittelualue on määrätty rakennuskieltoon (KH 27.12.2011 § 654) ja sitä on jatkettu viimeksi 25.11.2019 (KH §458). Rakennuskielto on voimassa 25.11.2021 saakka.

Kaupunki laatii maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksen, jos tontin rakennusoikeus lisääntyy kaavamutoksen myötä. Maankäyttökorvauksen perusteet ovat osana kaupungin maapoliittista ohjelmaa, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.4.2018 (§ 54).



Viistoilmakuva suunnittelukohteesta (C) Blom 2017. Alueen rajaus punaisella viivalla.

Arvioitavat vaikutukset

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

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, kaupunkikuvaan, ympäriin alueisiin ja taloudelliset vaikutukset. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia muun muassa 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
- Museovirasto
- Itä-Suomen poliisilaitos
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- teknisten verkkojen haltijat
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Joensuun Polkijat ry
- Joensuun kaupunkikeskustayhdistys ry
- Pohjois-Karjalan rakennusperinneyhdistys Räppänä ry

Kaavahankkeesta järjestetään viranomaisneuvotteluja.

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavahankkeen aikana on mahdollisuus ottaa kantaa suunnitelmiin useassa eri vaiheessa. Hanketta esitellään yleisötilaisuuksissa. Kaavan laatija voi olla suoraan yhteydessä. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa <http://www.joensuu.fi/-/torikatu-26-inarin-ja-jo-keulan-tontti-> ja täydentyvät työn edetessä. Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainituina aikoina seuraavassa paikassa:

- kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5

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

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä **22.3.–16.4.2018** yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeen edelleen internetissä. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestettiin **keskiviikkona 28.3.2018 kello 18.00 alkaen Carelicumin auditoriossa (Torikatu 21 C)**.

Kaavaluonnos asiakirjoineen pidettiin nähtävillä **16.5.–10.6.2019** ja se esiteltiin yleisötilaisuudessa **29.5.2019**.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee vuonna 2020.

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 seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu

www.joensuu.fi/kaavoitus

- Maankäytön suunnittelija Jukka Ropponen
jukka.ropponen@joensuu.fi, puh. 050 438 5680
- suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 409 2127

Asemakaavaprosessi





13.5.2019

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT, YHDYSKUNTASUUNNITTELU, KAAVOITUS

**Torikatu 26
(Inarin ja Jokelan tontti)
asemakaavan muutos**

**vireilletulovaiheen
viranomaislausunnot ja mielipiteet
vastineineen**

A01 JOENSUUN POLKIJAT RY

Ei huomautettavaa tässä vaiheessa.

Vastineelle ei ole tarvetta.

A02 SEPPO HATTUNEN

En tunne kaavoituksen problematiikkaa enkä aikaisempia toimia syvällisemmin kyseisellä tontilla, mutta heräsi muutamia ajatuksia.

Saamieni tietojen mukaan Jokelan osa lienee niin huonossa kunnossa, että saneeraus on vähintäänkin kyseenalainen toimi. Entä jos näin huonosti kävisi?

Jokelan historiallinen arvo nykyisessä muodossaan, mikä minulle piirtyi mieleen vuonna jo 1972, on varmaankin aika kaukana alkuperäisestä rakennuksen historiallisesta. Ihmisten tunteet paikkaa ja sen historiaa kohtaan on toki ymmärrettäviä, mutta miten on tulevana vuosikymmeninä? Kuinka säilyttää, ylläpitää ja hyödyntää se tieto ja tapahtumat Jokelan historiassa tuleville sukupolville?

Visiointia: Entä jos päätös on täydennysrakentaminen?

Euroopan kaupungeissa ”oikeasti” vanhoihin historiallisiin rakennuksiin on rakennettu pieteetillä ravintoloita ja hotellejakin (esim. Praha) nykyaikaisella tekniikalla ja aistikkaalla sisustuksella.

Mitä jos tekisi päinvastoin?

Arkkitehti suunnittelisi Tori- ja Niskakadun kulman UUTEEN kerrostaloon kulmafasadin mukaillen VANHAA Jokelaa? (Metropolin ja Iso Myyn sekä Houkutuksen kanssa samassa risteyksessä).

Koska Jokela on jo itsessään paikallinen ja laajemminkin brändi voisi sen alle rakentaa vanhaa historiaa, kahvila, ravintola, musiikki, ym. toimintaa.

Interiöörin luomiseen käytettäisiin Jokelan historiaa ja dokumentteja. Luotaisiin samalla myös uutta historiaa. Digitaalisuus ja virtuaalimaailma kehittyvät ja monet historian tapahtumat ovat nähtävissä 4d-muodossa. Vuonna 2025 Jokela olisi jotain aivan muuta... kuten maailma ympärillämme. Ei katsota taaksepäin vaan 20 vuotta eteenpäin!

Suunnittelua ja toimenpiteitä tarvitaan.

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle

kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-peräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

Vaikka Jokelan rakennus lopulta päätettäisiin suojella, ei ole missään tapauksessa mahdollista edellyttää asemakaavalla, että sen käyttötarkoitus määrättäisiin yksiselitteisesti ravintolaksi tai ravintolaksi ja hotelliksi. Tällainen määräys asettaisi omistajalle kohtuuttomia rajoituksia ja vaikeuttaisi rakennuksen käyttämistä taloudellisesti järkevällä tavalla.

Olipa lopullinen kaavaratkaisu sitten millainen tahansa, on siihen jätettävä riittävästi liikkumavaraa kiinteistön omistajalle. Asemakaavalle ei esimerkiksi voida edellyttää, että kiinteistön käyttötarkoitus määrättäisiin yksiselitteisesti ravintolaksi tai ravintolaksi ja hotelliksi. Tällainen määräys asettaisi omistajalle kohtuuttomia rajoituksia ja vaikeuttaisi rakennuksen käyttämistä taloudellisesti järkevällä tavalla.

A03 AS OY JOENSUUN KOSKIKARA

Inarin talo tulee säilyttää, koska se on vuonna 2011 osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi ja aiemmin on annettu ymmärtää, ettei sitä pureta. Inarin talo on mielestämme omaleimaisuudessaan historiallisesti merkittävä ja tulee senkin vuoksi säilyttää osana Joensuuta ja kaupungin vanhaa perinteikästä rakennuskantaa.

Vastine: Inarin taloa on esitetty suojeltavaksi rakennukseksi molemmissa luonnosvaiheen kaavaratkaisuissa. Sen suojelutarpeesta vaikuttaa olevan varsin suuri yksimielisyys.

A04 YMPÄRISTÖNSUOJELU

Alueella ei ole luonnonympäristöä. Alue on merkittävä sekä kaupunkikuvallisesti että kulttuurihistoriallisesti.

Alue on liikennemelualuetta. Se ei ollut mukana keskustan osayleiskaavan liikennemeluselvityksessä. Näiltä osin tulisi selvitystä täydentää.

Asemakaavassa tulisi huomioida uusiutuvien energialähteiden käyttömahdollisuudet sekä muut kestävästä rakentamisesta ja kiertotalouden tavoitteet.

Vastine: Kaavaselostuksen vaikutusarviointi pitää sisällään myös kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset näkökulmat.

Suunnitteluvaihe rajautuu liikekeskustan vähäliikenteisempiin katuihin, Niska- ja Torikatuun. Nopeusrajoitus näillä kaduilla on 30 km/h. Keskustan osayleiskaavatyön (2012) yhteydessä on selvitetty keskustan alueen merkittävimpien katujen liikennemelut eikä Niska- ja Torikadut kuulu näihin. Selvitystä ei ole tarpeen täydentää.

Kaavaratkaisu ei estä huomioimasta uusiutuvien energialähteiden käyttömahdollisuuksia tai kestävän rakentamisen ja kiertotalouden tavoitteita.

A05 KAARLO JA RAIJA NUUTINEN

Vanha Jokela edusti ja edustaa Joensuuta kulttuurikaupunkina. Tätä mainetta ei pidä missään tapauksessa menettää. Sen takaisin saaminen ei onnistu.

Vanha Jokela täytyy säilyttää ihmisten kohtaamispaikkana ja karjalaisen kulttuurin elävänä ilmentymänä.

Jokelan, Kino-Karjalan ja Inarin talon ja niissä toiminnan säilyttäminen eivät estä tontin tyylikästä lisärakentamista.

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuiksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-peräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

Vaikka Jokelan rakennus lopulta päätettäisiin suojella, ei ole missään tapauksessa mahdollista edellyttää asemakaavalla, että sen käyttötarkoitus määrättäisiin yksiselitteisesti ravintolaksi tai ravintolaksi ja hotelliksi. Tällainen määräys asettaisi omistajalle kohtuuttomia rajoituksia ja vaikeuttaisi rakennuksen käyttämistä taloudellisesti järkevällä tavalla.

A06 ASUNTO OY JOENSUUN TORIKATU 28

Asunto Oy Joensuun Torikatu 28 hallitus puoltaa lämpimästi Kino-Karjala – Vanha Jokela kiinteistön suojelua.

Mikäli harkinnan jälkeen kuitenkin päädyttäisiin po. tontin Torikatu 26 osalta täydennysrakentamiseen, niin siinä suunnittelussa tulisi ottaa keskeisesti huomioon koko korttelimme ilmavuuden säilyttäminen. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulisi välttää kaikkea mahdollista em. ilmavuuden sulkevaa kolossimaista täydennysrakentamista.

Tiedossamme on, että aiheesta on tehty joitakin tutkielmia, mm. arkkitehti Osmo Karttusen toimesta.

TAUSTAA

Asunto Oy Joensuun Torikatu 28 hallitus viittaa aikaisemmin pyydettyihin ja laatimiinsa lausuntoihin Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle (päivätty 15.5.2013) ja Ympäristöministeriölle (päivätty 1.9.2013), joissa molemmissa lausunnoissa yhtiön hallitus puoltaa po. Kino Karjala – Vanha Jokela kiinteistön suojelua.

Asunto Oy Joensuun Torikatu 28:n hallituksen on edelleenkin helppo yhtyä rakennusperinneyhdistys Räppänä ry:n perusteluihin ja lisätä kuten jo aikaisemmissa lausunnoissamme totesimme:

Kaupunkikuvaan ja menneitä aikoja kunnioittavaan kaupunkikulttuuriin kuuluu olennaisena osana eri aikakausilta näkyvä kerroksellisuus ja siten eri aikakausina eläneiden kaupunkilaisten työn kunnioitus. Joensuun kaupunki on perustettu jo 1800-luvun puolella välissä, mutta sen vanhemmasta rakennuskannasta on jäljellä enää valitettavan vähän ja lisäksi emme todellakaan kaipaa minkäänlaista korttelimme ilmavuuden sulkevaa kolossimaista uudisrakennusta naapuritonttillemme.

Liitteinä kaksi aiempaa lausuntoa.

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Torikatu 28 kannalta erityisesti vaihtoehdot, jossa lisärakentaminen olisi sijoittunut tontin rajaan kiinni tai tontin rajan läheisyyteen, olisi rasittanut tai rajoittanut Torikatu 28 tonttia. Kaavaratkaisuksi valikoituneet vaihtoehdot ovat Torikatu 28 kannalta suosituimmat. Kaavaratkaisussa, jossa tontille on osoitettu Jokelan paikalle uudisrakentamista, on Torikatu 28 asuinrakennuksen ja esitetyn 6-kerroksisen uudisrakennuksen etäisyys toisistaan rakentamismääräysten vaatimusten mukainen. Asuinhuoneiden pääikkunan eteen jää riittävästi tilaa, noin 18 metriä.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikkaperäisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

Torikatu 26 ja viereinen Torikatu 28 kuuluvat samaan kortteliin 22. Korttelin mahdollisia asemakaavamuutoksia ohjaa keskustan osayleiskaava (2012), jossa kortteli on keskustatoimintojen aluetta (C). Korttelin tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0 – 2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4-6. Osayleiskaava (2012) ei ole voimassa Torikatu 26:n kohdalla, mutta muutoin kaikkialla ruutukaavakeskustan alueella. Osayleiskaavan mukainen rakentamistapa mahdollistaa siten myös korttelin 22 tiivistämisen ja täydentämisen.

A07 MUSEOVIRASTO

Joensuun kaupungin kaavoitus pyytää Museoviraston lausuntoa Inarin ja Jokelan tontin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Joensuun keskustan osayleiskaava (2012) kumottiin kyseisen tontin osalta. Nyt asemakaavan muutoksella on tarkoitus ratkaista vanhan Jokelan ja Inarin talon rakennussuojelu ja tontin rakentamismahdollisuudet.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 3. vaiheen rakennettujen kulttuuriympäristöjen arvotuksessa sekä Inarin talo että vanha Jokela arvioitiin maakunnallisesti merkittäviksi rakennuksiksi. Maakuntakaavassa vanhaa Jokelaa ei kuitenkaan osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi, koska maakuntakaavaan ei haluttu ristiriitaa Joensuun keskustan osayleiskaavan kanssa. Myös osayleiskaavaa varten tehdyssä kulttuuri- ja rakennushistoriallisessa selvityksessä tontin molemmat rakennukset arvioitiin maakunnallisesti merkittäviksi ja osayleiskaavan luonnosvaiheessa molemmat oli myös osoitettu suojeltaviksi. Ehdotusvaiheessa ja valtuuston vahvistamassa osayleiskaavassa suojelumerkintä puuttui Jokelan talolta.

Kuopion hallinto-oikeuden kumoamispäätöksen perusteluissa todetaan, että Jokelan rakennuksella on lähtökohtaisesti suojeluarvoja, eivätkä asiassa esitetyt selvitykset osoita, että ne olisi rakennuksen kunnon vuoksi menetetty. Kumoaminen perustui siis Vanhan Jokelan suojelukysymyksen osalta riittämättömiin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9§). Näin osayleiskaava ei siis ohjaa Torikatu 26:n asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että viereisillä kiinteistöillä tavoiteltava korttelitehokkuus on 1-2 ja kerroskorkeus 4-6. Kiinteistöllä voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1962 alue on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue ja kerrosluku on III. Tontti asetettiin rakennuskieltoon 2011.

Vanhan Jokelan kulttuurihistoriallinen arvo on siten tunnistettu sekä maakuntakaavan että osayleiskaavan rakennuskulttuurin inventointien arvotuksissa. Museovirasto on Joensuun osayleiskaavan, Pohjois-Karjalan maakuntakaavan ja vanhasta Jokelasta tehdyn rakennusperintösuojelulain mukaisen esityksen eri käsittelyvaiheissa tuonut esiin rakennuksen arvoja ja pitänyt tärkeänä sen suojelua.

Asemakaavan muutoksen ja vanhan Jokelan suojelun ratkaisemisen kannalta on tärkeää, että kohteesta laaditaan rakennushistoriaselvitys, jossa tutkitaan tarkasti rakennuksen historian eri vaiheet. Museoviraston opas rakennushistoriaselvityksen laadintaan antaa ohjeet selvitykseen. <https://www.museovirasto.fi/uploads/Arkisto-ja-kokoelmapalvelut/Julkaisut/talon-tarinat-opas.pdf>

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamis-

ta. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuihin on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-peräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

Ao8 CARUNA ESPOO OY

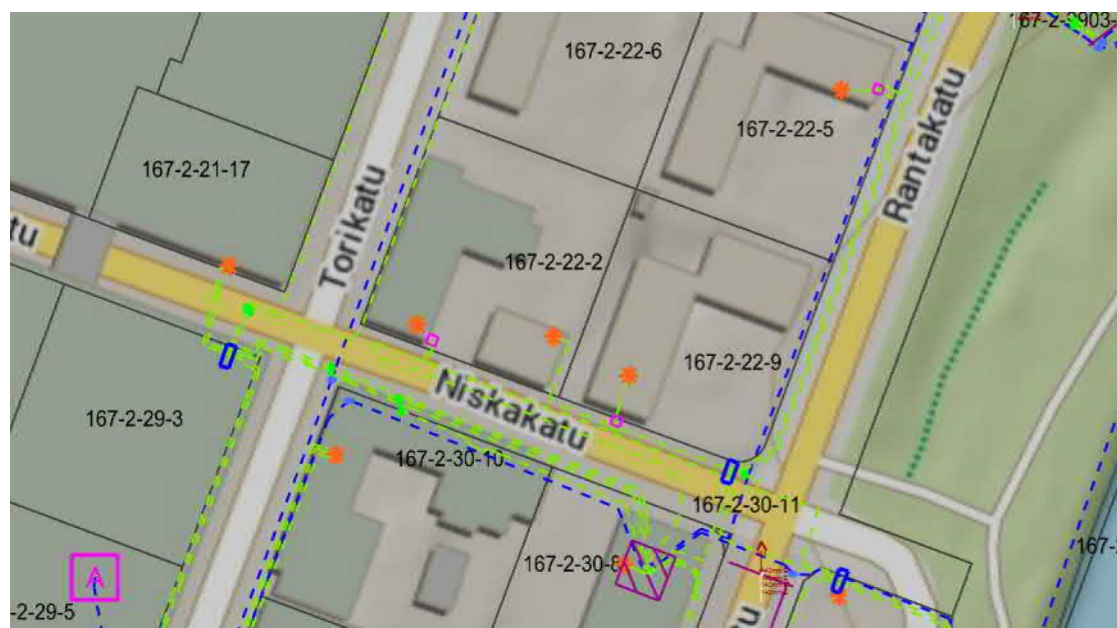
Kaavamuuotosalueella sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa alla olevan kartan mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Alueen sähköjakeluverkko on kokonaisuudessaan maakaapelia.

Vaikutuksista sähköjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Mahdolliset johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheissa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.



Vastine: Caruna Espoo Oy:ltä pyydetään lausunto myös luonnosvaiheesta. Lausuntopyynnön lähettämistä ehdotusvaiheessa harkitaan ja tarvittaessa sellainen pyydetään Caruna Espoo Oy:ltä.

A09 JUSSI AIRAKSINEN

Liittyen vireillä olevaan asemakaavaprosessiin katson, että asemakaavassa tulisi suojella Wanhan Jokelan rakennus kokonaisuudessaan. Kyseessä on kaupungin elinkeinohistoriallisesti ja sosiaalisesti erittäin merkittävä rakennus, jonka rakennustaiteelliset arvot täydentävät rakennusta myös interiöörin osalta, lukuun ottamatta elokuvateatteri/kirpputorin interiööriä. Tontin täydennysrakentaminen sinällään ei häiritse suojelullisten arvojen säilyttämistä, kunhan se ei merkitse tontilla olevien rakennusten purkamista ja julkisivun muutoksia (mineriittilaattojen korvaaminen aiemmilla materiaaleilla ok).

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-peräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

A10 MAARIT IGNATIUS

Näyttää kovin vaaralliselta tuo Jokelan rakennus, samoin erittäin rumalta. Minulta ääni rakennuksen purkamiselle.

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle

kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuiksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-peräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

A11 JOENSUUN SEUDUN LUONNONYSTÄVÄT RY.

Mielestämme Inarin talon ohella Wanhan Jokelan kiinteistö tulee suojella ja säilyttää sen rakennus- ja kulttuurihistoriallisen sekä kaupunkiympäristön arvojen takia. Pidämme myös Wanhan Jokelan taloa kaupunkikuvan ja –elämän kannalta tärkeänä rakennuksena. Piiparisen vuonna 2011 tekemän kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvityksen mukaan kiinteistö on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi.

Wanhan Jokelan talo on toiminut kulttuuriravintolana ja elokuvateatterina ja sillä on tunnearvoa niin Joensuun kaupungin asukkaiden kuin valtakunnallisesti kulttuuri-ihmisten keskuudessa. Joensuulaiset tarvitsevat arvokkaan kulttuuripaikan yhteisöllisyyden toteuttamiseksi. Mielestämme myös tulee kunnioittaa rouva Irene Turusen viimeistä tahtoa. Hän testamenttasi tontin kiinteistöineen hyvässä uskossa Karjalaisen Kulttuurin Edistämisseuralle, jonka yhtenä tavoitteena on rakennusperimän vaaliminen.

Mielestämme Wanhan Jokelan kiinteistö tulee entisöidä tai tilalle voidaan rakentaa alkuperäistä 1930-luvun kiinteistöä mukaileva ja kunnioittava uudisrakennus. Lisäksi tontin takaosaan mahtuu uudisrakentamista runsaasti. Näin voidaan säilyttää tuulahdus menneisyydestä tämän päivän Joensuun kaupunkikuvassa.

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuiksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-peräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

Vaikka Jokelan rakennus lopulta päätettäisiin suojella, ei ole missään tapauksessa mahdollista edellyttää asemakaavalla, että sen käyttötarkoitus määrättäisiin yksiselitteisesti ravintolaksi tai ravintolaksi ja hotelliksi. Tällainen määräys asettaisi omistajalle kohtuuttomia rajoituksia ja vaikeuttaisi rakennuksen käyttämistä taloudellisesti järkevällä tavalla.

Kaavaratkaisu, jossa tontille on osoitettu uudisrakentamista, perustuu keskustan osayleiskaavan (2012) mukaiseen rakentamisen tapaan. Keskustan osayleiskaava on voimassa Torikatu 26 kiinteistöön rajautuvilla alueilla. Kiinteistön rakennussuojelua ei voi päättää testamentilla, vaan suojelu ratkaistaan Torikatu 26 kiinteistön osalta käynnistetyllä asemakaavan muutoksella.

A12 KIRSTI ERA

Mielestäni Martti Turusen, Haanpään, Helismaan, Rautavaaran, Juicen, Omar Shari-
fin, Alangon veljekset, Heikki, Reijo ja Harri Turuset, Anneli Saulin, Heimo Haiton ja
monet muut muistava rakennus pitää säilyttää ennallaan ja kunnostaa. Vain se on
testamentin hengen mukainen päätös. Se tulee palauttaa alkuperäiseen käyttöön,
Kino-Karjalan pää voidaan kunnostaa vaikkapa nuorison bändi- ja teatteriharrastus-
tilaksi. Jos rahoitukseen tarvitaan grynderiasuntoja, niin korkeintaan tontin taka-
nurkkaan, purkamatta niiden tieltä nykyisiä rakennuksia.

Kyseessä ovat lähes viimeiset murut Joensuun kaupunkikulttuurin historiaa, älkää
tuhotko niitä! Juuri Jokelasta Joensuu on tunnettu, vaalikaa tätä aarretta! Ei Tampe-
rekaan tuhoa Tillikkaa eikä Helsinki Eliteä.

Olen junan vuonna 1981 kaupunkiin tuoma entinen jyvaskyläläinen – siellä tuhottiin
ylioppilastalo ja Ilokivi, ja sitä kadutaan varmasti katkerasti.

*Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilais-
ta kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Ina-
rin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamis-
ta. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jo-
kelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liit-
tyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.*

*Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuo-
jelu lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin
kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä
kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle
kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuihin on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääri-
pää.*

*Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-
peräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on
kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen
vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite
5.*

*Vaikka Jokelan rakennus lopulta päätettäisiin suojella, ei ole missään tapauksessa
mahdollista edellyttää asemakaavalla, että sen käyttötarkoitus määrättäisiin yksiselit-
teisesti ravintolaksi tai ravintolaksi ja hotelliksi. Tällainen määräys asettaisi omistajalle*

kohtuuttomia rajoituksia ja vaikeuttaisi rakennuksen käyttämistä taloudellisesti järkevällä tavalla.

A13 PIRKKOLIISA AHPONEN

Wanhan Jokelan rakennus pelastettava. Vihdoin. Suojeltava kulttuuriarvonsa vuoksi.

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuiksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikkaeräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

Vaikka Jokelan rakennus lopulta päätettäisiin suojella, ei ole missään tapauksessa mahdollista edellyttää asemakaavalla, että sen käyttötarkoitus määrättäisiin yksiselitteisesti ravintolaksi tai ravintolaksi ja hotelliksi. Tällainen määräys asettaisi omistajalle kohtuuttomia rajoituksia ja vaikeuttaisi rakennuksen käyttämistä taloudellisesti järkevällä tavalla.

A14 JOENSUUN VESI

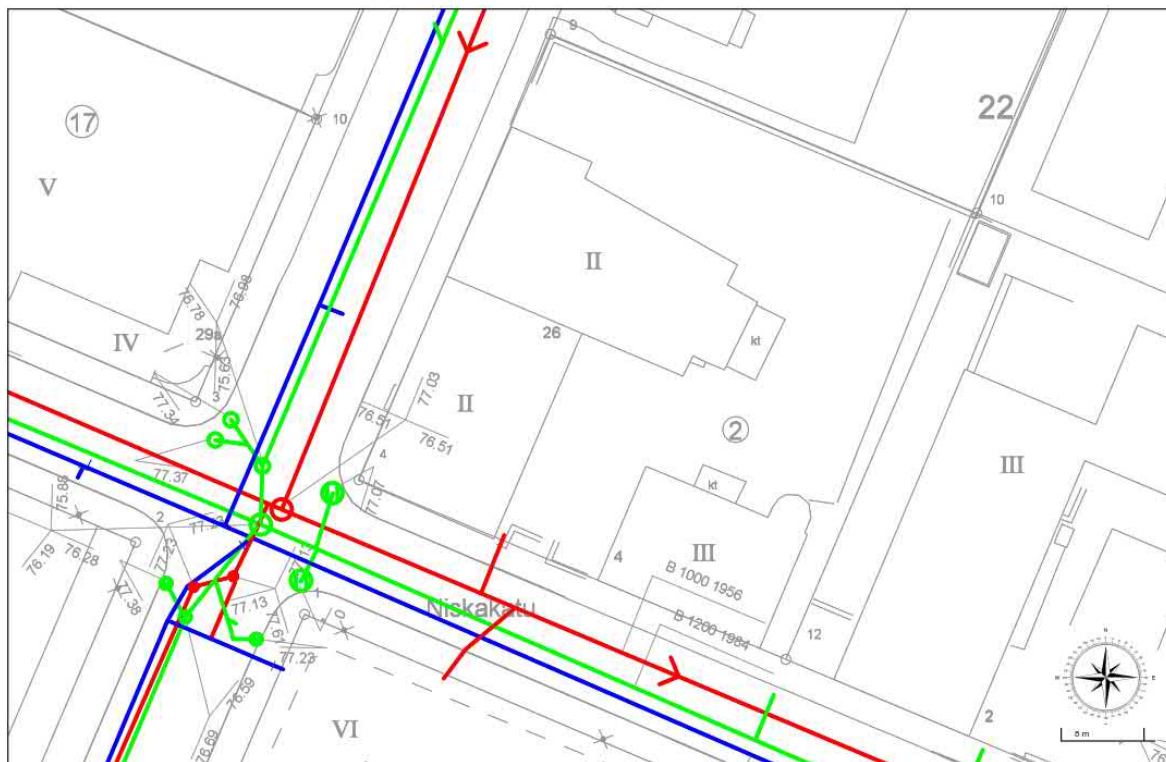
Asemakaavan muutos koskee II kaupunginosan korttelin 22 osaa.

Suunnittelualue sijaitsee Torikadun ja Niskakadun kulmassa. Asemakaavan muutoksella haetaan ratkaisua tontin rakennussuojelukysymykseen ja uudisrakentamisen mahdollisuuksiin. Tällä hetkellä alueella on Inarin (v. 1936) ja Jokelan (v. 1939) talot. Vielä ei ole tiedossa säilytetäänkö nykyiset rakennukset ja tuleeeko tontille uudisrakennusta. Asemakaavamuutos on käynnistetty Joensuun kaupungin aloitteesta.

Tontilla on liitokset Torikadun vesijohtolinjaan ja Niskakadun viemäriin. Tontin rakennustyön yhteydessä tonttijohdot on syytä uusia. Vanhojen tonttijohdojen purkaminen sekä uusien rakentaminen tulee suorittaa Joensuun Veden ohjeiden mukaisesti. Tontti on liitettävissä Joensuun Veden vesijohto-, viemäri- ja hulevesiviemäri-verkostoon sekä Torikadun että Niskakadun puolelta. Hakijan tulee suunnittelussa ottaa huomioon alueen vesi- ja viemäriverkoston kapasiteetin riittävyys mukaan lukien sammutusveden tarve, jos kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus li-

sääntyy huomattavasti. Tontilla tulee varautua hulevesien viivyttämiseen ennen niiden pois johtamista.

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



Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Hulevesiä koskevat määräykset on osoitettu vain kaavaratkaisuun, jossa tontille on osoitettu uudisrakentamista.

A15 JAANA ROSSI

Mielestäni – ja oletettavasti monen muunkin mielestä – Inarin talo on suojeltava. Ihanteellisinta olisi koko kulman suojelu ja toki sitten peruskorjaus eli Jokelan talon korjaaminen on välttämätöntä. Täten säilyisi keskustassa myös usean eri ajan kerroksellisuutta. Katunäkymä Niskakadulta joelle päin on tällä hetkellä esteettinen ja ”rauhallinen”: ”Anttilan” talon jälkeen Niskakadun kolme taloa: Jokelan, Inarin ja Rantakatu 25 kiinteistö ja sitten puisto ja joki.

Eli haluan tuoda myös sen näkökulman, että jos Jokela puretaan ja tilalle tulee 6-kerroksinen talo – suorakaiteen muotoinen tai jopa L-mallinen, niin näkymä ja tila tulee ahtaaksi. Tulee ”suppilo”, tiivis. Kaupunkikuva muuttuu ja Inarin talokin jää pimementoon.

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Ina-

rin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuiksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-peräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

Kaavaratkaisu, jossa Jokelan talo on purettu ja tilalle on osoitettu kuusikerroksinen uudisrakennus, jättää tilaa myös Inarin talolle. Uudisrakennuksen rakennusala on työnnetty hiukan sisemmäksi tontilla, jolloin Inarin talo näkyy paremmin myös Tori- ja Niskakadun risteykseen. Inarin talo on toisaalta luonteeltaan perinteinen kaupunkikivitalo, jossa koristeellisin julkisivu on tehty kadulle päin ja muut julkisivut ovat vähemmän merkityksellisiä. Lisäksi rakennus sijoittuu Jokelan taloa vähemmän merkitykselliseen paikkaan korttelin keskelle Niskakadun varteen, jolloin katujulkisivun merkitys korostuu.

Rantakatu 25 sijoittuu Torikatu 26 naapuriin Niskakadun varteen. Kiinteistö on osa korttelia 22. Korttelin mahdollisia asemakaavamuutoksia ohjaa keskustan osayleiskaava (2012), jossa kortteli on keskustatoimintojen aluetta (C). Korttelin tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0 – 2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4-6. Osayleiskaava (2012) ei ole voimassa Torikatu 26:n kohdalla, mutta muutoin kaikkialla ruutukaavakeskustan alueella. Osayleiskaavan mukainen rakentamistapa mahdollistaa siten myös korttelin 22 tiivistämisen ja täydentämisen. Rantakatu 25 rakennusta ei ole merkitty keskustan osayleiskaavassa (2012) rakennussuojelukohteeksi.

A16 POHJOIS-KARJALAN ELY-KESKUS

Inarin talo on maakuntakaavassa osoitettu merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssä seudullisesti arvokkaaksi kohteeksi. ELY-keskuksen lähtökohtana on, että Inarin talo saatetaan asemakaavan myötä sitovan suojelun piiriin.

Jotta Wanhan Jokelan rakennuksen suojeluarvot voidaan ratkaista asianmukaisella tavalla, kohteesta tulee laatia rakennushistoriaselvitys rakennuksen historian ja taustan selvittämiseksi. Eritasoisia korjausvaihtoehtoja tutkimalla voidaan lisäksi selvittää rakennuksen mahdollisia tulevia käyttötarkoituksia. Tontin täydennysrakentamisvaihtoehtojen myötä on mahdollista selvittää mahdollisen uudisrakentamisen sopivuus kaupunkikuvaan sekä se voidaanko tontin omistajalle kompensoida mahdollisesta suojelusta aiheutuvia kustannuksia niin, että ne eivät muodostu kohtuuttomiksi (MRL 54§).

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuiksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-peräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

A17 AIRI SYRI

Kaupunkilaisena ja veronmaksajana olen sitä mieltä, että Jokelan talo (Torikatu 26) on säilytettävä ja saatettava entiseen kuntoon.

Perustelut:

- Jokelan talo sopii ulkonäöltään yhteen Inarin talon kanssa.
- Jokelan talo on kestävä hirttä.
- Jokelan funkkistyylinen (arkkitehti Aulis E. Hämäläinen) talo antaa kaupungille moni-ilmeisen kuvan: emme tarvitse vain yhtä neli- tai kuusikerroksista (kuten nyt) rakennustyyppiä.
- Jokelan talo on näin historiallisesti arvokas edustaen 1930-luvun rakennustapaa. Uudet sukupolvet tulevat arvostamaan sitä.
- Vanhan Jokelan hotelliravintola edustaa Joensuun kulttuurihistoriaa taiteilijoiden, toimittajien ja tavallisten ihmisten kokoontumispaikkana; Jokelalla on arvokas kulttuurihistoria jopa valtakunnallisesti (elokuvien kuvauspaikkana, konsertti- ja näyttelytilana – siihen liittyy värikkäitä kaskuja, kuten Kairoon Kotkassa). Ravintola on säilytettävä sisäpuoleltaan entisellään.
- Joensuussa on enää vähän jäljellä karjalaiselle kulttuurikaupungille sopivaa vanhaa rakennuskantaa.

Vanhan jokelan suojelu on valtakunnallisesti, maakunnallisesti, maisemallisesti ja henkisesti upea kulttuuriteko.

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuiksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-peräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

Vaikka Jokelan rakennus lopulta päätettäisiin suojella, ei ole missään tapauksessa mahdollista edellyttää asemakaavalla, että sen käyttötarkoitus määrättäisiin yksiselitteisesti ravintolaksi tai ravintolaksi ja hotelliksi. Tällainen määräys asettaisi omistajalle kohtuuttomia rajoituksia ja vaikeuttaisi rakennuksen käyttämistä taloudellisesti järkevällä tavalla.

Jokelan rakennus on luonteeltaan kaksijakoinen, hotelli-ravintolan puoli on puurakenteinen ja elokuvateatterin puoli kivirakenteinen. Puurakenteinen osa on laajennettu ja muutettu nykyiseen laajuuteensa 1939-1940. Paikalla ollutta pientä hirsirakennusta käytettiin rakennustöissä lähinnä materiaalisesti hyödyksi ja Jokelan taloa ei rakennushistoriaselvityksen mukaan voi pitää edustavana esimerkkinä aikansa puurakentamisesta.

A18 NUUTTI RAASSINA

Joensuussa vuosikymmenten ajan toimineen ravintolan kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus on ehdottomasti säilytettävä.

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuiksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-peräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

Vaikka Jokelan rakennus lopulta päätettäisiin suojella, ei ole missään tapauksessa mahdollista edellyttää asemakaavalla, että sen käyttötarkoitus määrättäisiin yksiselitteisesti ravintolaksi tai ravintolaksi ja hotelliksi. Tällainen määräys asettaisi omistajalle kohtuuttomia rajoituksia ja vaikeuttaisi rakennuksen käyttämistä taloudellisesti järkevällä tavalla.

A19 FORTUM POWER AND HEAT OY

Fortum Power and Heat Oy:llä ei ole huomauttamista Joensuun Torikatu 26 (Inarin ja Jokelan tontti) asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Alueella on kaukolämpöä, ja tulemme tarjoamaan kaukolämpöä lämmitysmuodoksi myös uusille rakennettaville kiinteistöille.

Vastineelle ei ole tarvetta.

A20 KARJALAISEN KULTTUURIN EDISTÄMISSÄÄTIÖ

Joensuun ruutukaavakeskustan alueella asemakaavan muutoksia ohjaa keskustan osayleiskaava, jonka Joensuun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt joulukuussa 2012. Kaavassa on ratkaistu myös ruutukaava-alueen rakennussuojelu ja uudisrakentamisen pelisäännöt. Torikatu 26/Niskakatu 4:n tontin osalta säätiö hyväksyi kaupunginvaltuuston tekemän osayleiskaavapäätöksen. Kaavapäätöksestä tehtiin valituksia Kuopion hallinto-oikeuteen, joka kumosi valtuuston päätöksen koko Torikatu 26/Niskakatu 4 tontin osalta ja palautti sen asemakaavassa valmisteltavaksi niin, että rakennussuojelun mahdollisuudet sekä myös vaikutukset tutkitaan perusteellemmin.

Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö on teettänyt tontilla olevien vanhojen rakennusten (Inarin ja Jokelan talon) rakenteista, sisäilmasta ja paloturvallisuudesta useita tutkimuksia, joista Jokelan rakennuksen kuntoa koskevat ovat erittäin perusteellisia. Tutkimuksissa on todettu, että Jokelan rakennuksen korjausaste on yli 100 prosenttia, mikä tarkoittaisi ainakin 3,5 miljoonan euron kustannuksia. Tämä nostaisi liikehuoneistojen vuokratason niin korkealle, ettei esimerkiksi ravintolatoiminnan jatkaminen käytännössä olisi mahdollista. Lisäksi uudelleenrakentamiseen verrattavissa olevat toimenpiteet tuhoaisivat suojelupyrkimyksen. Jokelan ravintolan legendaarinen interiööri oli yrittäjän omaisuutta, eikä sitä rakennuksessa enää ole. Jokelan huonosta kunnosta kertoo myös se, että Joensuun kaupungin rakennusvalvonta asetti sen käyttökieltoon vuonna 2013, kun ravintolatoiminta loppui.

Tutkimusten mukaan ainoa Jokelan säilyttämisen mahdollistava ratkaisu olisi rakentaa Jokelan talo uudelleen perustuksiaan myöten. Talon säilyttämisen on useisiin tutkimuksiin perustuen selvitetty aiheuttavan taloudellisilta vaikutuksiltaan säätiölle kohtuutonta haittaa.

Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö edellyttää, että Torikatu 26/Niskakatu 4 tontin rakennusoikeuden tulee olla Joensuun keskustan 2012 vahvistetun osayleiskaavan mukainen, sekä yhdenvertainen naapuritonttien kanssa.

Mahdollinen uudisrakentaminen, joka kohdistuisi 1. kerroksen osalta liikerakentamiseen ja 2.- ja sitä ylempien kerrosten osalta asuntorakentamiseen, parantaisi osaltaan yritystoiminnan ja asumisen olosuhteita kaupungissa.

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuiksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-peräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

A21 AULI PATJAS

Joensuun kaupunkialueen rakennuskanta koostuu hyvin suurelta osin uudesta, vuoden 1960 jälkeen valmistuneista rakennuksista. Tiedämme hyvin, että asukkaiden viihtyvyyteen vaikuttaa suuresti asuinympäristön monikerroksisuus, jossa on tilaa muistoille. Myös matkailijat arvostavat kauniita kaupunkinäkymiä ja vanhaa rakennuskantaa.

Tällä hetkellä Joensuussa rakennetaan valtavia määriä kerrostaloasuntoja. On vaikeaa kuvitella, että kaikkiin tarjolla oleviin asuntoihin löytyy seuraavan 20 vuoden ajanjaksolla asukkaita. Kun suuret ikäluokat kuolevat, jää kaupunkiin runsaasti tyhjiä asuntoja. Myös liiketiloja keskustassa on yli tarpeen. Rakennuttajat eivät saa investointejaan takaisin. Onko siis järkevää tuhota vanhaa rakennuskantaa, kun ei ole välttämätöntä rakentaa uutta.

Jokelan talo edustaa 1930-luvun liikerakentamista Joensuussa. Talo on puhdaspiirteinen rationaalinen funkistalo luonteeltaan, ilman kaarevia muotoja. Rakennus miellyttää silmää ja on "ihmisen kokoinen". Rakennuksiin liittyy myös joensuulaista kulttuurihistoriaa; Turuset olivat merkittäviä henkilöitä liike- ja kulttuurielämässä aikanaan. Kulttuurihistoria jatkuu Jokelan hotelli-ravintolassa, jossa monet sukupolvet ovat viihtyneet. Jokela on ilmiö, maankuulu myös nuorten keskuudessa. Kaavoituksella on vastuu kaupunkilaisten viihtyvyydestä ja kaupunkikuvan vaalimisesta. Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö on sellainen julkisyhteisöksi verrattava säätiö, jonka leveille harteille voi asettaa myös koko kaupunkiyhteisöä palvelevia vastuita.

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jo-

kelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-peräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

Vaikka Jokelan rakennus lopulta päätettäisiin suojella, ei ole missään tapauksessa mahdollista edellyttää asemakaavalla, että sen käyttötarkoitus määrättäisiin yksiselitteisesti ravintolaksi tai ravintolaksi ja hotelliksi. Tällainen määräys asettaisi omistajalle kohtuuttomia rajoituksia ja vaikeuttaisi rakennuksen käyttämistä taloudellisesti järkevällä tavalla.

Joensuun väkiluvun ennustetaan kasvavan vielä 2030-luvulle saakka. Samalla kasvaa edelleen asumisväljyys, eli asukasta kohti on enemmän huoneistoalaa. Asuntojen kysyntä kohdistuu nykyään selvästi enemmän keskustoihin kuin reunoille, myös Joensuussa. Tämä tarkoittaa sitä, että jos mielipiteen mukaisesti asuntoja alkaa jäädä tyhjiksi, kehitys alkaa reunoilta, ei keskustasta. Joensuun keskustan kehittymistä asuntoalueena tukee erityisesti vielä Joensuun vahva asema koulutuskaupunkina. Mielipiteessä esitetty näkemys tyhjenevästä keskustasta on jonkinlainen dystopia, jolla ei ole todellisuuspohjaa.

A22 MARIA KORKATTI

Mielestäni Wanhan Jokelan / Kino-Karjalan sekä Inarin rakennuksina tunnetut kiinteistöt tulee suojella kaavassa.

Aluetta koskevassa kulttuuri- ja rakennushistoriallisessa selvityksessä (Piiparinen, 2011) kiinteistön molemmat rakennukset, sekä Inarin talo että Wanhan Jokelan / Kino-Karjalan talo, on osoitettu maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi. Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 tontin molemmat rakennukset on osoitettu vähintään seudullisesti merkittäviksi rakennuskulttuurikohteiksi. Näin ollen rakennuksilla voidaan mielestäni katsoa olevan asiantuntijaselvityksiin perustuva suojelun tarve.

Wanhan Jokelan / Kino-Karjalan rakennuksen kaupunkilaisilta ja myös muunpaikkakuntalaisilta saaman huomion mittavuus ja päämäärätietoinen toiminta rakennuksen säilyttämiseksi jo osayleiskaavoitusprosessin aikana osoittavat, että tontin rakennusten säästämiseksi ja ylläpitämiseksi on laaja ihmisten halu ja tuki. Wanhan Jokelan / Kino-Karjalan rakennus on yksi Joensuun ”käyntikorteista”, kohde, joka tunnetaan ympäri Suomen. Niinpä myös tontin kaavoitus ja Wanhan Jokelan / Kino-Karjalan sekä Inarin talojen suojelu ovat vahvasti Joensuun imagoon kytkeytyviä ky-

symyksiä. Inarin talon merkittävyys voidaan rinnastaa täysin Wanhan Jokelan / Kino-Karjalan merkittävyyteen.

Tärkeä osa Wanhan Jokelan / Kino-Karjalan rakennuksen arvoa on, että rakennuksessa on harjoitettu hotelli-ravintolatoimintaa yhtäjaksoisesti huomattavan pitkä aika. Ilmaisenkin samalla, että mielestäni rakennuksen Wanhan Jokelan puoli tulisi kunnostaa edelleenkin hotelli-ravintolatoimintaan sopivaksi. Entisen Kino-Karjalan puolelle voitaisiin toteuttaa esittävälle taiteelle sopiva esittämistila, jollaiselle etenkin Joensuun teatteri- ja tanssitoiminnan kentillä on suuri tarve. Tällä ratkaisulla mielestäni voitaisiin vaalia myös Kino-Karjalan puolen alkuperäistä käyttötarkoitusta.

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuiksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikkaperäisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

Vaikka Jokelan rakennus lopulta päätettäisiin suojella, ei ole missään tapauksessa mahdollista edellyttää asemakaavalla, että sen käyttötarkoitus määrättäisiin yksiselitteisesti ravintolaksi tai ravintolaksi ja hotelliksi. Tällainen määräys asettaisi omistajalle kohtuuttomia rajoituksia ja vaikeuttaisi rakennuksen käyttämistä taloudellisesti järkevällä tavalla.

A23 RIITTA NYBERG

Pidän tärkeimpänä hyvän, kaikkia tyydyttävän ratkaisun löytymistä. Siihen on mielestäni aivan hyvät mahdollisuudet olemassa. Oheiseen vaihtoehtojen pohdintataulukkoon [alla tämän mielipiteen lopussa] kokosin ehkä tylsästi, mutta monesta kulmasta pohtien kunkin vaihtoehdon plussat ja miinukset.

Mielestäni paras ratkaisu lienee jossain tuolla puolen välin paikkeilla. Ja tietenkin noita plussia ja miinuksia voi miettiä ja antaa kukin omista näkökulmistaan eri tavalla esimerkiksi kaavoituksen, omistamisen tai rakennushistorian tai kaupunkikuvan näkökulmasta. Yritin kyllä huomioida eri arvoja mahdollisimman objektiivisesti.

Erityisesti toivon, jotta myös jatkokäyttö ja mahdollisen jatkoyrittämisen menestymismahdollisuudet niin tilojen, kustannusrakenteen ja hyvän yhteistyön osalta voitaisiin huomioida päätöksessä. Sillä kenenkään tavoite tuskin on saada rakennukselle SR-merkintä ilman että rakennukseen olennaisesti liittyvä hotelli-ravintolatoiminta ei syystä tai toisesta voisi siinä jatkua.

Viitataan tuossa pohdinnassa useammankin kerran siihen, että kenties Täydennysrakentaminen (TR) tai Uudisrakentaminen (UR) voisivat hyödyttää myös Wanhan Jokelan toimintaa, jolloin se toisi kaikkia hyödyttävää uutta tilaa, toimintaa ja tuottoa esimerkiksi:

- Hosteltyyppistä majoitusta vanhojen "kulttuurielämys-huoneiden" kylkeen uuden rakennuksen puolelta – kaupungissa on tarvetta esimerkiksi joukkumajoitukset, opiskelijaryhmät, esiintyjäryhmät.
- Lyhytaikaisempaa opiskelijamajoitusta kalustetuissa huoneissa esimerkiksi 3 kk vaihto-oppilaat ym.?
- elämyshotelliksi, taideresidenssiksi tai toimistohotelleiksi muutettavat vanhat hotellihuoneet?
- Kino-Karjalan tila sopisi esittävän taiteen tilaksi, kauppapaikaksi, vegaanikahviksi tai muuksi monitoimitilaksi, jolloin kokonaisuus olisi entistä kiinnostavampi ja kannattavampi

Tässä vain muutamia ideoita, joita facebook-ryhmässä jo aikanaan esitettiin ja joihin teimme porukalla jotain laskelmiakin osoittaaksemme, jotta ideaa ja tarvetta tuolaiselle tilalle Kulttuuriravintolan kyljessä olisi. Varmasti halukkaita yrittäjiä tilaan on, jos säätiö antaa omistuksessa oleva "Wanha Jokela" nimen käyttöön ja jatkajaa perinteikkääseen yritystoimintaan etsitään valtakunnallisestikin.

Pohdin myös vaihtoehtoja, jossa korjaaminen tehdään hyvinkin maltillisesti sijoittaten testamenttilahjoituksessa saatuja rahavaroja ja realisoitavaa omaisuutta korjaamiseen. Mielenpiteen mukana olevassa liitteessä Testamentin henki kuvailen käsitystäni eli sitä, että siihen Turunen olisi varmasti halunnut rahojansa käytettävän. Vanha rakennus on usein parhainta korjata vanhan rakennusperinteen keinoin ja satsata vuosittaiseen ylläpitokorjaamiseen. Silloin myös omistajan kulut kohtuullistuvat ja taloon liittyvä kulttuurihistoria muuttuisi talon elämän ja tarpeiden mukaan.

Onnea ja sitkeyttä päätöksentekoon, olette merkittävässä roolissa tekemässä joensuulaista kulttuurihistoriaa, päädyittepä ehdottamaan mitä tahansa tässä monivaiheisessa prosessissa!

Wanha Jokela /Kino-Karjala
VAIHTOEHTOPOHDINTAA
Riitta Nyberg 16.4.2018

LÄHTÖKOHTA: Inarin talo
suojellaan luonnollisesti
SR-merkinnällä, mutta miten
turvataan seuraavat asiat
toisen kiinteistön osalta:

1. Miten TESTAMENTIN HENKI toteutuu?
2. KOHTUULLISUUS omistajan näkökulmasta?
3. JATKOKÄYTTÖ – menestymismahdollisuus?
4. Miten toteutuu KULTTUURIARVO kaupungin näkökulmasta?
5. Mahdollinen toteutumisaikataulu AIKA=rahaa ?

Lyhenteet:

WJ= Wanha Jokela kiinteistö

KK= Kino-Karjalan puoli

kiinteistöstä

TR= Täydennysrakennus

UR= Uusi rakennus

VAIHTOEHTO:	TESTAMENTIN HENKI:	KOHTUULLISUUS:	JATKOKÄYTTÖ ARVOT:	KULTTUURIARVO:	AIKATAULUARVO: + JA –
1. Vain Inarintalolle SR, jonka seurauksena WJ ja KK PURETAAN KOKONAAN , tilalle iso UR	Vastoin testamentin henkeä, lisäksi jää ikäväksi tahraksi omistajan kulttuurin edistämistoiminnalle: ---	Tehotuottoratkaisu, omistajalle: +++ Henkinen menetys kaupunkilaisille, kansalaisten vaikuttamisyhtymät ympäristönsä kehittämiseen ei tule huomioiduksi. ---	Tontille saa suuren UR esim. vuokrahuoneistoja, alakertaan liikekiinteistö tai pieniä yritystiloja, joista tosin ylitarjontaa läheisissä kauppakeskuksissa tällä hetkellä. +++ Jatkokäyttö ei sisällä kulttuuriarvoja. --	WJ:n kultt arvo menetetään täysin. Kaupunkikuvallinen menetys, vastoin esim. museoviraston näkemystä. ---	Pitkä valituskierte syö tuotto mahdollisuutta, pieni mahdollisuus siihenkin, jotta mahdollinen valitus kaavasta hyväksytään jälleen KHO:ssa. ---
2. Inarintalo ja WJ saa suojelun, KK puretaan , jotta kustannus-kombensaatiota omistajalle UR:n muodossa	Testamentin henki toteutuu vain osittain, mutta kult hist arvokas elokuvateat. menetetään. ++ Mikään ei velvoita omistajaa hotelliravintola toiminnan mahdollistamiseen. --	Kohtuullisuus voi toteutua hyvin, jos SR-rahoitus onnistuu WJ:n korjaamiselle ja jos korkea UR: a ei naapuritonttien asukkaat vastusta valitukseen asti. ++	Tontille mahtuu melko iso UR, jonka alakerroksista osa on mahdollista saada tehotuottokäyttöön yhdistämällä WJ:n liiketoimintaan. Vuokra pelkästään vanhasta osasta on hankala saada kohtuulliseksi yritystoiminnalle jos korjaaminen tehdään uutta vastaavaksi. +	WJ:n kulttuuriarvoa voidaan pitää KK:n arvoa merkittävämpänä, joka tässä voi toteutua hyvinkin ja UR voi tuoda lisäarvoa ja mahdollisuuksia. ++	Joku ”ristoikonen” tms. voi tehdä valituksen KK:n menettämisestä, mutta valitus tuskin menestyy, jos kombensaatio on perusteltavissa. -
3. Sama kuin edellä, mutta SR:n sijaan omistaja sitoutuu VAPAAEHTOISESTI korjaamaan ja suojelemaan WJ-osan ja rakentamaan siihen sopivan TR:n.	Testamentin henki toteutuu vain osittain, mutta kult hist arvokas elokuvateat. menetetään. Perimmäinen tavoite Heikki Inarin elämäntyön säilyttämisestä ja ravintolan jatkuvuudesta kuitenkin toteutuisi. ++	Mahdollinen SR-rahoitus korjaamiseen menetetään, toisaalta korjaamiseen on vapaammat kädet. + ja – Vanhaa osa voitaisiin korjata pienellä budjetilla, peruskunto riittäisi, joskin ylläpitokorjaamista olisi vuosittain enemmän. ++	Tontille mahtuu melko iso UR, jonka alakerroksista osa on mahdollista saada tehotuottokäyttöön yhdistämällä WJ:n liiketoimintaan. ++ Vanhan puolen vuokra saataisiin maltillisten korjauskustannusten ansiosta kohtuulliseksi yrittäjälle. ++	WJ:n kulttuuriarvoa voidaan pitää KK:n arvoa merkittävämpänä. Tässä voisi toteutua hyvinkin, lisäksi TR voisi tuoda lisäarvoa ja mahdollisuuksia liiketoiminnalle vanhalla puolella. ++ Omistajalle positiivinen imagoarvo. +	Valitusten uhka vapaaehtoisuuden vuoksi pienempi, heti rakentamaan. Mutta mahdollisuus valituksille olemassa. --- Yleinen mielipide voi olla hyväksyvämpi kuin edellisessä. +
4. Koko Inarinkulma saa SR-merkinnän , mutta siihen sisällytetään mahdollisuus TR esim. KK:n päälle ja lopputontille.	Testamentin henki toteutuu kokonaisuudessaan ja vanhat rakennukset tukevat toinen toisiaan. +++ TR vanhan päälle hankalaa. --	Kallis ja hankala toteuttaa TR. Tehotuotto jää pieneksi suhteessa kuluihin. -- SR-rahoitusta hankkeista ns. puhtaampi suojelu, jos koko Inarinkulma säilyy. ++	Jos on teknisesti mahdollista, voisi kokonaisuus muodostaa uuden tehokkaan kokonaisuuden, josta myös hyvä vuokratuotto. Mutta epävarmaa. + ja -	Koko kulttuuriarvo toteutuisi ja myös KK puoli voitaisiin liittää osaksi hotelliravintola kokonaisuutta uudella liikekonseptilla. ++ Omistajalle positiivinen imagoarvo. +	Omistajalla mahdollisuus valittaa kaikki oikeusasteet. -- 9 + 7 -

5. Sama kuin edellä, mutta SR:n sijaan omistaja sitoutuu VAPAAEHTOISESTI korjaamaan ja suojelemaan sekä WJ- että alkuperäisen KK- osan. Rakentaa pienkerrostalon puretun roskakatoksen ja muun tontin osalle. (vrt. arkkitehti Osmo Karttusen piirtämä malli, yksi rappu, 6 kerrosta)	Testamentin henki toteutuu kokonaisuudessaan ja vanhat rakennukset tukevat toinen toisiaan. +++ TR ei riko vanhaa miljööä, tosin ei tuo lisäarvoakaan. +- Suojelun osalta tilanne jää avoimeksi ja omistajan ns. hyväntahtoisuuden varaan. --	Mahdollinen SR- rahoitus korjaamiseen menetetään, toisaalta korjaamiseen on vapaamat kädet. + Koska TR rakentaminen KK- osion päälle hankalaa, olisi oma, itsenäinen UR helpompi ratkaisu. Vanha osa voitaisiin korjata vain välittömään peruskuntoon, tosin vaatisi vuosittaista ylläpitoa. + ja -- UR olisi pieni, mutta toisi vuokra- asuintalona kombensaatiota kuluille. +	WJ ja KK -osat mahdollista yhdistää esim. avaamalla oviauikko niiden välille, joka mahdollistaisi yrittäjälle paremman tuoton ja näin omistajalle paremman vuokratuoton. +++ SR- merkintä ei sido korjausvaiheessa, vanha talon henki voidaan säilyttää omistajan ja yrittäjän keskinäisellä sopimuksella. ++ Omistaja sitoutuu huolehtimaan, jotta kukaan tulevista yrittäjistä ei kadota jatkossakaan taloon liittyvää kulttuurihistoriallista arvoa, sisältää vaivaa ja vastuuta. -	Kulttuuriarvojen toteutumiselle täydelliset mahdollisuudet. +++ Suuri imagoarvo omistajalle. ++	Ei tarvitse käydä pitkää päätöksentekotietä läpi. Kukaan tuskin valittaa. Nopein tapa päästä rakentamaan ja saada tontti tuottamaan. +++	19 + 5 -
6. Koko Inarinkulma saa suojelun, ei TR eikä UR rakentamista.	Testamentin henki toteutuu kokonaisuudessaan ja vanhat rakennukset tukevat toinen toisiaan. +++ TR ei riko vanhaa miljööä, tosin ei tuo lisäarvoakaan. +-	SR-merkinnän tuomat rahoitusmahdollisuudet korjaamiseen. + Omistajalle helposti kohtuuton vaihtoehto, ellei tyydytä minimaaliseen korjaamiseen. ---	Jatkokäytössä samat mahdollisuudet kuin edellisessä. Tehotuottoon omistajan näkökulmasta ei mitään mahdollisuuksia. ---	Kulttuuriarvojen toteutumiselle täydelliset mahdollisuudet. +++ Suuri imagoarvo omistajalle. ++	Pitkää päätöksentekotie --- Omistaja voi valittaa päätöksestä, lopputulema ei ennustettavissa. --- Aika=rahaa, sitä menetetään lisää nykyisen 5 vuoden lisäksi. --	10 + 15 -

Mielipiteen liitteenä lisäksi:

- Vetoamus Jokelan puolesta (12/2012)
- Testamentin henki
- Pro Wanha Jokela - adressi

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuihin valittiin tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikkaperäisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

Vaikka Jokelan rakennus lopulta päätettäisiin suojella, ei ole missään tapauksessa mahdollista edellyttää asemakaavalla, että sen käyttötarkoitus määrättäisiin yksiselitteisesti ravintolaksi tai ravintolaksi ja hotelliksi. Tällainen määräys asettaisi omistajalle kohtuuttomia rajoituksia ja vaikeuttaisi rakennuksen käyttämistä taloudellisesti järkevällä tavalla.

Kiinteistön rakennussuojelua ei voi päättää testamentilla, vaan suojelu ratkaistaan Torikatu 26 kiinteistön osalta käynnistetyllä asemakaavan muutoksella.

A24 IRMA HAANPÄÄ

Kannatan Jokelan säilyttämistä ja palauttamista ravintolaksi, ja jos mahdollista hotelliksikin. Muistoja on siellä minullakin, tolkullisia tapaamisia ja tutustumisia on ollut (myös jokunen tolkutonkin kohtaaminen joukossa), joulurauhan julistamisiltoja, hienoja sympaattisia bändejä tuli nähtyä, ja pianomusiikilla oli oma sijansa. Juke boxillakin oli tärkeä asema. Avioerostani selvisin vähän helpommin, kun oli Jokelaa tukena. Presidenttiehdokas Haaviston iltana Jokelan tuvat olivat täpötäynnä kuten olivat viikottain muutenkin.

Jos Jokela avataan uudelleen, niin varmasti se palaa entiseen arkiseen loistoonsa. Helposti lähestyttävä paikka se oli ennen, mitä nyt jonoa oli välillä kadulle asti.

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuiksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-peräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

Vaikka Jokelan rakennus lopulta päätettäisiin suojella, ei ole missään tapauksessa mahdollista edellyttää asemakaavalla, että sen käyttötarkoitus määrättäisiin yksiselitteisesti ravintolaksi tai ravintolaksi ja hotelliksi. Tällainen määräys asettaisi omistajalle kohtuuttomia rajoituksia ja vaikeuttaisi rakennuksen käyttämistä taloudellisesti järkevällä tavalla.

A25 POHJOIS-KARJALAN MAAKUNTALIITTO

Joensuun kaupunki on käynnistänyt Inarin ja Jokelan tontin asemakaavan muutoksen. Kaupunki laatii maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksen, jos tontin rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutoksen myötä.

Keskustan osayleiskaava (2012) on Kuopion hallinto-oikeuden päätöksellä 23.1.2014 hylätty kiinteistön 167-2-22-2 osalta, koska osayleiskaavan hyväksymispäätös ei perustu suojelukysymyksen osalta MRL 9 § riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kiinteistön rakennusten suojelun edellytykset on selvitettävä asemakaavatyön yhteydessä. Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyn selvityksen mukaan molemmat tontin rakennukset, sekä Inarin talo että Jokelan talo, osoitettiin maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi. Voimassa olevassa Joensuun seudun yleiskaava 2020 (2008) tontin molemmat rakennukset on osoitettu vähintään seudullisesti merkittäviksi rakennuskulttuurikohteiksi. Mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohteisemmassa suunnittelussa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa suunnittelualue on Joensuun keskustatoimintojen aluetta (C) ja kuuluu kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (KK-1). Inarin talo on merkitty maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkinnällä (ma/km). Maakuntakaavan 3. vaihetta varten tehdyssä Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö – selvityksessä myös Wanhon Jokelan talo on katsottu maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Pohjois-Karjalan maakuntakaava ei kuitenkaan sisällytetty Jokelan taloa koskevaa merkin-tää.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointi-suunnitelmasta.

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilais-ta kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Ina-rin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamis-ta. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jo-kelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liit-tyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuo-jelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuiksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääri-päät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-পরিসেপী läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

A26 PUHAS OY

Puhas Oy:llä ei ole lausuttavaa liittyen Torikatu 26:n (Inarin ja Jokelan tontti) asema-kaavamuutokseen (koskee II kaupunginosan korttelin 22 osaa).

Vastineelle ei ole tarvetta.

A27 ANITA LATOLA

Hotelli-ravintola Wanha Jokelan talo on suojeltava ja palautettava hotelli-ravintola toimintaan. Hotelli-ravintola ehti toimia yhtäjaksoisesti lähes 80 vuotta ja oli yksi Suomen tunnetuimmista ravintoloista.

Vastine: Kaavamuutoksen luonnosvaihe on tehty siten, että nähtävillä on kaksi erilaista kaavaratkaisua. Toisessa kaavaratkaisussa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot, on suojeltu. Näiden lisäksi tontille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Toisessa kaavaratkaisussa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talo on purettu. Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Valittuihin kaavaratkaisuihin liittyvät selvitykset ja perustelut on esitetty kaavaselostuksen luvussa 3.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useampaakin vaihtoehtoa, joissa laajan rakennussuojelun lisäksi tontille osoitettiin uudisrakentamista. Nämä vaihtoehdot, joissa haettiin kompromissia Jokelan rakennuksen suojelun ja lisärakentamisen välillä, eivät tässä kohteessa tuottaneet sellaista ratkaisua, joka olisi taloudellisesti järkevä ja omistajalle kohtuullinen. Näistä syistä kaavaratkaisuiksi on valittu tutkittujen vaihtoehtojen ääripäät.

Kiinteistön molempien rakennusten, Inarin ja Jokelan talojen, vaiheet on käyty seikka-peräisesti läpi kohteen rakennushistoriaselvityksessä (ark-byroo Oy, 2018), joka on kaavaselostuksen liitteenä, liite 4. Erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellinen vaikutusarviointi (Ramboll CM Oy, 2018-2019) on myös kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.

Vaikka Jokelan rakennus lopulta päätettäisiin suojella, ei ole missään tapauksessa mahdollista edellyttää asemakaavalla, että sen käyttötarkoitus määrättäisiin yksiselitteisesti ravintolaksi tai ravintolaksi ja hotelliksi. Tällainen määräys asettaisi omistajalle kohtuuttomia rajoituksia ja vaikeuttaisi rakennuksen käyttämistä taloudellisesti järkevällä tavalla.

Rakennushistoriaselvitys

Torikatu 26 & Niskakatu 4



ark-byroo

Tilaaaja

Joensuun kaupunki

Ohjausryhmä

Juha-Pekka Vartiainen, kaavoituspäällikkö, Joensuun kaupunki

Petri Enqvist, lupa-arkkitehti, Joensuun kaupunki

Antti Rissanen, kaavoitusarkkitehti, Joensuun kaupunki

Teiju Autio, intendentti, Museovirasto

Marja-Leena Ikkala, intendentti, Museovirasto

Pekka Piiparinen, POKELY

Matti Virtaala, KKEs

Antti Heliövaara, KKEs

Eero Kuittinen, KKEs

Konsultti

ark-byroo Oy

Kustaankatu 3, 00500 Helsinki

www.arkbyroo.fi

info@arkbyroo.fi

010 2350 566

Työryhmä

Marianna Heikinheimo, TkT, arkkitehti, vastaava tutkija

Heini Ynnilä, FT, tutkija

Sami Heikinheimo, valokuvaus

Janne Kankkunen, graafinen suunnittelu

Suoritusajankohta

Touko–syyskuu 2018. Työ on luovutettu 24.9.2018.

© Arkkitehtitoimisto ark-byroo

ISBN 978-952-7198-41-4

Kansikuva

Näkymä Torikadulta arviolta 1970-luvulta/Ajoittamaton kuva Niskakadulta.

Pohjois-Karjalan museo.

Asiasanat

Joensuu, Wanha Jokela, Jokela, Inarin talo, 1900-luku, hotelli, ravintola, elokuvateatteri, julkinen sauna, kauppiastalo, Heikki Inari, Maria Inari, Irene Turunen, Aulis Hämäläinen, Wäinö Saarimäki, rakennussuojelu, osayleiskaava, asemakaavan muutos, rakennushistoriallinen selvitys, rakennushistoriaselvitys, RHS, Joensuun keskusta

Sisällys

1. Johdanto	4	4. Jokelan talo	44
1.1 Kohde	4	4.1 Suunnitteluratkaisu	44
1.2 Tehtävä	5	4.2 Muutoshistoria	53
1.3 Lähteet ja selvityksen rakenne	6	4.3 Käyttöhistoria	56
1.4 Perustiedot	8	4.4 Nykytila	62
1.5 Kaavoitus- ja suojeluhistoria	9	5. Vertailu	77
2. Taustaa	11	5.1 Joensuun keskustan sotien välinen rakennuskanta	77
2.1 Kaupunkirakenteen vaiheita	11	5.2 Kaupunkien kauppiastalot 1900-luvun alussa	86
2.2 Rakennuspaikan vaiheita	19	5.3 1900-luvun alun hotellit, ravintolat ja elokuvateatterit	92
2.3 Rakennuttajat Maria ja Heikki Inari sekä toimeksiantojen lähtökohdat	22	6. Johtopäätökset	100
2.4 Rakennusmestari W.J. Saarimäki ja arkkitehti Aulis Edvin Hämäläinen	24	6.1 Historiallinen tausta ja kaupunkikuva	100
3. Inarin talo	26	6.2 Vertailun tuloksia	101
3.1 Suunnitteluratkaisu	26	6.3 Ominaispiirteet ja säilyneisyys	102
3.2 Muutoshistoria	30	6.4 Arvottaminen	104
3.3 Käyttöhistoria	31	6.5 Suojelutavoitteet	107
3.4 Nykytila	32	Lähteet	108
		Liite	110

Johdanto ja työn tausta

1.1

Kohde

Selvityksen kohteena on Joensuussa keskustassa, osoitteessa Torikatu 26 sijaitseva kiinteistö (167-2-22-2), jonka omistaa KOy Joensuun Inarinkulma. Sillä sijaitsevat Inarin ja Jokelan rakennukset ovat kauppiaspariskunta Heikki ja Maria Inarin rakennuttamia liike- ja asuinrakennuksia. Kauppiaspariskunta osti kiinteistön vuonna 1934 ja avasi sillä sijainneessa hirsirakenteisessa puutalossa pienen kahvila-ravintolan. Vuonna 1936 valmistui rakennusmestari Wäinö Johannes Saarimäen suunnittelema kolmikerroksinen, kivirakenteinen asuin- ja liikerakennus Niskakadun varteen. Inarit asuivat ja pitivät toimistoa rakennuksen kahdessa ylimmässä kerroksessa, katutasossa ja kellarissa toimi julkinen sauna oheispalveluineen. Rakennus tunnetaan nimellä Inarin talo. Vuosina 1939-1940 Inarit käynnistivät uuden rakennushankkeen, jossa katujen kulmassa sijainnutta hirsirakennusta laajennettiin ja muutettiin. Kivirakenteiseen laajennusosaan tuli elokuvateatteri ja muutososaan hotelli-ravin-

tola. Kahden osan muodostamasta rakennuksesta käytetään tässä työssä nimeä Jokelan talo. Hankkeen suunnittelijana toimi Aulis Hämäläinen, joka on tunnettu matkailurakennusten suunnittelijana sotienvälisenä aikana, ensin Wäinö Vähäkallion toimistossa, sitten itsenäisesti Suomen matkailijayhdistyksen arkkitehtina.

Joensuun torista korttelin päässä sijaitseva kiinteistö edustaa Joensuun keskustan sotienvälistä pienimittakaavaista rakennuskantaa, joka jatkoi vanhan puu-Joensuun kaupunkikuvallisia suunnitteluperiaatteita. Tämän vaiheen rakennuskanta on sittemmin kadonnut katukuvasta, kun ne on muutamaa kohdetta lukuunottamatta korvattu suuremmilla rakennuksilla.

Inarien kauppiaspariskunnan jälkeen kiinteistön omistajaksi tuli heidän tyttärensä Irene Turunen, joka jatkoi vanhempiensa jalanjäljissä ja lopulta vuonna 2008 testamenttasi kiinteistön Karjalaisen Kulttuurin Edistämisseuralle. Jokelan rakennus on ollut tyhjillään vuodesta 2013 alkaen, jolloin se asetettiin

käyttökieltoon.¹ Inarin talo on peruskorjattu 2009 ja se on nykyisin kokonaan liiketiloina.

Inarin ja Jokelan talojen nykyinen asemakaava on vuodelta 1962 eikä se ole toteutunut tarkasteltavan kiinteistön kohdalla. Kiinteistö on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Myöskään 12.3.2015 lainvoiman saanut Joensuun kaupungin keskustan osayleiskaava ei koske kyseistä tonttia, sillä Kuopion hallinto-oikeus kumosi osayleiskaavan hyväksymispäätöksen tontin osalta valituksen perusteella. Hyväksytyssä osayleiskaavassa oli päätetty suojella Inarin talo ja jättää Jokelan talo suojelematta. Rakennukset kuuluvat samaan kiinteistöön (67-2-22-2) ja tässä työssä niitä on käsitelty kahtena erillisenä rakennuksena, Inarin ja Jokelan taloina. Jokelan talo on ymmärretty yhdeksi rakennukseksi, joka rakennettiin 1939-1941 saman rakennuttajan ja suunnittelijan toimesta toiminnallisesti monipuoliseksi kokonaisuudeksi. Osa rakennuksesta on kiviaineinen ja osassa on hirsirunko.

¹ Joensuun rakennusvalvonta 16.1.2013.

1.2

Tehtävä

Rakennushistoriaselvitys laadittiin tilanteessa, jossa Inarin ja Jokelan kiinteistö on rajattu Joensuun keskusta-alueen lainvoimaisen osayleiskaavan ulkopuolelle. Rakennusten suojelusta on päätettävä asemakaavalla, koska muut keinot ratkaista asia on käytetty. Tämä selvitys palvelee kyseisen, uuden asemakaavan valmistelua. Selvityksen tarkoituksena on tuottaa aineisto, jonka pohjalta kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen määrittäminen voidaan tehdä ja suojelutarve ratkaista. Selvityksen tilaajana on Joensuun kaupunki.

Rakennushistoriaselvityksen tehtävänä on selvittää kahden rakennuksen syntyvaiheet, esittää muutosvaiheet pääpiirteissään sekä sanallisesti että kaavioin, dokumentoida nykytila valokuvaamalla kohteet ulkoa ja sisältä, sekä suorittaa tilakokonaisuuksittain jäsennelty säilyneisyysinventointi. Työn suorittamisen aikana haasteeksi nousi se, että sekä Inarin että Jokelan sisätilamuutoksista ei ole olemassa rakennuspiirustuksia. Jokelassa tapahtuneista muutoksista on voinut saada yleispiirteisesti käsityksen kirjallisten lähteiden perusteella, Inarin

talon osalta vastaavia kirjallisia lähteitä ei ole.

Koska rakennussuojelukäytännöstä on kohdistunut Jokeleen, kyseistä rakennusta on analysoitu tarkemmin. Sen sijaan Inarin talon rakennussuojelua on kannatettu laajalti, sekä viranomaisen että omistajan toimesta. Jokelan merkitystä on tässä työssä arvioitu muun muassa vertaamalla sitä muihin vastaaviin kohteisiin. Vertailukonteksteiksi Torikatu 26 ja Niskakatu 4 kiinteistölle määrittyivät a) Joensuun keskusta-alueen sotien välissä rakennettu, tyypologialtaan vastaava rakennuskanta; b) Vaiheittain rakentuneet 1900-luvun alun kauppiastalot; ja c) arkkitehtuuri kohteessa harjoitetun monimuotoisen liiketoiminnan kontekstissa.

Samaa aikakautta edustavia ja samankaltaista toimintaa varten rakennettuja rakennuksia etsittiin vastaavan kokoisista kaupungeista muualla Suomessa. Verrokkeja tähän työhön valittiin eri kaupunginmuseoista saatujen tietojen ja työryhmän jäsenten tietämyksen pohjalta. Lopputuloksena syntynyt, tässä työssä esiteltävä listaus ei ole kattava. Otoksen perusteella vaikuttaa siltä, että vertailuaineistoa on melko helppo

löytää. Sotien välisen aikakauden kauppasrakentamista ei kuitenkaan ole tutkittu. Sen sijaan osuuskauppa-liikkeen rakentamisesta on olemassa tutkimusta.

Rakennuksista kerättyjen rakennus- ja käyttöhistoria, sekä kaupunkikuvallisten tietojen pohjalta on suoritettu kohteiden kulttuurihistoriallisten arvojen arviointi jonka on tehnyt selvityksen laatija, ohjausryhmän näkemyksiä kuultuaan.

Ohjausryhmä kokoontui työn aikana kahdesti. Kokouksissa käsiteltiin työn senhetkistä tilaa ja täsmennettiin työn rakennetta, painopistealueita ja näkökulmia. Kokousten jälkeen osapuolet esittivät täydennyspyyntöjään ja kommenttejaan kirjallisessa muodossa. Myös luovutettua työtä kommentoitiin ja siihen tehtiin näiden pohjalta korjauksia. Selvityksen laatija on huomioinut eri osapuolten näkemykset, muodostaen samalla riippumattoman esityksen rakennusten merkityksestä. Työn lopussa on esitetty yhteenveto rakennusten ominaispiirteistä, säilyneisyydestä, kulttuurihistoriallisista arvoista ja suojelutavoitteista. Työhön on sisältynyt arkisto- ja kirjallisuustutkimus-

Lähteet ja selvityksen rakenne

ta, kenttätöitä ja eri lähteistä peräisin olevan tiedon yhdistämistä ja analysointia. Koska etenkin Jokelan osalta rakennuksen kohtalosta on käyty aktiivista keskustelua jo kymmenisen vuotta, on rakennuksesta kerääntynyt huomattava määrä aineistoa Joensuun kaupungin kaavoituksen ja Karjalaisen Kulttuurin Edistämisseuran arkistoihin. Joensuun kaupungin rakennuslupa-arkkitehti Petri Enqvist on muun muassa kartoittanut Inarin ja Jokelan tontin rakentamisen vaiheita ja eri aikaisia rakennuslupia. Karjalaisen Kulttuurin Edistämisseuran aineistoihin kuuluu valokuvia eri vuosikymmeniltä, sekä rakennusten kuntoon ja korjauksiin liittyviä suunnitelmia. Näiden arkistojen lisäksi oleellista arkistoaineistoa löytyi Joensuun kaupunginarkistosta alkuperäisten rakennuspiirustusten muodossa ja Pohjois-Karjalan museon arkistosta vanhojen valokuvien muodossa. Tämän lisäksi sekä kirjan että dokumenttielokuvan muotoon on dokumentoitu Wanhan Jokelan kulttuurihistoriaa.

Yhden lähtöaineiston tälle rakennushistoriaselvitykselle muodostaa eri vaiheissa suojelukysymystä laaditut viranomaiskannanotot Joensuun kaupungin eri toimialoilla, Kuopion hallinto-oikeudessa, ELY-keskuksessa ja ympäristöministeriössä, sekä näihin käsitteilyihin liittyneet valitukset, lausunnot ja vastineet. Kyseisiä aineistoja, joissa korostuvat suojelukysymyksen näkemykselliset erot, on käyty läpi tämän työn

puiteissa ja referoitu oleellisin osin.

Merkittäviä tutkimuksia tämän työn kannalta ovat keskustan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehty kattava selvitys keskusta-alueen kulttuurihistoriallisista kohteista. Tähän Pekka Piiparisen vuonna 2011 koostamaan työhön on kuulunut Joensuun kaupungin rakentamisen kehityslinjojen analysoinnin lisäksi kattava rakennusten ja miljöökohteiden inventointi. Inarin ja Jokelan talot kuuluvat inventoinnissa määriteltäisiin maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden joukkoon. Tämän lisäksi huomattavia tutkimuskirjallisuutta edustavia lähteitä ovat Samu Aarnion vuonna 2016 julkaistu teos *Funkkis Karjalassa*, sekä Harri Hautajärven vuoden 2014 väitöstyö *Autiotuvista lomakaupunkeihin*. Tutkimusaineistoihin lukeutuu myös Itä-Suomen Yliopiston neljän tutkijan vuonna 2013 laatima *Arvio Joensuun hotelli-ravintola Wanhan Jokelan sosiokulttuurisesta merkityksestä*. Selvitykseksi nimetyn arvion toimeksiantaja tai tarkoitus ei käy ilmi tekstistä, jolloin sen positio lähdeaineistona on ongelmallinen. Käytetyt lähteet käyvät ilmi lähdeluettelosta ja tekstissä on käytetty alaviitteitä.

Rakennuksissa on suoritettu katselmus toukokuussa 2018, jonka muistiinpanot on kirjattu raporttiin rakennuskohtaisesti nykytilavalokuvadokumentaation yhteyteen. Myös piha-alueet ja rakennusten suhde kaupunkikuvaan on dokumentoitu valokuvaamalla.

Selvitys on jakautunut kuuteen lukuun. Johdan-

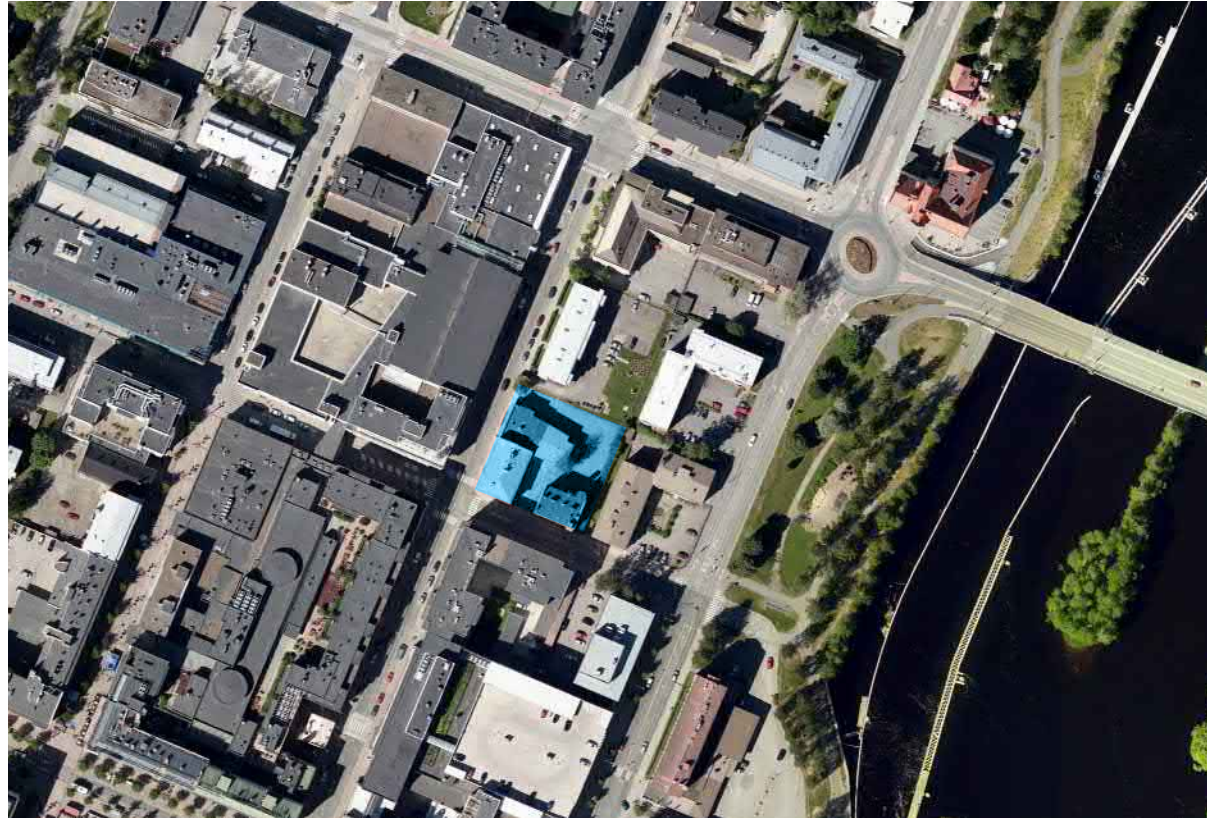
to-luvussa on esitetty kohteen perustiedot, tehtävännannon tausta ja rajautuminen. Toinen luku on taustoittava ja käsittelee kiinteistön asemaa Joensuun kaupunkirakenteessa, rakennuttajia Heikki ja Maria Inaria, sekä 1930-luvun suunnittelijoita. Kolmas luku käsittää Inarin talon suunnitteluratkaisun esittelyn, käyttö- ja muutoshistorian sekä yleispiirteisen nykytilainventoinnin. Neljäs luku käsittelee vastavasti Jokelan rakennusta. Viidennessä luvussa on esitetty verrokkikohteet eri konteksteissa ja suoritettu kohteiden vertaaminen. Kuudennessa luvussa on arvioitu kohteen ominaispiirteitä ja säilyneisyyttä, suoritettu kohteen arvottaminen sekä esitetty suojelutavoitteita.

Aiemmat arviot Inarin ja Jokelan merkityksestä

Inarin talo on katsottu sekä Pohjois-Karjalan maakunta-kaavan että Joensuun osayleiskaavan laadinnan yhteydessä maakunnallisesti merkittäväksi rakennukseksi ja suojeltavaksi.²

Myös Jokelan talo on arvioitu samoissa yhteyksissä maakunnallisesti merkittäväksi rakennukseksi.³ Vastaavan näkemyksen on esittänyt Museovirasto rakennuksen suojelusta käytyjen keskustelujen yhteydessä.⁴

Tämän lisäksi Europa Nostra Finland nosti Jokelan talon vuonna 2013 koko Suomen uhanalaisimmaksi kulttuuriperintökohteeksi.⁵ ELY-keskus ja Ympäristöministeriö ovat todenneet, että rakennuksella ei ole rakennusperintölain 2 §:n 3 momentissa tarkoitettua valtakunnallista merkittävyyttä.⁶



Ilmakuva Blom 2017. Joensuun kaupunki.

2 Piiparinen 2011, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, 2014.

3 *Ibid.*

4 Mm. Museoviraston lausunto 21.2.2013 ELY-keskukselle.

5 <https://www.karjalainen.fi/uutiset/uutis-alueet/maakunta/item/26362-wanha-jokela-on-suomen-uhanalaisin-kulttuuriperintokohde>

6 Ympäristöministeriö, päätös YM 6/531/2013.

Perustiedot

Inarin talo / KOy Joensuun Jokelankulma

Aikaisemmat nimet tai nimitykset:

1936-1960 Jokikylpylä

Rakennusvuosi: 1936

Rakennuttaja: Heikki ja Maria Inari

Suunnittelija: Rakennusmestari Wäinö Johannes Saarimäki

Osoite: Niskakatu 4

Kiinteistötunnus: 167-2-22-2

Kaupunginosa: II kaupunginosa

Kortteli: 22

Tontti: 2

Rakennustunnus: 167-2-22-2-1

Laajuustietoja

Tontin koko: 2115 m², vuokratontti, jaettu KOy Inarinkulman kanssa. Kumpikin kiinteistöyhtiö hallinnoi tonttia kyseisen rakennuksen osalta.

Kerrosala yhteensä: 610 m²

Kerroksia: 3 + kellari

Rakennusvaiheet

1936 rakennus valmistuu

Käyttöhistoria

1936-2009 liike- ja asuinrakennus, 2009-liikerakennus

Tontin ja rakennuksen omistuksen historia

1936-1961 Heikki ja Maria Inari, 1961-2008 Irene Turunen, 2008- Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö

Suojelustatus

Kiinteistö ei kuulu tai rajaudu rky-alueeseen.

Rakennus on merkitty Pohjois-Karjalan 3. vaihemaakuntakaavassa (2013) maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Rakennus on luokiteltu Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 (2008) seudulliseksi rakennuskulttuurikohteeksi. Kiinteistöä ei ole suojeltu vuoden 1962 asemakaavassa.

Jokelan talo / KOy Joensuun Inarinkulma

Aikaisemmat nimet tai nimitykset:

1940-1970 Hotelli-ravintola Jokela, 1971-1977 Joensuun Elli, 1978-2011 Wanhaja Jokela; Kino Karjala 1939-1980-luku, Joensuun City-bingo 1980-1990-luvut, Fidan kirpputori 2000-luvun alku.

Rakennusvuosi: 1939-1940

Rakennuttaja: Heikki ja Maria Inari

Suunnittelija: Arkkitehti Aulis Edwin Hämäläinen

Osoite: Torikatu 26

Kiinteistötunnus: 167-2-22-2

Kaupunginosa: II kaupunginosa

Kortteli: 22

Tontti: 2

Rakennustunnus: 167-2-22-2-2

Laajuustietoja

Tontin koko: 2115 m², vuokratontti, jaettu KOy Jokelankulman kanssa. Kumpikin kiinteistöyhtiö hallinnoi tonttia kyseisen rakennuksen osalta.

Kerrosala yhteensä: 1100 m²

Kerroksia: 1-2 + kellari

Rakennusvaiheet

1939 elokuvasali valmistuu,

1939-1940 ravintola- ja hotelliosa rakennetaan hyödyntäen paikalla sijainnutta vanhempaa puutaloa.

Käyttöhistoria

1939-1980-luku elokuvateatteri, 1980-2000-luku bingosali, 2000-2012 kirpputori, 1940-2012 hotelli ja ravintola

Tontin ja rakennuksen omistuksen historia

-1934 Ari ja Elna Ronkainen, 1934-1961 Heikki ja Maria Inari, 1961-2008 Irene Turunen, 2008- Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö

Suojelustatus

Kiinteistö ei kuulu tai rajaudu rky-alueeseen. Rakennusta ei ole merkitty Pohjois-Karjalan 3. vaihemaakuntakaavassa (2013) maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Rakennus on luokiteltu Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 (2008) seudulliseksi rakennuskulttuurikohteeksi. Rakennusta ei ole suojeltu vuoden 1962 asemakaavassa.

Kaavoitus- ja suojeluhistoria

Kaavatilanne

Kohde kuuluu voimassa olevassa vuoden 1962 asemakaavassa (laatinut 17.10.1960 kaupunginarkkitehti Unto Tupala) merkinnällä ALK enintään kolmikerroksisen liike- ja asuinrakennuksen korttelialueeseen. Joensuun kaupunki on asettanut kiinteistön 17.12.2012 rakennuskieltoon asemakaavan muuttamiseksi. Nyt vireillä on uuden asemakaavan laatiminen.

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020 (2008). Joensuun kaupungin keskusta-alueelle laadittiin lainvoiman vuonna 2015 saanut uusi osayleiskaava, mutta kaava ei ole voimassa tutkimuksen alaisen tontin osalta. Alla esitellään tämän kaavan laatimisprosessi, kaavatyön pohjaksi laaditut selvitykset, valitukset ja suojeluesitykset, sekä niiden käsittelyt eri viranomaisten tahoilla.

Uusi Joensuun keskustan osayleiskaava

Joensuun kaupungin tekninen virasto, kaavoituksen yksikkö, laati suunnitelmat keskustan osayleiskaavaksi. Kaavatyön pohjaksi laadittiin 2011 kattava selvitys keskusta-alueen kulttuurihistoriallisista kohteista. Pekka Piiparisen kokoamassa selvityksessä yksilöitiin 24 maakunnallisesti arvokasta kohdetta, jotka esitettiin suojeltaviksi. Näiden kohteiden joukkoon kuuluvat Ina-

rin talo ja Wanha Jokela. Niille asetettiin rakennuskielto osayleiskaavaehdotuksen käsittelyn ajaksi.⁷

Keskustan osayleiskaavan kaavaehdotuksessa Jokelan ja Inarin talot merkittiin suojeltaviksi. Joensuun kaupunginvaltuusto hyväksyi keskustan osayleiskaavan 17.12.2012. Päätöksessä Inarin talo suojeltiin tällä kaavalla, Jokelan talo päätettiin jättää kulttuurihistoriallisessa selvityksessä esitetyn vastaisesti suojelematta. Tämän perusteella Jokela poistettiin Pohjois-Karjalan 3. vaihemaakuntakaavan maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden listalta.

Valitus osayleiskaavasta hallinto-oikeuteen

Kaupunginvaltuuston hyväksymästä osayleiskaavasta valitettiin Kuopion hallinto-oikeuteen. Yhtenä valituksen aiheena oli Jokelan jättäminen suojelun ulkopuolelle. Tähän seikkaan kiinnittivät huomiota Joensuun seudun luonnonystävät ry, Ari Lehtinen asiakumppaneineen, sekä Pohjois-Karjalan rakennusperinneyhdistys Räppänä ry. Räppänä ry:n laajasti perustellussa valituksessa Wan-

han Jokelan rakennuksella katsottiin olevan kulttuurihistoriallista, rakennustaiteellista ja maisemallista arvoa, ja rakennus todettiin luokitellun maakunnallisesti arvokkaaksi. Rakennus on Räppänä ry:n mukaan omaleimainen, historiallisesti kerrostunut, 1930-luvun liikerakennus, joka on ikäisekseen hyvässä kunnossa ja palvellut alkuperäisessä käyttötarkoituksessa vuosikymmeniä. Se muodostaa kokonaisuuden Inarin talon kanssa.

Kuopion hallinto-oikeus päätti 23.1.2014 kumota osayleiskaavan hyväksymispäätöksen kiinteistön 167-2-22-2 osalta, jolloin uusi osayleiskaava ei ole voimassa tältä osin. Hallinto-oikeuden mukaan rakennuksella on lähtökohtaisesti suojeluarvoja eikä niitä ole rakennuksen huonon kunnon takia menetetty. Osayleiskaavan tarkoituksena on ollut mahdollistaa täydennysrakentaminen ja rakennusten suojelu, tarkempi suojelun ja rakentamisen toteutus ratkaistaisiin asemakaavassa. Tästäkin huolimatta erilaisia suojelun ja lisärakentamisen toteutusvaihtoehtoja olisi ollut syytä tutkia Jokelan kohdalla ennen päätöstä jättää rakennus suojelematta. Täten osayleiskaavan hyväksymispäätös ei perustunut suojelukysymyksen osalta maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.⁸

⁷ Joensuun kaupunginhallituksen päätös 27.12.2011, § 654. Rakennuskieltoa on sittemmin jatkettu vuonna 2013, 2015 ja 2017.

⁸ Kuopion hallinto-oikeus, päätös 14/0019/3.

Rakennussuojeluesitys ELY-keskuksessa

Räppänä ry teki esityksen Jokelan rakennuksen suojelusta rakennussuojelulain mukaisesti 31.12.2012. Esityksen mukaan rakennus on kokonaisuudessaan varsin hyvin säilynyt ja se edustaa 1930-luvun pikkukaupungille ominaista liikerakentamista. Rakennuksen sisätilat ovat lähes alkuperäisessä asussaan. Rakennussuojeluesityksen mukaan Jokelan ravintola on harvoja suomalaisissa pikkukaupungeissa jäljellä olevia, autenttisen miljöön säilyttäneitä, pitkään yhtäjaksoisesti toimineita kulttuuriravintoloita. Kaupunkikuvallisesti kiinteistö on ainut 1930-luvulla rakennettu julkinen tila Joensuussa, joka on edelleen alkuperäisessä käytössä. Jokela muodostaa Inarin talon kanssa rakennushistoriallisesti arvokkaan pihapiirin ja maisemallisesti osan Niskakatua pitkin Pielisjoen suuntaan avautuvaa arkkitehtonisesti yhtenäistä linjaa. Rakennuksella on monikerroksinen, sekä kansallista että alueellista merkitystä omaava kulttuuri-identiteetti.

ELY-keskuksen käsitellessä esitystä rakennuksen suojelemisesta rakennussuojelulain nojalla, asiasta lausuvat mm. Museovirasto, Joensuun kaupunki, ja Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö.

ELY-keskus hylkäsi Räppänä ry:n esityksen 5.7.2013 ja siirsi suojelun kaupungin ratkaistavaksi asemakaavoituksessa, sillä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 2 §:n 2 ja 3 momentin mukaan rakennussuojelu asemakaava-alueella on toteutettava ensisijaisesti kaavoituksella. ELY-keskus

sen sijaan asetti 21.1.2013 rakennuksen vaarantamiskieltoon, joka tarkoituksena on estää rakennuksen olemassaolon vaarantuminen. Kielto päättyi, kun ELY-keskus antoi ratkaisunsa.⁹

Rakennussuojelukysymys Ympäristöministeriössä

Räppänä ry laatii 2.8.2014 valituksen ELY-keskuksen päätöksestä siirtää rakennuksen suojelu Joensuun kaupungin ratkaistavaksi asemakaavoituksella. Valituksen perusteluissa todetaan, että rakennusperintölaissa voidaan suojella myös maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita kohteita, jos niiden suojelu asemakaavoituksella ei ole mahdollista tai riittävä.

Ympäristöministeriö antoi päätöksensä 13.6.2014. Se palautti suojelun kaupungin ratkaistavaksi maankäyttö- ja rakennussuojelulain säädösten mukaisesti asemakaavalla. Perusteluna päätökselle on rakennusperintölain sekä maankäyttö- ja rakennuslain momentit, joiden mukaisesti asia on ensisijaisesti ratkaistava asemakaavoituksessa. Mikäli asemakaavoitetulla alueella rakennus suojeltaisiin rakennussuojelulailla, tulisi sillä olla valtakunnallista merkitystä, asiaa ei voitaisi ratkaista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, tai kaavoituksellisesti asiaa ei voitaisi käsitellä. Ympäristöministeriön mukaan rakennuksella ei ole osoitettu olevan valtakunnallista merkitystä, ja rakennuksen suojeltavaksi esitetyt osat voidaan suojella kaavasuojeluna. Tontille voidaan laatia uusi asemakaava, minkä yhteydessä

suojelun mahdollistavien vaihtoehtojen selvittäminen on tehtävä maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemällä tavalla.¹⁰

9 Pohjois-Karjalan ELY-keskus, päätös POKELY/482/07.01/2012.

10 Ympäristöministeriö, päätös YM 6/531/2013.

Inarin ja Jokelan talojen rakentamisen tausta 1930-luvulla

2.1

Kaupunkirakenteen vaiheita

Jokelan ja Inarin talojen tontti on 1800-luvun puolivälissä laaditusta ensimmäisestä asemakaavasta alkaen sijainnut keskeisesti Joensuun ruutukaava-alueella. Se sijaitsee korttelin päässä kaupungin keskipisteestä, torista. Jokelan talon paikalla ollut puutalo rakennettiin aikana, jolloin voimassa oli kaupungin toinen asemakaava. Ensimmäisen, vuoden 1848, ja toisen, vuoden 1867, asemakaavojen välinen suurin ero oli se, että korttelin rakennusväljyyttä pyrittiin lisäämään toisen kaavan aikana ja korttelien tonttiluku laskemaan kuudesta neljään, mutta tämä toteutui vain paikoin. Inarin ja Jokelan talojen korttelissa tonttiluku pysyi kuutena. Näin oli myös seuraavan kaavan aikana. Kolmannessa, vuoden 1927 kaavassa paranneltiin etenkin yleisiä alueita eikä yksittäisten korttelien osalta ollut suurta muutosta aiempaan. Myöskään myöhemmät, 1930-luvun asemakaavalaajennukset tai 1940-luvun

keskustan kehityssuunnitelmat eivät vaikuttaneet Jokelan ja Inarin talojen korttelialueen siihen perusrakenteeseen, muotoon ja suhteeseen ympäristöön, jotka se oli saanut jo sata vuotta sitten.

Joensuun oli 1930-luvun alussa 5000 asukkaan kaupunki ja sotien jälkeen kaupunki oli edelleen alle 10 000 asukkaan kaupunki, jonka rakennuksen olivat pääasiallisesti matalia, puisia ja väljästi sijoiteltuja. Vuonna 1954 kaupunkiin liitettiin läheinen Pielisensuun kunta, mikä kasvatti kaupungin pinta-alaa, veronmaksajien määrää ja monipuolisti kaupungissa harjoitettavaa teollisuutta. 1970-luvulla väkiluku oli 36 000. Samana vuosikymmenä kaupunkiin tuli korkeakoulu ja yliopisto, jonka myötä kaupungin väkiluku kasvoi ja siitä tuli varteentotettava opiskelukaupunki.¹¹

¹¹ Piispa ja Mairioniemi 2002, 27, 58.

Torin varteen rakennettiin 1930-luvulta alkaen ennennäkemättömän korkeita ja massiivisia liikerkennuksia, joiden suunnittelu ja olemassaolo herätti keskustelua ja vaikutti ainakin epäsuorasti kaupungissa käynnissä olleisiin muihin rakennushankkeisiin.

Heikki ja Maria Inarin aktiivinen liiketoiminta Torikadun ja Niskakadun kulmauksen antoi sysäyksen sille, että Joensuun kaupunkikeskusta lähti ennen sotia laajenemaan aiempaa pohjoisemmaksi. Kesti kuitenkin sotien jälkeiseen aikaan, ennen kuin alueen rakennuskanta tiivistyi. Aina 1950-luvulle asti Jokelan takapihalla oli sikala.¹²

Sotien jälkeen 1940-50-luvuilla toria välittömästi reunustavien kortteleiden rakennuskanta vain tiivistyi ja rakennusmassat kasvoivat. Kivitalot yleistivät

¹² Piispa ja Mairioniemi 2002, 14, 37.



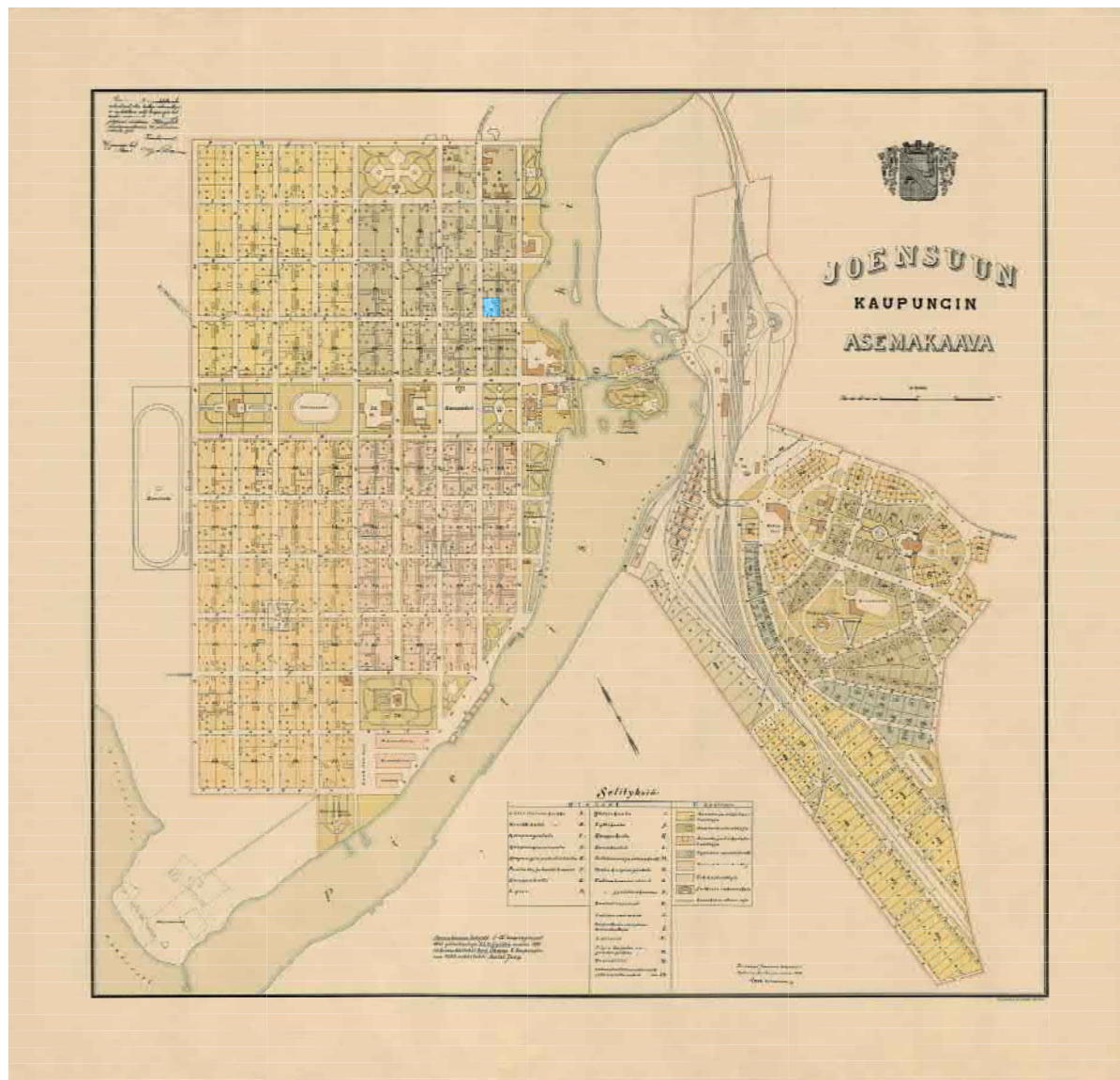
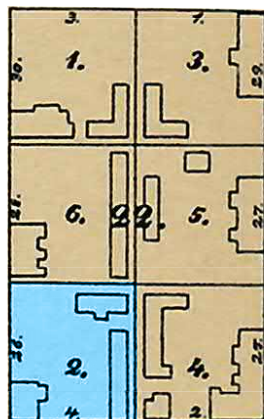
Katunäkymä Torikadulta vuodelta 1963, jolloin Joensuun keskusta-alueen rakennuskanta oli pienimittakaavaista. Esko Eskelinen, Pohjois-Karjalan museo.

myös muualla 1940-50-luvuilla. Ruutukaavan reuna-alueet kuitenkin pysyivät pienen mittakaavan ja väljästi rakennettujen rakennusten käytössä.

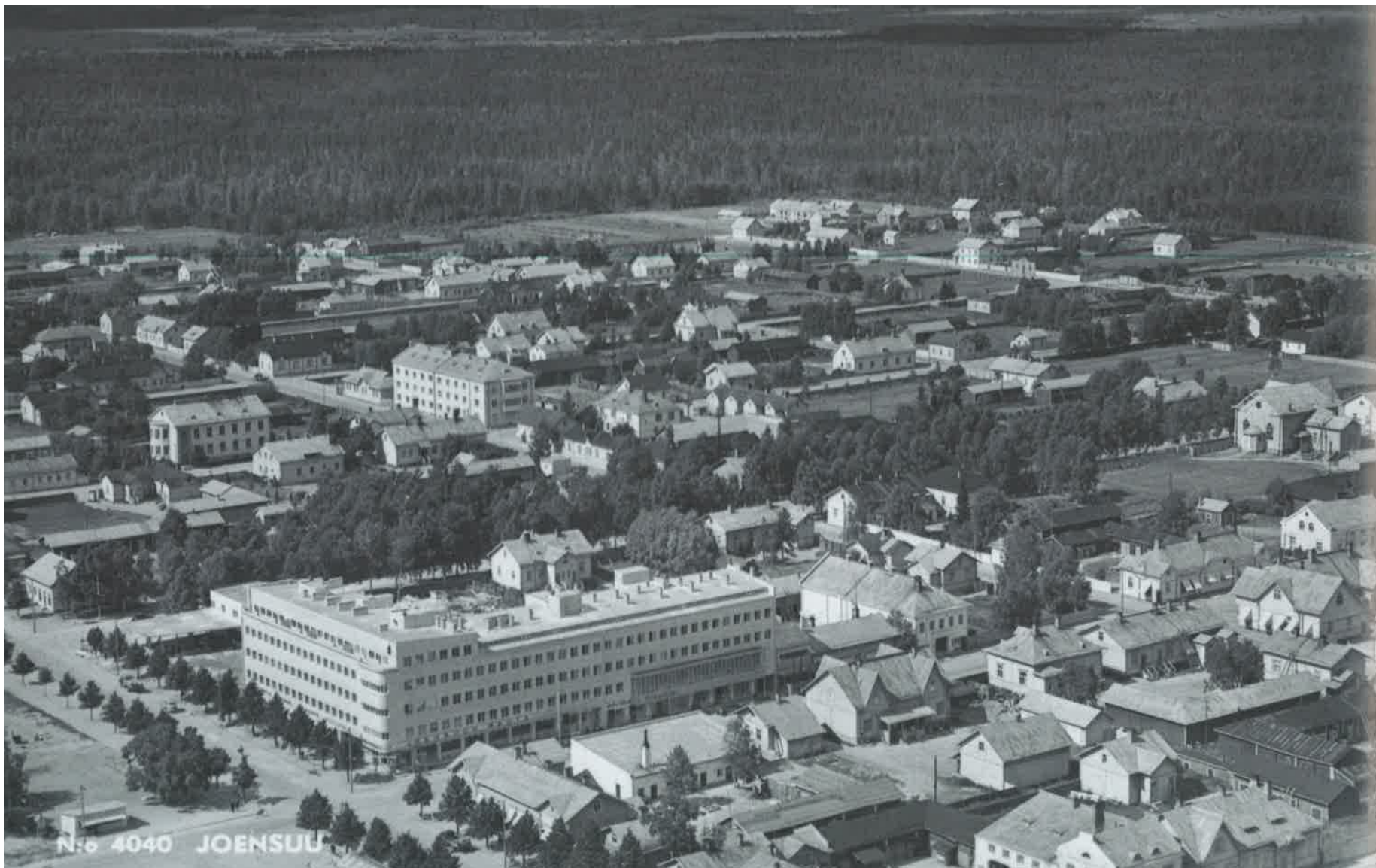
1960- ja 1970-lukujen asemakaavoissa sallittiin uudisrakentaminen entisten puukortteleiden päälle ja näin katosi aiemmin tyypillinen katukuva, jossa tonttien päärakennukset rajautuvat katulinjaan ja niitä erottavat toisistaan asuinrakennusten väliin sijoittuivat talous- ja piharakennukset. Katutilaa rajoivat rakennusten julkisivujen lisäksi tonttien rajoilla

kulkevat aidat. Uudisrakennukset sen sijaan noudattelivat pääasiallisesti avokorttelirakennetta ja olivat sijoitettu syvemmälle tontin sisäosiin pois katulinjasta. Uusi sommitelma koski myös Inarin ja Jokelan talojen korttelialuetta, joka vuoden 1962 asemakaavan muutoksessa sai puoliavoimen korttelimuodon ja huomattava osa korttelin itäosan rakennusten massoittelusta kohdistui korttelin keskiosiin. Joensuussa vain aivan torin tuntumassa olevissa kortteleissa säilyi selvä rakennusten ja katulinjan yhteys.

Tämä kaupunkikuvallinen kehitys on havaittavissa Jokelan ja Inarin ympäristöstä otetuista kuvista eri vuosikymmeniltä. 1960-luvun valokuvassa lumisesta Torikadusta välittyy kuva pienen mittakaavan puukaupungista, jonka puisten rakennusten joukossa sijaitsevien muutaman kivirakennuksen mittakaava on kasvanut vain vähän suhteessa vanhempiin puurakennuksiin. Vuosikymmenten saatossa jäljelle jääneet puurakennukset korvattiin yhä suuremmilla massoilla ja useat pientä mittakaavaa edustavat kivirakennukset korvataan suuremmilla. Näin korvautuivat Niskakadun ja Torikadun vastakkaisella puolella olevat rakennukset. Tämä on tarkoittanut toria kiertävän kaupallisen keskuksen kasvua kattamaan torinlaidan ensimmäisten kortteleiden kaikki sivut. Toisaalta itse Inarin ja Jokelan talojen korttelissa ei ole ollut uudisrakentamista sitten pian 1960-luvun asemakaavan muutosta seurannutta rakennuskannan uusiutumista. Näin Inarin ja Jokelan talot, jotka ovat korttelin vanhimmat, ovat jossain määrin kontrastissa suhteessa korttelin muihin rakennuksiin, mutta mittakaavallinen ero on erityisen huomattava verrattuna Tori- ja Niskakadun toisella puolella sijaitseviin 1990- ja 2000-luvun rakennuksiin nähden.



Joensuun kaupungin asemakaava vuodelta 1928. Tämä oli kaupungin kolmas koko kaupungin kattava asemakaava. Vasemmalla näkyy kortteli 22 suurennettuna.



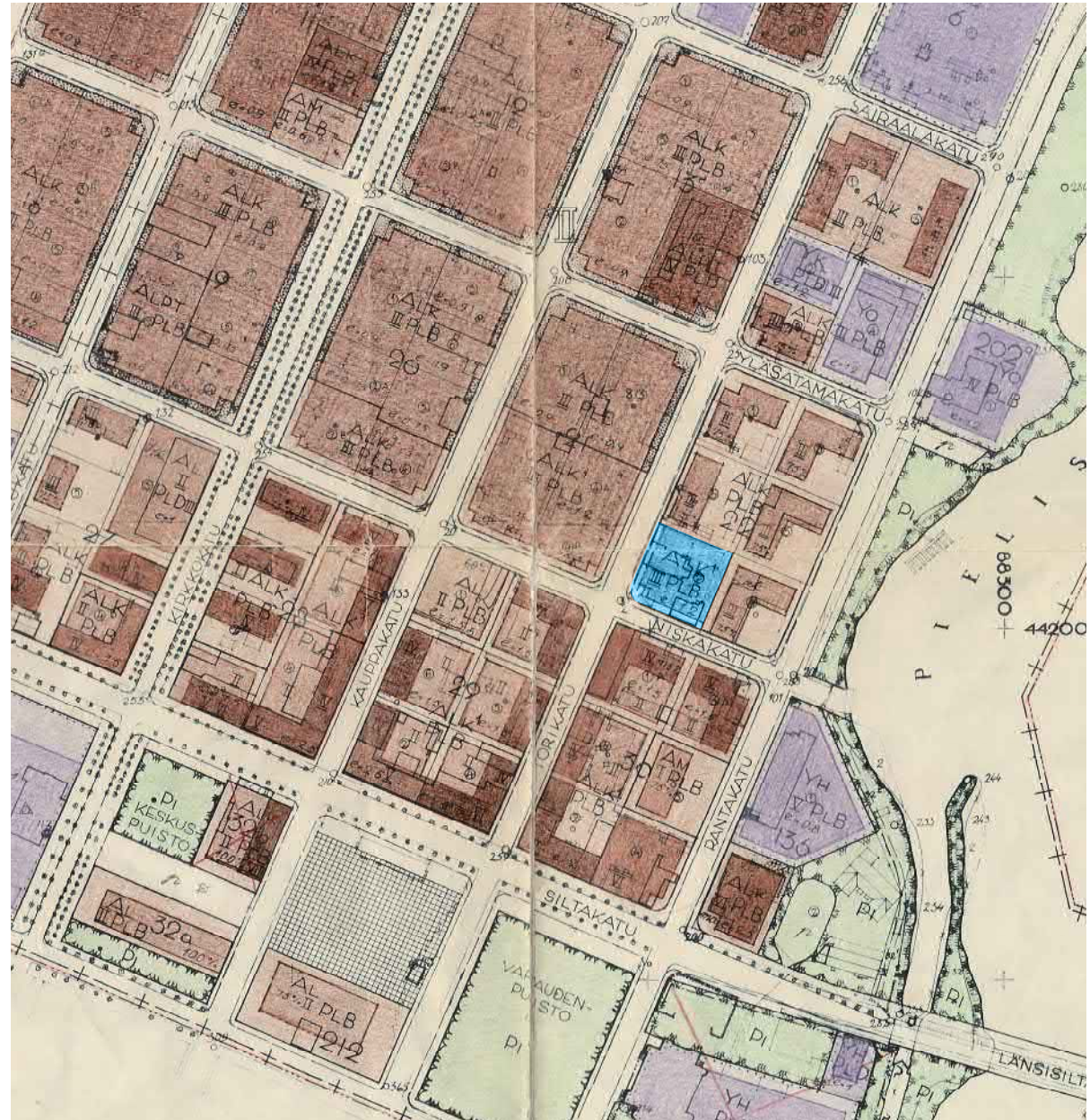
Kuva Joensuun keskusta-alueesta vuodelta 1939. Kuvassa erottuu etenkin Pielishovi, jonka voluumi oli ennennäkemätöntä kokoluokkaa. Jokelan ja Inarin talot eivät näy kuvassa, mutta kuvasta on helppo havaita uusien kivitalojen ja vanhojen puutalojen mittakaava- ja tyylierot. Pielishovin lisäksi kuvassa erottuu mm. Tshokkisen talo ja Tapion elokuvateatteri. Kuva Pohjois-Karjalan museo, teoksessa Aarnio 2016, 44.



Ajoittamaton kuva Niskakadulta, jonka varrella oli pääsääntöisesti matalia puurakennuksia. Toisena oikealla Inarin talo ja sen takan Jokela, jotka erottuivat rapattuine julkisivuineen. Pohjois-Karjalan museo.

Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiön arkiston ajoittamattomia valokuvia. Kuvia vertaamalla voi havaita Inarin ja Jokelan talojen ympäristössä tapahtuneen rakennusmassojen mittakaavojen kasvun. Mittakaava on sittemmin kasvanut entisestään.

Vuoden 1962 asemakaavan muutos Joensuun I ja II kaupunginosassa. Tutkimuksen alla oleva tontti on varustettu merkinnällä ALK'. Tällä merkinnällä varustetulle tontille saa rakentaa asuntoja enintään 51 % kokonaishuoneistoalasta ja mikäli asuntojen lukumäärä on kolmea asuurempi, tulee vähintään 3/4 asunnoista olla pinta-alaltaan alle 40 neliometriä. Lisäksi tontti on varustettu merkinnällä PLB, eli paloluokka B. Tontin tehokkuusluku $e=1,2$. Ehdottomasti käytettävä kerrosluku on III. Tutkimuksen alainen tontti on merkitty karttaan sinisellä.

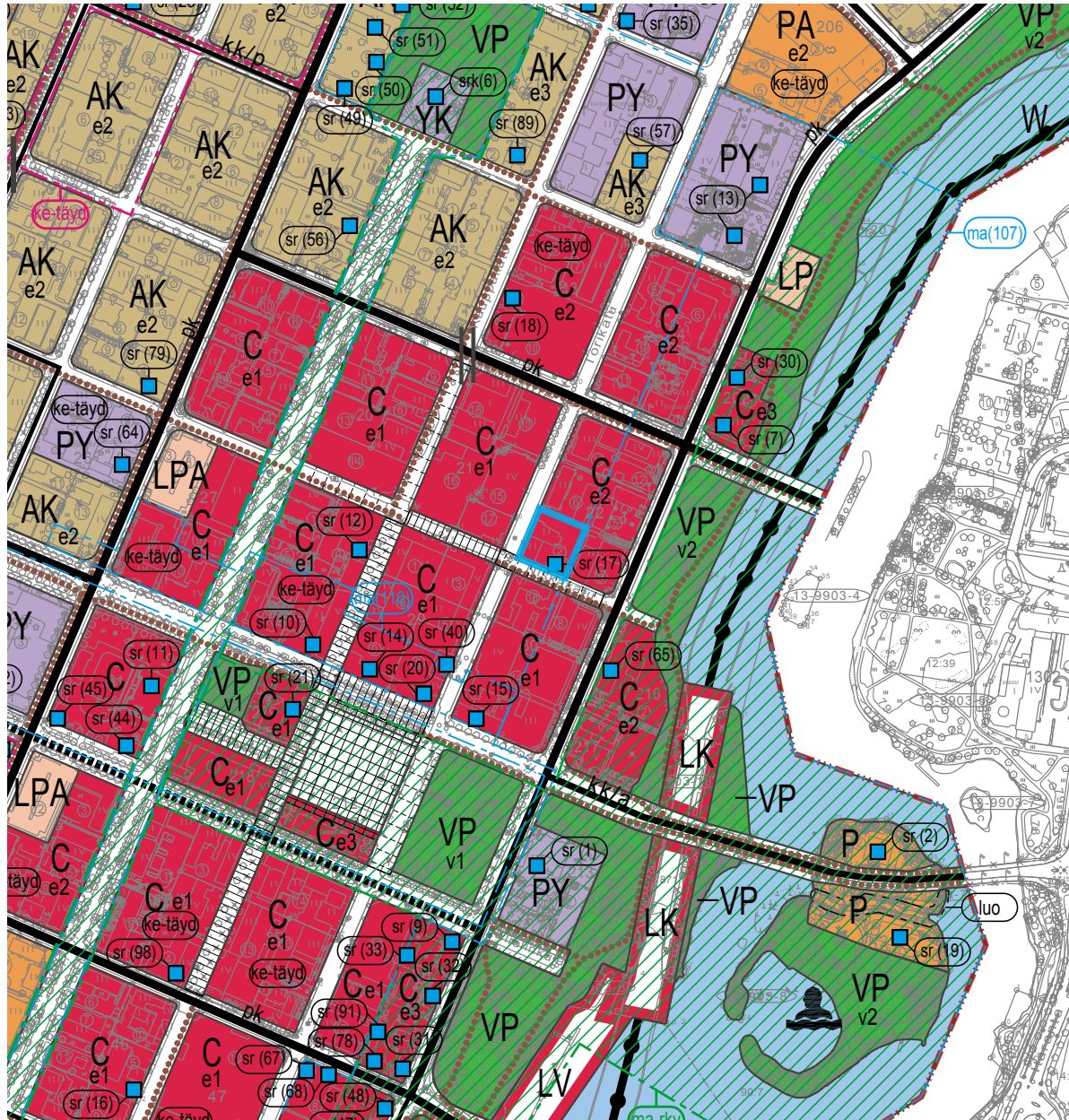




Viistoilmakuva itään vuodelta 2017. Blom kartta, Joensuun kaupunki.



Ortoilmakuva vuodelta 2017. Blom kartta, Joensuun kaupunki.



Osayleiskaava 2015

Osayleiskaavan hyväksymispäätös kumottiin Torikatu 26 kiinteistön 167-2-22-2 osalta. Tässä kartassa Torikatu 26:een kohdistuu merkintä C e2, eli se kuuluu keskustatoimintojen alueeseen, jolla uudisrakentamisen yhteydessä tavoitellaan tehokkuutta 1,0-2,0 ja jolla rakennusten korkeuden tulisi olla neljästä kuuteen kerrosta siten, että kuudes kerros on sisäänvedetty. Karttaan on merkitty suojellut rakennukset.

Rakennuspaikan vaiheita

Torikatu 26 tontilla sijaitsi ennen Jokelan ja Inarin talojen rakentamista vanhempaa rakennuskantaa. Rakennukset olivat muun Joensuun tavoin matalia puutaloja, jotka reunustivat katutilaa, tai olivat sijoittuneet tontin keskiosiin. Korttelin sisäosissa eri tonttien talousrakennuksia erottivat toistaan ajalle tyypilliseen tapaan palokujat.

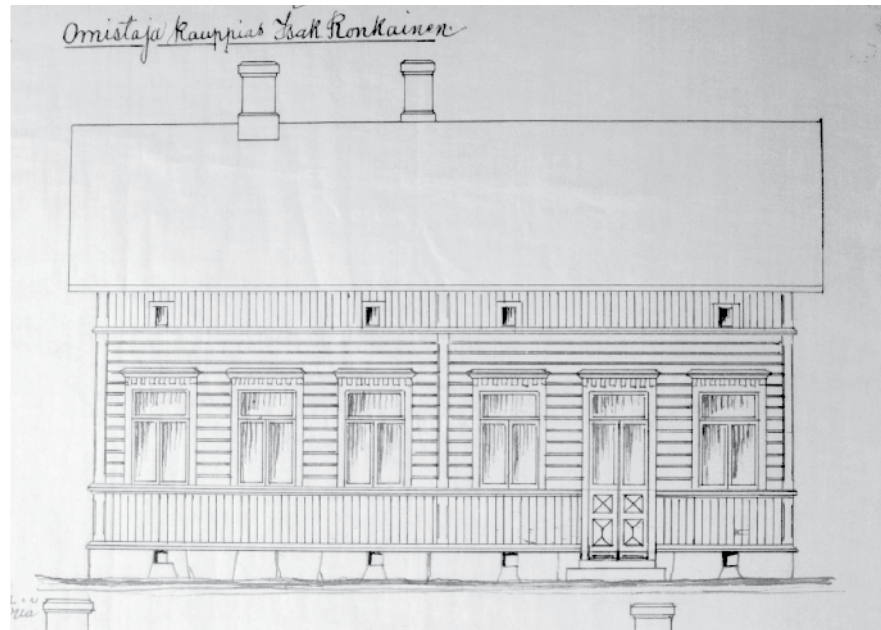
Korttelin Torikatu 26 vaiheita on selvittänyt Joensuun kaupungin lupa-arkkitehti Petri Enqvist, jonka keräämiä tietoja on käytetty hyväksi alla olevassa esityksessä.

Kun Inarit hankkivat omistukseensa tutkimuksen alaisen tontin vuonna 1934, sillä sijaitsi rakennusmestari A. Immelinin suunnitelma asuinrakennus kauppias Isak Ronkaiselle. Immelinin suunnitelmat olivat vuodelta 1895 ja siihen sisältyi myös kaksi muuta rakennusta, joista ulkokuone toteutettiin ja asuinrakennus jäi toteuttamatta. Nämä sijoitettiin vanhemman rakennuskannan yhteyteen. Inarit muuttivat asuinrakennuksen ravintolakäyttöön.

Kun Inarit aloittivat uudisrakennusten rakennuttamisen 1930-luvulla, tontilla sijaitsi kaksi tai kolme 1800-luvun rakennusta. Ensiksi rakennettiin Inarin talo entisen ulkokuonerakennuksen tilalle. Välittömästi Inarin talon suunnittelun jälkeen rakennusmestari Wäinö J. Saarimäelle annettiin tehtäväksi suunnitella liiterirakennus, joka korvasi vanhemman puurakennuksen tontin koilliskulmassa.

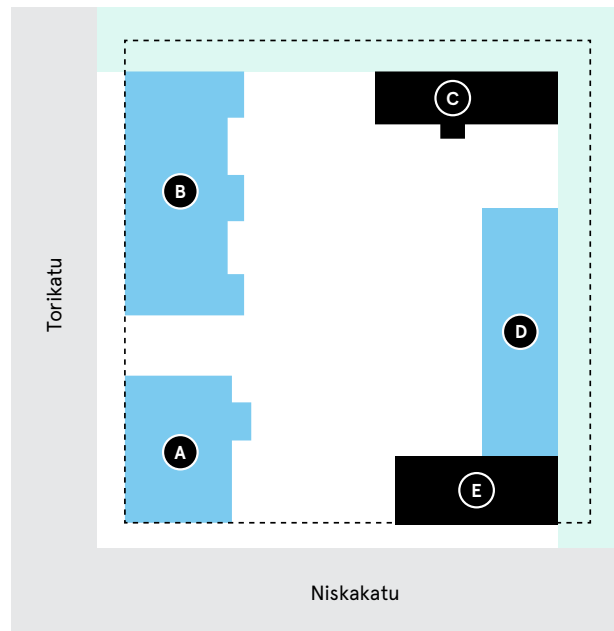
Muutama vuosi myöhemmin tontille suunniteltiin Aulis E. Hämäläisen toimesta rakennus, jossa vanhaa puutaloa hyödynnettiin entistä suuremman ravintolan rakenteissa ja sen ylle rakennettiin uusi kerros hotel-litoimintaa varten. Tähän kokonaisuuteen liitettiin uudisosa, johon sijoittui elokuvateatteri.

1895 rakennuspiirustus



A. Immelinin suunnitelma uudisrakennuksesta kauppias Isak Ronkaisen tontille. Torikadun julkisivu. Pohjois-Karjalan maakunta-arkisto.

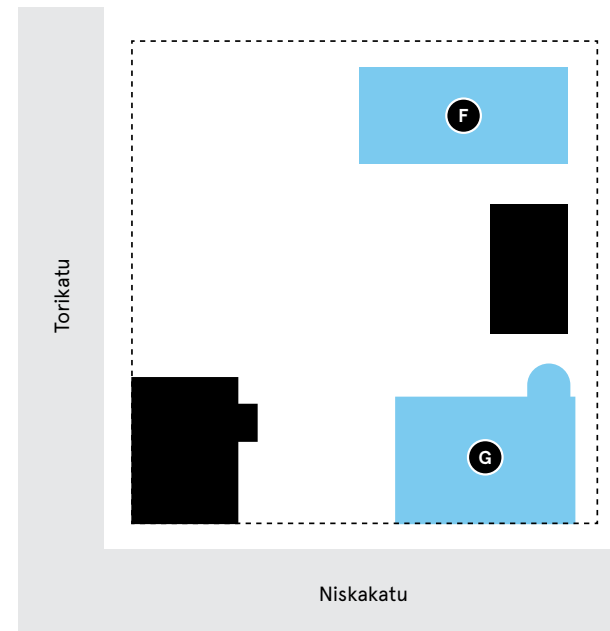
1895 tonttikaavio



- A** Rakennettava asuinrakennus (nykyisen Jolekan paikalla)
- B** "Wastaisuudessa rakennettava asuinrakennus (ei toteutettu)"
- C** Vanha asuinrakennus
- D** Rakennettavat ulkhuoneet
- E** Vanha ulkhuonerakennus

- Palokuja
- Uusi rakennus
- Vanha rakennus

1936 tonttikaavio

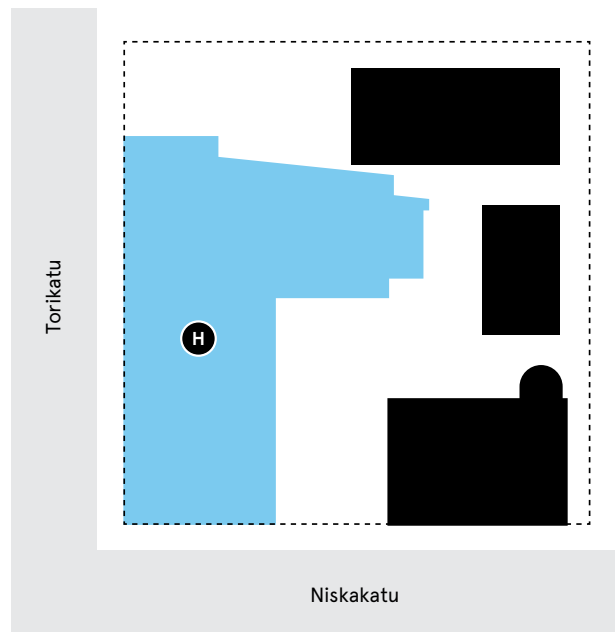


- F** Liiteri
- G** Inarin talo

W. J. Saarimäen laatimat suunnitelmat uudisrakennuksiksi
Heikki Inarin tontille.

- Uusi rakennus
- Vanha rakennus

1940 tonttikaavio

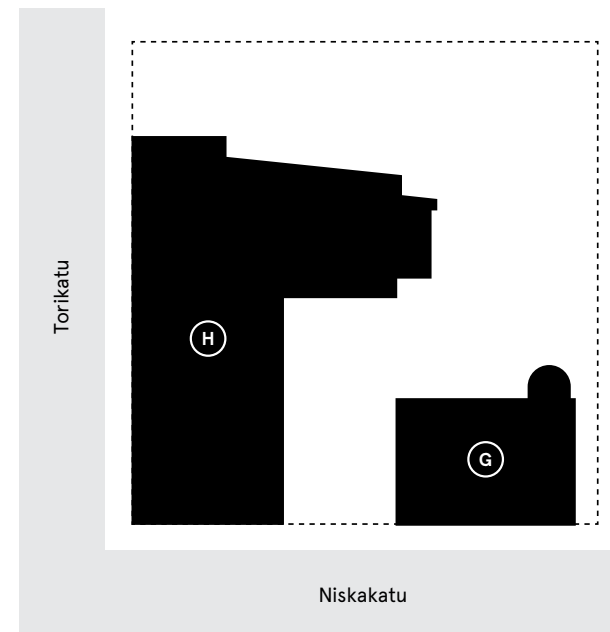


H Jokelan talo

Arkkitehti Aulis Hämäläisen suunnitelma "puutalossa olevan Ravintola Jokelan laajentamista ja koroittamista varten sekä samaan yhteyteen rakennettavaa kivistä elokuvateatteria varten".

Uusi rakennus
Vanha rakennus

2018 Nykytila



G Inarin talo
H Jokelan talo

Vanha rakennus

Rakennuttajat Maria ja Heikki Inari sekä toimeksiantojen lähtökohdat

Heikki Inari, alun perin sukunimeltään Venäläinen, oli kotoisin Joensuun läheltä Kiihtelysvaarasta. Vuonna 1891 syntynyt Inari teki työuransa aluksi 16-vuotisen rupeaman rautatielaitoksen virkamiehenä, edeten harjoittelijasta vt. asemapäälliköksi. Tämän jälkeen hän toimi Savossa ja Karjalassa metsätalouden alalla, omistaen metsä- ja maatiloja sekä käyden puutavarakauppaa. Inarin vaimo Maria oli venäläisen kenraalimajurin tytär ja kotoisin Pietarista.¹³ Vuonna 1927 Heikki Inari muutti Joensuuhun kahden lapsensa kanssa, Maria seurasi perhettään neljän vuoden päästä.

Vuonna 1934 Inarit ostivat Niskakadun ja Torikadun kulmatontin Ari ja Elna Ronkaiselta. Kauppasumma oli 6300 markkaa, nykyrahassa noin 2400 euroa. Tontti oli silloisessa Joensuussa tiiviin, toria kiertävän keskuksen ulkopuolella väljästi rakennetulla ruutukaava-alueella. Tontilla sijaitsi muutama 1800-luvun lopulla rakennettu rakennus.¹⁴ Katujen kulmassa sijaitsevan kuusi huonetta käsittävän puisen talon Inarit kunnostivat ravintolakäyttöön. Avajaisia vietettiin vappuna 1934. Kahvila-ravintolasta sai lounasta kello 10-13 ja päivällistä kello 16-19. Annoksia oli saatavilla läpi päivän kahvilatuotteiden ohella,

ja ravintola toimitti tilauksia kotiin tai työpaikalle. Jokela mainosti tarjoavansa erikoista kahvilaatua ja antavan alennusta vakiasiakkaille. Anniskeluoikeudet ravintola sai pian avautumisen jälkeen. Kyse oli varsin pienimuotoisesta ravintolatoiminnasta. Sen ravintolasali oli vuoden 1934 anniskeluluvassa määritelty 31,3 m² kokoiseksi ja kahvilasali 36 m² kokoiseksi.¹⁵

Inarit halusivat kehittää omistamaansa kiinteistöä ja liiketoimintaa. Tontin itäiseen osaan valmistui vuonna 1936 kolmikerroksinen kivitalo. Tämän uudisrakennuksen tieltä purettiin osa vanhasta ulkokuonerakennuksesta.¹⁶ Kivitalon kahdessa alimmassa kerroksessa oli talonmiehen asunto ja parturi-kampaamo, ylemmät kerroksen olivat asuntona. Inarit asuivat rakennuksen yhdessä asunnossa. Rakennuksen kellariin tuli yleinen sauna, jossa oli sekä naisten että miesten puoli. Katutasoon tuli tilaussauna, jonka palveluihin kuuluivat hieroja ja pesijä. Joensuuhun oli 1920-luvulta alkaen perustettu yleisiä saunoja, Inarin rakennuksessa toimineen Jokikylpylän erikoisuus oli nimensä mukaisesti siellä käytettävä vesi.¹⁷

Tontin vanhaa puurakennusta lähdettiin kehittämään viiden vuoden päästä ravintolatoiminnan alkamisesta. Vuonna 1939 vanha puutalo purettiin osittain ja jäljelle jääneet osat muutettiin Hotelli-Ravintola Jokelan ja Kino-Karjalan uudisrakennukseksi. Uudisrakennus lisäsi merkittävällä tavalla kaupungin majoitusrakennusten ja elokuvateattereiden kapasiteettia, sillä niitä toimi Joensuussa aiemmin vain yksi kumpaakin.¹⁸ Sen sijaan ravintola- ja kahvila-alan yrityksiä kaupungissa oli 16, joista kuudessa myytiin väkeviä alkoholijuomia. Samoihin aikoihin Jokelan kanssa valmistui aivan kaupungin keskustaan Pielishovin ravintola, joka oli erittäin suosittu ja sitä pidettiin kaupungin hienoimpana ravintolana. Se jatkoi toimintaansa myöhemmin Hotelli-Ravintola Kareliana.

Rakennuksen alakertaan tuli 69 neliömetrin ravintolasali, 39 neliömetrin kahvilasali sekä kaksi 20 neliömetrin kokoista kabinettia. Asiakaspaikkoja tuli yli 150. Elokuvasalin puolella paikkoja oli reilu 330. Yläkertaan sijoitettiin 12 hotellihuonetta. Inarien kaksi liikerakennusta täydensivät toisiaan siten, että hotellivieraat saattoivat käyttää viereisen Jokikylpylän saunaa. Inarien suunnitelmiin näyttää

¹³ Piispa ja Maironiemi 2002, 12–13.

¹⁴ Enqvist 2017.

¹⁵ Piispa ja Maironiemi 2002, 13–14.

¹⁶ Enqvist 2017.

¹⁷ Piispa ja Maironiemi 2002, 15.

¹⁸ Piispa ja Maironiemi 2002, 15.

kuuluneen toiminnan laajentaminen myös Kino-Karjalan ja hotelli-ravintola Jokelan valmistumisen jälkeen. Vuoden 1939 haastattelussa Heikki Inari perustelee elokuvateatteriosan rakentamista tiilestä sillä, että se mahdollistaa kaksikerroksisen korotusosan toteuttamisen ja rakennuksen laajentamisen myöhempänä ajankohtana.¹⁹ Konkreettisia suunnitelmia korotuksesta ja laajennuksesta ei kuitenkaan ole löydettävissä.

Vuonna 1940 hakemuksessaan A-oikeuksien saamiseksi Inarit perustelivat lupahakemustaan ja rakennushankettaan sillä, että hotelli-ravintolalaan he ovat pyrkineet vastaamaan olympialaisten mukana tuomaan matkailijoiden kasvuun tarjoamalla kaupungin majoitus- ja ravintolapalveluihin lisäkapasiteettia.²⁰ Jokelalle myönnettiin A-oikeudet. Samalla määrättiin, että hotellissa sai esittää musiikkiohjelmia, mutta siellä ei saanut pelata biljardia, järjestää tanssitilaisuuksia tai kabaree-ohjelmia.²¹ Jokelassa laulu oli ilmeisen tärkeällä sijalla, sillä omistaja Heikki Inari oli aktiivinen kuoromies. Tämän lisäksi hän toimi yrittäjäjärjestöissä. Tunnustuksena tästä hän sai

vuonna 1955 talousneuvoksen arvonimen ja toimittuaan Suomen Hotelli- ja Ravintolaliiton johtokunnassa hän sai 1958 kunniakrouvarin arvon. Työstään elokuvakulttuurin edistämiseksi hän sai Filmikamarin hopeisen ansiomerkin.²² Inarit perustivat isänmaallista runoutta ja musiikkia tukevan nimikkorahaston, joka on osa Pohjois-Karjalan kulttuurirahastoa.²³

²² Piispa ja Maironiemi 2002, 19.

²³ Nimikkorahastoesite, Pohjois-Karjalan kulttuurirahasto.

¹⁹ *Karjalan maa* 27.7.1939.

²⁰ Piispa ja Maironiemi 2002, 18.

²¹ Piispa ja Maironiemi 2002, 18.

Rakennusmestari W. J. Saarimäki ja arkkitehti Aulis Edvin Hämäläinen

Aulis E. Hämäläinen

Aulis Edvin Hämäläinen syntyi vuonna 1909 Luhan-
galla ja vaikutti arkkitehti-uransa aikana lähinnä Hel-
singissä. Hän valmistui Teknillisestä korkeakoulusta
arkkitehdiksi vuonna 1935. Jo tätä ennen hän oli vuo-
desta 1934 työskennellyt Väinö Vähäkallion arkkiteh-
titoimistossa työmaa- ja toimistoarkkitehtina ja jatkoi
tässä työssä vuoteen 1936. Vähäkallion toimistossa
hänen tehtäviinsä kuului useiden Lapin ensimmäisten
majoitusrakennusten suunnittelu. Näissä suunnitte-
lutehtävistä saadun kokemuksen myötä Hämäläinen
jatkoi matkailuarkkitehtuurin parissa vuoteen 1945,
jolloin hän työskenteli Suomen matkailijayhdistyksen
suunnittelija- ja rakennusarkkitehtina.

Vuosina 1945–1947 Hämäläinen toimi valtionva-
rainministeriön korvausasiain osastolla, aluksi toi-
mistopäällikkönä, sitten osastopäällikkönä. Vuosina
1953–1954 Hämäläinen oli Helsingin kaupungin yliark-
kitehti. Päivätöiden ohella Hämäläisellä oli oma ark-
kitehtitoimisto.²⁴ Ilmeisesti tämän toimiston nimissä
tehdyt työt jäivät kuitenkin vähäisiksi. Hämäläisen
suunnittelemiin rakennuksiin kuuluu ainakin Helsin-
gin Taka-Töölössä Linnakoskenkadun ja Valhallanka-

dun kulmauksessa sijaitseva yksi ensimmäisistä, niin
sanotuista lamellitaloista, jotka aloittivat umpikortte-
leista irtautuvan korttelirankentamisen aikakauden.
Kyseisen kolmikerroksisen asuinkerrostalon sunni-
telmat ovat vuodelta 1938. Myös tässä rakennuksessa,
joka on Jokelan tavoin modernismille tyypilliseen
tapaan muotokieleltään pelkistetty, esiintyy viitteitä
edelliseen klassismin tyyliuntauuteen. Viitteet
sijaitsevat porrashuoneissa kipsikoristeina.²⁵

Suunnittelutehtävien lisäksi Hämäläinen kirjoitti
alan lehdissä ja sai tunnustusta toiminnastaan eri-
laisissa järjestöissä.²⁶ Se, miksi Jokelan arkkitehdiksi
valikoitui Hämäläinen, johtunee hänen silloisesta
tehtävästään Suomen matkailijayhdistyksen arkkiteh-
tina. Tulihan rakennukseen myös majoitustiloja.²⁷

25 [https://www.hel.fi/hel2/kaumuseo/rakennusinventoinnit/
tooloporras/portaat/32250.htm](https://www.hel.fi/hel2/kaumuseo/rakennusinventoinnit/tooloporras/portaat/32250.htm)

26 Suomen korkeakouluinsinöörit ja arkkitehdit 1956, 254.

27 *Karjalan maa* 27.7.1939.

Wäinö Johannes Saarimäki

Wäinö Johannes Saarimäki syntyi vuonna 1886 Keu-
ruulla ja valmistui Tampereen teollisuuskoulusta 1912.
Tämä jälkeen hän jatkoi opintoja taideteollisuuskes-
kuskoulussa 1912–1913 sekä Tampereen teknillisessä
opistossa 1918–1919. Osaamistaan Saarimäki laajensi
matkoillaan muihin Pohjoismaihin 1913–1914.

Saarimäki toimi sekä rakennusmestarina
yksittäisillä työmailla, että SOK:n rakennusmesta-
rina Vaajakosken tehtailla 1917–1918, ylimääräisenä
rakennusmestarina Pieksamäen–Jyväskylän radalla
1918, Osuusliike Voiman rakennusmestarina 1919,
Nokia Oy:n rakennusmestarina 1920, Teiskon kunnan
rakennusmestarina 1922 ja Tampereen Höyryseppä
Oy:n sahan isännöitsijänä 1923.

Saarimäki toimi jo uransa alussa vuoden verran
Tampereella eri piirustustoimistoissa, mutta 1920-lu-
vun puolivälistä alkaen hän sekä piirsi että urakoi
uudisrakennuksia päätoimisesti. Saarimäen suun-
nittelemiin rakennuksiin kuuluu etenkin erilaisia
hoitolaitoksia ja kouluja, sekä tehdasrakennuksia.
Näitä hän suunnitteli pääasiallisesti Tampereelle ja
sen ympäristöön.²⁸

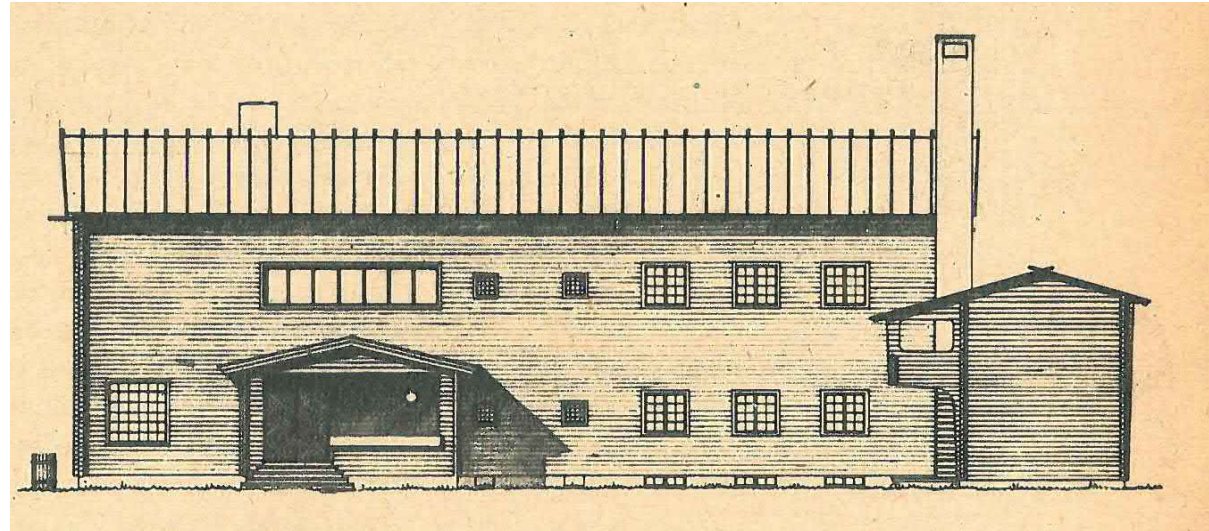
28 Tolonen 1930, 475–476.

24 Suomen korkeakouluinsinöörit ja arkkitehdit 1956, 254.

Saarimäestä oleva, ainut maininta Suomen rakennusmestarien matrikelissa on vuodelta 1930, eli ennen Inarien toimeksiantoa. Saarimäen urakehityksestä 1930-luvulla ja tämän jälkeen ei ole tietoa. Saarimäen suunnittelemien rakennusten jäljittämistä tekee vaikeaa myös se, että hänen sukunimensä on usein kirjoitettu muotoon Saarenmäki.

Wäinö Johannes Saarimäki laati Inarin rakennuksen lisäksi vuonna 1936 suunnitelmat tontin koillis-kulmassa sijanneen 1800-luvun asuinrakennuksen paikalle rakennettavaksi talousrakennukseksi. Tämä halkovajana toiminut rakennus liittyi mitä ilmeisemmin Jokikylpylään, jonka lämmitykseen tarvittavat halot säilytettiin tässä rakennuksessa. Kyseinen, muoltaan perinteinen talousrakennus, tuli sittemmin palvelemaan myös Jokelan halkovajana.²⁹

²⁹ Enqvist 2017.



Hämäläinen suunnitteli useita matkailumajoja Lappiin ja luovutetun Karjalan alueelle. Niitä esiteltiin 1930-luvun *Suomen matkailu*-lehdissä. Ylinnä Tolvajärven matkailumaja (1939), alla vasemmalla Hotelli Pohjanhovi (1935, jonka suunnitteli alun perin Pauli ja Märta Blomstedt, ja jonka jälleenrakennuksen Hämäläinen suunnitteli 1947), keskellä Pallastunturin matkailumaja (1938), ja oikealla Inarin matkailumaja (1937).

3

Inarin talo

3.1

Suunnitteluratkaisu

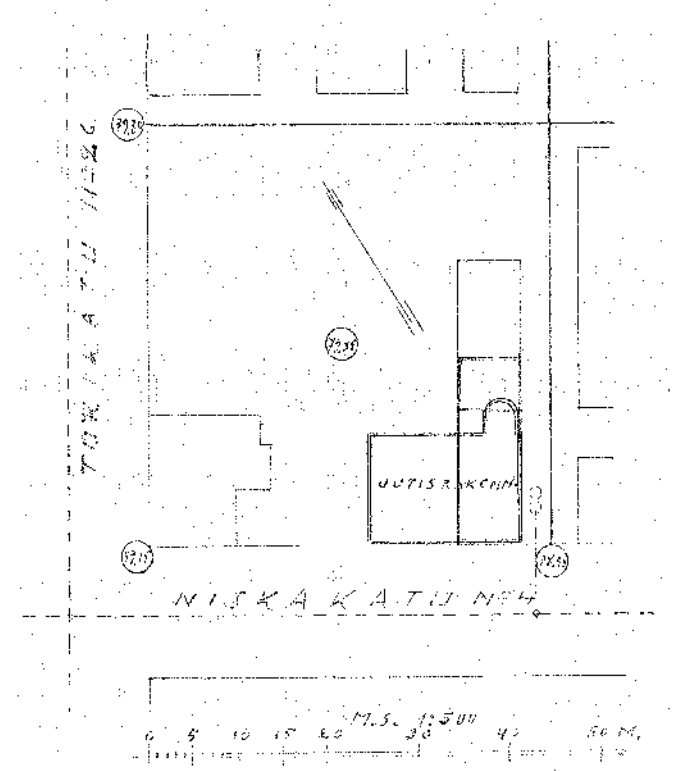
Maistraatti myönsi uudisrakennuksen rakennusluvan Heikki Inarille 24. huhtikuuta 1936. Piirustukset on allekirjoittanut rakennusmestari Wäinö Johannes Saarimäki helmikuussa 1936. Rakennus on kolmikerroksinen, tyyliään klassisistinen asuin- ja liikerakennus sijoitettiin Niskakadun varteen, korttelin keskivaiheille. Rakennuksessa on pulpettikatto ja päädyissä räystäslinjan ylle kohoavat valejulkisivut, jotka peittävät kattomuodon taakseen. Ne saavat aikaan erityisen näyttävän vaikutelman.

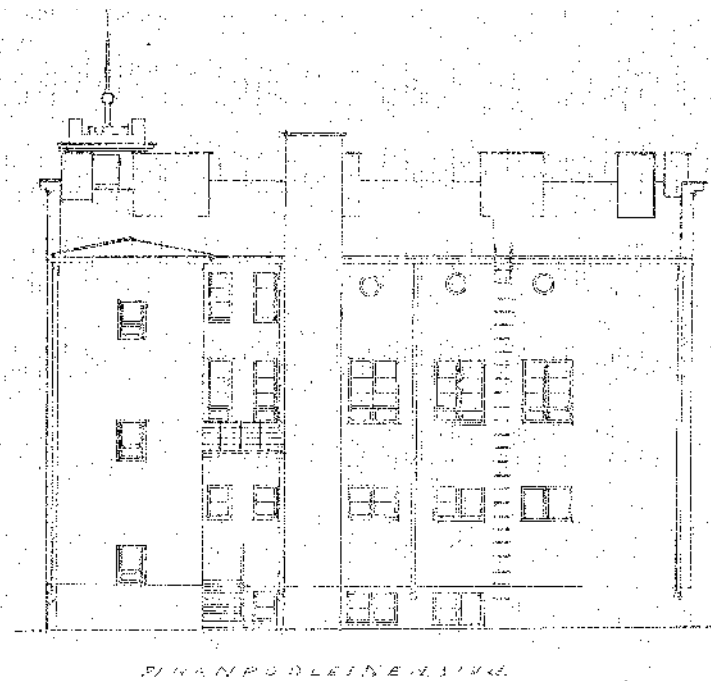
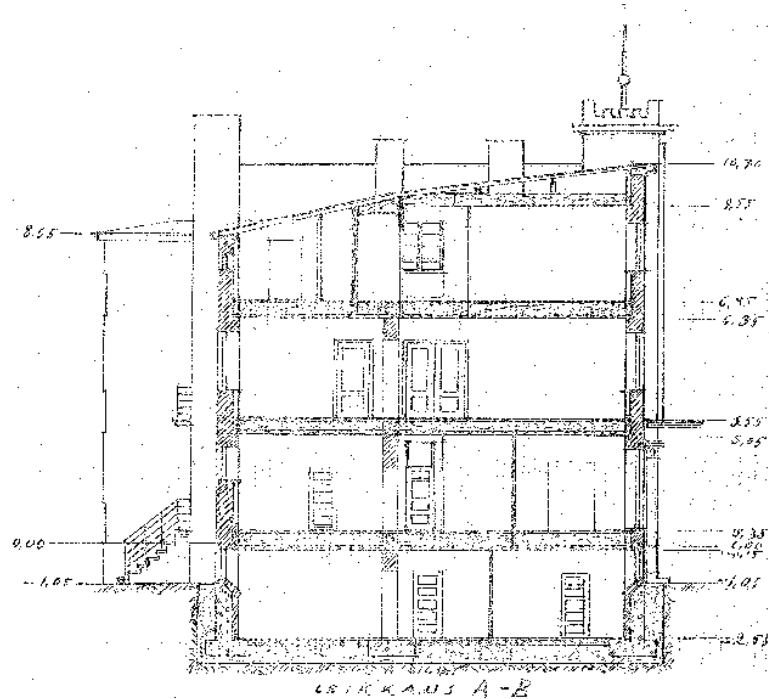
Kaikki julkisivut ovat rapattuja. Rakennuksen katujulkisivu jakautuu vaakasuunnassa kahteen vyöhykkeeseen ensimmäisen ja toisen kerroksen välissä leveän rappauslistan välityksellä. Jäsentely vastaa myös toiminnallista jakoa alempien kerrosten saunoihin ja ylempiin, perheen omassa käytössä olleisiin asuin- ja toimistokerroksiin. Graniittisessa sokkelikerroksessa on ikkunoita kellariin. Räystäään alla kiertää kadun puolella hammastettu terastilista. Komea, pylväin korostettu pääsisäänkäynti on suoraan kadulta.

Liiketilöiden yläikkunalliset ovet ja pääsisäänkäynnin ovi ovat koristeellisia tammipeiliovia ja niiden edessä on muutama porrasaskelma. Liiketilöiden ikkunat ovat kapeita ja korkeita. Asuntokerrosten julkisivu piirtyy kadun puolella pintana, johon on sijoitettu tasainen ikkunarudukko. Lupavaiheessa ikkunat olivat kahdeksanruutuisia. Puitejakoa kuitenkin yksinkertaistettiin jo rakennusvaiheessa, sillä muutoslupa on päivätty 14. marraskuuta 1936, reilu puoli vuotta rakennusluvan myöntämisen jälkeen.

Katujulkisivu on epäsymmetrinen. Kaakkoiskulman pääporrasta on korostettu paitsi pylväin, myös torniaiheella ja yli kaksi kerrosta korkealla ikkuna vyöhykkeellä.

Pihajulkisivu oli yksinkertaisesti rapattu. Sisäpihan julkisivu on rapattu ja ikkunoiden muoto vaihtelee. Keittiöporras on pyöreämuotoinen ja katkeaa räystäään korkeuteen. Pihalle avautuu vaatimaton sisäänkäynti porrastornin juuresta. Piiput on sijoitettu takapihan puolelle.





Rakennuksen perustukset valettiin teräsbetonista. Rakennepiirustuksen on laatinut insinööri Väinö Vuolio Helsingistä (1880–?), joka oli saanut insinöörinkoulutuksensa Itävallassa.³⁰ Suunnitelma, josta on säilynyt vain yksi piirustus, oli varsin moderni. Suunnittelija ohjeisti, että pohjaveden noustessa korkeammalle kuin 25 senttimetriä kellarin lattiapinnasta, rakennukseen tulisi asentaa pohjavesikaivo, johon vesi johdettaisiin salaojilla rakennuksen alla. Kaivo voisi toimia automaattisella pumpulla. Sokkelin muurit

30 STS ja TFIF 1956, 950–951.



valettiin anturoiden päälle. Betonin seassa käytettiin säästökiviä, joiden läpimitta oli vähintään 70 millimetriä ja jotka eivät saaneet koskettaa toisiaan.

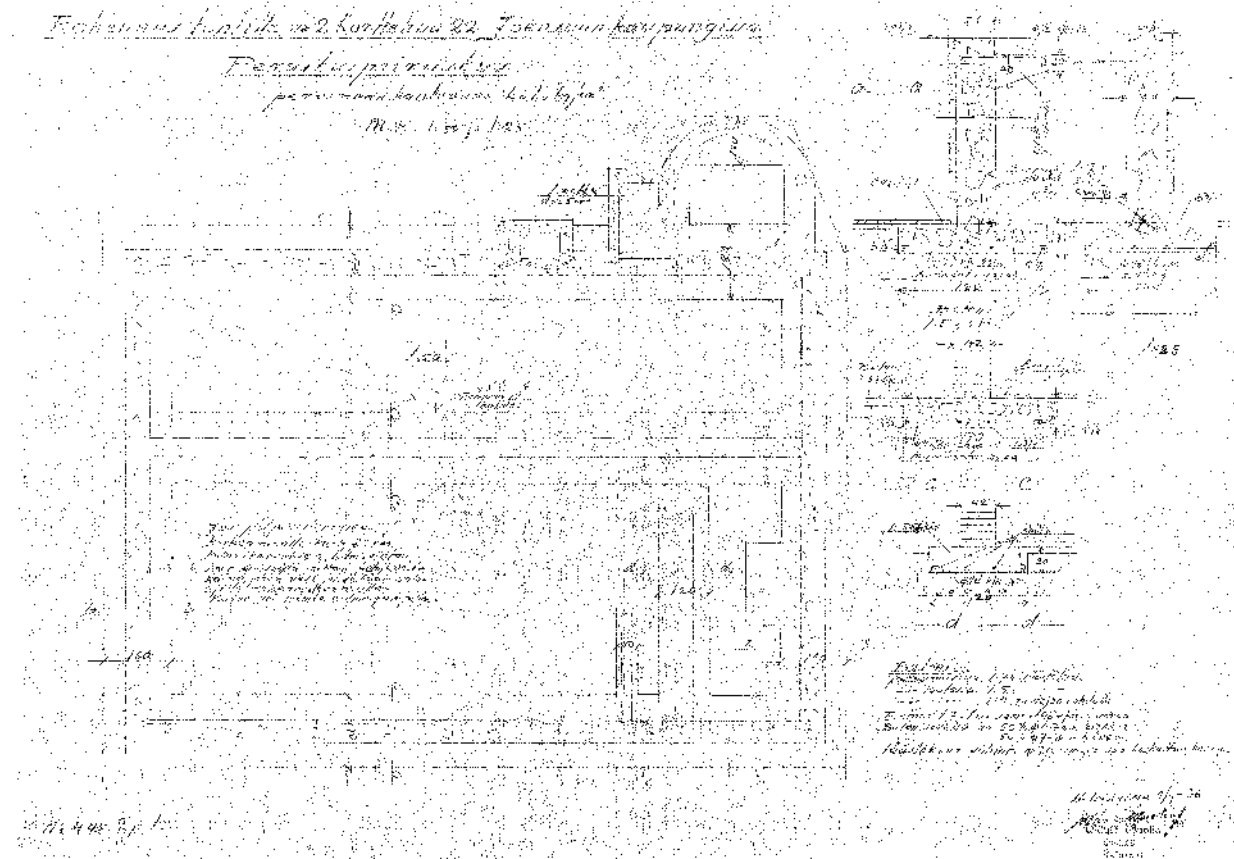
Ulkoseinät muurattiin tiilestä ja rapattiin ulkopuolelta. Rakennuksen keskellä on sen pituussuuntainen muuri, johon sijoitettiin hormistoja. Kadunpuolen räystäslista valettiin betonista. Alapohja oli maanvarainen laatta ja muutkin välipohjat valettiin betonista alapohjalaattoina, joiden päälle rakennettiin niskat ja puulattia. Välipohjien eriste oli eloperäistä. Yläpohja oli puurakenteinen.

Rakennuksessa oli alun perin moderni vesikeskuslämmitys. Pannuhuone sijaitsi kellarissa. Polttoaineena käytettiin koksia tai puuta.

Rakennuksen epäviralliseksi nimeksi tuli toimintaan viittaava Jokikylpylä.³¹ Jokikylpylä sijaitsi Pielisjoen tuntumassa, mutta toisin kuin kaupungin silloiset muutamat muut kylpylät, saunan tarvitsema vesi on saattanut tulla Niskakadun toisella puolella sijaitsevasta Haukipurosta.³² Kellarissa oli kansa-sauna, jossa oli erilliset osastot naisille ja miehille. Ammeet olivat betonista valettuja. Kadun puoleisissa huoneissa oli muu liikehuoneisto. Ensimmäisen kerroksen saunalaitoksessa, johon oli oma sisäänkäyntinsä, oli useita pienempiä pukuhuoneita ja kaksi saunaosastoa. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsi myös talonmiehen asunto.

Inarien oma asunto kattoi koko toisen kerroksen. Huoneiston keskeinen tila oli salin ja ruokahuoneen kokonaisuus. Makuuhuoneita oli neljä: vanhemmil-

le, tytölle, pojalle ja palvelijalle keittiön kupeessa. Kolmannessa kerroksessa oli toimisto, johon kuului neljä huonetta ja keittiö. Samaan aikaan Jokikylpylän kanssa laadittiin suunnitelmat pihalle rakennettavasta liiteristä, jossa piirustusten mukaan säilytettiin eri osissa halkoja.



31 Aarnio 2016, 92.

32 Kuittinen, suullinen tiedonanto 29.5.2018.

Muutoshistoria

Heti Heikki Inarin kuoleman jälkeen, vuonna 1962, maistraatti antoi luvan ensimmäisen ja kellarikerroksen muutoksille, kun saunatoiminta lopetettiin. Kellarikerrokseen tuli varastoja, sauna ja pesutupa, jotka oli ilmeisesti tarkoitettu asukkaiden käyttöön. Ensimmäinen kerros muutettiin toimistoiksi ja näytelyhalliksi. Talonmiehen asunto säilyi. Muutoksen suunnitteli rakennusmestari Pentti Smolander.³³

Rakennusta koskevat rakennusluvut ovat harvassa, joten tarkkaa tietoa muutosvaiheiden ajoituksesta ja määrästä on vaikea saada. Toisaalta tilamuutokset ovat keskittyneet kellarikerrokseen ja ensimmäiseen kerrokseen, muut tilat ovat säilyneet tilahahmoltaan pitkälti alkuperäisessä asussa. Useat muutoksista ovat olleet vähäisiä, eivätkä ole vaatineet rakennuslupaa. Eräs esimerkki on 1990-luvun pääporrashuoneen kukka-aiheiset koristemaalaukset, jotka tehtiin Irene Turusen toimesta. Työn suorittivat Joensuun ammattipiiston oppilaat.

Näkyvimpiä muutoksia julkisivussa on kellarin liiketilaan johtaneen sisäänkäynnin sulkeminen. Kahden jäljellä olevan liiketilan ovien ovilehti on uusittu ja niiden alkuperäiset koristeelliset yläikkunat on korvattu umpinaisilla pinnoilla. Sen sijaan pääportaan oven sivulehti on alkuperäinen. Lisäksi

julkisivun rappaus on mahdollisesti uusittu kauttaaltaan sotien jälkeen. Nykyinen rappaus on pinnaltaan melko karkeaa, uurteista ja vaakaan vedettyä.

Vuonna 2009 suoritettujen sisäosien kunnostustyöt sisälsivät sähköasennusten ja viemäreiden uusimistyöt. Painovoimaisella ilmanvaihdon varustettuun rakennukseen asennettiin ilmalämpöpumput. Toisen ja kolmannen kerroksen alkuperäiset lautalattiapinnat otettiin esiin, hiottiin ja lakattiin. Lattialistat ja kynnykset uusittiin. Hyvin säilyneet huoneistojen ovet sekä huoneiden väliset peiliovet kunnostettiin. Osaan vaihdettiin painikkeet. Myös porrashuoneet kunnostettiin. Sivuporras maalattiin, portaat ja tasan teet päällystettiin muovimattolaatalla. Pääportaan porrashuone maalattiin. Kattoon jätettiin 1990-luvun maalauskoristelu. Jalkalista on maalattu ruskea nauha, sen yllä sokkeliosa on antiikin vihreää ja seinän yläosa vaaleaa. Alun perin värit olivat Eero Kuittisen kertoman mukaan sellaiset, että sokkeliosa oli ruskea ja seinän yläosa vaalean vihreä.³⁴

Merkittävimmät muutostyöt vuonna 2009 käsittivät rakennuksen kellarikerroksen ja ensimmäisen kerroksen tilat. Rakennusten haasteena on korkealla tasolla oleva pohjavesi. Kellarikerroksessa korjattiin kosteusvaurioita. Muun muassa lattia ja alapohja pu-

rettiin ja rakennettiin uudelleen. Ensimmäisessä kerroksessa tehtiin tilamuutoksia, muun muassa avattiin yhteys 1960-luvulla rakennetun talonmiehen asunnon ja muun kerroksen välille. Kattopintaa laskettiin hieman ja kulmauksen suurimpaan huoneeseen tuli uusi, paneeleista tehty, hieman matalampi alakatto. Ensimmäisessä kerroksessa yhtä lukuun ottamatta väliovet ovat uusia laakaovia. Alkuperäiset lämmityspatterit on kunnostettu.

Tontilla on ollut myös sivurakennus vuoteen 2008, mutta se purettiin huonokuntoisena.



Koristelutojen välistä osuutta on käytetty mainospintana. Talossa on toiminut Joensuun pikakopio ja Matti Väinölä ky. Kuva on ajoittamaton arviolta 1970–1980-luvulta. KKE.

³³ Maistraatin hyväksymät rakennusluvut 14.11.1936 ja 17.1.1962, Joensuun kaupungin keskusarkisto.

³⁴ Alkuperäinen väritys oli tutkittu uudelleenmaalaamisen yhteydessä.

3.3

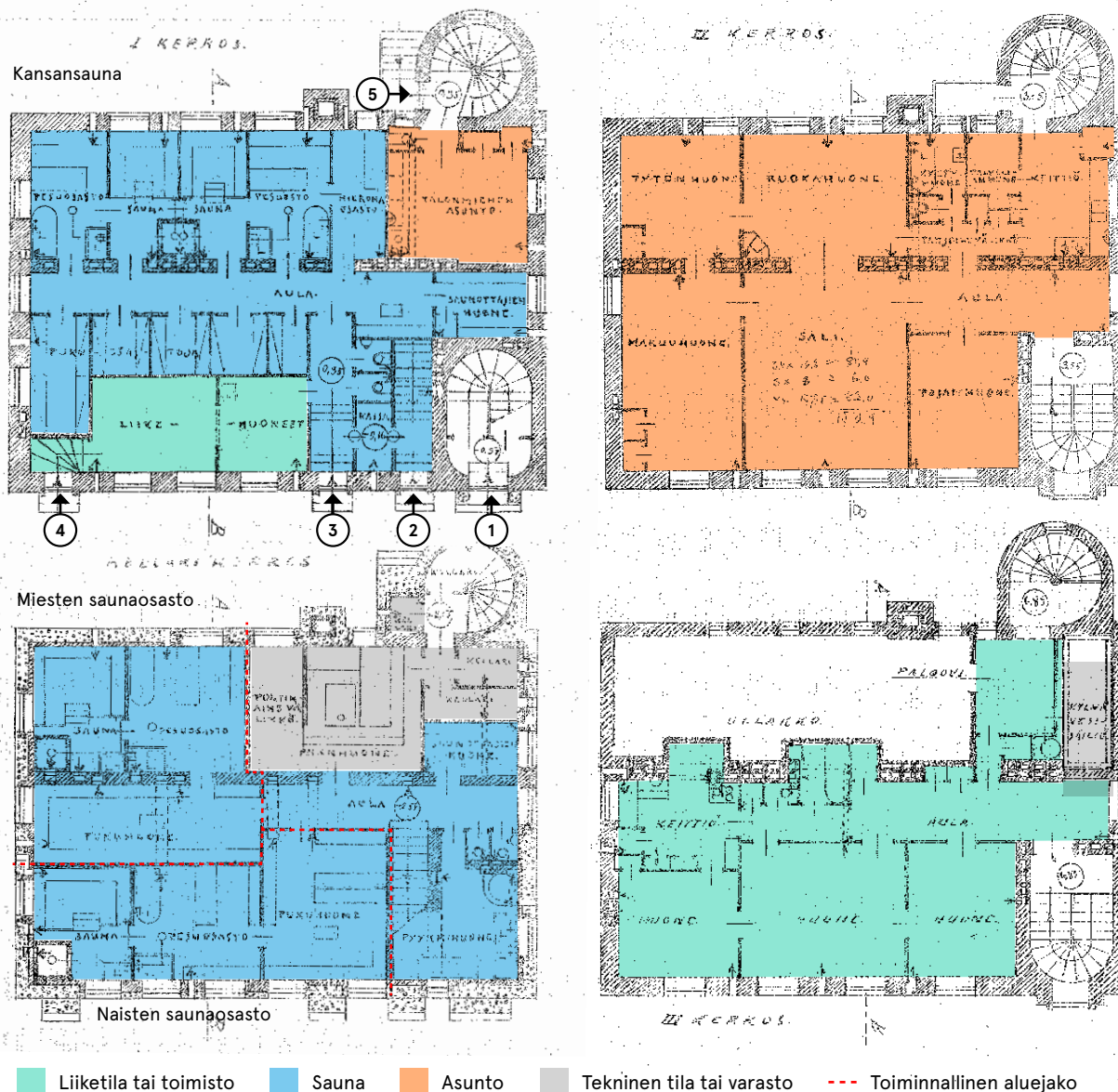
Käyttöhistoria

Rakennuksessa toimi julkinen sauna 1960-luvun alkuun asti. Sauna toimi rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sekä kellarikerroksessa. Alun perin rakennuksen ylimmässä kerroksessa oli Inarien yritysten toimistotiloja, toisessa kerroksessa asui perhe. Myöhemmissä vaiheissa ylimmässä kerroksessa oli Irene Turusen, edellisten tyttären, asunto, jossa hän majoittui silloin kun hän hoiti asioitaan Joensuussa. Irene Turunen asui vakituisesti Helsingissä. Sauna-toiminnan lakattua kellarikerros ja ensimmäinen kerros toimivat muussa toimisto- ja liiketilakäytössä. 1970-1980-luvuilla rakennuksessa toimi muun muassa Joensuun rakennusvalvonta. Muita muistinvaraisia toimijoita talossa ovat olleet italialainen ravintola sekä naisia 2000-luvun alussa työllistänyt Karelia keskus. Kellarissa toimi 2000-luvulla muun muassa eläinlääkärin vastaanotto.³⁵

Kun rakennus siirtyi nykyisen omistajansa haltuun vuonna 2008, se oli tyhjillään. Rakennuksen sisäosissa tehtiin erinäisiä korjaus- ja kunnostustöitä. Nykyisin rakennuksen ylimmässä kerroksessa on Joensuun seudun Leader-yhdistyksen tilat, toisessa kerroksessa Reim Joensuu-isännöintiyrityksen tilat, ja katutasossa Joensuun Settlementti ry:n Tyttöjen Tupa.

³⁵ Eero Kuittinen, suullinen tiedonanto, 29.5.2018; 25.5.2000 myönnetty lupa mainoslaitteelle "Karelia keskus", Joensuun keskusarkisto.

- ① Pääsisäänkäynti
- ② Sisäänkäynti kellarin saunaan
- ③ Sisäänkäynti 1. kerroksen saunaan
- ④ Sisäänkäynti kellarin liiketilaan
- ⑤ Keittiön sisäänkäynti



3.4

Nykytila

Julkisivumateriaalit	1936	2018
Katto	Todennäköisesti peltikate. Pihan kaide on todennäköisesti alkuperäinen.	Huopakate. Piiput on pellitetty kauttaaltaan.
Julkisivut	Mahdollisesti sileä rappaus, jossa on ollut rappauslistakoristeita. Päädyissä on valejulkisivut.	Vaakasuntaan vedetty, uurteinen rappaus, mahdollisesti 1950-luvulta. Rappaus on maalattu keltaiseksi. Rappauskoristeet ovat säilyneet.
Sokkeli	Betonisokkeli on verhottu hakatuilla harmaagraniittiharkoilla ja siinä on ikkunoita.	Kadun puolella sokkeli on hakattua harmaagraniittiharkkoa ja siinä on ikkunoita, pihan puolella maalattua betonia. Sen yläpuolella on ura. Rakennuksen länsipäädyssä perustuksen edessä on kaukalo, koska ikkunat ovat jatkuneet maanpinnan alapuolelle.
Ikkunat	Kaksipuitteisia, maalattuja, puuikkunoita. Hallitsevassa, nelijakoisessa ikkunassa on 1930-luvulle tyypillinen puitejako ja alaikkunat ovat tuuletusikkunoita.	Ikkunat ovat alkuperäisiä, kaksilasisia puuikkunoita. Kellarin puuikkunat kadun puolella ovat myöhempiä.
Pääsisäänkäynti	Pääsisäänkäyntiä reunustavat jalustalta nousevat sileäpintaiset graniittipylväät, jotka kannattavat kivistä palkkia ja katoksena toimivaa pientä lippaa, jonka alapinta on runsaasti koristeltu. Oven yläpuolinen, kaksivärinen koristeaihe on mosaiikkibetonista.	Koristeellisuus yksityiskohtineen on säilynyt, uusi ovilehti on tammea, ja sivulehdet ovat alkuperäisiä.
Muut sisäänkäynnit	Katujulkisivun alkuperäiset ovet olivat tammisia lasikehysovia.	Liikehuoneistojen ovet ja niiden yläpuoliset ikkunat on uusittu. Pihalle on rakennettu uusi kellarin sisäänkäynti katoksineen.
Parvekkeet	Taloussportaaseen liittyy tuuletusparveke asuinkerroksessa.	Parveke on alkuperäinen.

Talotekniset järjestelmät	1936	2018
Ilmanvaihtojärjestelmä	Painovoimainen	Painovoimainen
Lämmitysjärjestelmä	Vesikiertoinen keskuslämmitys, joka käytti polttoaineena koksia tai puuta.	Kaukolämpö
Vesi	Lähdevesi	Vesi kaupungin vesijohtoverkosta
Viemärointi		Kaupungin viemäriverkko



Inarin talon katujulkisivu kesällä 2018. Ei ole tietoa, vastaako nykyinen julkisivuväriytyys alkuperästä. Asuinkerrosten ikkunat ovat alkuperäisiä, liikehuoneistojen ikkunat on uusittu metallirakenteisina. Julkisivuun on lisätty valaisimet. Kokonaisuutena julkisivu on säilynyt hyvin.

Julkisivut

Rakennuksen ulkopuoli on sekin säilyttänyt hyvin alkuperäisen ilmeen. Julkisivussa näkyy ikkunoiden vierillä, sen yläosissa tuuletusräppänoitä, joilla huoneisiin on saatu korvausilmaa. Ilmakanavien ritilöitä on myös ikkunoiden alla. Niissä ilma on kulkenut huoneeseen ripapatterin lävitse, samalla lämmennyt ja noussut lämmitessään. Kolmannessa kerroksessa on rakennuksen päissä kumminkin puolin vain yksi ikkuna, kun alemmissa niitä on rinnan kolme. Symmetriaa on haettu lisäämällä rapatut listat näille ikkunattomille kohdille.

Julkisivussa ikkunat ovat sisemmällä kuin julkisivun ulkopinta. Ikkunoita kiertää kehys, joka on rapattu ja lovettu ulkoreunoistaan. Alun perin kellarikerroksen ikkunat ulottuivat alemmas kadun-tason alapuolelle rakennuksen länsijulkisivussa. Tässä kohtaa julkisivua oli rakennuksen eteen rakennettu betonilla reunustettu kouru tai kaukalo, kuten on myös tehty Jokelan puolella kellarikerroksen sisään-käynteihin ja Inarin talon sisäpihanpuoleisessa osassa kellarikerroksen lämmönjakohuoneeseen johtavan sisäänkäynnin luona. Näiden maanpinnatason alapuolelle menevien kourujen haasteena on talvi ja lumi, jolloin ne täyttyvät lumesta ja saattavat aiheuttaa kosteusvaurioita kellaritiloihin.

Rakennuksen eteläjulkisivun läntisin sisäänkäynti on poistettu, mikä näkyy julkisivun halkeamana ja

sokkelimuutoksena. Entisen sisäänkäynnin paikka ja muutama porras ensimmäiseen kerrokseen on edelleen nähtävissä kellarikerroksen katon loivana luiskana.

Rakennuksessa on huopakatteinen pulpettikatto. Sivustoilla julkisivu nousee kattoja ylemmäs, kätkien kattomuodon, jolloin voidaan puhua valejulkisivusta. Sisäpihan puolella katon räystäään alla on hyvin massiivinen, profililtaan suorakulmainen kouru. Kadun puolella on betoniräystä, joka on koristeltu alapinnaltaan. Rakennuksen pääporras muodostaa tornimaisen osan katujulkisivuun.

Tilahahmo

Toisen ja kolmannen kerroksen huonejako, sekä kattokorkeudet ovat alkuperäisiä. Ensimmäisessä kerroksessa ja kellarissa on tilajako muuttunut alkuperäisestä.

Kattopinnat

Kattopinnat ovat, kuten alkuperäiset, suoria ja rappattuja. Alkuperäiset huonekorkeudet ovat säilyneet, alaslaskuja ei ole. Kahdessa ylimmässä kerroksessa on säilynyt muutamia rosetteja.

Ikkunat

Rakennuksen ikkunat ovat alkuperäisiä, sisään-ulosaukeavia kaksipuitteisia ikkunoita, joiden sisem-pään puitteeseen on lisätty ura tiivistettä varten ja puitteiden väliin sijoitettu sälekaihtimet. Puitteiden kulmissa on päistään suippenevat, pyöristetyt kulmaraudat, joissa on kupukantaruuvit. Huoneen puolella on puitteen sisäpinnassa kromisia hakasia, joilla ikkuna on voitu avata ja sulkea. Ikkunat ovat hyväkuntoisia. Niiden edessä on puinen ikkunapenkki, joka on osassa huoneita sekä porrashuoneessa verhottu 2000-luvulla keraamisella laatalla. Syvennykset ovat sivuistaan viistettyjä ja niiden korjaamisessa on käytetty kuitutapettia. Porrashuoneen ikkunapenkin yläpuolinen ruutu on varustettu terveysikkunamekanismilla, joka oli 1920-1930-luvulla tyypillinen ratkaisu. Sisäpihanpuoleiset ikkunat, joiden ikkunapenkki on viistottu, muistuttavat lähinnä ajasta jolloin tilassa oli miesten sauna.

Ovet

Toisen ja kolmannen kerroksen huoneistojen puupeiliovet ja vuorilistat ovat alkuperäisiä. Huoneistojen sisäovet ovat alkuperäisiä puupeiliovia, jotka on kunnostettu 2009. Tärkeimpien huonetilojen peilit ovat kulumistaan koveran muotoisia. Ovien leveydestä ja koristeellisuudesta on helppo erottaa päätiloiksi

tarkoitettut huoneet sivuhuoneista ja kiintokomeroista. Toisessa kerroksessa on Inarien perheen koti ja sen sydämessä sali, jonka ovet ovat näyttävimpiä pariovia.

Huoneistojen ovet ovat komeita, alkuperäisin vetimin varustettuja puupeiliovia, jotka ovat mäntyä, sisäpuolelta maalatut yksivärisiksi ja ulkopuolelta taidokkaasti ootrattuja. Ooteraus on mahdollisesti toteutettu vasta 2009. Ovissa on kapea sivulehti.

Taloussporras on pääporrasta ahtaampi tila. Toisen kerroksen kerrostasanteella on ovi tuuletusparvekkeelle. Ovi on tuplaovi ja sekin on alkuperäinen. Sekä oven vedin että salpa ovat alkuperäiset.

LVI-kalusteet

Valurautaiset ripapatterit ovat alkuperäisiä. Ne seisovat omilla jaloillaan porrashuoneen seiniin ja ikkunoiden alle sijoitetuissa syvennyksissä. Rakennuksessa on säilynyt joitakin valurautaisia poistoilma-venttiileitä ja tuloilmaluukkuja. Rakennuksessa oli alun perin keskuslämmitys, mutta myös yksi, ilmeisesti tunnelmanluojaksi tarkoitettu takka. Rakennus on varustettu ilmalämpöpumpuilla, joiden ulkoyksiköt on sijoitettu parvekkeelle ja yksi kappale katoksen alle.



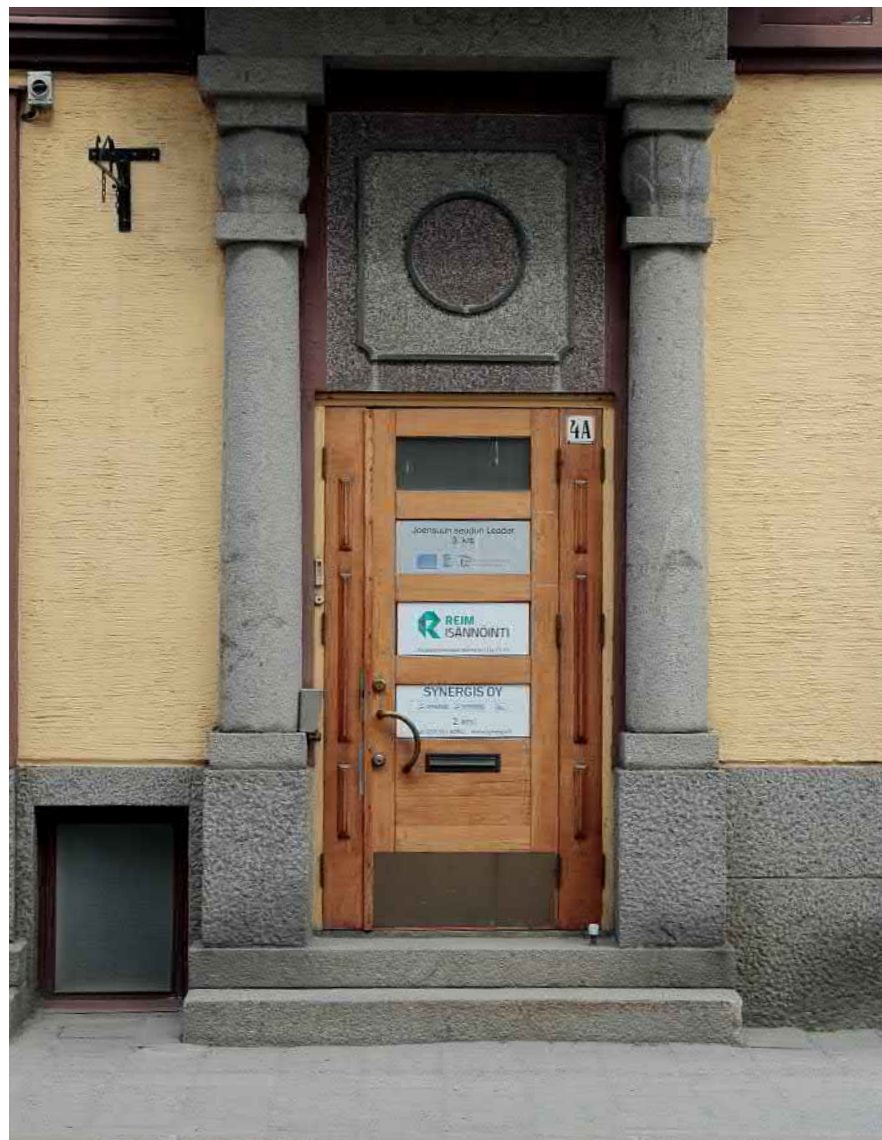
Ullakon ikkunat ovat pyöreitä. Piipun alaosassa on metallinen huoltoluukku sisäpihan puolella ja yläosa on pellitetty. Piipun oikealle puolelle on rakennettu myöhempi katos ja sisäänkäynti. Sisäpihan puolella ei ole koristeluita kuten hammaslistaa - joskin räystäskin on eri korolla. Ikkunajako on alkuperäinen. Parveke ja talousportaan sisäänkäynti ovat alkuperäisiä.



Räystäään alla on alkuperäinen hammastettu terastilista. Myös räystäään alapinta on koristeltu puuikkunat ovat alkuperäisiä.



Takapihan puolella päätyjen valejulkisivu on selvästi näkyvisä. Räystäällä kiertää metallikaide. Lämpöpiippu on verhottu pellillä. Lämmönvaihtimet on asennettu julkisivun pintaan.



Asuntoportaan sisäänkäyntiä on korostettu mahtipontisilla graniittipilareilla joiden pinta on hiottu. Sokkelin pinta erottuu siitä hakattuna. Oven edessä on myös muutama graniittiaskelma. Oven yläpuolella oleva kasetointi on terastirappausta. Betonilipan alapinta on runsaasti koristeltu. Ovilehti on uusittu, mutta sivulehdet ovat alkuperäisiä.



Inarin talo vasemmalla ja Jokela oikealla. Keskustan uudet rakennukset, kuten taustalla näkyvä Niskakatu 3, ovat mittakaavaltaan huomattavasti massiivisempia kuin nämä 1930-luvun rakennukset. Valokuva kesältä 2018.



Näkymä Inarin länsipäädyistä, jossa näkyy eräänlaisia valeikkunoita, ja Niskakatua pitkin kohti Pielisjoen rantapuistoa. Nykyinen teräsaita ja portit talon molemmilla puolilla ovat viimeisten vuosikymmenten aikana rakennettuja. Inarin rakennus on mitä ilmeisimmin määrittänyt 1950-luvulla rakennetun naapurinsa mittakaavaa ja puoliavointa korttelirakennetta. Toisaalta Inarin taloa ei ollut otettu huomioon vuoden 1962 asemakaavan rakennusalueessa. Inarin takana näkyy Jokelan elokuvaseinää. Valokuva kesältä 2018.



Porrashuoneen lattiat ja portaat ovat massaltaan ruskeaa mosaiikkibetonia, ja kaiteet koristeellisia, alkuperäisiä teräskaiteita. Huoneistojen ovet ovat erityisen hyvin säilyneitä puupeiliovia, jotka on ootattu (ilmeisesti vasta 2009). Porrashuone on maalattu 2009, jolloin myös valaistus on uusittu. Porrashuoneessa on ainoana rakennuksessa kattolista, joskin se on hyvin yksinkertainen.



Porrasakelien pätyyn on tehty marmorointia (2009). Alkuperäinen asu on mahdollisesti ollut yksinkertaisempi.



Ensimmäisen kerroksen liiketilassa on alkuperäinen ikkuna rakennuksen päädyssä.



Entisen asunnon, nykyisen toimiston puupeiliovet ovat hyvin säilyneet, samoin vuorilistat.



Kellariin toteutettu yhteiskäyttöinen tila.



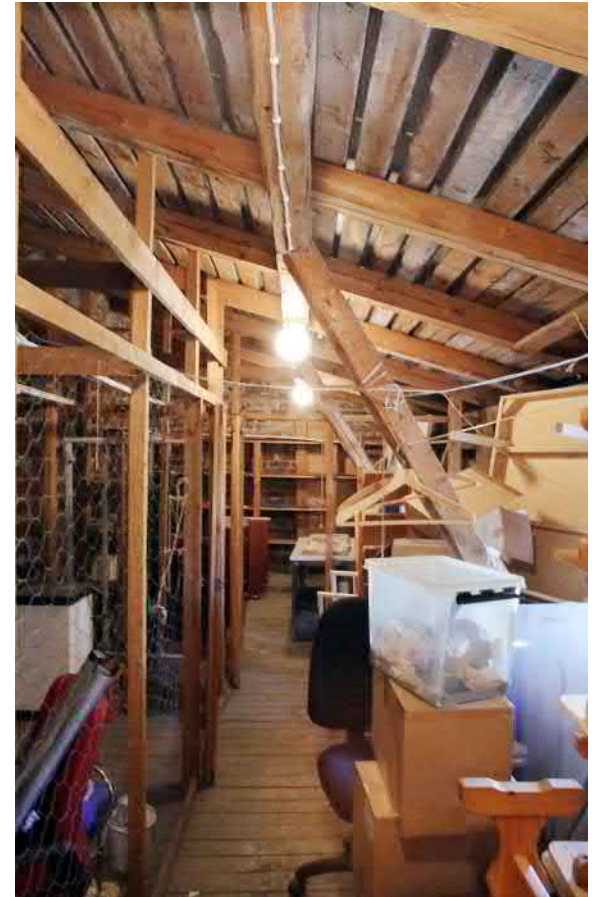
Toisen kerroksen toimistotiloja.



Talousportaan muodot ovat modernisti kaareutuvia.



Kapeassa porrashuoneessa pattereille on rakennettu oma syvennys.



Inarin kattorakenteet ovat puuta.



Alkuperäinen, kunnostettu
lämmityspatteri.



Alkuperäinen valurautainen
poistorilä on edelleen
käytössä.

Alkuperäinen raitisilmaluuk-
ku on edelleen käytössä.



Ilmanvaihtoluukun kohdalle
on vuoden 2009 muu-
tostöissä jätetty näkyviin
edellinen maalikerros.



4

Jokelan talo

4.1

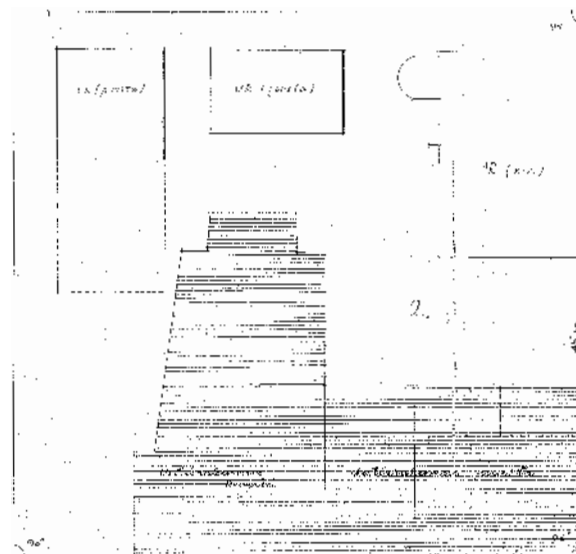
Suunnitteluratkaisu

Ulkomuoto ja rakenne

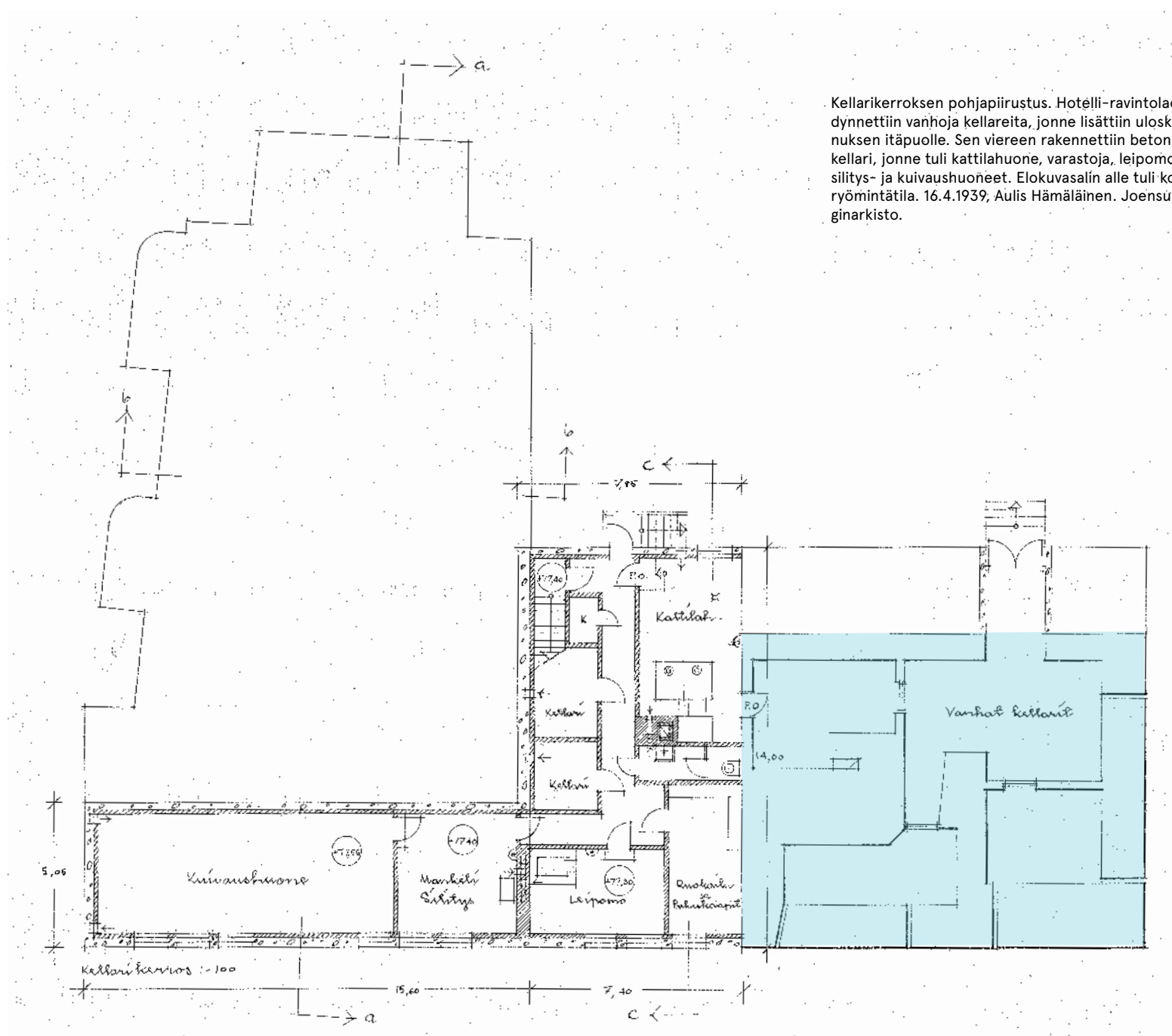
Maistraatti myönsi Heikki Inarille rakennusluvan Jokelan taloa varten toukokuun 16. päivänä 1939. Arkkitehti Aulis Hämäläisen piirustukset oli päivätty kuukautta aikaisemmin, huhtikuun 21. päivänä 1939. Kyseessä oli uudisrakennus elokuvateatteria varten sekä olevan rakennuksen laajennus- ja muutostyö. Osat poikkesivat toisistaan sekä rakenteen että toimintansa puolesta. Pohjoisempi elokuvateatteri oli kivirakenteinen uudisrakennus. Eteläosa oli hirsi-rakenteinen hotelli ja ravintola, sekin käytännössä uudisrakennus, vaikka osa vanhemmasta rakennuksesta käytettiin materiaalisesti uudelleen. Rakennusten väliin tehtiin palomuuuri. Julkisivut rapattiin yhtenäisen ilmeen luomiseksi. Kaksiosainen rakennus sijaitsee pääosin Torikadun varressa. Hotelli-ravintolan lyhyempi pääty reunustaa Niskakatua. Elokuvasalin rakennus työntyy tontin sisäosaan. Rakennukset ovat kaksikerroksisia.

Hotelli-ravintolan rakennuksen laajennuksen lähtökohtana oli 1800-luvun lopun yksikerroksinen, harjakattoinen hirsitalo, jonka rungon mitat olivat 10 metriä x 14 metriä. Aloittaessaan kahvilatoiminnan 1934 Inarit olivat siirtäneet rakennuksen pääsisäänkäynnin Torikadun puolelta Torikadun ja Niskakadun kulmaan ja viistonneet hirsikehikon. Tässä vaiheessa suunnitelman laati Viljo Raittila. Vuonna 1939 sisäänkäynti palautettiin taas Torikadun puolelle. Vanhasta rakennuksesta käytettiin luonnonkivilohkareista ladotut perustukset ja kellari sekä osa ensimmäisen kerroksen hirsiseinistä. Rakennuksen eteläpäädyssä hyödynnettiin suuria luonnonkivilohkareita, jotka olivat perua vanhasta puurakennuksesta. Lohkareet oli ladottu tukemaan pehmeätä, savista maata. Suurista lohkareista koostui myös uunin perustus.

Hirsirunkoa muokattiin kuitenkin radikaalisti epäperinteisellä tavalla käyttäen esimerkiksi kah-ta leveää vaakasuuntaista ikkuna-aukkoa katujen kulmauksessa. Sisätilojen hahmoja muutettiin, mikä



21.4.1939 päivätty asemapiirros, jonka on allekirjoittanut Aulis Hämäläinen. Asemapiirroksen on merkitty uutisrakennus kivistä ja uutisrakennus puusta. Puisen rakennuksen osan sisälle on merkitty vanhan rakennuksen ääriviivat. Joensuun kaupunginarkisto.



Kellarikerroksen pohjapiirustus. Hotelli-ravintolaosassa hyödynnettiin vanhoja kellareita, jonne lisättiin uloskäynti rakennuksen itäpuolelle. Sen viereen rakennettiin betonirakenteinen kellar, jonne tuli kattilahuone, varastoja, leipomo, mankeli-, silitys- ja kuivaushuoneet. Elokuvasalin alle tuli korkeahko ryömintätila. 16.4.1939, Aulis Hämäläinen. Joensuun kaupunginarkisto.

tarkoitti hirsiseinien eli kantavan rakenteen osittaista purkamista. Rakennuksen ulkomuoto, mukaan lukien korkeus, julkisivumateriaalit, kattokulma ja runko-syvyys muuttuivat. Uudisrakennus oli tilavuudeltaan noin neljä kertaa vanhan rakennuksen kokoinen.

Arkkitehti pyrki yhtenäistämään rakennusten ulkoasua ja luomaan ilmeisesti vaikutelmaa todella suuresta liikerakennuksesta. Yhtenäistäviä piirteitä oli sileä julkisivurappaus, räystäslinjan korostaminen ja pääsisäänkäyntien melko yhtenäinen käsittely. Sisäänkäyntejä oli korostettu vetämällä ne muusta julkisivusta sisään, porttiaiheella ja lipalla, jonka yläpuolella oli paikka valomainokselle. Kino-Karjalan lipan alapinnassa oli upotettu valaisin. Sisäänkäynnit olivat ajalleen tyyppisiä ja varsin edustavia.

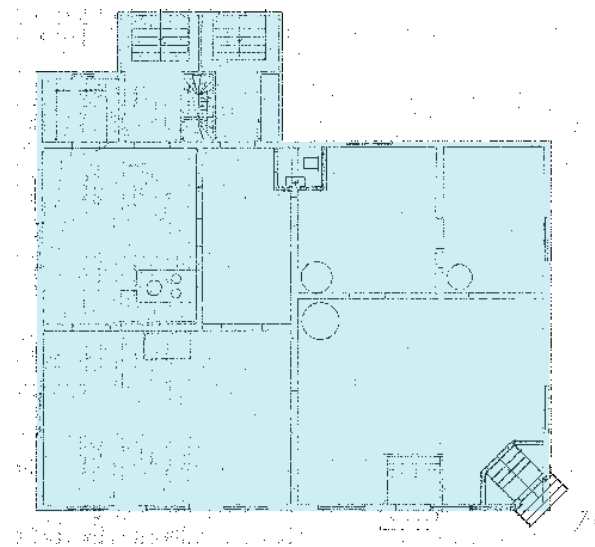
Arkkitehti muokkasi erityisesti elokuvateatterin julkisivusta modernimpaa ja näyttävämpää. Ensinnäkin sen sokkeli, toisin kuin ravintolaosan, tehtiin graniitista. Ravintolan puolella betonisokkeli oli slammattu. Betonilipan päälle oli sommiteltu isoja Kino-Karjalan mainosvaloja. Julkisivun ensimmäinen kerros verhoitiin klinkkerilaatalla ja julkisivun yläosa oli rapattu. Alkuperäinen klinkkeri on todennäköisesti ollut keltaista, koska 1960-luvun muutostöissä on todennäköisesti käytetty vanhan laatan väristä laattaa. Elokuvateatterin puolen julkisivun yläosassa oli hammastusnauha, vastaava kuin Inarin talossa, hotellin kohdalla taas ei. Myös kattomuodot poikkesivat toisistaan. Elokuvateatterin kadunpuolen valejulkisivu saa rakennuksen vaikuttamaan uudenaikaiselta tasakattoiselta luomukselta. Hotelli-ravintolaosassa oli perinteisempi aumakatto. Sen katto leikkaantuu jyrkästi palomuruuriin. Sokkelissa oli ikkunoita Torikadun puolella.

Ravintolaosan ainoa erikoisuus oli rakennuksen kulman yli jatkuva ikkunapinta. Julkisivupiirustuksessa olevan, nurkan ympäri kiertävän nauhaikkunan sijaan se toteutettiin rakenteellisista syistä viereen sijoitetuista ikkunaruduista. Ikkuna-aukotus oli varsin erilainen rakennuksen kahdessa osassa. Kadun puolella ravintolan kohdalla oli runsaasti ikkunoita, ja hotellissa ikkunoita on yksi kunkin huoneen kohdalla. Elokuvasali oli puolestaan umpinainen, ja julkisivussa oli vain pieniä nauhamaisia ikkunoita maatasokerroksen yläosassa ja toisessa kerroksessa julkisivun keskellä yksi nauhamainen ikkuna konehuoneen kohdalla. Takapihan puolella elokuvasali oli ikkunaton. Rakennuksen pohjoispäädyssä oli uloskäyntejä elokuvasalista poistuville katsojille. Myös ravintolaosasta oli alun perin kaksi uloskäyntiä takapihalle. Näistä eteläisempi suljettiin viimeistään 1960-luvulla. Pohjoisemman päällä oli hotellikerroksen tuuletusparveke. Parvekkeelle johtavan oven lisäksi toisessa kerroksessa oli neljä hotellihuoneen ikkunaa takapihalle. Ensimmäisessä kerroksessa oli pienempiä wc-tilojen ikkunoita sekä neljä T-ikkunaan keittiötiloissa. Vanhan mallisten T-ikkunoiden käyttö osana modernia rakennetta viittaa vanhan puutalon rakennusosien uudelleenkäyttöön.

Sisätilat

Muutoksesta lähtien kokonaisuus tunnettiin hoteli-ravintola Jokelana. Ravintolan uudet tilat olivat yli kaksinkertaiset entisiin tiloihin nähden. Ravintolaosa sai yleen toisen kerroksen, jonne tuli 12 huoneen hotelli. Elokuvateatteriin, joka nimettiin Kino-Karjalaksi, tuli paikat 334 katsojalle.³⁶

³⁶ Karjalan maa 27.7.1939.



Ennen ravintolatoiminnan laajentamista vanhaan puurakennuksen tehtiin ikkuna- ja ovimuutoksia. Sen länsikulmauksessa sijainneen oven viereen tuli toinen ovi ja tämän uuden oven kumallekin puolelle aiempaa suuremmat ikkunat. Maaliskuulle 1934 päivätty muutospiirustus, jonka on allekirjoittanut Viljo Raittila. Joensuun kaupunginarkisto.

Elokuvateatterin kohdalla oli kellaritiloja vain kadun varressa. Ne olivat hotelli-ravintolan käytössä. Maantasokerroksessa oli tässä osassa kadun varrella odotushalli, josta oli keskeltä kulku elokuvasalin aitoihin ja kummaltakin sivulta penkkiriveille. Odotushallin sivustalta nousivat portaat konehuoneeseen. Viuhkan muotoisen elokuvasalin lattia oli laskeva ja porrastettu. Valkokankaan edessä salin lattiataso oli taas nouseva ja kankaan takana oleva äänilaitteiden huone muodosti korttelin sisäpuolen osiin työntyvän ulokkeen.

Ravintolan puolella entisen puurakennuksen kellaritilat jätettiin entiselleen. Sen viereen rakennettiin uudisosa, jonne tuli rakennuksen kattilahuone, henkilökunnan sosiaalitiloja, leipomo, ja kellarivarastoja. Viereisen rakennuksen alla kellarissa sijaitsivat hotellitoimintaa palvelevat pyykin kuivaushuone ja mankelihuone. Hotellilla ja ravintolalla oli yhteinen sisäänkäynti Torikadulta pitkänomaiseen aulaan. Oikealla puolella oli kahvila ja kabinetti, vasemmalla ruokasali. Kahvilan ja kabinetin välillä oli yksi huonetila haitariseinin yhdistettävissä joko kahvila- tai kabinettiosaan tai avattavissa siten, että kahvila ja kabinetti muodostivat yhtenäisen tilan. Ruokasalin yhteydessä oli kassatiski ja keittiö.

Toisessa kerroksessa oli keskikäytävä, jonka varrelle sijoittui seitsemän yhden hengen ja viisi kahden hengen huonetta. Käytävän varressa oli kaksi wc:tä ja yksi yhteiskäytössä oleva kylpyhuone, johon oli käynti myös yhdestä huoneesta.

Hotellin väliseinät tehtiin kolmen tuuman lan-kuista ja eristettiin sellusta tehdyllä puukuitulevyllä, Ensoliitilla. Äänieristys on näin kevyissä seinissä ollut

olematon. Kylpyhuoneen ja wc-tilojen lattia päällystettiin keraamisilla laatoilla, muut lattiat hotellin ja ravintolan puolella linoleumilla. Sisäovet olivat sileitä vaneriovia, ja ulko-ovet männystä tehtyjä kehysovia. Ravintolan keittiössä oli vesialtaalla varustettu 1 m x 1,8 m kokoinen liesi. Kustakin hotellihuoneesta oli soitto- kello ja huoneet oli varustettu puhelinpistein. Puhelin- keskus sijaitsi portierin syvennyksessä. Ravintolan ja kahvilan seinät pinnoitettiin Enso-tapetilla, keittiö- ja wc-tilojen seinät pahvilla. Kaikki seinät maalattiin öjymaalilla. Elokuvasalin puolella seinät päällystettiin insuliittilevyillä ja katto insuliitti-akustiikkalevyillä.³⁷

Lehtiartikkelin mukaan ovissa ja ikkunoissa käytettiin tammea ja mahonkia. Tämä poikkeaa Aulis Hämäläisen laatimasta rakennuslupan liitteestä, jossa rakennustapaa on selostettu, jonka mukaan ulko-ovet tehtiin männystä. Elokuvasalin varta vasten suunnitelut ja teetetyt kromi-nikkeliputkituolit valmisti Heteka Oy Helsingistä. Hotellin ja ravintolan kalustamisesta vastasi pääosin Lahden huonekalutehtaat.³⁸

Rakennustyöt olivat pitkälti paikallisissa käsissä. Vesi- ja viemärijohtotöistä vastasi Vesijohtoliike Huber, sähkötöistä Radio- ja Sähköliike Ilmari Häkkinen, ikkuna- ja ovitöistä puusepäntiike J. F. Helin. Graniittisten rakennuksen osien toimittamisesta ja asennuksesta vastasi joensuulainen Nevalaisen kivenveistämö.³⁹

Rakennustyöt etenivät rivakasti. Arkkitehti- piirustukset on päivätty maaliskuun huhtikuulle 1939, rakennuk-

sen oli tarkoitus valmistua saman vuoden syys-kuun alussa. Kesän aikana oli valittu jo uudessa elokuvateatterissa ensimmäisenä esitettävä elokuva. Se oli Lumikki, joka oli Walt Disney'n ensimmäinen kokopitkä animaatioelokuva ja kansainvälisesti suuri menestys. Aikataulu piti ja elokuvasali aloitti toimintansa 1.9.1939.⁴⁰ Ilmeisesti samaan aikaan rakennettiin myös osa laajennettavaa ravintolapuolta, mutta sen laajennus suunnitellun mukaiseksi toteutettiin kokonaisuudessaan todennäköisesti vasta välirauhan aikana 1940. Tähän viittaa Lauri Vasaman allekirjoittamien muutospiirustusten ajoitus 19.12.1940 ja se, että uudelle hotelli-ravintolalle haettiin alkoholilupaa elokuussa 1940.

Rakennuslupiin perustuvat muutokset käsittävät lähinnä kaksi julkisivumuutosta ja sisätila- muutoksia. Todellisuudessa rakennuksessa on tehty paljon pienempiä muutoksia, joille ei ole haettu rakennuslupaa.

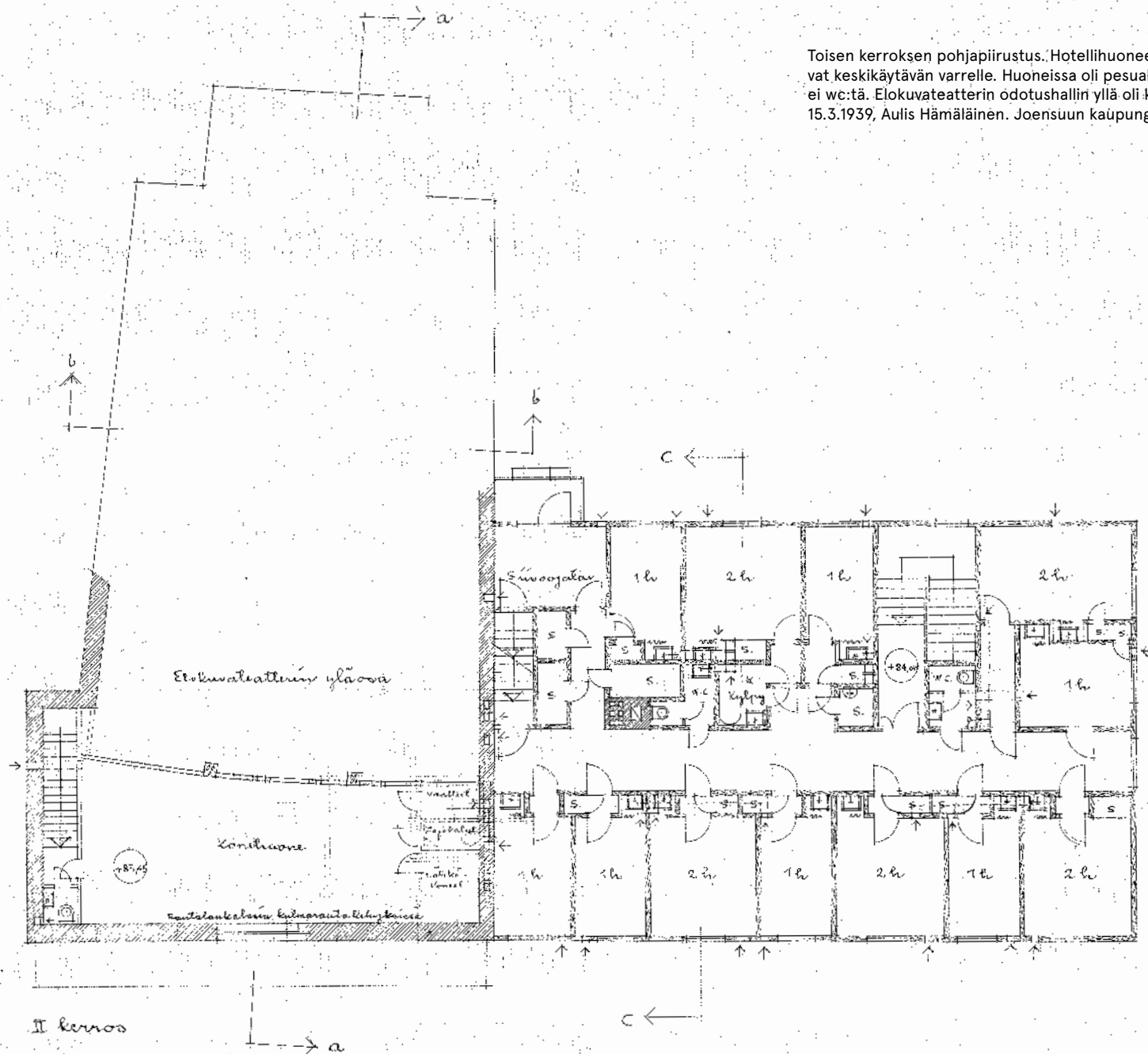
37 Vuoden 1939 rakennuslupahakemuksen rakennusselityslite, *Kinolehti* 6/1940.

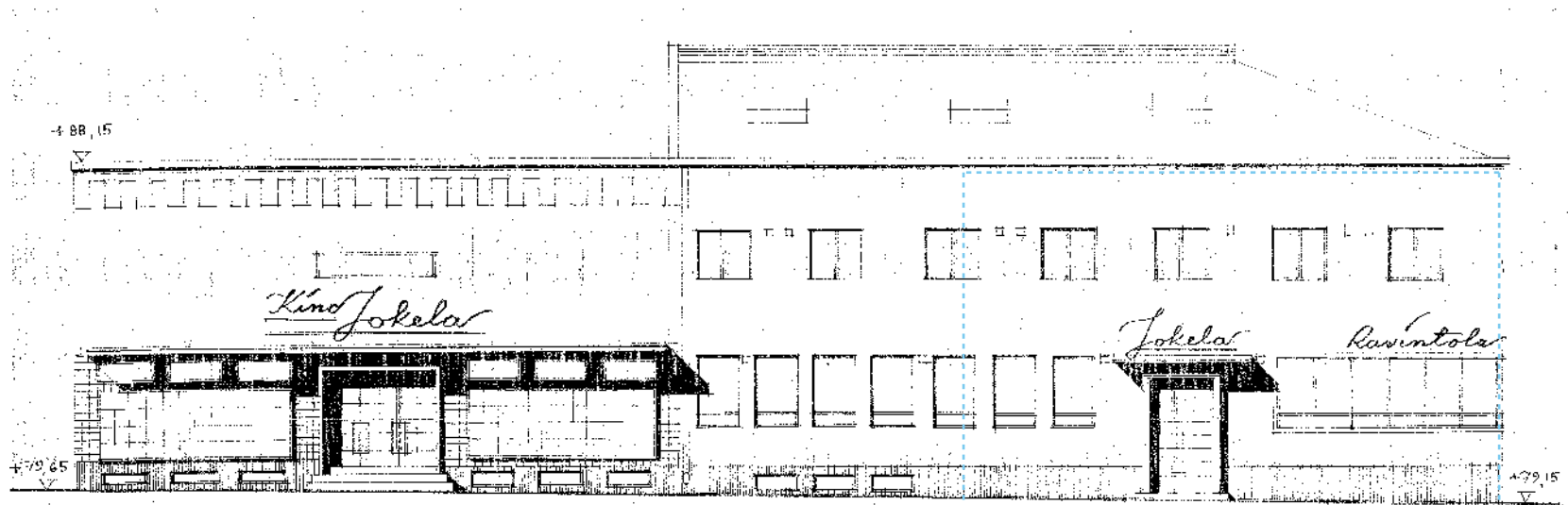
38 *Karjalan maa* 27.7.1939.

39 *Karjalan maa* 27.7.1939.

40 Kuittinen, suullinen tiedonanto, 29.5.2018.

Toisen kerroksen pohjapiirustus. Hotellihuoneet sijoittuivat keskikäytävän varrelle. Huoneissa oli pesualtaat, mutta ei wc:tä. Elokuvateatterin odotushallin yllä oli konehuone. 15.3.1939, Aulis Hämäläinen. Joensuun kaupunginarkisto.

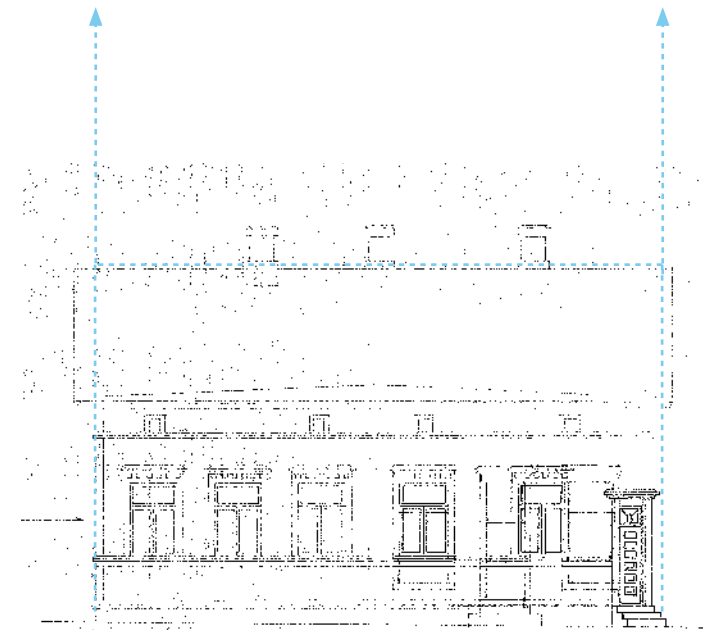




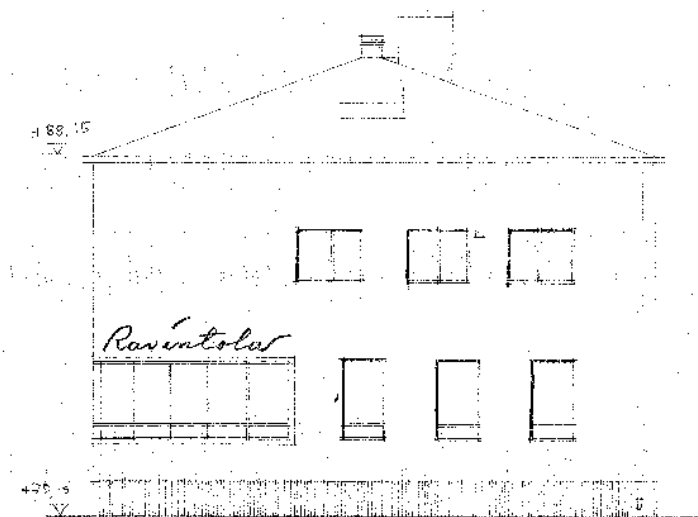
Julkisivu Torikadulle. Piirustukseen on kirjattu materiaaleiksi: sokkeli graniittia, portaali hiottua graniittia, katos betonia, katoksen alainen seinä päällystetty klinkkereillä, yläosa rapattu, katto galvanoitua peltiä. 16.4.1939, Aulis Hämäläinen. Joensuun kaupunginarkisto.



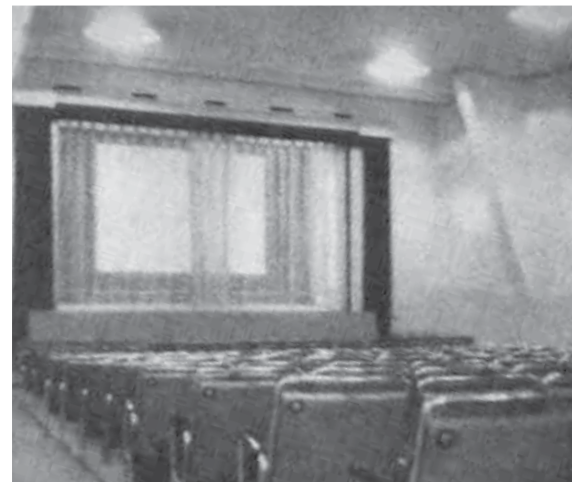
Kino-Karjalan julkisivu vuoden 1940 Kinolehdestä. Julkisivussa ohikulkijan huomion kiinnittivät kuvakaapit, joiden filmijulisteet esittelivät salin ohjelmistoa. *Kinolehti* 6/1940.



Muutospiirustus, Viljo Raittila 5.4.1934. Joensuun kaupunginarkisto.



Julkisivu Niskakadulle.
16.4.1939, Aulis Hämäläinen.
Joensuun kaupunginarkisto.
Rakennuksen pihajulkisivuista ei ole alkuperäisiä rakennuspiirustuksia.



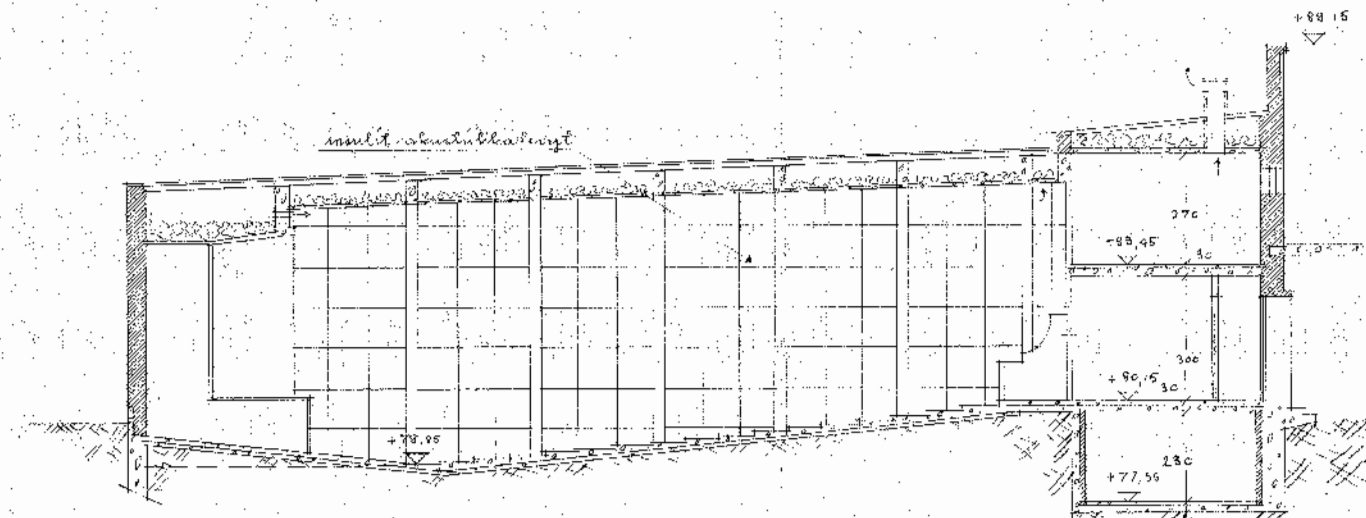
Kino-Karjalan katsomo vuoden 1940 Kinolehdessä.



Jokelan paikalla ollut puurakennus, joka osin purettiin ja muokattiin nykyiseksi rakennukseksi. Valokuvaus aika 1937-1939. Reprokuva Pirjo Jantunen 1972, Pohjois-Karjalan museo.

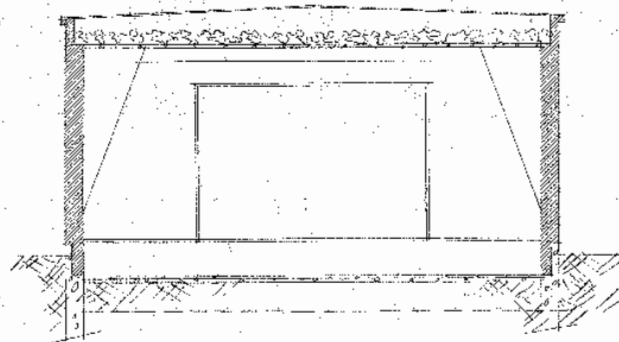


Julkisivu Niskakadulle, jossa näkyy vuonna 1941 tehty toisen kerroksen ikkunamuutos elokuvasalin kohdalla ja rapattu julkisivu, jota kiertää koristenauha räystäään alla. Joensuun kaupunginarkisto.



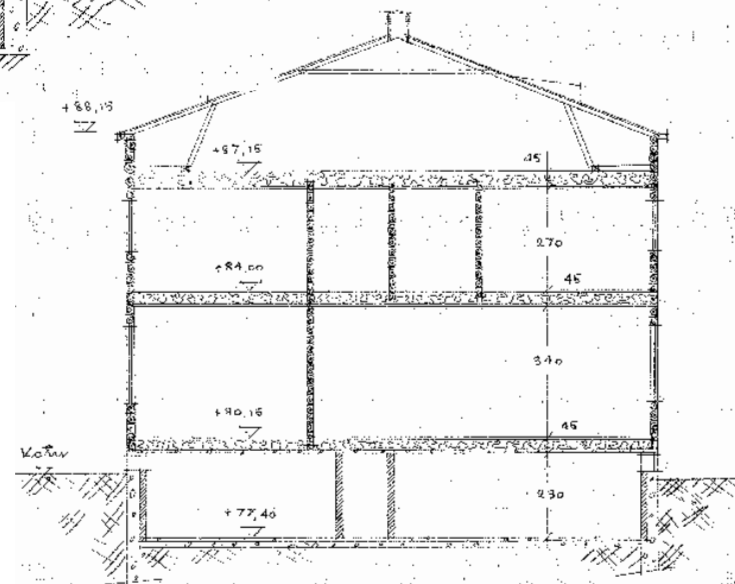
Leikkaus a-a

Leikkauspiirustus, jossa näkyy elokuvastalin nouseva katsomo ja taka-aitiot, valkokangaslava sekä seinien akustiikkalevyt. 21.4.1939, Aulis Hämäläinen. Joensuun kaupunginarkisto.



Leikkaus b-b

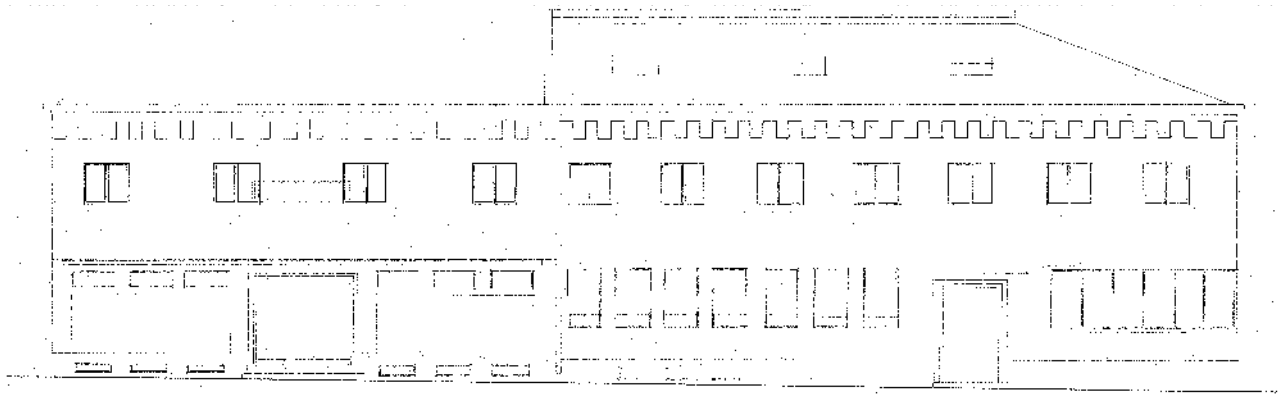
Leikkauspiirustus elokuvastalin kohdalta.



Leikkaus c-c

Puurakenteisen osan leikkauspiirustus. Ulkoseinät ovat hirttä, väliseinät ovat ohutta hirttä, välipohjan eriste on orgaanista. Kellarin rakenteissa on käytetty tiiltä ja betonia. 21.4.1939, Aulis Hämäläinen. Joensuun kaupunginarkisto.

Muutoshistoria



Lauri Vasaman 19.12.1940 päiväämä muutospiirustus koskien julkisivumuutoksia. Elokuvateatteriosan toiseen kerrokseen tuli hotellikerrosta vastaava ikkunajäsentely ja elokuvateatteriosan friisiä jatkettiin hotelli-ravintolan puolelle. Joensuun kaupunginarkisto.

1940-luvun alku

Ensimmäiset muutostyöt ajoittuvat heti rakennuksen valmistumisen jälkeiseen aikaan. Jo vuoden 1941 alussa haettiin lupa julkisivumuutokselle, jonka piirustukset on allekirjoittanut rakennusmestari Lauri Vasama vuonna 1940. Elokuvateatterisalin puoleista, katon alapuolista friisiä jatkettiin hotelli-ravintolan puolelle ja hotelli-ravintola-osan toisen kerroksen ikkunajäsentelyä jatkettiin elokuvateatterin puolelle. Ravintolatiloiissa Torikadun puoleiseen ravintolasaliin asennettiin uusi viiden pilarin pilaririvistö ja purettiin taaempaan sijainnut kolmen pilarin rivistö. Kulmahuoneeseen rakennettiin yksi uusi pilari ja ensimmäiseen kabinettiin tuli toinen vastaava pilari. Wc-tiloja ilmeisesti suurennettiin ja baaritiskiä muutettiin tässä vaiheessa. Elokuvateatterin toisessa kerroksessa muu-

tettiin huonejakoa järjestämällä sinne konehuoneen lisäksi erillinen henkilökunnan huone. Nämä tilat otettiin sittemmin käyttöön hotellihuoneena.

1960-luku

Ainakin vuodesta 1961 on ravintolan nimi ollut neonkyltein rakennuksen julkisivussa.⁴¹ Seuraava julkisivumuutos sijoittuu vuoteen 1968, jolloin Jokelan talon julkisivu kolmelta puolelta ja elokuvateatterin Torikadun puoleinen julkisivu pinnoitettiin mineriitti-levyillä. Julkisivu oli ilmeisesti sen verran huonossa kunnossa, että rakennusvalvonta kehoitti omistajaa

kunnostamaan sen.⁴² Ei ole tiedossa, oliko jomman kumman rakennuksen osan julkisivu huonommassa kunnossa kuin toisen. Koko julkisivu levytettiin ilmeisesti yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi. Levyt kiinnitettiin nauloin rappauksen läpi. Elokuvateatterin julkisivuun asennettiin uutta lasitettua keraamista laattaa vanhan tilalle. Rakennuksen sokkeli jäi graaniittipintaiseksi elokuvateatterin kohdalla ja slammatiin ravintolan kohdalla. Rakennukseen lisättiin hätätikkaat ja -kaide. Ravintolapuolen ensimmäisen kerroksen ikkunoiden ja ovien yläpuolelle tuli massiivinen, galvanoidulla pellillä päällystetty kerroslista, joka tarjoaa pinnan mainosvalojen kiinnittämisen.

41 18.1.1961 annettu rakennuslupa, Joensuun keskusarkisto.

42 Piispa ja Maironiemi 2002, 58–59.

Julkisivuun tehtiin myös raitisilma-aukkoja. Hotelli-ravintolaosan katto uusittiin galvanoidulla pellillä, samalla hotellin katolta poistettiin kattoikkunoita ja harjan tuuletusta muutettiin. Muutoksen suunnitteli Arja Hakala arkkitehtitoimistosta Markki Hakala ja Kumppanit. Ilmeisesti samassa yhteydessä toisen kerroksen käytävän lattia päällystettiin kokolattiamatolla ja majoitushuoneissa uusittiin tapetit.

Rakennuksessa on laakapatterit. Sen lämmitysjärjestelmä ja patterit on uusittu, arviolta 1950-60-luvulla, mahdollisesti siinä vaiheessa kun rakennus liitettiin kaukolämpöön.

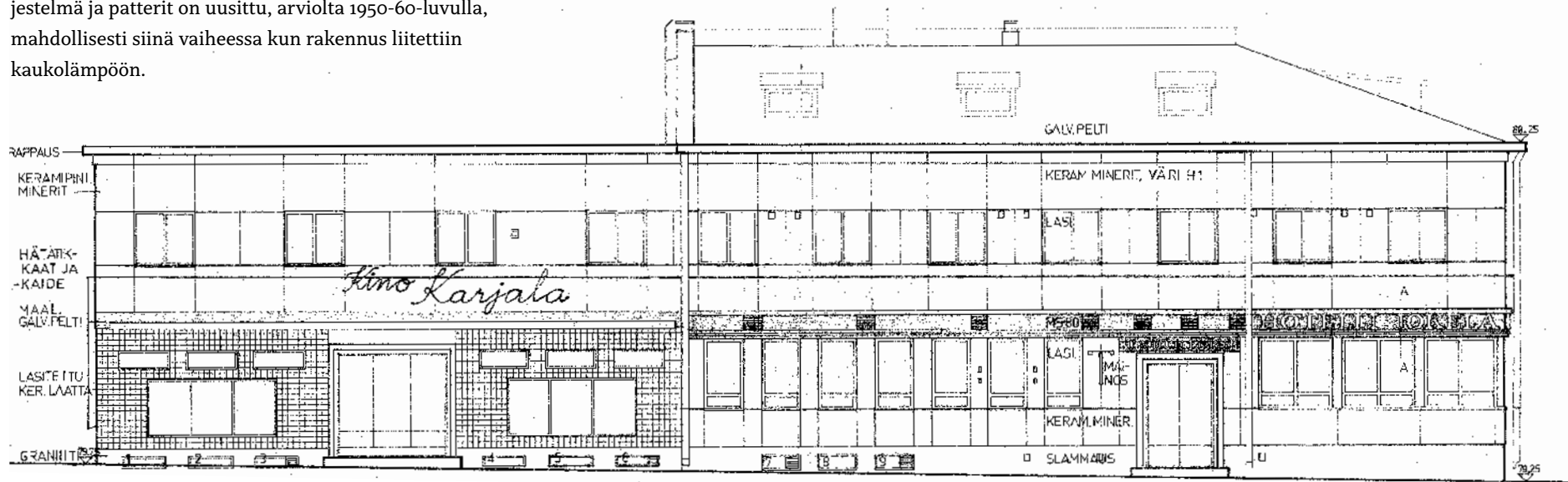
1970-luku ja sen jälkeiset muutokset

1970-luvun muutokset koskettivat sisätiloja. Kabinetin väliset sermit poistettiin ja näin ravintolasalista muodostui yksi yhtenäinen, L-kirjaimen muotoinen tila. Viinavaraston eteen tuli pitkä baaritiski. 1970-luvun lopulla työsuojelumääräykset velvoittivat rakentamaan henkilökunnalle sosiaalitilat. Tämä

tarkoitti suihkujen rakentamista Jokelan kellariin. Myös koneellista ilmanvaihtoa vaadittiin, mutta sitä ei kuitenkaan asennettu.⁴³

Vasta vuonna 1988 ilmanvaihto muutettiin koneelliseksi ja saatettiin asetusten mukaisesti. Samassa yhteydessä vessat kunnostettiin, kylmiöitä purettiin,

43 Piispa ja Mairioniemi 2002, 65, 82, 96.



Arja Hakalan 19.4.1968 päiväämä muutospiirustus, jossa hotelli-ravintolaosa sekä elokuvateatterin toinen kerros on päällystetty keramiikkapintaisella minerit-levyllä. Levyt asennettiin vanhan rappuspinnan päälle. Ravintolaosa sai korotetun kerroslistan ja sen katto uusittiin hieman alkuperäistä poikkeavaksi. Joensuun kaupunginarkisto.

pubin lattia uusittiin, tapetit vaihdettiin ja pinto- ja maalattiin. Ravintolan puolelta purettiin loosit, joiden tilalle tuli pitkä baaritiski.⁴⁴ Salista tehtiin tummanpuhuva, pylväiden väliin sijoitettiin aitoja, tehtiin muita tilaa jakavia säleikköjä ja salin toista puolta korotettiin 30 sentin korkuisella korokkeella. 1990-luvun alussa yläkerran hotellihuoneita korjattiin pintojen osalta.

1993–1994 ravintolan sisustusta muutettiin. Ravintolasalin pylväiden välissä olleet aidat, muut säleiköt ja lattiakorokkeet purettiin. Iso salin pituinen baaritiski purettiin ja palautettiin vanhat loosit.

Vuonna 2002 korjattiin rakennuksen vessat. Rakennuksen alkuperäiset vessat oli suunniteltu 1930-luvun tarpeeseen ja mitoitus. Jo aiemmin miesten ja naisten vessojen paikkoja oli vaihdettu, jotta kasvava naisasiakaskunta sai käyttöönsä useamman wc:n, nyt wc-tilat ajanmukaistettiin. Naisten wc siirtyi yläkertaan.⁴⁵

Vuonna 1992 Joensuun kaupunki uusi vesijohtoja keskusta-alueella ja katuja avattiin tästä syystä useasta kohtaa. Yksi kaivanto sijaitsi Jokelan kulmassa, jolloin rakennuksen kiviladontaperustukset lähtivät sortumaan ja rakennuksen eteläpäätyä tuettiin betonipalkein.⁴⁶

Elokuvasalin muutokset ja säilyneisyys

Elokuvasalin ensimmäiset muutostyöt sijoittuvat ilmeisesti 1960-luvun alkuun, jolloin kohde esiteltiin lyhyesti *Kinolehdessä*. Sisätilojen värit suunnitteli Inger Suvanto, tuolit olivat Helsingistä V. R. Vuoriselta ja lippumyymäläkioski Pentti Tirkkosen tekemä. 1960-luvun alussa uudistettiin myös esityslaitteet, laajakangas ja esirippu.⁴⁷ Elokuvasalin sisustusta uusittiin taas 1980-luvun alussa.⁴⁸

Kun elokuvatoiminta loppui, salin porrastettu lattia oikaistiin ja eristettiin lekasoralla, sillä se koettiin kylmäksi. Tila jaettiin kevyin lastulevyseinin. Entinen salin hätäpoistumistie pihalle suljettiin.⁴⁹ Sen erottaa betonireunainen kaukalo, joita on eri puolille takapihaa rakennettu maan pinnan tason alapuolella olleiden ovien suojaksi. Elokuvasalin sisätila on säilyttänyt tilahahmonsa ja keskeiset rakenneosansa. Vaikka kiintokalusteita on muutettu, 1930-luvun valaisimet ovat säilyneet.

Ravintolan muutokset ja säilyneisyys

Pohjapiirustuksia muutosvaiheista ei ole säilynyt kaupunginarkistossa, mikä viittaa siihen, että ravintolassa on tehty paljon muutoksia, joille ei ole haettu lupia. Kirjallisten lähteiden perusteella tiedetään paljon muutoksia, kuten että ravintolan keittiön puuhella korvattiin sähköhellalla 1960-luvun alussa. Ravintolan sisätilat ovat säilyneet verrattain hyvin ainoastaan tilahahmon osalta. Pinnat eli lattia, seinät ja katto on muutettu tai vähintään käsitelty uudelleen. Ravintolan alkuperäinen kiinteä sisustus kuten tiskit ja looshit eivät ole säilyneet.

44 Piispa ja Maironiemi 2002, 99.

45 Piispa ja Maironiemi 2002, 127.

46 Kuittinen, suullinen tiedonanto, 29.5.2018.

47 *Kinolehti* 6 ja 7/1962.

48 *Kinolehti* 5/1980.

49 Kuittinen, suullinen tiedonanto, 29.5.2018.

Käyttö- ja omistushistoria

Maria ja Heikki Inari pitivät Jokelaa yksityisesti vuoteen 1943, jolloin siitä tuli osakeyhtiö. Yhtiön osakekannasta omisti 50 prosentti Heikki Inari, 25 prosenttia Maria Inari ja 25 prosenttia edellisten poika Olavi Inari. Heikki Inari kuoltua ennenaikaisesti ravintolatoimintaa jatkoi Inarien tytär, Irene Turunen. Irene Turusen mies, Martti Turunen, oli tunnettu kuoronjohtaja, joka avusti vaimoan elokuvateatterin pitämisessä. Jokelan pito oli kuitenkin Turusille sivutoimista, sillä heidän kotinsa ja elämänsä olivat Helsingissä.⁵⁰

Jokelan toiminta pysyi aika lailla muuttumattomana sen ensimmäiset vuosikymmenet 1960-luvun loppuun. Henkilökunnan palkka perustui myyntiin, ja oli 10–12 prosenttia kokonaismyynnistä. Henkilökunnalla oli ajan tavan mukaisesti vastuu siitä, että asiakkaat eivät joutuneet liialliseen humalaan. Asiakkaiden liiallisesta humalatilasta ravintola saattoi saada alkoholitarkastajan nuhteet. Sisään pääsivät vain vahvistarin arvion läpäisseet asiakkaat. Hienostuneen salin puolella oli pukukoodi ja valkoiset pöytäliinat, kahvilan puolella oli rennompi ilmapiiri. Asiakaskunta koostui pääasiallisesti varttuneista miehistä. Jokela oli tunnettu siitä, että siellä kävi eri yhteiskuntaluokkien edustajia. Jokelassa ei titteleillä ollut merkitystä.⁵¹

Ravintolan keittiössä toimi keittäjä ja kylmäkö.

Keittäjä teki lämpimät ja kylmäkö kylmät ruuat, kuten voileivät ja muut pienemmät syötävät. 1960-luvun alkuun ruoka laitettiin puuhellalla. Kylmätavarat säilytettiin kellarissa, keittiössä oli jääkaappi. Kellarissa säilytettiin myös pääosa kylmistä juomista. Keittiö valmisti myös hotellivieraiden aamiaisen, joka tarjoitiin hotellihuoneisiin.⁵²

Sodan aikana ravintoloissa ei saanut vahvoja alkoholijuomia, ja ruokaa myytiin kortilla kauppojen tavoin. Ravintolat olivat niitä harvoja paikkoja, joissa saattoi viettää aikaa ja kuluttaa rahaa. Ne olivatkin suosittuja ja niissä vietti aikaa myös kokonaiset perheet yhdessä. Sodan jälkeen pyrittiin palauttamaan sotia edeltävä tilanne, jossa nuoret ja naiset eivät olleet tervetulleet ravintoloihin.⁵³

1960-luvulla elintaso nousi ja alkoholin kulutus kasvoi. Myös Jokelan maine kulttuuriväen paikkana vahvistui ja se tuli tunnetuksi myös kaupungin ulkopuolella. Vuosikymmenen lopulla siellä kävi etenkin lehtien toimittajia.⁵⁴

Irene Turunen luopui ravintolanpidosta 1970-luvun alussa. Ravintola vuokrattiin E-liikkeelle, joka avasi ravintolan vuoden 1971 lopussa nimellä Joensuun Elli. Sen myötä vanhat toimintatavat muuttuivat. 1970-luvulla Suomeen rantautui uudentyyppisiä ravintoloita, kuten pitserioita ja pihviravintoloita. Uusi alkoholilaki

ja Suomeen valmistuneet lähiöt synnyttivät uuden ravintolatyypin, lähiöravintolan. Pubikulttuuri rantautui Suomeen. Keskiolut oli tullut ruokakauppoihin, mikä söi ravintoloiden katetta.⁵⁵

Jokelassa aloitettiin tanssien pito, minkä seurauksena kabinettien lattiat kerrotaan vajonneen.⁵⁶ Rakenuksessa ei ollut koneellista ilmanvaihtoa, ja tanssien aikana ainut keino huolehtia ilmanvaihdesta oli avata ikkunat. Entinen kahvilasali muutettiin pubiksi 1974 eli asiakas tilasi tästä eteenpäin juomansa itse tiskiltä, mikä vähensi henkilökunnan tarvetta. 1970-luvulla Jokelassa työskenteli puolisenkymmentä tarjoilijaa, kolme portsaria, kaksi keittäjää, ja yksi kylmäkö. Henkilökunta työskenteli edelleen prosenttipalkalla. Pian Jokelan löysivät korkeakoulujen myötä kaupunkiin muuttaneet opiskelijat ja asiakaskunta nuoreni. Samalla tapahtui radikalisoitumista ja poliittiset keskustelut tulivat osaksi Jokelan ajanviettoa.⁵⁷

Vuosikymmenen lopussa Jokelan omistajaa Irene Turusta ei miellyttänyt E-liikkeen tapa pitää ravintolaa ja hän otti yhteyttä kaupungissa tanssiravintola Karelian yrittäjään Reijo Ikoseen, jolle tarjosi ravintolaansa vuokralle. Ikonen otti ravintolatoiminnan vastuulleen vuoden 1978 alusta. Ravintolan nimeksi

⁵⁰ Piispa ja Maironiemi 2002, 47, 49.

⁵¹ Piispa ja Maironiemi 2002, 32, 37.

⁵² Piispa ja Maironiemi 2002, 46–47.

⁵³ Piispa ja Maironiemi 2002, 30, 32.

⁵⁴ Piispa ja Maironiemi 2002, 49, 53.

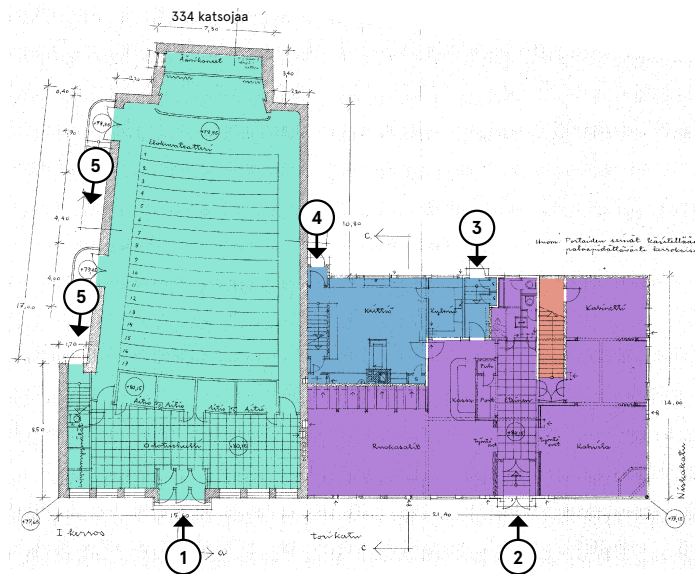
⁵⁵ Piispa ja Maironiemi 2002, 58, 63, 65.

⁵⁶ Piispa ja Maironiemi 2002, 63.

⁵⁷ Piispa ja Maironiemi 2002, 61, 66–67.

Käyttö 1940

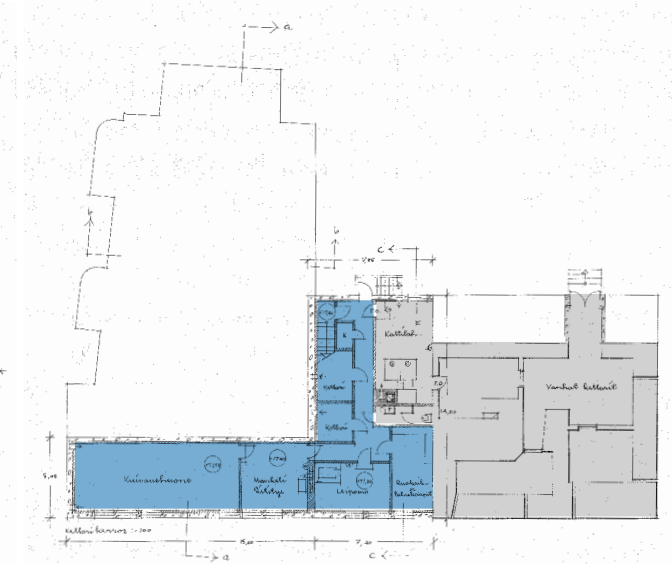
1. kerros



2. kerros



Kellari



- ① Elokuvateatterin sisäänkäynti
- ② Hotelli-ravintolan sisäänkäynti
- ③ Käynti ravintolaan ja hotellin pääportaaseen
- ④ Käynti keittiöön ja hotelliin
- ⑤ Elokuvasalin poistumisreitit

- Elokuvateatteri
- Ravintola
- Tuotannollinen tila
- Hotelli
- Tekninen tila tai varasto

Jokelan pihajulkisivu 1960-luvulla ennen mine-riittäilyjen asentamista. Tässä vaiheessa toinen takapihan uloskäynti oli suljettu. Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiön arkisto.



Valokuva vuodelta 1974. Pentti Mutanen, Pohjois-Karjalan museo.



palautettiin Jokela, nyt muodossa Wanha Jokela. Sisustusta palautettiin Elliä edeltävään asuun. Jokelan maine kasvoi 1980-luvulla entisestään.⁵⁸

Vuoden 1988 alusta uutena vuokralaisena aloitti Teemu Laine, joka halusi muovata ravintolaa jälleen toisenlaiseen suuntaan. Tavoitteena oli nuorempi asiakaskunta ja Laine muokkasi sisätilasta rokkihenkisemmän, ja sen illoissa esitettiin elävää musiikkia. 1990-luvulla Jokelassa toimi Rock Cafe -radiolähetys joka toinen viikonloppu ja vuosikymmenen loppupuolella siellä oli trubaduuriklubi, jossa esiintyi tunnettuja muusikoita. 1990-luvulla lama vaikutti Jokelaan. Henkilökunnan lukumäärää supistettiin 21:stä alle puoleen.⁵⁹

Teemu Laineen jälkeen Jokelan ravintolayrittäjänä jatkoi Eki Lintunen. Tuolloin ravintolan henkilökunta muodosti oman, säännöllisesti esiintyvän bändin. Ravintola jatkoi rokkihenkisenä ja pidettiin siellä diskojakin. Konsepti ei kuitenkaan ollut menestyksenkäs, vaan ravintola ajautui konkurssiin. Uusia yrittäjiä olivat Anita ja Jaakko Latola. He aloittivat ravintoloitsijoina vuoden 1993 lopulla. Latolat halusivat palauttaa Jokelan kulttuuriravintolaksi. Sisätiloja muokattiin ja paikkaan kiinnitettiin pianisti.⁶⁰ Jokelalle kehittyi boheemin ravintolan maine. Sinne vietiin muun muassa yliopisto- ja konferenssivieraita aistimaan Jokelan ilmapiiriä ja paikallista ravintolakulttuuria. Jokela toimi Latoloiden pitämänä aina vuoteen 2013, jolloin vuokrasopimus päättyi ja rakennus asetettiin käyttökieltoon.

Jokelan historiasta kirjoittaneiden Piispan ja Maironiemen mukaan Kino-Karjala ei saavuttanut paikallisen ykkösteatterin mainetta, jollaisena pidettiin kaupungin vanhinta elokuvateatteri Tapiota.⁶¹ Rakennuksessa toimi elokuvateatteri kuitenkin 1980-luvun alkuun. Sen jälkeen tila oli bingo- ja 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen lopulla Fidan kirpputorina.

⁵⁸ Piispa ja Maironiemi 2002, 81–82.

⁵⁹ Piispa ja Maironiemi 2002, 100–101, 105.

⁶⁰ Piispa ja Maironiemi 2002, 105–106, 110–111.

⁶¹ Piispa ja Maironiemi 2002, 29.



<< Jokelan ravintola ajoittamattomassa valokuvassa. Salin takaseinällä oli peili, joka sai tilan tuntumaan todellista suuremmalta. Salissa ei ole nykyistä kattoristikkoa. Seiniä kiertää nykyisen kaltainen hammaslista, mutta se on ilmeisesti rekonstruoitu vanhan kaltaiseksi. Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiön arkisto.

< Kesähotelli Joensuun Ellin vastaanottotiski kesällä 1976. Seppo Kuittinen, Pohjois-Karjalan museo.



Kuva vuodelta 1977, jolloin ravintola Elli lopetti toimintansa. Pohjois-Karjalan museo.



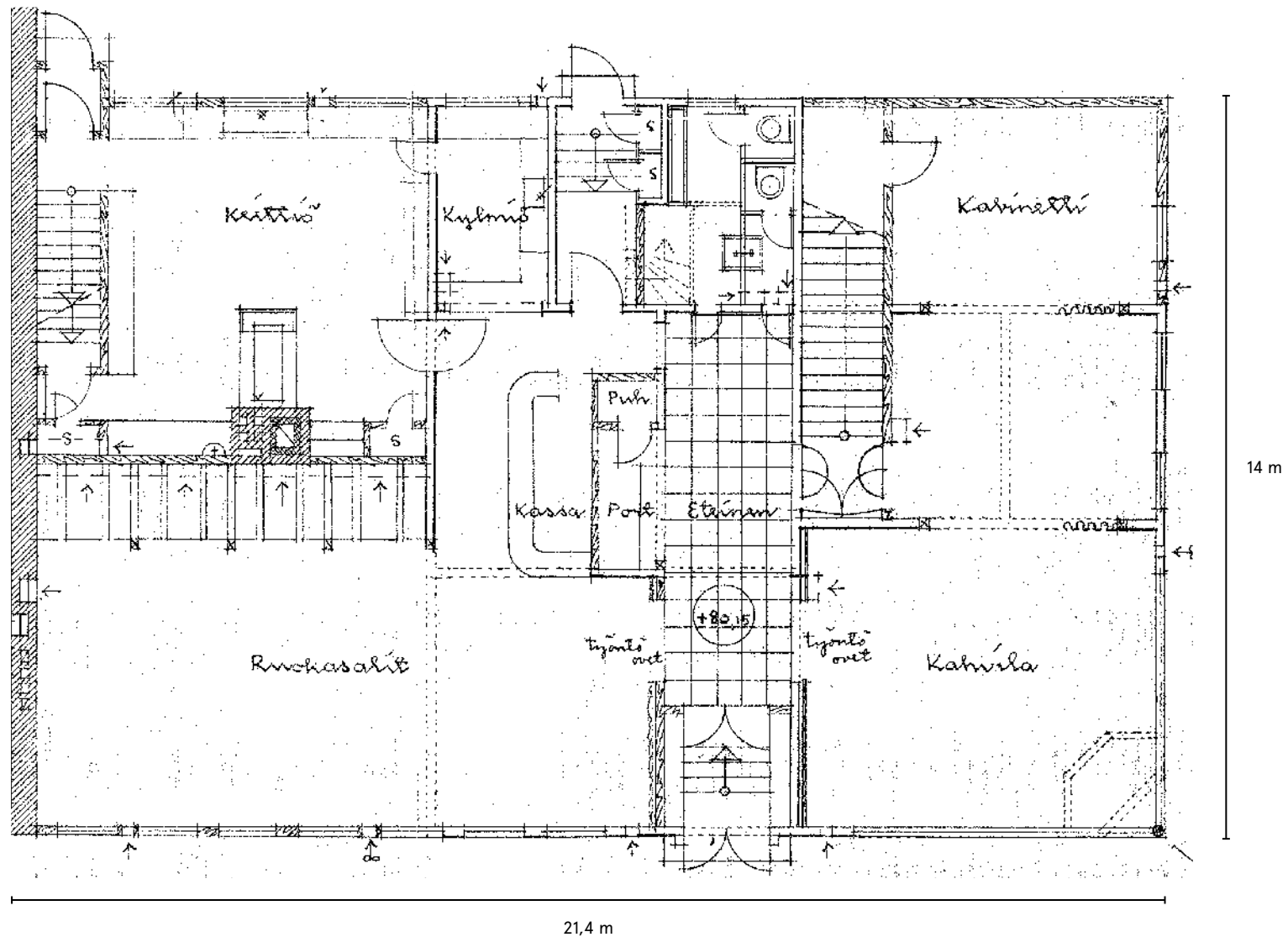
Sisätilakuva ravintola Ellin aikaan 1975. Pohjois-Karjalan museo.



Sisätilavalokuva vuodelta 1983. Pohjois-Karjalan museo.

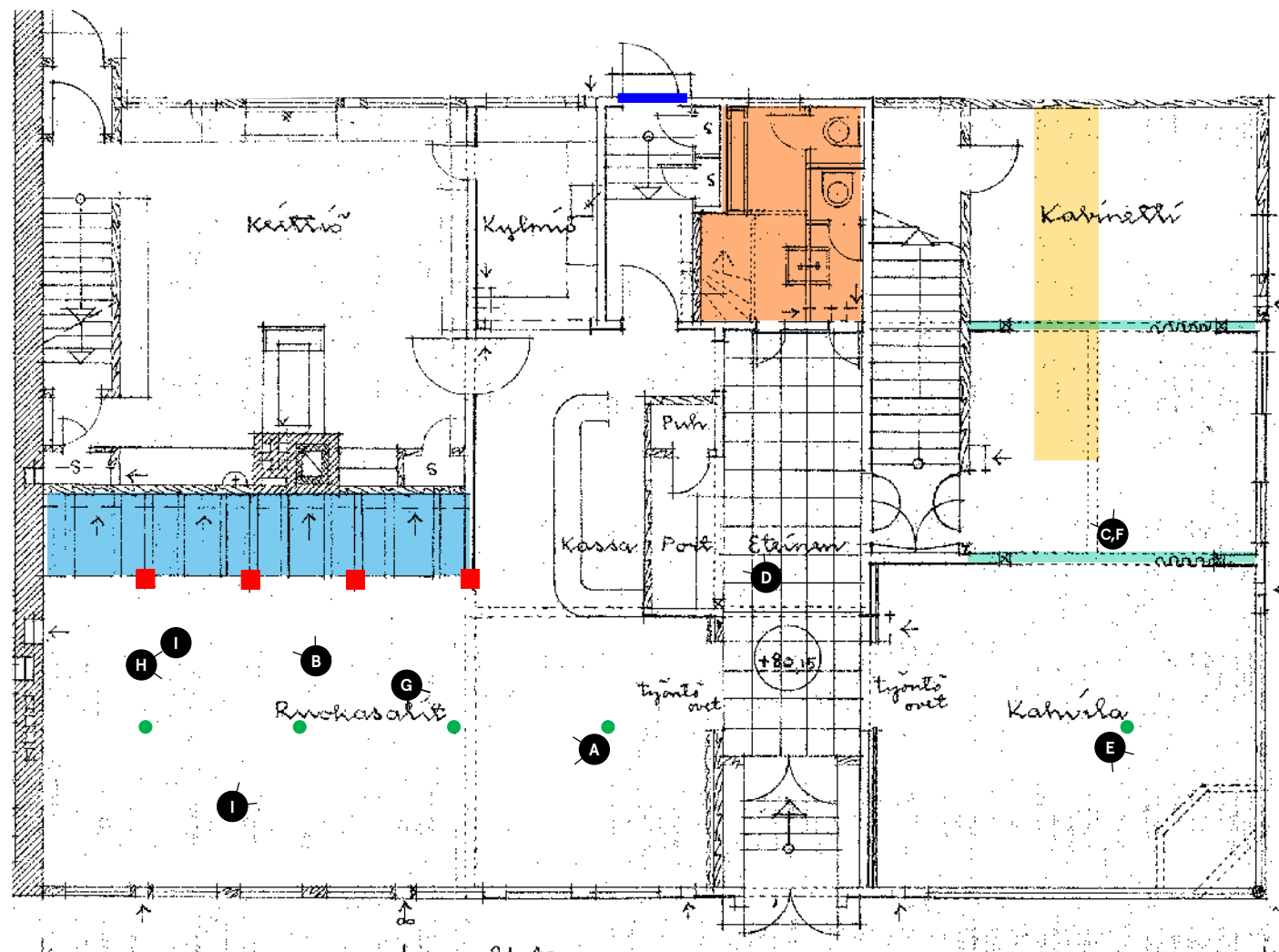
Ravintolan suunnitel- ma 1939

Suunnitelmassa ravintolassa on ruokasali, kahvila ja ka-
binetteja. Kassa ja portieeri
työskentelivät seläkkäin,
molempia tehtäviä on
voinut hetkellisesti hoitaa
yksi henkilö. Keittiö ja
kylmiö jäivät pihan puolelle,
samoin kuin yleisö vessat,
joita oli yksi miehille ja yksi
naisille. Ravintolasalin ja
kahvilan pylväät lisättiin
rakennusvaiheessa tai heti
rakennuksen valmistuttua.



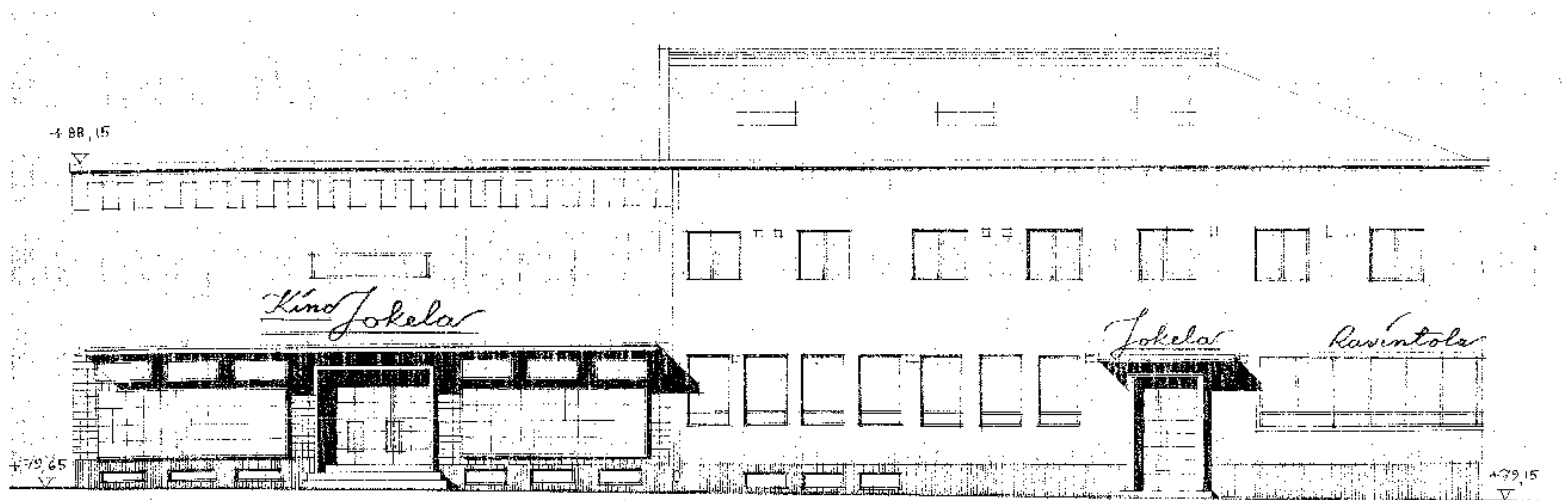
Ravintolan säilyneisyys 2018

Piirustukseen on merkitty tekstikuvauksiin perustuvat muutosalueet. Pohjapiirustuksia muutosvaiheista ei ole säilynyt kaupunginarkistossa, mikä viittaa siihen, että ravintolassa on tehty paljon muutoksia, joille ei ole haettu lupia. Ravintolan sisätilat ovat säilyneet verrattain hyvin ainoastaan tilalahmon osalta. Pinnat eli lattia, seinät ja katto on muutettu tai vähintään käsitelty uudelleen. Ravintolan alkuperäinen kiinteä sisustus, kuten tiskit ja looshit, eivät ole säilyneet.



- | | | |
|---|--|---|
| I Nykytilavalkuvan ottopaikka | WC-tilojen muutos 2002 | Looshit puretti 1970-l, asennettu IV-kotelointi |
| Uloskäynti suljettu viimeistään 1960-l. | Uusi tiski 1970-l | Tilan keskellä oleva pylväsriivi on toteutettu jo 1941 |
| Alkuperäiset pilarit purettiin 1941 | Sermi puretti 1970-l | |

4.4 Nykytila



Julkisivumateriaalit	Erityistä	1940 Ravintola ja hotelli	1939 Elokvateatteri	Tilanne 2018
Katto	Kattomuoto muuttuu palomuurin kohdalla.	Rakennuksessa on korkea aumakatto, joka leikkautuu palomuriin, joka on rapattua tiilimuuria. Katemateriaali oli galvanoitu pelti. Katolla oli ikkunoita.	Elokvateatterin loiva pulpettikaton ja harjakaton yhdistelmä piiloutuu valejulkisivun taakse. Pihan puolella lyhyen, suoran räystään alapinta on ollut mahdollisesti punainen (väriä näkyy lohkeilevan maalin alla).	Kattomuodot ovat ennallaan. Räystäälle on asennettu kulmikas riippukouru, joka vastannee alkuperäistä. Kattoikkunat on poistettu 1968.
Julkisivut	Julkisivuissa pyrittiin alunperin melko yhtenäiseen käsittelyyn. Arkkitehti sommitteli julkisivuun mainosten paikat. Erityisesti elokuvateatterin julkisivu oli otteeltaan moderni.	Julkisivu on rapattu sileäksi. Räystästä on korostettu kahta osaa yhdistävänä tekijänä. Hirret peitettiin pystyaukoituksella ja päälle asennettiin kanaverkkorappaus. Hirsitalo haluttiin saada näyttämään modernilta. Alkuperäinen väri oli mahdollisesti keltainen.	Umpinainen julkisivu on rapattu yläkerroksessa sileäksi ja räystään alla kiertää hammaslista. Alaosa oli klinkkeripintainen.	Julkisivu on levytetty mineriittilevyillä 1968. Levyn takia monia yksityiskohtia on muutettu. Ravintolan ikkunoiden päälle on kiinnitetty raskaanomainen ruskea metallikotelo mainoksia varten. Klinkkerit on uusittu 1968.
Sokkeli	Vaikka suunnittelija käytti vanhan talon luonnonkiviperustuksia, se ei näkynyt julkisivussa. Elokvateatterin sokkeli verhottiin arvokkaammalla materiaalilla kuin ravintolan.	Sokkeli valettiin betonista, verhoiltiin (työselityksen mukaan) tiilellä ja rapattiin. Siinä on terastipinta, joka on mahdollisesti 1960-luvulta. Vanha luonnonkivisokkeli jäi ilmeisesti kokonaan maan alle eikä näy.	Sokkeli valettiin betonista, verhoiltiin (työselityksen mukaan) tiilellä, ja pinnoitettiin graniittilaatoilla. Pihan puolella sokkeli on maalattua betonia.	Sokkelit ovat vastaavat kuin alunperin lukuunottamatta ravintolan sokkelin uusittua pintakäsittelyä. Maan tason alapuolelle ulottuvien ovien edessä on alkuperäiset betonikaukalot.
Ikkunat	Alkuperäiset ikkunat ovat kaksipuitteisia, sisään-ulos-aukeavia ikkunoita.	Katujen kulmaan sommiteltiin kahdesta ikkunauhuasta muodostuva kulmaikkuna. Ravintolan ikkunoissa oli 1930-luvulle tyypillinen neli-ruutuinen puitejako, jossa alimmat puitteet olivat tuuletusikkunoita. Ikkunat maalattiin julkisivussa tummalla värillä.	Rakennuksessa oli alunperin hyvin vähän ikkunoita. Ikkunat olivat puuta.	Ikkunat ovat tumman ruskeita puu-alumiini-ikkunoita. Elokvateatterin katujulkisivun toiseen kerrokseen lisättiin ikkunoita 1941.
Pääsisäänkäynti	Luonnonkiviportiikin reunustamat, lipoilla varustetut portiikit toivat yhtenäistä ilmettä. Ei ole tietoa, toteutettiinkö pääsisäänkäyntien teräs-lasiovia.	Pääsisäänkäyntiä reunustava portaali on harmaagraniitista ja katettu pienellä lipalla. Edessä on askelkivi. Sisäänkäynti oli ravintolan ja hotellin yhteinen. Lasioviseinän karmit ja ovikehykset tehtiin männystä.	Pääsisäänkäyntiä reunustava portaali tehtiin harmaasta graniitista, samoin kuin sen edustan portaat. Sisäänkäyntiä kattaa kapea, pitkänomainen lippa. Lasioviseinän karmit ja ovikehykset tehtiin työselityksen mukaan männystä.	Hotelli-ravintolan pääsisäänkäynti on levytetty umpeen ja lippa koteloitu. Ravintolan ovi on uusittu metalliovi. Elokvateatterissa on säilynyt alkuperäinen kolmiosainen teräslasiseinä. Pitkänomainen lippa on koteloitu myöhemmin.
Muut sisäänkäynnit		Pihalle oli kaksi henkilökunnan käytössä ollutta sisäänkäyntiä. Keittiön oven edessä on betoniporras sekä umpinaiset seinänpätkä ja kaide. Ravintolan kellariin oli kaksi sisäänkäyntiä maantason alapuolella betoniseinäisistä syvennyksistä.	Salin kaksi poistumistietä olivat pihan puolella ja käynti konehuoneeseen oli rakennuksen päätyosassa.	Käynti ravintolasta pihalle on poistettu. Elokvateatterin toinen poistumisovi on laitettu umpeen ja jäljellä oleva pystypaneeliovi on uusittu. Projektorihuoneen ovipaneeli on alkuperäinen.



Elokuvasalin julkisivun laatoitus, rakennuksen osien välissä kulkeva palomuurin sekä erilainen ikkunajako ovat korostaneet rakennuksen kahta erilaista käyttötarkoitusta. Muita julkisivun erottavia piirteitä on poistettu 1940-1960-luvuilla ja rakennuksen osia yhdenmukaistettu. Torikadun puoleinen aita ja portti on toteutettu 1960-luvulla tai sen jälkeen.

Tekniset järjestelmät	Erityistä	1940 Ravintola ja hotelli	1939 Elokvateatteri	Tilanne 2018
Kantava runko	Rakennuksen kahdella osalla on erilainen runko.	Ulkoseinät ovat vaakahirttä. Välipohjat tehtiin puusta, täytteenä käytettiin eloperäistä ainetta (sahanpurua tai muuta). Alapohja on maanvarainen.	Salin seinät muurattiin tiilestä, salin palkeissa ja talon vaakarakenteissa käytettiin teräsbetonia. Yläpohja on betonia, ja vesikattorakenteet puuta.	Rakennuksen kantava runko on sama kuin rakennuksen valmistumisvaiheessa.
Ilmanvaihtojärjestelmä	Elokvateatterin ilmanvaihtojärjestelmä oli ajanoloon uudenaikainen.	Painovoimainen järjestelmä. Poistoehormit johtivat katon harjalle, jossa ne oli kerätty pitkänomaiseksi piipuksi, jolla oli hattu. Ulkoseinässä on raitisilmasäleiköt hotellihuoneiden kohdalla.	Elokuvasalissa oli koneellinen poistoilmastointi. Lämmitetty raitis ilma otettiin sisään kankaan yläpuolelta ja imettiin pois salin konehuoneen puoleisesta päästä. Poistoilmakoneen teho oli 15–30 kuutiometriä tunnissa henkilöä kohden.	Rakennus on käyttämättömänä. Ravintolaan on asennettu ilmanvaihtolaitteita.
Lämmitysjärjestelmä	Rakennuksilla oli yhteinen kattilahuone kellarissa.	Matalapainevesilämmitys, jossa lämmönlähteinä käytettiin pattereita huoneissa.	Vesikertoinen lämmitysjärjestelmä.	Rakennuksessa on siirrytty kaukolämpöön ja siellä on olemassa vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä. Rakennus on kylmänä.
Vesi		Rakennukseen tuli kylmää vettä (lähteestä tai kaupungin vesijohtoverkosta). Kellarissa oli vastavirtaperiaatteella toimiva lämpimän veden varaaja ja keittiössä liedestä lämpenevä boileri.	Lähdevesi?	Kaupungin vesijohtoverkosto.
Viemärointi	Ei ole tietoa, oliko tontilla saostuskaivo vai oliko kiinteistö liitetty kaupungin viemäriverkkoon.			Kaupungin viemäriverkosto.



Rakennuksen länsikulma nykytilassa. Ikkunat on peitetty sisäpuolelta vanerilevyin eikä mainoslaitteita ole.

Entinen kahvila ja ravintola

Kahvilan, sittemmin baarin puolella, alakaton alla kulkevat ilmastointiputket. Lattia on laualattia, tummaksi petsattu, ja ikkunoiden edessä näkyy entisten pöytien ja loosien paikat.

Nykytilassa ravintolasalin puolella on muovilaattalattia. Lähellä salin keskilinjaa kulkevat pylväät ovat puiset. Niissä on messinkinen levy jalustan suojana ja niiden yllä on sorvattu laattamainen osa, joka yhdistää pylvään alakattoon. Alakattoon on rimoin tehty kasetointikuvio. Kasetointia on vaikea ajoittaa, pylväät ovat vuoden 1941 muutosvaiheesta. Salin katonrajaa kiertää hammastus, joka on toteutettu naulaamalla höylätystä lankusta olevia maalattuja palikoita kattoon tasaisin välein. Verrattaen kauniisti tehtyihin pylväisiin karkeasti toteutettu hammastus on ilmeisesti melko myöhäinen. Salin itäosan katto on laskettu alas koneellisen ilmastoinnin asentamisen yhteydessä 1980-luvun lopulla. Alaslasku on peitetty rimoituksella. Kattopinnan tasoeron muutoslinjalle sijoittuu kaksi pilasteria, joiden pinnat on laudoitettu. Laudoituksessa on uurrekoristelu ja pilasterin yllä on koristeellinen konsoli. Samankaltaisia pilastereita on myös tilan kaakkoiskulman baaritiskin edessä, mutta nämä vaikuttavat myöhemmiltä lisiltä. Pilastereiden pinnassa on käytetty lastulevyä ja uurrekoristelu on toteutettu rimoin. Alkuperäisten pilastereiden linjaa jatkavat kolme yksinkertaista pilasteria, jotka on lisätty viimeisten vuosien aikana tukemaan rakenteita.

Hotellin tilat

Yläkerran huoneet on sijoitettu keskikäytävän varrelle. Vain yhdessä päädyn huoneessa, joka on alkuperäisen elokuvasalin konehuoneen paikalla, on wc, muissa huoneissa on vain lavuaari ja yhteiset wc-tilat ovat olleet käytävillä.

Huoneiden seinät ovat osin lastulevyllä peitettyjä ja osin tapetoituja pinkopahvipohjalle. Rakennea-uksissa on erotettavissa kolme tapettikerrosta. Huoneiden väliset seinät ovat ohutta hirttä. Rakennuksen kulmaan tehty rakenneavaus näyttää alapohjan tavoin paksun välipohjan, mutta poikkeuksellisella tavalla rakennuksen ulkoseinän kohdalla kulkevan vaakahirren vieressä on toinen hirsipalkki. Epäselvää on, miksi tällaiseen tuplapalkkiin on päädytty. Sen tarkoitus on kenties ollut keventää ikkunaseinän kuormaa. Huoneissa on laakapatterit – niissä oli patterit jo 1940 alkaen.

Hotellin ullakko

Jokelan hotelli-ravintola naamioitiin kivitaloksi rapaamalla se ja käyttämällä massiivista räystästä. Betonista valettu räystäs lepää välipohjasojen päällä. Rakennuksen ullakko on avonainen, kylmä tila. Katon pystytolpat sijoittuvat harjan sijaan sivuille. Keskellä sijaitsee slammattu hormi. Ullakon lattian keskiosa on laudoitettu ja sivut ovat avoimet. Yläpohjaan on lisätty lasivillaa.

Elokuvasalin sisätila

Alkuperäiset viistot ja kulmikkaat betoniplasterit ovat näkyvissä sisätilassa. Elokuvasalin katon levytys ja näyttävät valaisimet vaikuttavat olevan alkuperäiset. Sisätila on lähtökohtaisesti hyvin säilynyt, paitsi lattiaa on korotettu ja tasattu samalla kun sen päälle on asennettu lisäeristyskerros.

Elokuvasalin ulkotila

Kino Karjalan katto on matalampi pulpettikatto kadunvarren osassa ja loiva harjakatto rivipellistä takapihan puolelta. Rakennuksessa ei ole ullakkoa. Rakennuksen julkisivun osa nousee valejulkisivuna katon ylle peittäen kattomuodon viereisen Inarin rakennuksen tavoin. Elokuvasalin puolella on kiviseinä. Tiiliseinien päällä on korkin ja bitumin sekainen eristekerros, jonka päälle on tehty kanaverkkorappaus.

Hotelli-Ravintolan pihajulkisivu

Hotelli-ravintolaosan julkisivut päällystettiin kauttaaltaan minerit-levyillä 1960-luvulla, elokuvateatteri-osaan tuli levytys vain katujulkisivuun. Alkuperäinen julkisivupinnoite oli kanaverkkorappaus, jonka alla oli korkin ja bitumin sekainen eristekerros. Keittiön ikkunoissa ilmeisesti hyödynnettiin paikalla sijainneen vanhan puutalon ikkunoita.



Elokuvasalin takapiha

Elokuvasalin takaosa on umpinainen. Toinen alkuperäisistä ulko-ovista takapihalle on poistettu, sen paikka on erotettavissa jäljelle jääneen oven ja auton välisellä seinän osuudella. Rakennuksen päähän rakennettiin jätekatos vuonna 2010.



Ravintola

Rakennuksen kulmaan sijoittuneessa kahvilassa, myöhemmin baarissa, on suuret ikkunapinnat. Myös itse kulma on lasipintaa ja kantavana rakenteena on ohut teräsputki. Ikkunoiden välissä on muutaman kymmenen sentin levyiset umpiseinän osat, joissa on vanhanmalliset pistokkeet ja katkaisimet. Rakennuksen kulmaan on tehty rakenneavaus, josta on havaittavissa vielä edeltäneessä puisessa rakennuksessa olleen kulmasisäänkäynnin paikka. Tämä vahvistaa sen, että rakennuksessa on hyödynnetty vanhan rakennuksen rakennusosia.

E



F



Seinän rakenneavauksesta voidaan nähdä rakennuksessa käytetyn kierrätettyjä hirsii. Niiden päällä oli pinkopahvi ja alun perin vihreä maalikerros. Myöhemmin seinät tapetoitiin. Nykyisin tilassa on puolipaneeli. Kahvilan, sittemmin baarin puolella, alakaton alla kulkevat ilmastointiputket. Lattia on lausalattia, tummaksi petsattu, ja ikkunoiden edessä näkyvät entisten pöytien ja looshien paikat.

G



Nykytilassa ravintolasalin puolella on muovilaattalattia. Lähellä salin keskilinjaa kulkevat pylväät ovat puiset. Niissä on messinkinen levy ja-lustan suojana ja niiden yllä on sorvattu laattamainen osa, joka yhdistää pylvään alakattoon. Alakattoon on rimoin tehty kasetointikuvio. Kasetointia on vaikea ajoittaa, pylväät ovat vuoden 1941 muutosvaiheesta. Salin katonrajaa kiertää hammastus, joka on toteutettu naulaamalla höylätystä lankusta olevia maalattuja palikoita kattoon tasaisin välein. Verrattaen kauniisti tehtyihin pylväisiin on toteutettu hammastus on karkeasti toteutettu ja ilmeisesti melko myöhään.

I



H

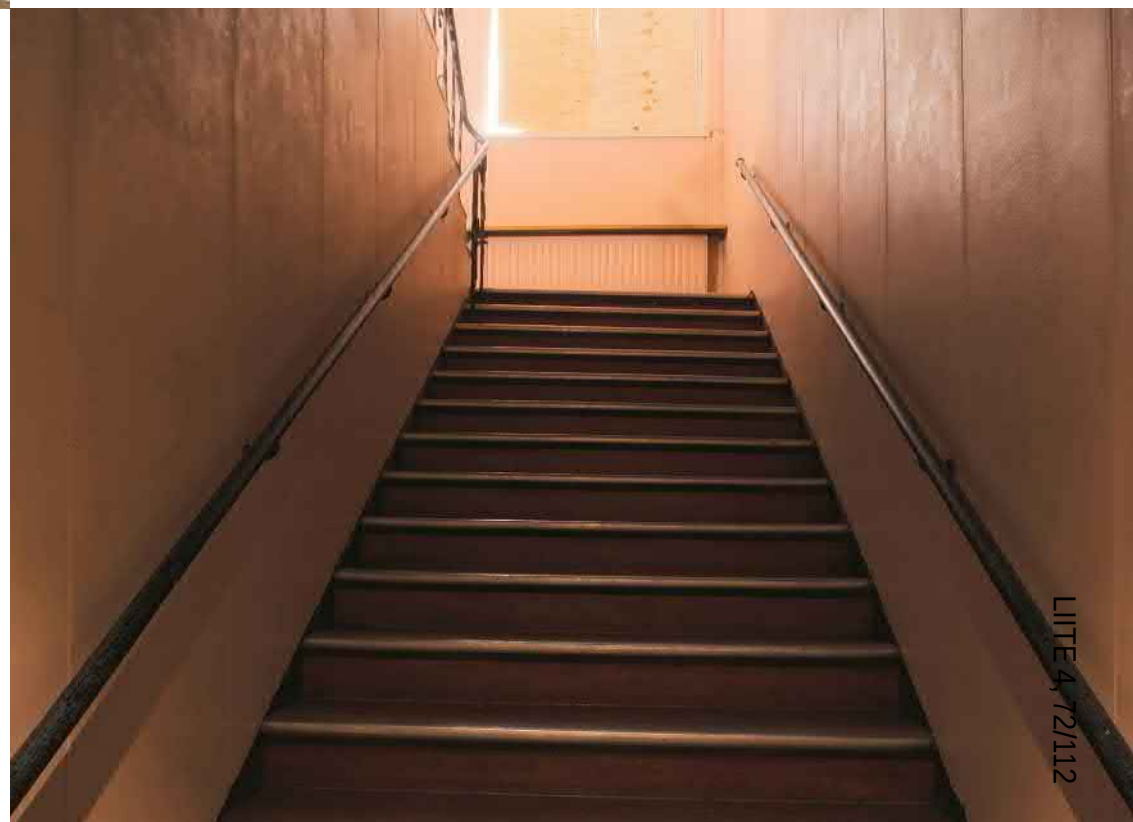


Salin itäosan katto on laskettu alas koneellisen ilmastoinnin asentamisen yhteydessä 1980-luvun lopulla. Alaslasku on peitetty rimotuksella. Kattopinnan tasoeron muutoslinjalle sijoittuu kaksi pilasteria, joiden pinnat on laudoitettu. Laudoituksessa on uurrekoristelu ja pilasterin yllä on koristeellinen konsoli. Samankaltaisia pilastereita on myös tilan kaakkoiskulman baaritiskin edessä, mutta nämä vaikuttavat myöhemmiltä lisiltä. Näiden pilastereiden pinnassa on käytetty lastulevyä ja uurrekoristelu on toteutettu rimoin. Alkuperäisten pilastereiden linjaa jatkavat kolme yksinkertaista pilasteria, jotka on lisätty viimeisen kymmenen vuoden aikana tukemaan rakenteita.



Keittiössä on alkuperäinen puna-harmaa klinkkerilaattalattia. Keittiössä oli alun perin puuhella, mutta tästä luovuttiin 1960-luvun alussa.

Yläkerran hotellihuoneisiin johtaa kaksivartinen, yhdellä lepotasolla varustettu U-porras. Seinät on levytetty.



Kellari



Uudet kellaritilat tehtiin betonirakenteisina, mutta kellaritiloissa hyödynnettiin pilkälti myös vanhoja puutalon aikaisia kellarirakenteita.



Kellarikerrokseen lisättiin 1970-luvulla henkilökunnan sosiaalitilat.

Hotelli



Hotellihuoneet on sijoitettu keskikäytävän varrelle. Vain yhdessä päädyn huoneessa, joka on alkuperäisen elokuvastudioin konehuoneen paikalla, on wc, muissa huoneissa on vain lavuaari ja yhteiset wc-tilat ovat olleet käytävillä.

Huoneiden seinät ovat osin lastulevyllä peitettyjä ja osin tapetoituja pinkopahvipohjalle. Rakennevauksissa on erotettavissa kolme tapettikerrosta. Huoneiden väliset seinät ovat ohutta hirttä.



Ullakko



Hotelli-ravintolaosan ullakko on avonainen tila. Katon tukirakenteet kulkevat harjan sijaan kummallakin sivulla. Tilan keskellä kulkee slammattu hormi. Ullakon keskiosan lattia on laudoitettu ja sivut ovat avoimet. Niihin on lisätty lasivillaa. Elokuvateatteriosan yllä ei ole ullakkoa.

Elokuvasali



Elokuvasalin katon insuliitti-akustiikkalevyt ja näyttävät valaisimet ovat alkuperäiset. Salin lattia on suoristettu 1980-luvulla, jolloin elokuvien näyttäminen loppui ja tila toimi bingosalina. Tämän lisäksi tilaan on tehty kevyitä väliseiniä.



Kattoa kannattelevat viistot betonipilasterit ovat salin erityispiirre ja ajankohtansa arkkitehtuurille tyypillisiä.

5

Vertailu

5.1

Joensuun keskustan sotien välinen rakennuskanta

1	Nimi	Osoite	Sijainti suhteessa toriin	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennus-materiaali	Käyttötarkoitus
	Jokela	Torikatu 26	Toinen kortteli torista	Heikki Inari	Aulis E. Hämäläinen	1939, 1968 mine-riittälevytys	2 kerrosta ja kellari	Puu (hotelli-ravintola), kivi (teatteri)	Liikerakennus
	Säilyneisyys	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys			Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan			
	Pintamateriaaleja uusittu, vähäisiä väliseinämuutoksia	Ei suojeltu	Maakunnallisesti arvokasta, kulttuurihistoriallista merkitystä, yhtäjaksoista ravintolatoimintaa yli 80 vuotta. Sisätiloissa on kerroksellisuutta ja rakennus sopeutuu muihin korttelin eteläreunan pientä mittakaavaa edustaviin rakennuksiin.			Inarin taloa lukuun ottamatta korttelin muut rakennukset ovat sotien jälkeen rakennettuja, pääosin kolmikerroksisia kivitaloja. Nämä rakennukset ovat pääasissa asuinkäytössä ja niiden kivijalassa on liiketiloja. Korttelin pohjoispäässä on toimistorakennuksia. Jokelan pohjoispuolella rakennuskanta edustaa suurempaa mittakaavaa, mutta Niskakadun varteen rajautuvat rakennukset, Jokela mukaan lukien, edustavat mittasuhteiltaan Joensuun vanhempaa rakennuskantaa.			

2	Nimi	Osoite	Sijainti suhteessa toriin	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennus-materiaali	Käyttötarkoitus
	Inarin talo	Niskakatu 4	Toinen kortteli torista	Heikki Inari	rkm. W. J. Saari-mäki	1936	3 kerrosta ja kellari	Kivi	Asuin- ja liikerakennus
	Säilyneisyys	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys			Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan			
	Tilajäsentely hyvin säilynyt kellaria ja ensimmäistä kerrosta lukuun ottamatta, julkisivumuutokset vähäisiä	Suojeltu (alkaen keskustan osayleiskaavassa vuodelta 1993)	Maakunnallisesti arvokas art deco-henkinen klassistinen rakennus, joka muodostaa yhdessä naapurakennusten kanssa yhtenäistä, Joensuuta aiemmin leimannutta, pienimittakaavaista kaupunkikuvaa. Edustaa aikakautensa harvalukuisia kivirakennuksia.			Jokelaa lukuun ottamatta korttelin muut rakennukset ovat sotien jälkeen rakennettuja, pääosin kolmikerroksisia kivitaloja. Nämä rakennukset ovat pääasissa asuinkäytössä ja niiden kivijalassa on liiketiloja. Korttelin pohjoispäässä on toimistorakennuksia. Jokelan pohjoispuolella rakennuskanta edustaa suurempaa mittakaavaa, mutta Niskakadun varteen rajautuvat rakennukset, Inarin talo mukaan lukien, edustavat mittasuhteiltaan Joensuun vanhempaa rakennuskantaa.			

3	Nimi	Osoite	Sijainti suhteessa toriin	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennus-materiaali	Käyttötarkoitus
	Teräskulma/ Pielishovi	Kauppakatu 25	ensimmäinen kortteli torista, rakennuksen näyttävä kulma katsoo torille	Pielishovi Oy (rautakauppa)	ark. tsto. Martinkainen-Ypyä	1939	5 kerrosta ja kellari	Kivi	Asuin- ja liiketalo. Alun perin mm. Hotelli Pielishovi ja Teräs Oy:n Joensuun rautaliike, sekä pinemepiä kauppoja ja asuntoja.
	Säilyneisyys	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys			Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan			
	Sisätilamuutoksia, muutoksia ensimmäisen kerroksen julkisivussa, ylimmän kerroksen terassi on sittemmin lasitettu	Suojeltu (alkaen keskustan osayleiskaavassa vuodelta 1993)	Maakunnallisesti arvokas modernistinen rakennus osana torin liikerakennuksia, joka reunustaa valtakunnallisesti merkittävää RKY 2009 kohdetta Joensuun runtapuistovyöhyke. Rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla torin kulmassa ja se oli Pohjois-Karjalan ensimmäinen massiivinen asuin- ja liikekerrostalo.			Korttelin torinpuoleisessa eteläpäässä on suuria rakennusmassoja, mukaan lukien Teräskulma, joka oli ensimmäinen kyseistä mittakaavaa edustava rakennus Joensuussa. Muut korttelin asuin- ja liiketalo edustavat neljä-viisikerroksista sotien jälkeen rakennettua rakennuskantaa, pois lukien 1920-luvun pientä mittakaavaa edustava liiketalo Tapio. Monissa Teräskulman jälkeen rakennetuissa taloissa on toteutettu Teräskulman tavoin sisäänvedetty ylin kerros.			

1



Jokelan talo, Torikatu 26, Joensuu. Kuva Sami Heikinheimo, Ark-byroo oy.

3



Teräskulma/Pielishovi, Kauppakatu 25, Joensuu. Kuva Sami Heikinheimo, Ark-byroo oy.

2



Inarin talo, Niskakatu 4, Joensuu. Kuva Sami Heikinheimo, Ark-byroo oy.

4	Nimi	Osoite	Sijainti suhteessa toriin	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennus-materiaali	Käyttötarkoitus
	Tshokkisen talo	Niskakatu 18	Kolmas kortteli torista	rakennusmestarit Anton Hasari ja Viljo Tshokkinen	Taavetti A. Elo	1937/1938	3 kerrosta ja kellari	Kivi	Asuinrakennus
	Säilyneisyys	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys			Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan			
	Tilajäsentely ja julkisivut hyvin säilyneet	Suojeltu (12.3.2015 lain voiman saanut Joensuun kaupungin keskustan osayleiskaava)	Maakunnallisesti arvokas, modernistinen rakennus, jolla on kaupunkikuvallista arvoa ja paikallista sosiaalihistoriallista merkitystä. Se on Joensuun ensimmäinen kivinen asuinkerrostalo.			Myös muut korttelin rakennukset ovat asuinrakennuksia ja edustavat samaa mitta-kaavaa kuin Tsokkisen talo, mutta ovat nuorempia, sotien jälkeen rakennettuja. Tsokkisen talon tavoin monessa rakennuksessa alin kerros on muita matalampi, huoltotiloille varattu kerros. Rakennusmassat ovat kiinni toisissaan Niskakadun varrella, muualla kortteli on rakennettu väljemmin. Niskakadun toisella puolella sijaitseva Talouskoulu on tyylillisesti lähellä Tshokkisen taloa.			

5	Nimi	Osoite	Sijainti suhteessa toriin	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennus-materiaali	Käyttötarkoitus
	Liiketalo Tapio	Kauppakatu 27	Ensimmäinen kortteli torista	Yrjö Wahlgren	Lassi Emil Mykkanen	1927, uudisrakennus laajemmalle elokuvateatteritoiminnalle 2005.	2 kerrosta	Kivi	Liikerakennus, elokuva-teatteri
	Säilyneisyys	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys			Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan			
	Alkuperäinen julkisivu ja tilajärjestys säilytetty korjaustöissä, avattu uusi kulkuyhteys viereiseen uudisrakennukseen.	Suojeltu, sr-12, sr-13 (asemakaavan muutos 2003)	Maakunnallisesti arvokas, alkuperäisessä käytössä säilynyt klassistinen 1920-luvun liikerakennus, joka on ensimmäisiä keskustan kivitaloja ja merkittävä osa kaupunkikuvaa			Tapion liiketalo on korttelin muusta rakennuskannasta poikkeava mittakaavaltaan. Muut liike- ja asuinrakennukset ovat neljä-viisikerroksisia ja rakennettu pääosin sotien jälkeen, pois lukien 1930-luvun Teräskulma.			

6	Nimi	Osoite	Sijainti suhteessa toriin	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennus-materiaali	Käyttötarkoitus
	Kemiläisen talo	Kauppakatu 10	Kolmas kortteli torista	Autoliike Kemiläinen	Eero Seppälä	1936/1937, korotus nelikerrokseksi 1947, 1955	4 kerrosta (alun perin 3)	Kivi	Asuin- ja liikerakennus, alun perin Kemiläisen auto- ja varaosamynttilat sekä tonttori.
	Säilyneisyys	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys			Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan			
	Useita muutoksia, mutta rakennuksen modernistinen luonne on säilynyt	Suojeltu, sr-2 (1989 asemakaavan muutos)	Seudullisesti arvokas, ruutukaava-alueen harvinaisia 1930-luvun modernistisia rakennuksia. Kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla korttelissaan.			Korttelin muut sotien jälkeen rakennetut asuin- ja liike- ja toimistorakennukset ovat 4-5 kerroksisia ja noudattavat pitkälti Kemiläisen talon harjakorkeutta. Kemiläisen talon tavoin myös viereisessä rakennuksissa ylin kerros on sisään vedetty. Rakennukseen liittyi Kauppakadun varrella sijannut, 1990 purettu korjaamo.			

4



Tshokkisen talo, Niskakatu 18, Joensuu. Kuva Sami Heikinheimo, Ark-byroo oy.

5



Tapion liiketalo, Kauppakatu 27, Joensuu. Kuva Sami Heikinheimo, Ark-byroo oy.

6



Kemiläisen talo, Kauppakatu 10, Joensuu. Kuva Sami Heikinheimo, Ark-byroo oy.

7	Nimi	Osoite	Sijainti suhteessa toriin	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennus-materiaali	Käyttötarkoitus
	Torikatu 23	Torikatu 23	Ensimmäinen kortteli torista		Viljo Raittila	1928/1929	2 kerrosta	Kivi	Liikerakennus, jossa on toiminut muun muassa leipomo
	Säilyneisyys	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys			Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan			
	Katujulkisivu on pitkälti säilynyt	Suojeltu, sr-3 (asema-kaavan muutos 2001)	Seudullisesti arvokas klassistinen kivitalo, jonka rakentamisai- kana lähes kaikki muut vastaavat liiketalot keskusta-alueella rakennettiin puusta ja jotka ovat sittemmin purettu. Rakennus poikkeaa korttelin muun rakennuskannan mittakaavasta.			Kortteli on lähes täyteen rakennettu. Rakennusmassat ovat suuria ja liikerakennukset 3-6-kerroksisia. Korttelin etelälaidassa torin varrella ovat korkeimmat massat, pohjoisessa kerroskorkeus laskee mutta rakennusten runkoleveys on suurempi. Torikatu 23-rakennus on jäänne alueen aiemmasta, pienestä mittakaavasta, ja se jää irralliseksi fragmentiksi.			

8	Nimi	Osoite	Sijainti suhteessa toriin	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennus-materiaali	Käyttötarkoitus
	Suvanto- katu 2	Suvanto- katu 2	Ensimmäinen kortteli torista	Kauppiaas Aleksei Piironen	A. Järnefelt / I. Ostling, J. Mölsä, J. Töyrylä	1861, 1928, 2007-2009	2 kerrosta	Puu (1800-luvun osa) ja kivi (1900-luvun osa)	Asuin- ja liikerakennus
	Säilyneisyys	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys			Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan			
	Katujulkisivu on pitkälti säilynyt, rakennusta on laajennettu sisäpihan puolelle.	Suojeltu (12.3.2015 lainvoiman saanut Joensuun kaupungin keskustan osayleiskaava)	Seudullisesti arvokas rakennus, joka edustaa joensuulaista kauppiaasrakentamista. Se kuuluu valtakunnallisesti merkittävään RKY 2009 miljöokohteeseen Joensuun rantapuistovyöhyke ja kaupunkikuvallisesti merkittävä osa puutalokokonaisuutta.			Suvantokatu 2 on osa Joensuussa harvinaiseksi käynnyttä, pienimittakaavaista puutalokokonaisuutta, joka sijaitsee korttelin itäosassa. Lännessä on sen sijaan suuria rakennusmassoja, jolloin korttelin eri osien välinen kontrasti on suuri.			

9	Nimi	Osoite	Sijainti suhteessa toriin	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennus-materiaali	Käyttötarkoitus
	Puhelinyhdistyksen toimitalo	Kauppakatu 15	Toinen kortteli torilta	Telefoonyhdistys	A. W. Pitkänen	1913, laajennus 1950 ja 1991	3 kerrosta	Kivi	Liikerakennus
	Säilyneisyys	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys			Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan			
	Laajennusosien myötä alkuperäinen tilaratkaisu muuttunut	Suojeltu (alkaen keskustan osayleiskaavassa vuodelta 1993)	Maakunnallisesti arvokas, esimerkiksi maakunnan vähälukuisista Jugend-rakennuksista.			Puhelinyhdistyksen talo sijaitsee korttelissa, jonka muu rakennuskanta on sotien jälkeen rakennettu, väljästi sijoitettu ja eri korkuisista rakennusmassoista koostuva kokonaisuus. Puhelinyhdistyksen talo on korttelin keskiosissa, joten sen sijainti ei ole hallitseva.			

7



Torikatu 23, Joensuu. Kuva Sami Heikinheimo, Ark-byroo oy.

8



Suvantokatu 2, Joensuu. Kuva Sami Heikinheimo, Ark-byroo oy.

9



Puhelinyhdistyksen toimitalo, Kauppakatu 15, Joensuu. Kuva Sami Heikinheimo, Ark-byroo oy.

10

Nimi	Osoite	Sijainti suhteessa toriin	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennus-materiaali	Käyttötarkoitus
Entinen Oman avun talo	Koskikatu 11	Ensimmäinen kortteli torista	Osuusliike Oma Apu	Georg Jägerroos	1937/1938	3 kerrosta	Kivi	Liikerakennus, alun perin liike-, ravinto- ja -, konttoritiloja sekä leipomo ja asunto
Säilyneisyys	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys				Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		
Julkisivut säilyneet lähes alkuperäisinä.	ei suojeltu, purettu	Seudullisesti arvokas, keskustan ensimmäisiä yli kahden kerroksen korkeisia kivitaloja, harvoja ruutukaava-alueella säilyneitä pienteollisuusrakennuksia, joka istuu ympäristöönsä.				Rakennus on purettu vuonna 2013 ja sen tilalla on 6-kerroksinen asuin- ja liiketalo.		

11

Nimi	Osoite	Sijainti suhteessa toriin	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennus-materiaali	Käyttötarkoitus
Valtakulma	Siltakatu 8	Torin varrella, ensimmäinen kortteli torista	Pohjois-Karjalan Osuuskauppa	Paavo Riihimäki ja Erkki Huttunen	1942	5 kerrosta ja kellari	Kivi	Liikerakennus, alun perin Pohjois-Karjalan Osuuskaupan myymälöitä, konttori, keskusvarasto, ravintola, hotelli ja asuinhuoneistoja; nykyisin hotelli- ja ravintolatoimintaa
Säilyneisyys	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys				Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		
Sisätiloja ja etenkin katutason julkisivuja muutettu eri aikoina liiketoiminnan muuttuviin tarpeisiin.	Suojeltu, sr-3, asemakaavan muutos 2004.	Maakunnallisesti arvokas modernistinen rakennus osana torin liikerakennuksia. Reunustaa valtakunnallisesti merkittävää RKY 2009 kohdetta Joensuun runtapuistovyöhyke. Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus torin laidalla on yksi Joensuun ensimmäisiä massiivisia liikerakennuksia.				Kortteli on lähes täyteen rakennettu. Rakennusmassat ovat suuria ja rakennukset 4-5-kerroksisia. Valtakulma on korttelin vanhin rakennus ja sitä seuranneet sotien jälkeen rakennetut rakennukset noudattelevat sen harjakorkeutta. Korttelin etelä- ja keskiosissa on liikerakennuksia, pohjoisosissa toimistorakennuksia, sekä asuin- ja liikerakennuksia.		

10



Entinen Oman avun talo, Koskikatu 11, Joensuu (purettu). Kuva Petri Enqvist, Joensuun kaupunki.

11



Valtakulma, Siltakatu 8, Joensuu. Kuva Petri Enqvist, Joensuun kaupunki.

Kaupunkien kauppiastalot 1900-luvun alussa

1	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennus- materiaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Mauron talo	Asemakatu 3, Lieksa	Kauppaneuvos Nikolai Mauro	Eino Pitkänen	1938	2 kerrosta	Kivi	Asuin- ja liikerakennus. Alakerassa sekatavarakauppa, yläkerrassa rakennuttajan asunto.	Edelleen asuin- ja liikekäytössä.
	Suojelustatus		Tunnistettu merkitys		Erityistä	Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty	
	Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla.		Ainut modernistinen asuin-liikerakennus Lieksassa. Rakennus muistuttaa välimereleistä rantahuvilaa.			Osa keskusta- aluetta, väljästi rakennetussa korttelissa, jonka muut rakennukset edustavat eri aikausia ja eri käyttötarkoituksia.		Samu Aarnio, Funkkis Karjalassa.	

2	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennus- materiaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Salon talo	Puijonkatu 33, Kuopio	Kauppiaas Adolfina Salo	Eino Pitkänen	1937	3-4 kerrosta	Kivi	Asuin- ja liikerakennus. Alakerassa liikkeitä, toisessa kerroksessa lääkärin asuin- ja vastaanottotilat, kolmannessa asuinhuoneistoja.	Sisätilat hyvin säilyneet asuin- ja liikehuoneistojen jaon muutoksista huolimatta; pintamateriaalit, ovet ja ikkunat on vaihdettu 2004.
	Suojelustatus		Tunnistettu merkitys		Erityistä	Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty	
	Rakennus on vuoden 2000 asemakaavassa merkitty merkinnällä sr-7 suojeltavaksi. Kadunpuolen julkisivuihin saa tehdä vain sellaisia korjauks- ja muutostöitä, jotka säilyttävät sen kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen.		Rakennuksen sisätiloissa on runsaasti viimeisteltyjä yksityiskohtia. Rakennus on kaupunkikuvan kannalta merkittävä.			Osa keskusta- aluetta, tiiviisti rakennetussa korttelissa, jonka muut rakennukset ovat sotien jälkeen rakennettuja asuin- ja liiketaloja.		Helena Rieki, Kuopion kaupungin rakennushistoria.	

3	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennus- materiaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Sundmanin keksitehdas	Paikkarinkatu 2-4, Lohja	Liikemies Eric Sundman	Seppo Hytönen	1951	3 kerrosta	Kivi	Teollisuus- ja asuinrakennus.	Julkisivut ja porrashuone ovat hyvin säilyneet.
	Suojelustatus		Tunnistettu merkitys		Erityistä	Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty	
	Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla.		Tyypillinen aikakaudensa rakennus, rakennustyyppinä pienen mittakaavan yhdistetty asuin- ja teollisuusrakennus, jotka ovat katoamassa.			Osa keskusta- aluetta, korttelin muut rakennukset ovat sotien jälkeen rakennettuja ja melko väljästi sijoitettuja asuinrakennuksia.		ark-byroon rhs 2015: Paikkarinkatu 2-4, Sundmanin keksitehdas.	

1



Mauron talo, Asemakatu 3, Lieksa. Kuva Samu Aarnio, teoksessa *Funkkis Karjalassa*, 156.

2



Salon talo, Puijonkatu 33, Kuopio. Kuva Tuttu Jänis/Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, teoksessa *Kuopion kaupungin rakennushistoria*.

3



Sundmanin keksitehdas, Paikkarinkatu 2-4, Lohja. Kuva Sami Heikinheimo, Ark-byroo oy.

4	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutos- vuodet	Laajuus	Rakennus- materiaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Osuuskaup- pa Perhelän keskustoimi- paikka	Mannilantie 30, Järven- pää	Ouuskauppa Perhelä	Antero Pernaja	1935, 1941 (uudisrakennus, Uki Heikkinen), 1962 (laa- jennus, Jouko Ylihannu ja Esko Lehesmaa)	Alun perin 2 kerrosta, nyt 1-4 kerrosta	Kivi	Liike- ja asuinrakennus.	Lukuisia sisätila- ja jul- kisivumuutoksia.
	Suojelustatus		Tunnistettu merkitys		Erityistä	Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty	
	Rakennus on purettu.		Rakennus edustaa osuusliikkeen raken- tamista eri vuosikymmeninä kasvan lii- ketoiminnan tarpeisiin.			Osa keskusta-aluetta ja tiiviisti rakennet- tua korttelia, jonka rakennusmassat olivat sisäänvedetty katulinjasta.		ark-byroon rhs 2012: Osuuskauppa Perhelä, kes- kustomipaikka.	

5	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutos- vuodet	Laajuus	Rakennus- materiaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Koskisen kulma	Turuntie 15, Salo		Jussi ja Toivo Paatela	1930	2 kerrosta	Kivi	Liike- ja asuinrakennus.	Sisätilamuutoksia
	Suojelustatus		Tunnistettu merkitys	Erityistä	Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan			Mistä tieto kerätty	
	Suojeltu seutukaavassa SU 693		Seudullinen merkitys	K. Rannikon suunnittelema piharakennus vuodelta 1930.	Osa keskusta-aluetta, korttelin muut rakennukset ovat sotien jälkeen rakennettuja, väljästi sijoiteltuja asuin- ja liikerakennuksia.			Saraku 2000-2004 projektiraportti	

6	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutos- vuodet	Laajuus	Rakennus- materiaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Kutvosen kurvi	Asemakatu 2, Suonenjoki	Huonekalutehtailija Julius Kutvonen		1933-1934, 1948-1949	3 kerrosta	Kivi	Liike- ja asuinrakennus, mm. elokuvateatteri	Melko hyvä
	Suojelustatus		Tunnistettu merkitys	Erityistä	Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan			Mistä tieto kerätty	
	Rakennusta ei ole suojeltu ase- makaavalla.		Klassismin ja moder- nismen yhdistelmä	Alkuperäinen jul- kisivun mainos	Osa keskusta-aluetta, melko väljästi rakennetussa korttelissa.			Pohjois-Savon kulttuuriympäristö 2. Poh- jois-Savon kulttuuriympäristöselvitys 2009	

4



Osuuskauppa Perhelän keskustoimipaikka, Mannilantie 30, Järvenpää. Kuva Jorma Hauta-ahon yksityinen kuva-arkisto.

5



Koskisen kulma, Turuntie 15, Salo. Kuvakaappaus Google Street View.

6



Kutvosen kurvi, Asemakatu 2, Suonenjoki. Kuva Svala & Joutsu/jukkajoutsu.com.

7	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutos- vuodet	Laajuus	Rakennus- materiaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Casa Laurén	Vapaudenka- tu 12, Jyvä- skylä	Kymin uittoyhtiön konttoripäällikkö, ka- sööri Hjalmar Laurén	Alvar Aalto	1928, muutoksia 1952 jälkeen	2 kerrosta	Puu	Asuin- ja liikerakennus, mutta ollut koko ajan asuinrakennuksena	Sisätila- ja julkisivu- muutoksia
	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys	Erityistä		Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty		
	Suojeltu	Italialaiset vaikut- teet, kuten loggia- portaat	Rakennus muutetaan 23 huo- neiston asuinrakennukseksi ja pihapiiriin rakennetaan uudisra- kennus		Osa keskusta-aluetta, väljästi rakenne- tussa korttelissa, jonka muut rakennuk- set edustavat Casa Laurénin tavoin pien- tä mittakaavaa		Alvar Aalto säätiö, https://www.alvaraalto.fi/arkkitehtuuri/casa-lauren/ , kiinteistökehityshanke https://casalauren.fi/op-tin-15415327		

8	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutos- vuodet	Laajuus	Rakennus- materiaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Helmi Vuo- relma Oy:n liikerakennus	Vesijärvenka- tu 13, Lahti	Johannes Granathin Pelti- ja Vaskisepän- liike	Rakennusmes- tari Albert Koi- visto	1922, korotus 1927, 1935 laajennus, 1961 julkisivu- muutoksia	1-2 kerrosta, nykyisin 2	Kivi	Asuin- ja liikerakennus	Sisätila- ja julkisivu- muutoksia, kerroksel- linen
	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys	Erityistä		Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty		
	Suojeltu 2000	Omintakeinen, eri aikakusien tyylipiir- teitä sisältävä kokonaisuus	Siirtyi pian valmistumisensa jälkeen 1928 Helmi Vuorelma Oy:n liike- ja tuotantora- kennukseksi, jonka käytössä se oli pitkään		Osa keskusta-aluetta, tiiviisti rakennetussa kort- telissa, jonka muut rakennukset edustavat lähinnä uudempaa ja suurempimittakaavaista liike- ja asuin- rakentamista.		Selvitys Lahden kult- tuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista 2000.		

9	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutos- vuodet	Laajuus	Rakennus- materiaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Rajasen liiketalo	Rautatiekatu 18-Hämeenkatu 17, Lahti	Oskari Rajasen kulta- ja kelloseppäliike	Kalle Lehtovuori	1929	4 kerrosta	Kivi	Liikerakennus	Hyvin säilynyt, mm. por- rashuoneet ja julkisivun maalatut mainokset
	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys	Erityistä		Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty		
	1996 yleis- kaavassa merkitty ar- vokohteeksi	Liikerakennus ja samaan kokonaisuuteen kuulunut 1900-luvun alun puutalo ovat ra- kennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja taloushistoriallisesti arvokkaita.	Kehitetty ja hallinnoitu yhdessä viereisten rakennusten kanssa.		Osa keskusta-aluetta, tiiviisti rakennetussa korttelissa, jonka muut rakennukset edusta- vat eri aikakausien vaihtelevan mittakaavaista liike- ja asuinrakentamista.		Selvitys Lahden kult- tuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista 2000.		

7



Casa Laurén, Vapaudenkatu 12, Jyväskylä. Kuvakaappaus Google Street View.

8



Helmi Vuorelma Oy:n liikerakennus, Vesijärvenkatu 13, Lahti. Kuvakaappaus Google Street View.

9



Rajasen liiketalo, Rautatienkatu 18-Hämeenkatu 17, Lahti. Kuva Lahden kaupunginmuseo.

1900-luvun hotellit, ravintolat ja elokuvateatterit

1	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennusmateriaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Hotelli Nurmes	Kirkkokatu 21, Nurmes	Nurmeksen kauppa Oy	Eino Pitkänen	1939	3 kerrosta	Kivi	Liikerakennus, jossa hotelli- ja myymälätilaa.	Sisätilamuutoksia. Hotellitoiminta on jatkunut tähän päivään, nykyisin hotelli Nurmeshovi
	Suojelustatus		Tunnistettu merkitys		Erityistä		Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty
	Vuoden 1985 asemakavassa rakennusta ei ole suojeltu.		Nurmeksen ensimmäinen varsinainen hotelli, harvoja modernistisia rakennuksia Nurmeksessa.				Osa keskusta-aluetta, väljästi rakennetussa korttelissa, jossa on eri ikäistä rakennuskantaa puistomaisessa ympäristössä.		Samu Aarnio, Funkkis Karjalassa.

2	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennusmateriaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Kino Sampo	Suokatu 9, Riihimäki	kauppias Julius Markkanen ja rkm Jalmar Numminen	Rkm Jalmar Numminen	1917, laajennus 1950-luvulla	1 kerros	Kivi	Liikerakennus, jossa elokuvateatteri.	Sisätilamuutoksia, 1950-luvun laajennus on muuttanut rakennuksen ulkoista luonnetta. Säilyttävä korjaus 1995.
	Suojelustatus		Tunnistettu merkitys		Erityistä		Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty
	Rakennus on suojeltu asema-kaavassa sr-2 merkinnällä.		Yksi vanhimmista Suomessa edelleen toiminnassa olevista elokuvateattereista.		Riihimäen kaupunki osti rakennuksen 1987 ja se oli tarkoitus purkaa. Syntyi Pro Sampo-liike, ja rakennus päätettiin lopulta 1990-luvulla säilyttää.		Osa keskusta-aluetta, väljästi rakennetussa korttelissa, jonka muut asuinrakennukset ovat 2000-luvulta.		Kino-Sammon verkkosivut, http://kinosampo.com/kinosampo/

3	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennusmateriaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Bio Salo	Helsingintie 11, Salo	liikennöitsijä Kyösti Vuorio	Rkm Aarne Hento	1938	2 kerrosta	Kivi, toinen kerros lautaverhoitu	Liike- ja asuinrakennus, jossa elokuvateatteri.	Elokuvateatteritoiminta jatkuu ja rakennukseen on tehty säilyttävä korjaus 2007.
	Suojelustatus		Tunnistettu merkitys		Erityistä		Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty
	Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla.		Hyvin säilynyt 1930-luvun elokuvateatteri-interiööri.				Osa keskusta-aluetta, melko tiiviisti rakennetussa korttelissa, jossa on eri ikäistä rakennuskantaa ja jonka keskelle jää vehreä korttelipiha.		Bio-Salon verkkosivut, http://biosalo.fi/historia.php .

1



Hotelli Nurmes, Kirkkokatu 21, Nurmes. Kuva Samu Aarnio, teoksessa *Funkkis Karjalassa*, 167.

2



Kino Sampo, Suokatu 9, Riihimäki. Kuvakaappaus Google Street View.

3



Bio Salo, Helsingintie 11, Salo. Kuvakaappaus Google Street View.

4	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennusmateriaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Kino Pori	Itäpuisto 10, Pori	Väinö Mäkelä, Kinoston perustaja	Jaakko Tähtinen	1936	2 kerrosta	Kivi	Liikerakennus, jossa elokuvateatteri.	Sisätilamuutoksia, elokuvateatteritoiminta loppui 1999 ja tiloissa toimii nyt yökerho.
	Suojelustatus		Tunnistettu merkitys		Erityistä	Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty	
	Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla.		Kerroksellisen kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus.			Osa keskusta-aluetta, tiiviisti rakennetussa korttelissa, jonka muut rakennukset ovat sotien jälkeisiä liike- ja asuinrakennuksia.		http://porissa.blogspot.com/2010/08/elokuvateatteri-kino.html .	

5	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennusmateriaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Iisalmen seurahuone	Savonkatu 24, Iisalmi	Kauppia K. A. Krogerus	Antti Koponen	1927, 1972, 1979	3 kerrosta	Puu, kivi	Liike- ja asuinrakennus, 1930-luvulta hotelli-ravintola	Laajennus 1970-luvulla, huomattavia sisätilamuutoksia
	Suojelustatus		Tunnistettu merkitys		Erityistä	Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty	
	ei suojeltu asemakaavalla				Hotelli-ravintola edelleen	keskustassa, kortteli väljästi rakennettu		Iisalmen rakennuskulttuuriselvitykset, Ydinkeskustan arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt	

6	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennusmateriaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Laineen talo	Asemakatu 4, Suonenjoki	Laine		ennen vuotta 1930, 1960-l.	3 kerrosta	kivi	Liikerakennus, 1930-40-luvulla koulu	Merkittävästi muutettu
	Suojelustatus		Tunnistettu merkitys		Erityistä	Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty	
	ei suojeltu asemakaavalla		Päällystetty mineriittilevyillä			keskustassa, väljästi rakennettu kortteli		Pohjois-Savon kulttuuriympäristö 2. Pohjois-Savon kulttuuriympäristöselvitys 2009	

4



Kino Pori, Itäpuisto 10, Pori. Kuvakaappaus Google Street View.

6



Laineen talo, Asemakatu 4, Suonenjoki. Kuva Svala & Joutsen/jukkajoutsen.com.

5



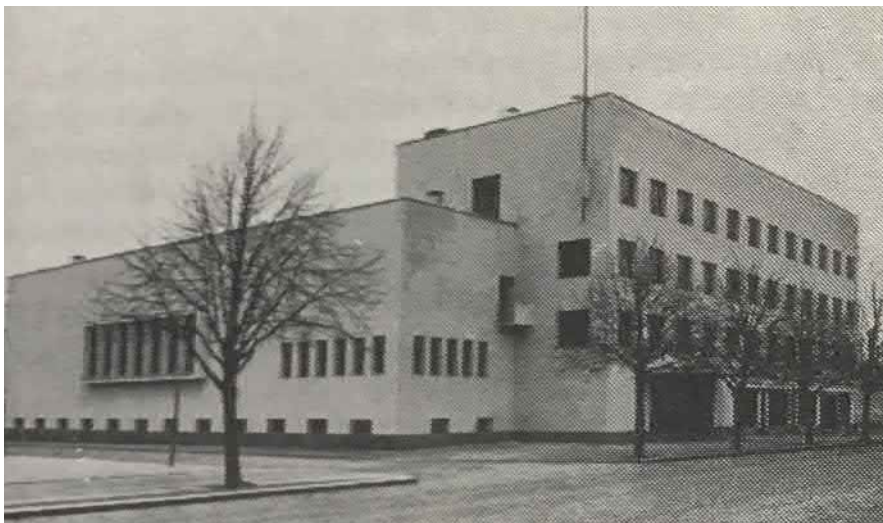
Iisalmen seurahuone, Savonkatu 24, Iisalmi. Kuva Iisalmen ydinkeskustan arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, kohde 235.

7	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutovuodet	Laajuus	Rakennusmateriaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Hotelli Raumanlinna	Valtakatu 5, Rauma	Suojeluskunta	Erkki Huttunen	1933, hotelliosaa korotettu 1949 (Erkki Huttunen) ja 1958 (Keijo Vallin)	2-6 kerrosta	Kivi	Rakennus muodostui kahdesta osasta: yhdessä oli suojeluskuntatalo, toisessa myymälöitä, hotelli ja ravintola.	Edelleen hotelli- ja ravintolakäytössä. Sisätilamuutoksia, viimeisin korjaus valmistumassa.
	Suojelustatus		Tunnistettu merkitys		Erityistä	Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty	
	Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla.		Suomen ensimmäinen modernistinen suojeluskuntatalo, varhaisen modernismin tärkeä edustaja Raumalla.			Osa keskusta-aluetta, väljästi rakennetussa korttelissa, jonka muut asuin- ja liikerakennukset ovat sotienjälkeiseltä ajalta.		Ulla Räihä 7.7.2008, Satakunnan maakuntakaava, Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet Raumalla. https://www.rauma.fi/wp-content/uploads/2016/12/kaav_002035liite_4_kulttuuriymparistot.pdf .	

8	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutovuodet	Laajuus	Rakennusmateriaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Matkustajakoti Vanaja/ As Oy Hämeenlinnan Possentie 1	Possentie 1, Hämeenlinna	As Oy Posse	Arvo Hänninen	1928	2 kerrosta	Kivi	Liike- ja asuinrakennus, jonka alemmassa kerroksessa toimi hotelli ja ravintola, yläkerrassa oli asuinhuoneistoja.	Sisätilamuutoksia, rakennus muutettiin vuosina 2003-5 yhteensä 12 huoneiston asuintaloksi, säilyttäen osittain alkuperäisen tilahahmon ja alkuperäiset kattomaalaukset.
	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys				Erityistä		Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan	Mistä tieto kerätty
	Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-3.	Kulmatontilla sijaitsevalla rakennuksella on huomattavaa kaupunkikuvallista merkitystä. Se kuuluu osaksi maakunnallisesti merkittävää Cajanderintien-Hämeentien aluetta, jonka asuin-kerrostalot muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.				Rapistumaan päässyt rakennus aiottiin purkaa vuosituuhannen taitteessa.		Osa keskusta-aluetta, Hämeentien varrella korttelissa on sotien jälkeen rakennettu- ja asuin- ja liikerakennuksia, Vanajaveden rannalla on iso erillinen hotellirakennus.	Putkonen et al., Rakennettu Häme; As Oy Possen verkkosivut, http://vilka.fi/possentie/Possentie/Historiaa.html .

9	Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutovuodet	Laajuus	Rakennusmateriaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
	Nuorisotalo Silta	Solbonkatu 1, Hyvinkää		Heikki Siikonen	1926	2 kerrosta	Kivi	Liikerakennus, jossa alun perin hotelli ja pankki	Sisätilamuutoksia, julkisivumuutoksia, peruskorjattu 2011
	Suojelustatus	Tunnistettu merkitys			Erityistä		Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty
	Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr.	Merkittävä osa Hyvinkään vanhaa asemanseudun ympäristöä, jossa rakennuksiin liittyy monipuolista kulttuurihistoriaa.			Omistajuus vaihtunut, 1940-luvulla talon osti osuusliike, 1970-luvulla kaupunki.		Osa keskusta-aluetta, kuuluu kapeaan kortteliin, jossa tämän rakennuksen lisäksi on kaksi rakennusta viime vuosisadan taitteesta. Rakennukset on sijoitettu väljästi tonteilleen.		Hyvinkään keskustataajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2013. https://www.hyvinkaa.fi/globalassets/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/kulttuuriympariston-hoitosuunnitelma/raporttipohja_viimeisin_24.10.2013_pieni.pdf

7



Hotelli Raumanlinna, Valtakatu 5, Rauma. Hotellin mainos *Retkeilijä*-lehdessä 5/1938.

8



Matkustajakoti Vanaja/As Oy Hämeenlinnan Possentie 1. Kuvakaappaus Google Street View.

9



Nuorisotalo Silta, Solbonkatu 1, Hyvinkää. Kuvakaappaus Google Street View.

10

Nimi	Osoite	Rakennuttaja	Suunnittelija	Rakentamis- ja muutosvuodet	Laajuus	Rakennusmateriaali	Käyttötarkoitus	Säilyneisyys
Lasipalatsi/ Bio Rex	Mannerheimintie 22-24	Helsingin kaupunki	Niilo Kokko, Viljo Revell, Heimo Riihimäki	1936	2 kerrosta	Kivi	Liikerakennus, jossa lukuisia liikehuoneistoja ja elokuva-teatteri	Hyvin säilynyt ulko- ja sisätiloilta
Suojelustatus		Tunnistettu merkitys		Erityistä		Suhde kortteliin ja kaupunkikuvaan		Mistä tieto kerätty
Suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1		Helsingin ensimmäinen modernistinen rakennus.		Alun perin tarkoitettu tilapäisrakennukseksi		Aukiota kolmelta sivulta reunustava rakennus ja yhtä pääkaupungin valtaväylää rajaava rakennus, keskeisellä aukioiden ja liiketilojen korttelialueella.		Didrichsenin taidemuseo, https://www.didrichsenmuseum.fi/architecture/revels-projects/ ; Ollila ja Toppari 1975, Puhvelista punatulkkuun.

10



Kuva Bio Rexin valkoisen linjakaasta julkisivusta Sami Heikinheimo, Ark-byroo oy.



Kuva restauroidusta Bio Rex -teatterista Helsingissä, joka valmistui 1936. Salissa on samantapaiset betonipilasterit ja valaisimet kuin Joensuun Kino-Karjalassa. Kuva Tuomas Uusheimo.

Johtopäätökset

6.1

Historiallinen tausta ja kaupunkikuva

Joensuun kaupunki oli 1800-luvulta alkaen aina 1900-luvun puoliväliin asti leimallisesti puutalokaupunki. Kaupunki kasvoi hyvin maltillisesti 1900-luvun alun ensimmäisinä vuosikymmeninä, ja rakentaminen oli pienimittakaavaista. Kivirakennukset olivat harvassa. Kauppa ja liikerakentaminen oli pitkään kauppiasvetoista. 1930-luvulta alkaen kaupunkikuvaa muokkasivat aiempaa huomattavasti suurempaa mittakaavaa edustavat kivirakennukset, joita nousi aluksi torin laidalle. Osuuskauppatoiminta oli kehittynyt 1930-luvulla siihen pisteeseen, että se rakennutti suuria toimitaloja, joissa kaupalliset tilat yhdistyivät muun muassa hotelli-, ravintola- ja asuinrakentamiseen. Seuraavina vuosikymmeninä osuusliikerakentaminen syrjäytti valtakunnallisesti kauppiasrakentamisen perinteen. Tätä muutosta edisti Kulutusosuuskuntien Keskusliiton rakennusosasto, joka piirsi rakennuksia jäsenilleen.

Inarin ja Jokelan talot edustavat sotienvälistä ”välimittakaavaa”, jolloin perinteisen pienimittakaavai-

sen puurakentamisen rinnalle oli keskustaan noussut korkeampaa ja mittakaavaltaan suurempaa rakennuskantaa. Jokelan ja Inarin kaksi- ja kolmikerrokset rakennukset ovat korkeampia kuin puu-Joensuun yksi- tai puolitoistakerrokset puutalot. Tämän lisäksi Jokelan katujulkisivu oli pidempi.

Inarin ja Jokelan edustama välimittakaava on puu-Joensuun tavoin lähestulkoon kadonnut nykytilassa, jossa toria ympäröivien kortteleiden rakennusten mittakaava on kasvanut entisestään. Joensuun kaupungin tiiviisti rakennettu, suuren mittakaavan kaupunkikeskusta ulottuu nykyisellään noin kahden korttelin päähän keskustorista. Inarin ja Jokelan kiinteistö kuuluu tähän vyöhykkeeseen. Se edustaa vanhempaa kaupunkirakennetta, jossa korttelit olivat väljästi rakennettuja, talot oli sijoitettu kadun varseen, ja piha-alueita rajasi kadun varressa usein aita. Tontilla ei ole tapahtunut kaupunkikuvan kannalta merkittäviä muutoksia sitten vuoden 1941, jolloin Jokelan uusi hotelli-ravintola aloitti toimintansa. Sen

sijaan tontilla sijainneet, korttelin keskiosiin sijoituneet, kaksi piharakennusta on purettu. Pihapiiri ei ole säilynyt vastaavalla tavalla kokonaisuutena kuin katujulkisivut.

Korttelin 22 muut rakennukset ovat uudempia. Korttelin joenpuoleinen osa, joka rajautuu rky-alueeseen eli valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, edustaa puoliavointa korttelirakennetta ja korttelin pohjoisosa on umpinaisempi. Korttelin 22 kuuden tontin tonttijako sen sijaan periytyy kaupungin ensimmäisestä asemakaavasta 1848.

6.2

Vertailun tuloksia

Inarin ja Jokelan taloille on löydetävissä vastinpareja sekä Joensuussa että muualla Suomessa. Ne ovat joko Inarin ja Jokelan tavoin kauppiastaloja, joissa liiketoiminta yhdistyi asumiseen tai muuhun kaupalliseen toimintaan, tai sitten rakennuttajana toimivat sotien välisenä ja sen jälkeisenä aikana voimistuva osuuskauppaliike. Hotelleja rakennuttaneen Suomen Matkailijayhdistyksen taustalla oli valtio.

Joensuussa muut sotien välisenä aikana tai välittömästi sen jälkeen rakennetut, tässä työssä vertailuaineistoksi otetut talot ovat kivitaloja. Näistä suojellut rakennukset ovat säilyneet, ainut suojelun ulkopuolelle jäänyt Oman Avun toimitalo on sittemmin purettu. Joensuun suojellut puutalot poikkeavat Jokelasta huomattavasti. Puurakentamisen taustalla oli Jokelassa taloudelliset lähtökohdat, ja rakennus eroaa perinteisestä puurakentamisen tavasta. Joensuun kontekstissa vain Inarin ja Jokelan talot muodostavat kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, muut vertailukohteet ovat jääneet

melko irralliseksi muuttuneeseen kaupunkirakenteeseen.

Myös Joensuun ulkopuolella on löydetävissä verokkikohteita Inarin ja Jokelan taloille. Myös muualla maassamme pienimuotoinen majoitustoiminta yhdistyi muihin toimintoihin, liiketoiminnan lisäksi vaikkapa suojeluskuntataloon kuten Raumanlinnassa. Sotien välisenä aikana liiketoiminta oli perinteiseen tapaan lähinnä yrittäjävetoista. Nämä yrittäjät vastasivat myös kaupallisten tilojen rakennuttamisesta. Osuusliikkeet valtasivat alaa kaupunkien ja taajamien liiketilojen rakennuttajina 1900-luvun alkuvuosista lähtien. Myös ne ovat rakennuttaneet toiminnallisesti monimuotoisia kokonaisuuksia, joihin on kuulunut tyyppillisesti myymälätiloja ja ravintoloita, joskus myös hotelleja tai vastaavia. Hyvä esimerkki tästä on jo 1930-luvulla suunniteltu mutta 1942 valmistunut Joensuun Valtakulma.

Tässä työssä vertailuaineistoksi otetuista Joensuun ulkopuolisista kohteista voi tehdä seuraavanlaisia havaintoja: 19 rakennuksesta yhdeksällä eli noin

puolella on suojelumerkintä. Verrokeista kolmesta on ainakin osittain alkuperäistä vastaavassa käytössä myös nykyään. Sen sijaan kuuden rakennuksen käyttö on päättynyt tai se on muuttunut oleellisesti alkuperäisestä. Hotelleita on pääsääntöisesti laajennettu ja niissä on suoritettu sisätilamuutoksia. Elokuvateattereissa muutokset ovat olleet vähäisempiä ja keskittyneet pääsääntöisesti sisätiloihin. Asuin- ja liiketiloja yhdistävissä rakennuksissa muutokset ovat keskittyneet lähinnä sisätiloihin, mutta esimerkkeinä on myös huomattavasti laajennettuja ja julkisivuiltaan muutettuja rakennuksia.

Jokelan rakennukseen sijoittunut elokuvasaliosa edustaa aikansa ajanmukaista, modernia rakennustapaa, josta esimerkkejä voi löytää muualta Suomesta, myös varhaisemmalta aikakaudelta. Lähin vastine Kino-Karjalalle on Helsingin Lasipalatsin Bio Rex, joka valmistui 1936. Jokelaan sijoittunut elokuvasali on tiettävästi Aulis E. Hämäläisen ainut elokuvasalisuunnitelma. Sen sijaan hän suunnitteli useita majoitusrakennuksia, mutta näistä moni tuhoutui sodassa.

Ominaispiirteet ja säilyneisyys

Inari

Inarin rakennus on noppamainen kaupunkikivitalo. 1930-luvun rakennukseksi se edustaa teknillisesti aikansa uutta rakennustapaa vaikka onkin tyyllisesti ajankohtaansa nähden vanhahtava. Liike- ja asuinrakennus sijaitsee keskeisellä, joskaan ei kaupunkikuvallisesti hallitsevalla paikalla. Se muodostaa nykyisin luontevan osan puoliavointa korttelia, jonka muu rakennuskanta on sitä nuorempaa, Jokelaa lukuun ottamatta sotien jälkeen rakennettua. Pienehkön rakennuksen monumentaalisuutta on korostettu käyttämällä valejulkisivuja katutilassa näkyvissä päädyissä ja runsaita koristeaiheita, joista huomattavin on pääportaan käsittely julkisivussa sisäänkäyntiä reunustavine graniittipylväineen. Koristeaiheet ovat klassisistisia ja runsaudessaan leikkilisiä. Vaikutelma on mahtipontinen.

Rakennuksen ulkomuoto on säilynyt hyvin. Suurimpia muutoksia ovat katutasen ovimuutokset. Tutki-joilla ei ole tietoa, milloin nykyinen, vaakasuuntaisesti vedetty, melko karkeasti rapattu julkisivu on toteutettu. Tällainen rappaus on tyyppillisempää 1950-luvulle kuin 1930-luvulle. Keskeisten sisätilojen tilahahmot ovat hyvin säilyneitä. Pääportaan nykyinen, romanttinen maalauskoristelu ei vastaa alkuperäistä. Sen ovet, ikkunat ja kaiteet ovat hyvin säilyneet. Myös toisen ja kolmannen kerroksen sisäovet ovat alkuperäiset. Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa on

tehty paljon muutoksia, koska ne toimivat 1930-luvulta 1960-luvulle saunoina. Rakennuksessa on säilytetty painovoimainen ilmanvaihto, mikä on pelastanut sen suuremmilta muutoksilta. Rakennus on peruskorjattu noin kymmenen vuotta sitten ja rakennus on kellaria lukuun ottamatta ilmeisen hyväkuntoinen.

Jokela

Jokela sijaitsee kahden keskustakadun risteyksessä. Matalana rakennuksena sen rooli kaupunkikuvassa on melko vaatimaton. Toisaalta rapattu pinta yhdisti rakennuksen aikanaan uudenaikaisiin kivitaloihin ja pidennetty Torikadun julkisivu oli askel kohti suurempaa mittakaavaa. Nykytilassa Jokelan kulman mittakaavallinen ero viereisiin, uudempiin kortteleihin nähden on huomattava.

Jokelan rakennuksen ulkohahmo on kaksijakoinen. Sen betonirakenteinen elokuvateatteriosa oli aikanaan uudenaikainen. Julkisivuun tuodut värikkäät laatat mahdollisesti viittaavat ulkomaisiin esikuviin, kuten Rotterdamiin vuonna 1925 valmistuneeseen Café de Unieen (J.J.P. Oud). Sisällä salissa ylöspäin voimakkaasti levenevät betonipilarit yhdistettyinä suuriin valaisimiin toivat rouheutta ja materiaalintuntua, mitä tavoiteltiin myös muun muassa kolme vuotta aiemmin valmistuneessa Lasipalatsin Bio Rexissä Helsingissä.

Viereinen hotelli-ravintolaosa on puurakenteinen. Yhtenäisyyden vuosi puuosa on rapattu. Samalla on luotu vaikeutelman modernista kivirakennuksesta. Julkisivun sileä, vaalea pinta, korostettu räystäslista, kulmaikkuna ja sisäänkäyntikatos ovat kaikki modernismin piirteitä, 1920-luvun klassisismiin viittaavia piirteitä ovat muun muassa julkisivun koristenauha ja pääsisäänkäyntiä ympäröivä porttiaihe.

Rakennuksen kahta osaa yhdistää yhteneväinen räystäslinja ja julkisivukäsittely. Rakennuksen julkisivuja on muutettu kahdessa vaiheessa, niistä huolimatta alkuperäinen jäsentely on hahmotettavissa. Rakennuksen sisällä yksittäisiä muutoksia ei ole mahdollista yksilöidä rakennuslupien puuttuessa. Ravintolatilojen pintarakenteita ja kiinteää sisustusta on muutettu useita kertoja, mutta ravintolan asiakastilojen tilahahmot ovat verrattain hyvin säilyneet. Tilojen merkitys kumpuaa niiden kulttuurihistoriallisesta taustasta.

Rakennuksen suunnittelua on ohjannut ilmeisesti taloudellisuus. Tämä osa rakennettiin paikalla sijainneen hirsirakennuksen materiaaleja hyödyntäen. Puuosa naamioitiin kivirakennukseksi. Vaikka Jokelan talon hotelli-ravintola on ainut Joensuun keskustaluokalla säilynyt, sotienvälisenä aikana rakennettu puinen liikerakennus, puurakennuksena se ei ole edustava esimerkki aikansa puuarkkitehtuurista.

Rakennuksen kaksiosainen luonne kuvastaa arkkitehdin kykyä kuunnella asiakasta ja toteuttaa rakennus paikan ja tarpeiden mukaan. Aulis E. Hämäläinen oli jo aiemmin urallaan suunnitellut sekä pienen mittakaavan hirsirunkoisia majoitusrakennuksia että suuria ja moderneja hotellikokonaisuuksia. Tähän kokemukseen perustuen Jokelan arkkitehdiksi luultavasti valikoitui juuri Hämäläinen, sen sijaan että tehtävä olisi annettu pari vuotta aiemmin Inareille suunnitellulle Saarimäelle.

Elokuvasalin suunnittelussa Hämäläinen lähti liikkeelle aivan toisenlaisista lähtökohdista. Hän valitsi työnsä esimerkit Suomen pääkaupungista sekä ulkomailta ja suunnitteli tietoisesti modernin kokonaisuuden. Lopputulema poikkesi muista Joensuun elokuvateattereista, erottuen uudenaikaisena. Torin viereen rakennettiin samaan aikaan modernia Teräskulmaa. Sitä pienemmässä mittakaavassa toteutettu Jokelan moderni monikäyttörakennus vastasi omistajaperheen tarpeeseen. Ravintola- ja hotellitoiminta yhdistyi luontevasti Inarin talon kylpylätoimintaan.

Inarien tontille viiden vuoden sisällä rakennetut rakennukset edustavat erilaisia tyyli-suuntauksia. Inarin talon koristeellisuus ja klassismin aiheet edustivat rakennusaikanaan vanhahtavaa tyyliä, mikä on ilmeistä verrattaessa Inarin taloa samaan aikaan Helsinkiin rakenteilla olleeseen Lasipalatsiin. Pari vuotta myöhemmin suunniteltu Jokela oli kiinni ajassaan. Valmistuttuaan se saattoi tuntua Inareista jopa liian modernilta, koska he toteuttivat ensimmäiset julkisivumuutokset jo vuoden sisällä rakennuksen valmistumisesta. Tontilla sijaitsevia rakennuksia pyrittiin yhdenmukaistamaan.

Ylinnä 1936 valmistunut Inarin talo, keskellä samana vuonna valmistunut Lasipalatsi ja alinna 1939-1940 rakennettu Jokelan talo. Kuvat Sami Heikinheimo, Ark-byroo oy.



Arvottaminen

Seuraavassa on Inarin ja Jokelan talojen arvoja tarkasteltu rakennusperinnön suojelemisesta annetussa laissa mainittujen kriteerien pohjalta.

Harvinaisuus

Inarin talo edustaa kauppiastalorakentamista, jossa yhdistyi asuminen ja liiketilat. Tämän tyyppinen rakentaminen väheni mutta ei lakannut 1930-luvulta alkaen osuuliikkeiden harjoittaman liiketoiminnan kasvun myötä. Kauppiastaloja on säilynyt kaupunkikeskustoissa. Inari edustaa harvinaistunutta mutta ei ainutkertaista rakennustyyppiä.

Jokelan edustama rakennustyyppi, monimuotoinen, sotienvälistä aikaa edustava kaupunkikeskustan liikerakennus on tullut harvinaiseksi sekä Joensuussa että muualla maassa. Ainutkertainen se ei kuitenkaan ole.

Tyypillisuus

Inarin talon julkisivujen ja sisätilojen arkkitehtuuri on tyypillisempää 1920-luvulle kuin rakentamisajalleen 1930-luvulle. Tässä mielessä rakennus ei ole ajalle tyypillinen. Sen sijaan rakennuksen tekniset järjestelmät ja rakenteelliset ratkaisut edustavat 1930-luvun edistyksellistä rakennustapaa.

Jokelan talon hotelli-ravintola -osan julkisivujen arkkitehtuuri on rakentamisaikaansa nähden tavanomaista. Myös sisätilojen arkkitehtuuri oli alun alkaen tavanomaista. Elokvateatteriosan arkkitehtuuri oli uudenaikaista.

Edustavuus

Inarin talon arkkitehtuuri kuvastaa varakkaan ja ympäristössään vaikutusvaltaisen kauppiaapariskunnan käsitystä edustavasta asuin- ja liikerakennuksesta.

Jokelan hotelli-ravintola on rakenteellisesti kaksikoinen, eikä sitä voi pitää edustavana esimerkkinä sotien välisen ajan puuarkkitehtuurista.

Elokuvasalin julkisivun arkkitehtuuri on hyvin ajassaan kiinni olevaa ja kiinnostavaa kaupallista arkkitehtuuria umpinaisine julkisivuineen ja laatoitetuine pintoineen. Sen arkkitehtuurissa ei lähdetty tavoittelemaan perinteistä ilmettä, kuten Joensuun ensimmäisessä elokuvasali Tapion talossa, vaan Kino-Karjalan arkkitehtuuri oli reippaasti uudenaikaista. Sen esikuvat tulivat pääkaupungista, jonne pari vuotta aiemmin rakennettu moderni Bio Rex sai olla maakuntakaupungin esimerkkinä. Kino-Karjalan sisätilalle luonteenomaisia piirteitä ovat esikuvansa

tavoin viistot betonipilasterit ja kuuppamaiset isot lamput katossa, sekä porrastettu lattia, joka on sittemmin oikaistu, mutta palautettavissa. Elokvateatteri on edustava esimerkki aikansa arkkitehtuurista.

Jokelan ja Inarin talojen kokonaisuus edustaa Joensuun keskustan kaupunkikuvassa 1930-luvun mittakaavaa, joka oli hieman kookkaampi kuin vanhan puutalokaupungin mittakaava. Joensuun torin laitaan rakennettiin maailmansotien välisenä aikana jo varsin korkeitakin rakennuksia. Jokelan ja Inarin edustama välimittakaava on lähes kokonaan kadonnut Joensuun keskustasta yksittäisiä taloja lukuunottamatta, jotka ovat jääneet suurempien naapureidensa väliin.

Alkuperäisyys

Inarin talo on hyvin säilynyt sekä sisä- että ulko-osiltaan. Sen alkuperäinen käyttö kylpylänä ja asuinrakennuksena on päättynyt, mutta käyttö toimistotilana jatkuu.

Jokelan talon julkisivuja on muutettu, ensimmäisen kerran heti valmistumisen jälkeen ja toisen kerran 1960-luvulla. Hotelli-ravintolaosan sisätiloja on muutettu monta kertaa ja ainoastaan tilahahmojen osalta sisätilojen voi katsoa säilyneen hyvin. Jokelan

elokuvateatteritoiminta jatkui yhtäjaksoisesti lähes 50 vuotta, mutta on nyt päättynyt. Hotellitoiminta jatkui 80 vuotta ja ravintolatoiminnan jatkumo kyseisellä paikalla on vielä tätäkin pidempi. Käyttö päättyi vuoden 2012 lopussa kun ravintola asetettiin käyttökieltoon huonon kunnon vuoksi.

Historiallinen todistusvoimaisuus

Inarin talo liittyy Joensuussa vaikuttaneen Inari pariskunnan elämäntyöhön. Inarin talo oli ensimmäinen, jonka he antoivat suunnitella tontilleen Torikadun ja Niskakadun kulmaan. Perheen asunnon lisäksi rakennukseen tuli liiketoimintaa, jota laajennettiin ja monipuolistettiin pian Inarin rakennuksen valmistumisen jälkeen. Inarin ja Jokelan rakennusten tyylilliset erot johtunevat siitä, että Inari rakennettiin ennen kaikkea omistajapariskuntansa mieltymysten mukaisesti, Jokela kaupallisten tavoitteiden pohjalta.

Jokelan kulttuurihistoriaa, erityisesti ravintolatoiminnan osalta, on dokumentoitu aiemmissa yhteyksissä ja se on ollut merkittävässä roolissa rakennuksen arvottamisesta käydyssä keskustelussa.⁶² Jokelan

keskeiseksi arvoksi on noussut sen aineeton kulttuuriperintö. Aineettomalla kulttuuriperinnöllä tarkoitetaan elävää perinnettä ja se kattaa kaikki ihmisen toiminnan muodot. Tämä aineeton kulttuuriperintö on Unescon yleissopimuksella suojeltava.⁶³ Oleellista aineettoman kulttuuriperinnön arvottamisessa on siihen liittyvän yhteisön aktiivinen osallistuminen sen näkyväksi saattamiseen. Kansalaisjärjestöjen ja Pro Wanha Jokela-liikkeen esittämä vastustus Jokelan purkamissuunnitelmiin on merkki yhteisön elinvoimaisuudesta ja pyrkimyksestä oman perinnön arvon määrittämiseksi. Ravintolatoimintaa ei lopetettu ravintolan pitäjien tahdosta toiminnan kuihtumisen seurauksena, vaan siksi, että rakennus joutui käyttökieltoon.

Käyttökielto on seurausta rakennuksen ylläpidon laiminlyönnistä, joka alkoi jo 1960-luvulla. Ravintolatoiminnassa on haluttu tehdä vuosikymmenten ajan vain välttämättömät korjaukset. 1960-luvulta alkaen omistaja ei itse ollut mukana käytännön ravintolatoiminnassa ravintoloitsijana, jolloin korjaukset jäivät, ainakin kirjallisten lähteiden valossa, lähtökohtaisesti vuokralaisen tehtäväksi. Esimerkiksi lakisääteiset muutokset, kuten sosiaalitoimen rakentaminen ja ko-

neellisen poistoilmanvaihdon asentaminen, toteutettiin vastentahtoisesti.⁶⁴ Rakennus on päässyt rapistumaan. Rapistuminen on kiihtynyt huomattavasti sitten vuoden 2012, jolloin ravintolatoiminta loppui ja jonka jälkeen Jokelan rakennus on seissyt kylmillään.

Jokelalla on julkisen keskustelun perusteella edelleen vakiintunut merkitys ihmisten mielessä ravintolana ja kaupungin sosiaalisen elämän kiintopisteenä vaikka toiminta ravintolana on päättynyt.

Historiallinen kerroksellisuus

Inarin talossa ei ole havaittavissa huomattavaa historiallista kerroksellisuutta.

Jokelan talon sisätiloissa on tehty lukuisia muutostöitä, joita on vaikea yksilöidä ja ajoittaa. Sen sisätiloissa on piirteitä eri omistajien muutostöistä, mutta eri aikakausilta olevien, tunnistettavien ja yksilöityjen piirteiden kerroksellisuutta ei ole.

Hotelli-ravintola rakennettiin osittain vanhemman puurakennuksen perustuksia ja hirsiseiniä hyväksi käyttäen. Muutostöissä ei kuitenkaan pyritty kerroksellisuuteen. Vanha rakennus häivytettiin ulkoasusta - se ei näy sokkelissa, rungon mitoissa tai rakennuksen

Venäläinen 20013.

63 aineetonkulttuuriperinto.fi.

64 Piispa ja Mairioniemi 2002, 96.

62 Piispa ja Mairioniemi 2002; Häyrynen, Sairinen, Vakimo ja

korkeudessa. Hirsirungosta muistuttavat rakennuksen sisätilassa jotkin seinänpätkät, joiden tehtävänä on sitoa runkoa. Lisäksi puurakenteisen osan julkisivu rapattiin. Sen ulkonäössä tavoiteltiin vaaleaa, modernia kivitalon ilmettä. Betonista valettua räystästä, joka lepää hirsiseinän päällä, voi pitää vähintäänkin uskaliaana rakenteena. Hotelli-ravintolaosan suunnitteluratkaisu käytti vanhempaa rakennusta materiaalisesti hyväksi, mutta ei kunnioittanut sen arkkitehtuuria.

Suojelutavoitteet

Inari ja Jokela yhdessä

Inarin ja Jokelan talojen katujulkisivuja tulisi varjella osana Joensuun keskustan sotienvälisen ajan kaupunkikuvaa ja mittakaavaa.

Inarin talo

Inarin talon säilymisestä tulee huolehtia. Suojeluintressi kohdistuu julkisivuun ja sisätilojen osalta pääportaan tilahahmoon ja alkuperäisiin rakennusosiin, kuten oviin.

Rakennuksen julkisivuja ja pääporrasta tulisi hoitaa palauttavien toimenpitein. Julkisivun rappauksen alkuperäinen rappaustapa, maalityypit ja väritys on syytä selvittää, samoin julkisivun koristeaiheiden osalta. Myös pääportaan alkuperäisen värityksen palauttaminen on toivottavaa. Rakennuksessa ei ole hissiä, mikä vaikeuttaa sen käyttöä. Mikäli hissien rakentamiseen päädytään, tulee pääportaan tilahahmo ja vanhat huoneistojen ovet kuitenkin säilyttää ja etsiä hissille tila kerroksesta.

Jokelan talo

Jokelan suojelusuositus kohdistuu ensisijaisesti sen kaupunkikuvalliseen rooliin, mittakaavaan ja julkisivuun. Erityisesti elokuvasalin julkisivu edusti aikanaan uudenlaista arkkitehtuuria Joensuun keskustassa. Rakennuksen korjaamisen lähtökohdaksi pitäisi ottaa alkuperäisen suunnitteluratkaisun (mittakaava, materiaalit, julkisivujäsentely) palautus julkisivun osalta.

Elokuvasali on arkkitehtonisesti rakennuksen merkittävin sisätila. Näitä sisätiloja voi muuttaa, mutta muutosten tulee olla palautettavissa.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävän sosiaalisen elämän kiintopisteen, eli ravintolan sisätilan suojele tulisi kohdistaa ravintolasalien tilahahmoihin.

Lähteet

Painettu kirjallisuus

Aarnio, Samu, 2016. *Funkkis Karjalassa*. Joensuu: Pohjois-Karjalan historiallinen yhdistys.

Karjalan maa, 27.7.1939. Uusi ajanmukainen elokuvateatteri Joensuuhun.

Kinolehti 6/1940.

Kinolehti 6/1962.

Kinolehti 7/1962.

Kinolehti 5/1980.

Joensuun kaupunki, 1987. *Joensuu 1987. Kulttuuri- ja rakennushistorialliset suojelukohteet*. Joensuu: Joensuun yleiskaasvatoimisto.

Joensuun kaupunki, 1995. *Joensuu 1995. Kulttuuri- ja rakennushistorialliset kohteet*. Joensuu: Joensuun kaavoitus

Piispa, Jyrki ja Maroniemi, Eino, 2002. *Wanha Jokela*. Joensuu: Ilias.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, 2014. *Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 3. vaihe. Maakuntakaavaselvostus. Liite 1*

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt Pohjois-Karjalassa.

Retkeilijä 5/1938.

Rieki, Helena, 2005. *Kuopion kaupungin rakennushistoria*. Kaupungin rakentamiskäytäntö vuodesta 1875. Kuopio: Kuopion kaupunki.

Suomen korkeakouluinsinöörit ja arkkitehdit 1956. Helsinki: STS ja TFiF.

Tolonen, August 1930. *Suomen rakennusmestarien matrikkeli 1905-1930*. Helsinki: Suomen rakennusmestariiliitto.

Arkistolähteet

Hotelli- ja Ravintolamuseo

Suomen matkailijayhdistyksen *Suomen matkailu*-lehdissä vuosina 1936-1938 esitellyt Aulis Hämäläisen suunnittelemaat majoituskohteet.

Joensuun kaupungin keskusarkisto

Inarin ja Jokelan talojen rakennuslupahakemusten alkuperäiset piirustukset.

Joensuun kaupungin rakennusvalvonta

Selvitykset ja päätökset koskien tontin kaavoituksen ja rakennus-suojelun vaiheita, ilmakuvia, vanhoja karttoja ja asemakaavoja, rakennuslupa-arkkitehti Petri Enqvistin kokoama aineisto koskien kiinteistön asemakaava- ja rakennuslupahistoriaa, 2000-luvun rakennusluvut, sekä rakennuskieltopäätökset ja käyttökieltopäätös.

Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö

Rakennusten ajantasaiset piirustukset, selvostuksia, muistioita ja suunnitelmia koskien rakennusten kuntoa ja peruskorjausta, historiallisia ja nykytilavalkuvia.

Pohjois-Karjalan museo

Historiallisia valokuvia.

Muut lähteet

Elokuvateattereita-blogi: <https://elokuvateattereita.blogspot.com/2013/01/Kino-KarjalaWanhaJokelaJoensuu.html> [Haettu 20.9.2018]

Enqvist, Petri, 2013. Selvitys Jokelan tontin rakennusvaiheista rakennuslupien mukaan.

Enqvist, Petri, 2017. Selvitys Jokelan tontin vaiheista asemapiirustuksilla.

Heikki ja Maria Inarin rahasto. Nimikkorahaston esite, Pohjois-Karjalan rahasto. <https://apurahat.skr.fi/nimikkorahastot/nimikkorahastoesite?numero=295520>

Häyrynen, Simo, Sairinen, Rauno, Vakimo, Sinikka ja Venäläinen, Juhana/Itä-Suomen yliopisto, 2013. Arvio Joensuun hotelli-ravintolan Wanhon Jokelan sosiokulttuurisesta merkityksestä.

Javanainen, Riikka, 2013. Suojella vai ei? – Rakennussuojelun päätöksenteko. Hotelli-ravintola Wanhon Jokelan ja Jyväskylän Shellin huoltoaseman suojelutapaukset. Pro gradu-tutkielma, Jyväskylän yliopisto, Taiteiden ja kulttuurin tutkimuksen laitos.

Karjalainen, verkkolehti 12.3.2013. <https://www.karjalainen.fi/uutiset/uutis-alueet/maakunta/item/26362-wanha-jokela-on-suomen-uhanalaisin-kulttuuriperintokohde>.

Kuittinen, Eero, 29.5.2018. Suullinen tiedonanto Jokelan ja Inarin talojen rakennus- ja korjausvaiheista.

Kuopion hallinto-oikeus. Päätös 23.1.2014. KuHaO 14/0019/3.

Museovirasto. lausunto 21.2.2013.

Piiparinen, Pekka, 2010. Tapion talo.

Piiparinen, Pekka, 2011. Joensuun keskustan osayleiskaava, kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys kohdeluetteloinen.

Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskuksen päätös 5.7.2013. POKELY/482/07.01/2012.

Rautio, Tommi, 2013. Oothan vielä. Dokumenttielokuva hotelliravintola Wanhasta Jokelasta.

Ympäristöministeriö, päätös 13.6.2014. YM 6/531/2013.

www.aineetonkulttuuriperinto.fi -verkkosivu. Aineettoman kulttuuriperinnön merkitys ja Unescon yleissopimuksella suojeltavan aineettoman kulttuuriperinnön suojelun toimeenpäättäminen Suomessa.

www.hel.fi/hel2/kaumuseo/rakennusinventoinnit/tooloporas/portaat/32250.htm. Kohde Helsingin kaupunginmuseon laatimassa töölöläisten 1920–30-luvun porrashuoneiden luettelossa.

Liite

Rakennusluvut

Jokela

Tiedot rakennusluvista on kerätty Joensuun kaupunginarkistosta ja rakennusvalvonnasta. Keskusarkiston vanhemmat rakennusluvut on järjestetty rakennuskohtaisesti.

5.4.1934 Maistraatti antoi Heikki Inarille rakennusluvan muutostöille.

Vanhan puutalon muutospiirustus. Sisäänkäynti siirretty Torikadulta katujen kulmaan. Torikadun puolelle tehty ikkunamuutos. Suunnitelman on allekirjoittanut Viljo Raittila maaliskuussa 1934.

16.5.1939 Maistraatin rakennuslupa Heikki Inarille uudis- ja lisärakennusta varten.

Niskakadun puoleinen sokkeli oli graniittia, portaali rapattu, seinät rapattu ja katto galvanoitua peltiä. Elokuvateatterin sokkeli oli graniittia, portaali hiottua graniittia, katos betonia, katoksen alapuolinen seinä oli päällystetty klinkkerilaatalla ja julkisivun yläosa oli rapattu. Katto oli galvanoitua peltiä. Elokuvateatterin puolen julkisivun yläosassa oli hammastusnauha, hotellin kohdalla ei. Myös kattomuodot poikkesivat toisistaan. Elokuvateatterin katusiiven pulpettikattoa kiersi valejulkisivu ja hotellissa oli katkaistu aumakatto. Elokuvateatteria vasten oli valejulkisivu, jonka ylälaita on hammastettu ja joka kätkee rakennuksen katon profiilin. Sokkelissa oli ikkunoita Torikadun puolella pohjoispäässä. Suunnittelija on arkkitehti Aulis Hämäläinen ja piirustukset on päivätty 21.4.1939.

6.2.1941 Maistraatin rakennuslupa Heikki Inarille muutostyöt elokuvateatteri- ja hotellirakennuksessa

Ravintolasaliin Torikadun puolelle on asennettu uusi pilarivistö (5 kpl) ja purettu taaempaa toinen (3 kpl). Kyseisen salin ja aulan seinälinjan paikkaa on muutettu eteistä suurentamalla ja salia pienentämällä. Kulmahuoneeseen yksi pilari ja ensimmäiseen kabinettiin yksi pilari. Wc-tiloja on ilmeisesti suurennettu ja baaritiskiä muutettu. Elokuvateatterin toises-

sa kerroksessa on muutettu huonejakoa ja järjestetty konehuone ja henkilökunnan huone (sittemmin palvellut hotelli-huoneena). Elokuvateatterin Torikadun puoleista julkisivua on muutettu siten, että hotellin puolen ikkunajakoa on jatkettu teatterin puolelle. Muutokset on suunnitellut rakennusmestari Lauri Vasama 1940.

12.6.1968 Maistraatin rakennuslupa, hakijoina Maria Inari ja Irene Turunen

Jokelan talon julkisivu kolmelta puolelta ja elokuvateatterin Torikadun puoleinen julkisivu uusittiin, samoin Jokelan katto (ei elokuvateatterin).

Hotellin katolta poistettiin kattoikkunoita ja harjan tuuletusta muutettiin. Toinen kerros verhottiin keramiit-levyllä. Kerrosten väliin asennettiin galvanoitu pelti. Ravintolan kohdalla peltipinnassa on raitisilma-aukkoja. Elokuvateatterin julkisivuun asennettiin lasitettua keraamista laatua, sokkeli jäi graniittipintaiseksi (vai tuli graniittipintaiseksi) elokuvateatterin kohdalla ja slammattiin ravintolan kohdalla. Rakennukseen on lisätty hätätikkaat ja -kaide. Hotellin katto uusittiin galvanoidulle pellillä. Suunnittelijana oli Arja Hakala, arkkitehtitoimisto Martti Hakalalta. Piirustus on päivätty 7.6.1968.

18.1.1961 Maistraatin rakennuslupa Hotelli Jokela Oy:n mainoslaitteille

Aineistoissa on vain valokuva ja selostus, jonka mukaan neonkilven värit ovat sanan "Jokela" osalta punaiset ja sanojen "Hotelli, ravintola" osalta vihreät ja valoviivat ovat keltaisia.

Inarin talo

24.4.1936 Maistraatti myönsi uudisrakennuksen rakennusluvan Heikki Inarille. Piirustukset on allekirjoittanut W. J. Saarimäki helmikuussa 1936. Perustuksista on erillinen piirustus, jonka on allekirjoittanut Wäinö Wuolio Helsingissä 9.4.1936. Piirustus kellarikerroksen teräsbetonikatosta on tarkastettu ja hyväksytty 8.5.1936, Esko Petälä. Piirustuksen on suunnitellut Wäinö Wuolio ja allekirjoitus on 24.4.1936.

14.11.1936 Maistraatti myöntänyt rakennusluvan Heikki Inarille muutostöille koskien sauna- ja asuinrakennusta Inarin ikkunajakoa on muutettu siten, että välipuitteita on poistettu ja ikkunoista on tullut modernimmat. Samalla on haettu lupa uudelle talousrakennukselle. Lupapiirroksiin liittyy Inarin hormikartoituspierustus. Suunnitelma on W. J. Saarimäen allekirjoittama.

17.1.1962 Maistraatin rakennuslupa Inari Turusen taloyhtymälle Inarin rakennukseen kohdistuva käyttötarkoituksen muutos, jossa kellarin saunan tilalle on esitetty varastoja, sauna ja pesutupa. Ensimmäisen kerroksen saunan tilalle on esitetty toimistohuoneita ja näyttelyhalli sekä talomiehen asunto. Suunnittelija on rakennusmestari Pentti Smolander.

25.5.2000 mainoslaitteen lupa

Rakennustarkastajan päätöksellä lupa mainoslaitteelle ”Karelia keskus” Niskakadun puolelle.

Rakennusvalvonnan arkisto

18.12.2008 Talousrakennuksen purkamisilmoitus

Ilmoitus 2008-601

Hakija Inari Holding Oy ja Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö

26.3.2009 Julkisivuvalaistuksen lisääminen Inarin taloon

Ilmoitus 2018-277

Hakija Kiinteistö Oy Joensuun Inarinkulma

26.8.2010 Rakennuslupa jätekatokselle

Lupatunnus 2010-572

Hakija Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö

Rakennussuunnittelija Jouni Töyrylä

31.5.2018 Vesikaton korjaustyön toimenpideilmoitus

Ilmoitus 2018-277

Hakija Kiinteistö Oy Joensuun Inarinkulma

Rakennussuunnittelija Miika Kristian Harinen

ark-byroo

Arkkitehtitoimisto ark-byroo Oy

Kustaankatu 3, 00500 Helsinki

www.arkbyroo.fi

info@arkbyroo.fi

010 2350 566

Tilaaja

Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen
Joensuun kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut

Kohde ja paikkakunta

Torikatu 26, Joensuu

Laatija

Ramboll CM Oy

Päivämäärä

10.1.2019

Torikatu 26, Joensuu
Tontinkäyttövaihtoehtojen taloudelliset
vaikutukset
LOPPURAPORTTI



SISÄLTÖ

1.	KOHTeen NIMI JA OSOITE	3
2.	JOHDANTO	3
3.	LÄHTÖTIETOJEN JA LASKENTAPERUSTEIDEN YHTEENVETO	4
3.1	Lähtötiedot	4
3.1.1	Lähtötietoaineisto	4
3.1.2	Hankkeen vaihtoehdot ja laajuustiedot	4
3.1.3	Laskentaohjelma, kustannusindeksi ja muut laskentaperusteet	5
3.1.4	Laskentaperusteet peruskorjaukselle	5
3.1.5	Laskentaperusteet uudisrakentamiselle	6
3.2	Pohjavedenpinnan huomiointi kellarillisten tilojen osalta	6
3.3	Paalutuksen tarve	6
3.4	Tontin ulkopuolisten velvoiteautopaikkojen kustannustiedot	6
4.	TUOTTO LASKENTA	7
4.1	Tuottoarvioissa käytetyt menetelmät ja periaatteet	7
4.2	Yleistä kohteesta tuottoarviontien kannalta	9
4.3	Lähtökohdat tuottoarviointiin	9
4.4	Uustuotanto ja vuokraustilanne Joensuussa	9
5.	VE 1 SUOJELU	10
5.1	Investointikustannusten arviointi	10
5.2	Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi	10
6.	VE 2 SUOJELU JA UUDISRAKENNUS	11
6.1	Investointikustannusten arviointi	11
6.2	Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi	11
7.	VE 3 UUDISRAKENNUS KINON SALIN PAIKALLE	12
7.1	Investointikustannusten arviointi	12
7.2	Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi	12
8.	VE 4 UUDISRAKENNUS L-POHJANA	13
8.1	Investointikustannusten arviointi	13
8.2	Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi	13
9.	YHTEENVETO JA LOPPUPÄÄTELMÄT	14
9.1	Tavoitteet	14
9.2	Loppupäätelmät	14
	Lähteet	15

LIITTEET

Liite 1	VE 1- VE 4 kustannus- ja tilayhteenveto 28.11.2018
Liite 2	Laskentayhteenveto 26.11.2018
Liite 3	VE 1 Rakennusosa-arvio, 26.11.2018
Liite 3a	VE 1 Tavoitehintaa-arviolaskelma, tilavaihtoehtotarkastelu, 26.11.2018
Liite 3b	VE 1 Tavoitehintaa-arviolaskelma, tilavaihtoehtotarkastelu, 28.11.2018
Liite 4	VE 2 Tavoitehintaa-arviolaskelma, 26.11.2018
Liite 5	VE 3 Tavoitehintaa-arviolaskelma, 26.11.2018
Liite 6	VE 4 Tavoitehintaa-arviolaskelma, 26.11.2018
Liite 7	Tuottoanalyysi excel-aineisto 7.12.2018

1. KOHTEEN NIMI JA OSOITE

Torikatu 26, Joensuu
KOy Joensuun Inarinkulma
Hanke: Tontinkäyttövaihtoehtojen taloudelliset vaikutukset

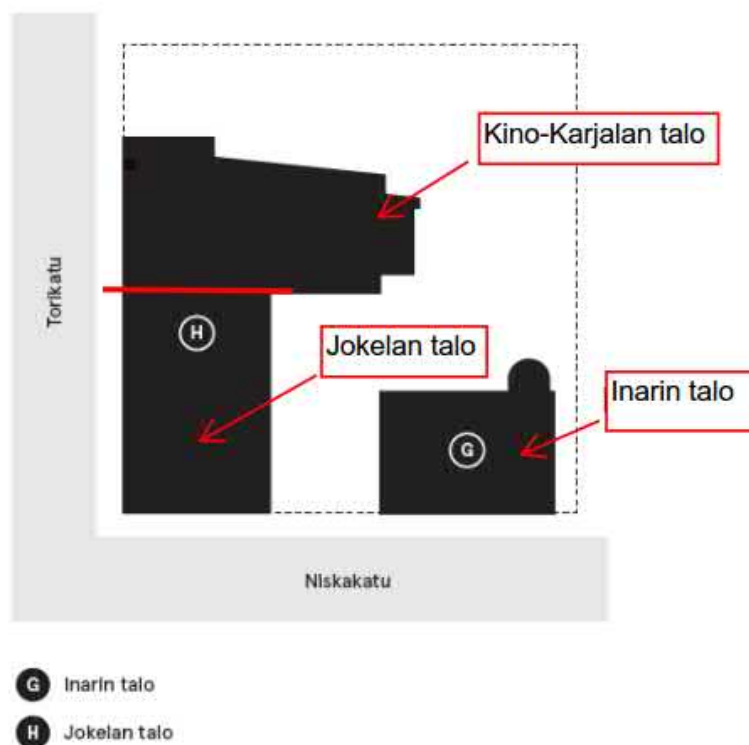
2. JOHDANTO

Työn sisältönä on neljän vaihtoehtoisen tontinkäyttöluonnoksen arviointi. Tontinkäyttöluonnokset on laatinut Joensuun kaupungin kaupunkirakennepalvelut.

Tarkoituksena on selvittää erilaisten kaavavaihtoehtojen olennaiset suuruusluokkatiedot Torikatu 26 kaavahanketta varten. Kiinteistön omistaa Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö (KKES), jonka tavoitteena on säilyttää kiinteistö omistuksessaan myös jatkossa.

Kustannukset perustuvat muutos- ja korjaustöiden, uudisrakentamisen ja ylläpidon arvioituihin kustannuksiin. Kustannusarvioiden laadinnassa huomioidaan rakennuskohteen sijainti Joensuun kaupungin keskustan alueella.

Tuotot perustuvat arvioihin eri käyttötarkoituksiin varattavien tilojen vuokratuotosta tässä sijainnissa kiinteistönomistajalle. Tarkastelujakso on 25 vuotta. Arviossa pyritään suuruusluokkatarkasteluun ja eri vaihtoehtojen riittävään vertailtavuuteen.



Kuva: Kiinteistön nykytila vuonna 2018

(Lähde: Kuvakaappaus Torikatu 26 & Niskakatu 4 Rakennushistoriaselvitys 24.9.2018)

3. LÄHTÖTIETOJEN JA LASKENTAPERUSTEIDEN YHTEENVETO

3.1 Lähtötiedot

3.1.1 Lähtötietoaineisto

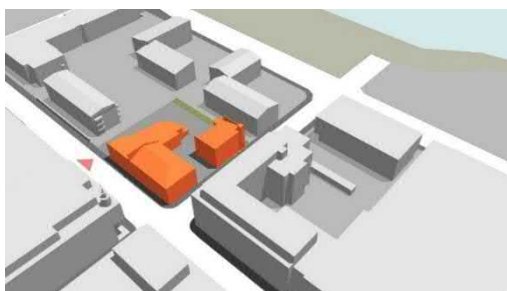
Lähtötietoaineistona laskelmien laadinnassa on huomioitu seuraavat materiaalit:

- Luonnostelmat_2018_10_17, AR – JPV
- Torikatu_26_asemapiirustukset VE1-4 (dwg) 6.11.2018
- Rakennustapaselostus 6.4.2018, Vahnen Oy
- Torikatu_26-Rakennushistoriaselvitys 24.9.2018
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 23.3. ja 26.3.2018, A-Kuivaus Oy
- Asbestikartoitus 28.5.2013 WP-Putki
- Lähtötietopalaverit 17.10.2018 ja 6.11.2018 tilaajan kanssa
- Museoviraston kommentit rakennustapaselostuksessa esitettyihin ratkaisuihin, sähköposti 8.11.2018.

Kiinteistönomistajalle (KKES), museovirastolle ja Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle on annettu mahdollisuus kommentoida selvitystä. Selvitystä on lisäksi käsitelty kaupungin ja em. osapuolten yhteisissä kokouksissa 30.10.2018 ja 27.11.2018. Tilaaja ja selvityksen tekijä ovat viime kädessä yhdessä ratkaisseet sen, mikä kommenttien vaikutus on ollut lopulliseen selvitykseen.

3.1.2 Hankkeen vaihtoehdot ja laajuustiedot

Aineistoissa esitetyt laajuustiedot eri vaihtoehdoille ovat:



VE1 Inari 610 k-m² + Jokela 1100 k-m² yhteensä 1710 k-m²



VE2 Uudisrakennus 2400 k-m² + Inari + Jokela 1710 k-m², yht. 4110 k-m²



VE3 Uudisrakennus 2700 k-m² + Inari + Jokela 1495 k-m², yht. 4195 k-m²



VE 4 Uudisrakennus 3300 k-m² + Inari 610 k-m², yht. 3910 k-m²

3.1.3 Laskentaohjelma, kustannusindeksi ja muut laskentaperusteet

Investointikustannukset on tuottolaskennassa huomioitu arvonlisäverollisina, koska omistaja ei pysty vähentämään arvonlisäveroa vuokraustoiminnassa.

Kustannusarviot on laadittu Haahtela Kustannustieto® 2018-ohjelmalla. Hintataso on Haahtelan kustannusindeksi Joensuu 11/2018 = 93,0%, (liitteet 3-6).

Rakennuttajan kustannukset; suunnittelu ja tutkimukset, rakennuttaminen ja valvonta, liittymismaksut ja muut kulut on laskettu prosenttipohjaisina.

LVIAJ- ja sähkökustannukset on huomioitu Haahtelan tilojen oletusarvojen mukaisesti.

Kustannusvarauksiin on huomioitu uudisrakennuksille 5% sekä peruskorjaukselle 15%. Kustannusvaraus on suunnitelmien tarkentumiselle, rakennuspaikkaan (keskusta) sekä lisä- ja muutostöille. Peruskorjauksen osalle on myös huomioitu kustannusvaraus entisöintiin.

Kaikkien rakennusten osalle on laskettu rakentamisen aikaiset sääsuojaukset, ka-tualueen vuokrat sekä suojaseinät.

Jokela-Kinorakennukseen sekä autohalleihin on huomioitu sprinklauksen kustannukset.

3.1.4 Laskentaperusteet peruskorjaukselle

Jokelan ja Kino-Karjalan talojen peruskorjauskustannukset on laskettu Vahanen Oy:n laatiman rakennustapaselostuksen mukaan ja tiloina on käytetty nykyisiä tilavaroja ja -ominaisuuksia.

Tämän selvityksen yhteydessä ei ole suoritettu arviointia vaihtoehtoisten korjaustapojen vaikutuksesta laskelmiin.

Kustannuksissa on huomioitu lisälämmönerityksille sekä perustuksille 3% osuus. Näiden osakokonaisuuksia koskien on olemassa myös erilaisia vaihtoehtoisia korjaustapoja, joiden soveltuvuus tähän kohteeseen tulisi arvioida erikseen, mikäli näihin haluttaisiin vaihtoehtoja hakea. Nyt laskennan lähtötietona on käytetty em. rakennustapaselostusta.

Museovirasto on selvityksen laadinnan yhteydessä pyytänyt tutkimaan, voitaisiinko pienemmällä investoinnilla saada positiivinen tulos tuottolaskentaan, joka olisi vastaava eniten tuottoja antavan vaihtoehdon (VE4) kanssa. Asiaa on tutkittu ja todettu, että tällaista summaa ei käytännössä voida tämän selvityksen puitteissa antaa. Kustannuslaskennassa on lähdetty liikkeelle lähtötietona olevasta Vahanen Oy:n rakennustapaselostuksesta. Muiden vaihtoehtojen taloudellinen arviointi edellyttäisi lisätutkimuksia, suunnittelun viemistä nykyistä pidemmälle sekä erilaisten kohteeseen soveltuvien korjaustapojen tarkempaa arviointia.

Riippumatta tontinkäyttöratkaisusta, on kiinteistöön tehtävä investointeja, jotta omistajan on mahdollista saada vakaa ja turvallinen tuotto. Kunnostamattomana Jokelan ja Kino-Karjalan rakennusta ei voi ottaa käyttöön eikä siitä voi saada tuottoa. Lisäksi sen kehityspotentiaali tulisi nyt myös käyttöön.

Näkemyksemme mukaan rakennustapaselostuksen mukaisesti korjattuna rakennuksesta saataisiin myös arvioitu tuotto, mutta pienemmillä korjauksilla tämä tuotto-osuus vaarantuu. Vuokralaisia ei käytännössä saada sitoutettua rakennukseen, joka on huonokuntoinen ja ei muutoin täytä nykypäivän vuokralaisten vaatimustasoa vuokrattaville tiloille.

3.1.5 Laskentaperusteet uudisrakentamiselle

Rakennusten kerrosluku on VI + osassa kellari ja kansipiha. Ullakolle on huomioitu keskitetty IV-konehuone. Kerrosalaan ei ole huomioitu kellarissa ja ullakolla olevia tiloja.

Asuntorakentaminen on vuokra-asuntoja, joka käsittää yksiöitä (28m²) ja kaksioita (44 m²). Kaikissa vaihtoehtoissa jakoperusteena on käytetty 75% yksiöitä ja 25% kaksioita. Vaihtoehtoisia tontinkäyttöluonnoksia ei ole suunniteltu pohjapiirrostarakuudella, eli jakoperusteet perustuvat vaihtoehtojen laajuuteen kerrosaloina.

Asuinrakennuksiin on huomioitu yhteistilat; saunaosasto, irtainvarastot 1kpl/asunto, UVV-varasto, talopesula, kuivaushuone, siivouskomero ja polkupyörävarasto / -korjaustila.

Liikenne-, teknisten ja VSS-tilojen mitoitus perustuu Haahtela ohjelman mitoitukseen.

Autopaikat on huomioitu tontinkäyttöluonnosten VE1-VE4 mukaan. Luonnosvaihtoehtoissa VE3 ja VE4 autopaikoitus sijaitsee kellarissa ja osittain ulkona.

3.2 Pohjavedenpinnan huomiointi kellarillisten tilojen osalta

Kustannuksiin on huomioitu patoseinä ympäristön pohjaveden alenemisen estämiseksi kaikkien kellarillisten tilojen osalle.

Rakennusaikaiseen kuivaukseen on laskettu pohjaveden pumppaus. Kellarien seinät on laskettu vedeneristettyinä maanpaineisinä.

3.3 Paalutuksen tarve

Paalutus on laskettu uudisrakennuksiin, paalupituuksiksi on määritetty (arvio) 15m ja alapohjat on huomioitu kantavina.

Jokelan talon paalutus on huomioitu Vahasen rakennustapaselostuksen mukaan teräspalkkipaaluille. Kustannusarviointi perustuu Haahtelan mitoitukseen. Elokuvasalin osalle ei ole huomioitu perustusten vahvistamista paalutuksin.

3.4 Tontin ulkopuolisten velvoiteautopaikkojen kustannustiedot

Autopaikkamäärät on ilmoitettu asemapiirustuksissa. VE2:n osalla 19 kpl autopaikoista tulee vuokrata ulkoa. Kustannuksissa on huomioitu kylmän autopaikan vuokran olevan 600 €/ap/vuosi.

4. TUOTTOLASKENTA

4.1 Tuottoarvioissa käytetyt menetelmät ja periaatteet

Kassavirtalaskelmassa on sijoittajan tuottoa laskettu sekä sisäisen korkokannan menetelmällä (IRR), että alkutuottotavoitteen (tuotto-% tai alkutuotto eli yleisesti käytetty Yield) avulla. Varsinaista tuottotavoitetta ei ole hankkeessa annettuna, joten tässä ei ole voitu varsinaisesti verrata tuloksia omistajan tuotto-odotuksiin.

Haluamme todeta, että lähtökohtatietona meillä ei ole ollut kiinteistön nykyisen omistajan (KKES) rahoitusrakenteeseen liittyviä yksityiskohtia (investoinnin rahoituksen pääomarakenne) eikä mahdollisia tuottotavoitteita) joten niiden vaikutusta ei ole pystytty huomioimaan laskelmissa. Nykyinen omistaja on merkittävä ammatimainen kiinteistösijoittaja alueella.

IRR on laskettu diskonttaamalla arvioituja tulevia nettovuokratuloja tähän päivään. (Diskonttaamisella tarkoitetaan tulevaisuudessa suoritettavien maksujen arvojen muuttamista tämän hetken arvoiksi.)

Yleisenä tapana on sitoa vuokrasopimukset yleisen inflaation kehittymiseen. Vuokratuottojen on täten arvioitu kasvavan oletetulla inflaatiolla ja oletuksena on käytetty Eläketurvakeskuksen (7.9.2018) arvioita vuosille 2021-2023. Oletamme rakentamisen kestävän kaksi vuotta, joten laskelma alkaa 1/2021. Vuodesta 2023 eteenpäin vuoteen 2030 asti on käytetty vuoden 2023 arviota. Ennuste jokaiselle vuodelle 2021-2023 on 1,7 %. Tämän vuoden inflaatiokehitys tulee olemaan noin 1,2%. Johtuen kassavirtalaskelman 25-vuoden aikajänteestä oletukset voivat tuottaa väärän tuloksen sillä esimerkiksi vuosien 2001-2018 välillä inflaatio on vaihdellut useita prosenttiyksikköjä (-1,5 - +4,8 %). Seuraavassa kuvassa esitetään kuluttajahintaindeksin muutokset vuosina 2001 - 2018.

Liitekuvio 1. Kuluttajahintaindeksin ja yhdenmukaistetun kuluttajahintaindeksin vuosimuutokset, tammikuu 2001 - syyskuu 2018



Lähde: Tilastokeskus

Kassavirtalaskelma koostuu neljästä osasta: 1) vuokratuotot 2) vuokratuotoista tehtävistä vähennyksistä 3) käyttökustannuksista ja niiden arvioinnista ja 4) nettovuokratuotoista (NOI I ja NOI II).

Laskelmia varten on kerätty Joensuun keskusta-alueelta asuin- ja liikekiinteistöjen toteutuneita vuokratasoja. Lisäksi on käyty useita keskusteluja kiinteistövälittäjien kanssa, jotta saataisiin realistinen kuva vuokramarkkinasta. Inari-talon kohdalla käytämme nykyistä vuokratasoa, joka on saatu KKES:ltä.

Alkutuotto on asuntokohteissa yleensä alhaisempi kuin liike- ja toimistokohteissa, joissa se vaihtelee paikan, vuokrasopimuksen pituuden ja mahdollisten muiden

seikkojen takia kuten esimerkiksi vuokrausasteen ja kohteen teknisen kunnan takia jopa välillä 5 % - 9 %. Asuntokohteissa alkutuotto on esimerkiksi pääkaupunkiseudulla alle 4 %.

Jokaisesta tilaajan esittämästä vaihtoehdosta VE1, VE2, VE3, VE4 on tehty oma kassavirtalaskelmansa huomioiden vaihtoehtojen erot. Eroavaisuudet liittyvät laskelman ensimmäiseen osaan (vuokratulot), jossa vuokrattavat neliömäärät ja vuokrataso (asuminen vanha, asuminen uusi, liiketila vanha, liiketila uusi) vaihtelevat. Neliömäärät pohjautuvat sekä tilaajalta saamiin lähtötietoihin että kustannuslaskennassa muodostettuihin tilasuunnitelmiin. Kerrosalasta noin 30 % on varattava yhteisiin tiloihin tms. ja täten vain noin 70 % kerrosalasta muodostaa huoneistoalan (Maanmittauslaitos 2018, s. 13). Uudisrakennusten annetut kokonaiskerrosalat on muunnettu huoneistoaloiksi edellä kuvatulla tavalla.

Bruttovuokratuotosta vähennetään laskelman seuraavassa vaiheessa vajaakäyttö, välityspalkkiot ja myös arvioidut luottotappiot. Vajaakäytön on ennustettu laskelmassa pysyvän 2% tasossa koko tarkastelujakson ajan. Sitä voidaan pitää perusteltuna oletuksena varsinkin pienten asuntojen vuokraustoiminnassa ja markkinassa, jossa vuokra-asuntojen tarjonta on pienempää kuin kysyntä. Tämä on tyyppillistä yliopistokaupungeissa ja kasvukeskuksissa. Laskelmassa on oletettu, että välityspalkkio maksetaan vain ensimmäisenä vuonna ja sen määrä on 1 kk vuokra. Lisäksi on oletettu, että liiketiloissa ei tarvitse myöntää vapaita vuokrakuukausia sopimuksen alkamisen yhteydessä johtuen kiinteistön erinomaisesta sijainnista ja kunnosta.

Käyttö – ja ylläpitokustannukset on jaettu rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisesti kolmeen luokkaan (asuminen, liikekiinteistö, toimistokiinteistö). Asumisen käyttökustannusten kehittymisen vuosittaisena nousuarviona on käytetty sekä Tilastokeskuksen julkaisemaa aineistoa että useamman kerrostalokiinteistön käyttömenoja. Liike- ja toimistokiinteistön ylläpitomenot sen sijaan pohjautuvat Kiinteistötieto Oy:n julkaisemaan Ylläpitokustannusvertailu 2018-raporttiin. Käyttämämme kustannusten nousu on 1.6 % vuodessa.

Saatua nettovuokratuottoa (NOI I) korjataan arvioiduilla tulevaisuudessa tapahtuvilla korjauskustannuksilla ja näin saadaan niin sanottu nettovuokratuotto II (NOI II). Tässä oletuksena on käytetty 0,15 €/m²/kk korjauskuluvarausta.

Kassavirtalaskelman lopussa on laskettu sisäinen korko (IRR), joka kuvaa investoinnin kannattavuutta. Kaikki vaihtoehdot VE 1-4 voidaan asettaa paremmuusjärjestykseen prosenttilukujen suuruusjärjestyksessä. Tulokset on esitetty raportin lopussa taulukon muodossa.

Toinen käytetyistä tuottoa kuvaavista mittareista on alkutuotto (yield), joka kuvaa investoinnin ensimmäisen vuoden nettotuottoa suhteessa investointiin. Se on hyvin yleisesti sijoittajien käyttämä mittari. Laskimme alkutuotosta sekä ensimmäisen vuoden alkutuoton, että keskiarvon kunkin vuoden tuotoista koko investoinnin ajan jaksolta.

4.2 Yleistä kohteesta tuottoarviontien kannalta

Kohde sijaitsee keskeisellä paikalla Joensuun ydinkeskustassa. Keskeinen sijainti tarkoittaa, että kohde voisi olla kysytty vuokrakohde ja toisaalta myös kysytty investointikohde mahdollista myyntiä ajatellen.

Nyt tontille suunniteltu kehitystyö ja investointi varmistaa kohteen arvokiinteistönä pysymisen myös tulevaisuudessa. Omistajan on joka tapauksessa investoitava kiinteistöön, sillä Jokelan rakennuksessa ei ole ollut vuokralaisia useaan vuoteen, johtuen kiinteistön huonosta kunnosta.

Nykyisessä vuokra-asuntomarkkinassa lisäarvoa voidaan tuottaa esimerkiksi seuraavilla suunnitteluratkaisuilla: kohteen tulisi olla muuntojoustava kerroksittain, yhteiskäyttöisten tilojen määrä tulisi minimoida ja toisaalta vuokrattava tila tulisi maksimoida.

4.3 Lähtökohdat tuottoarviointiin

Tämän hetkinen tilanne on, että Inari on vuokrattu kokonaan ja Jokela on ollut tyhjänä useita vuosia. Jokelassa toimi aikaisemmin ravintola, hotelli ja elokuvateatteri. Elokuvateatterin muoto ja pieni koko sellaisenaan on haastava uudelleen vuokrattavaksi.

Tarkastelluissa vaihtoehtoissa V1-V3 on tavoitteena peruskorjata kaikki Jokelan tilat ja rakentaa uutta – lähinnä asumista. Kaikissa vaihtoehtoissa on lisäksi huomioitu Inarin talon ylimmän kerroksen tilan muutos vuokra-asunnoksi.

Potentiaaliset käyttövaihtoehdot ovat realistisesti asuminen ja jossakin määrin liikekäyttö. Joensuun keskustassa on viime aikoina rakennettu varsinkin asuntoja. Lähialueen kauppakeskuksissa on jossakin määrin vajaakäyttöä.

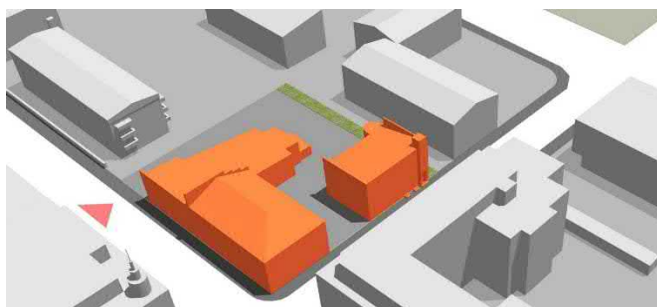
4.4 Uustuotanto ja vuokraustilanne Joensuussa

Joensuun ruutukaavakeskustan alueella on ollut viime vuosina poikkeuksellisen paljon perustajaurakointi hankkeita. Yksityisinä toimijoina ovat olleet esimerkiksi YIT, Lujatalo ja muut paikalliset rakennusliikkeet. Julkisen toimijana Joensuun Elli on paikallinen opiskelija-asuntotuotannon rakennuttaja. Johtuen kasvaneesta opiskelijoiden määrästä Joensuussa asuntotuotanto opiskelijoille on ollut aktiivista ja useita kohteita on valmistunut viime aikoina kaupunkiin. Niskakatu 16:ssa on juuri avattu uusi opiskelija asuntola/kerrostalo. Joensuun yliopiston opiskelijamäärät ovat kasvaneet mm. Savonlinnan toimipisteen Joensuuhun siirtymisen vuoksi.

Toimitilojen osalta Iso Myy ja Metropol – kauppakeskuksissa on vapaata liiketilaa tavallista markkinatilannetta enemmän. Metropolissa on menossa merkittävä tilan uudelleenjärjestely ja modernisointi, jotta uusia vuokralaisia voitaisiin houkutella. Niskakadulla on useita katutasen liikepaikkoja tyhjänä. Toriparkin ja ympäröivien katujen rakennustyömaat ovat vaikuttaneet negatiivisesti keskustakauppaan vuosina 2017 ja 2018.

Joensuun torin alle rakennettu uusi parkkihalli on juuri valmistunut lisäten osaltaan keskustan houkuttelevuutta ja asiainnin helppoutta.

5. VE 1 SUOJELU



5.1 Investointikustannusten arviointi

Investointikustannukset on määritetty laatimalla rakennusosa-arvio Jokela ja Kino-Karjala peruskorjauskokonaisuudesta. Laskelmaa on verrattu kohteesta aiemmin laadittuun kustannusarvioon. Rakennusosa-arvio perustuu Vahasen rakennustapaselostukseen, haitta-ainekartoituksiin sekä rakennushistoriallisen selvityksen mukaisiin pohja-, leikkaus-, ja julkisivukuviin (liite 3).

Tuottolaskennassa on käytetty investointikustannuksen osalta vaihtoehtoa, jossa ensimmäisen kerroksen tilat ovat liiketiloja ja toisen kerroksen tilat vuokra-asuntoina (liite 3a). Työnaikana lisäksi laskettiin investointikustannus alkuperäiselle käyttötarkoitukselle ja vaihtoehdolle, jossa ensimmäisen kerroksen tilat ovat liiketiloja ja toisen kerroksen tilat ovat toimistotiloja (liite 3b).

5.2 Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi

Tuottolaskennan perusteeksi on valittu kohdassa 5.1 läpikäydyistä vaihtoehdoista (tilataulukko 28.11.2018) vaihtoehto, jossa ensimmäisen kerroksen tilat ovat liiketiloja ja toisen kerroksen tilat vuokra-asuntoina (liite 3a). Tässä vaihtoehdossa investoinnin osuus on pienin ja toisaalta tiloista saataisiin kyseisillä käyttötarkoituksilla tutkituista kolmesta vaihtoehdosta paras tuotto. Tuottolaskelmassa Jokela-rakennukseen oletetaan toiseen kerrokseen asuintiloja (esim. opiskelija-asuntoja), katutasossa liike-, toimisto-, tai ravintolatilaa ja Kino-Karjalan tilaan liiketilaa.

Inari-taloon ei kohdistu suuria muutostoimenpiteitä ja tuottolaskelmassa rakennuksen kerroksien 1-2 oletetaan pysyvän toimistokäytössä. Talon kolmas kerros muutetaan asunnoksi, joka vuokrataan. Vuokra-asunnon neliövuokra oletetaan olevan 12,5 €/m2/kk.

VE1

Lähtöoletukset:				Tulokset	
Investointi (alv 24%)	6 927 000 €			IRR	-2 %
Investointiperiodi	25 v			NOI % - 1. vuosi	2,2 %
Kokonaisala (kem2)	1710			NOI % - keskiarvo	2,9 %
Investointi €/kem2	4 051 €			NOI II summa	4 983 555 €
Markkinatieto: vuokrat, vuokraamaton tila, kannusteet					-1 943 445 €
Lähteet:	KTI, Toteutuneet kaupat & pyynti				
Vuokrat: asunnot	Eur 12-19/m2/kk				
Vuokrat: liiketila, uusi	Eur 14-19/m2/kk				
Vuokrausaste:	98 %				
Vapaa-kk määrä:	0 kk				
Välityspalkkio	1 kk vuokra				

6. VE 2 SUOJELU JA UUDISRAKENNUS



6.1 Investointikustannusten arviointi

Investointikustannukset on määritetty hyödyntämällä VE1 laskettua rakennusosa-arviota / vaihtoehtoa, jossa Jokelan 1. kerroksen tilat ovat liiketiloja ja 2. kerroksen tilat vuokra-asuntoja. Lisäksi on laskettu tavoitehintaa-arvio uudisrakennukselle asuinkäyttöön. Asunnot ovat vuokra-asuntoja: yksiöitä 34kpl (28m²) ja kaksioita 12kpl (44m²).

Autopaikat 5 kpl rakennetaan ulos piha-alueelle ja lisäksi 19 kpl on vuokrattuna ulkopuolelta. (liite 4)

6.2 Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi

Tuottolaskelmassa verraten VE1 rakennetaan uudisrakennus asuinkäyttöön. Jokela-rakennukseen oletetaan 2. kerrokseen asuintiloja (esim. opiskelija-asuntoja), katutasossa liike-, toimisto-, ravintolatilaa. Uudisrakennuksen yksiöiden oletettu markkinavuokra on 18,20 €/m²/kk ja kaksioiden 15,00 €/m²/kk. Piha-alueen autopaikkojen oletettu vuokra tulee kattamaan ainoastaan hoitokustannukset (menot), joten näitä paikkoja ei ole huomioitu kassavirtalaskelmassa ollenkaan. Ulkopuolelta vuokrataan 19 kpl autopaikkoja, joiden vuokraksi oletetaan 600 /ap/vuosi.

Inari-taloon liittyvät oletukset ovat samat kuin VE1:ssä.

VE2

Lähtöoletukset:				Tulokset	
Investointi (alv 24%)	14 985 000 €			IRR	-1,12 %
Investointiperiodi	25 v			NOI % - 1. vuosi	2,6 %
Kokonaisala (kem2)	4110			NOI % - keskiarvo	3,4 %
Investointi €/kem2	3 646 €			NOI II summa	12 799 535 €
Markkinatieto: vuokrat, vuokraamaton tila, kannusteet					-2 185 465 €
Lähteet:	KTI, Toteutuneet kaupat & pyynti				
Vuokrat: asunnot	Eur 12-19/m ² /kk				
Vuokrat: liiketila, uusi	Eur 14-24/m ² /kk				
Vuokrausaste:	98 %				
Vapaa-kk määrä:	0 kk				
Välityspalkkio	1 kk vuokra				

7. VE 3 UUDISRAKENNUS KINON SALIN PAIKALLE



7.1 Investointikustannusten arviointi

Investointikustannukset on määritetty hyödyntämällä VE1 laskettua rakennusosa-arviota Jokela-rakennuksen osalta. Lisäksi on laskettu Kino-Karjalan salin purkukustannus sekä laskettu tavoitehintaa-arvio uudisrakennukselle (asuinkäyttöön). Asunnot ovat vuokra-asuntoja; yksiöitä 38kpl (28m²) ja kaksioita 15kpl (44m²). Laskelmassa huomioitu myös pihakannen rakentamiskustannukset. Autopaikkoja on kellarissa 15 kpl ja piha-alueella 5 kpl. (liite 5)

7.2 Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi

Tuottolaskelmassa rakennetaan uudisrakennus asuinkäyttöön ja Jokela-rakennukseen oletetaan 2. kerrokseen asuintiloja (esim. opiskelija-asuntoja), katutasossa liike-, toimisto-, ravintolatilaa. Uudisrakennuksen yksiöiden oletettu markkina-vuokra on 18,20 €/m²/kk ja kaksioiden 15,00 €/m²/kk. Kellariin sijoitettavista autopaikoista oletetaan saatavan 280 €/ap/vuosi. Piha-alueen autopaikkojen oletettu vuokra tulee kattamaan ainoastaan hoitokustannukset (menot), joten näitä paikkoja ei ole huomioitu kassavirtalaskelmassa ollenkaan.

Inari-taloon liittyvät oletukset ovat samat kuin VE1:ssä.

VE3

<u>Lähtöoletukset:</u>		<u>Tulokset</u>	
Investointi (alv 24%)	14 261 000 €	IRR	-0,87 %
Investointiperiodi	25 v	NOI % - 1. vuosi	2,6 %
Kokonaisala (kem2)	4195	NOI % - keskiarvo	3,6 %
Investointi €/kem2	3 400 €	NOI II summa	12 609 002 €
<u>Markkinatieto: vuokrat, vuokraamaton tila, kannusteet</u>			-1 651 998 €
Lähteet:	KTI, Toteutuneet kaupat & pyynti		
Vuokrat: asunnot	Eur 12-19/m2/kk		
Vuokrat: liiketila, uusi	Eur 14-24/m2/kk		
Vuokrausaste:	98 %		
Vapaa-kk määrä:	0 kk		
Välityspalkkio	1 kk vuokra		

8. VE 4 UUDISRAKENNUS L-POHJANA



8.1 Investointikustannusten arviointi

Investointikustannukset on määritetty tekemällä Jokela- ja Kino-Karjalarakennusten purkukustannusten määrittäminen ja tavoitehinta-arvion laadinta uudisrakennukselle (asuin- ja liike-, toimisto-, palvelutilakäyttöön). Liiketilaa ensimmäisessä kerroksessa 240 m². Asunnot vuokra-asuntoja; yksiöitä 50kpl (28m²) ja kaksioita 16 kpl (44m²). Laskelmassa on huomioitu myös pihakannen rakentamiskustannukset. Autopaikat kellarissa 25 kpl, piha-alueella 10 kpl. (liite 6)

8.2 Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi

Tuottolaskelmassa rakennetaan uudisrakennus asuinkäyttöön ja Jokela-kiinteistö puretaan kokonaan. Uudisrakennuksen yksiöiden oletettu markkinavuokra on 18,20 €/m²/kk, kaksioiden 15,00 €/m²/kk, sekä 240 m² liiketilan vuokraksi oletetaan 23 €/m²/kk. Kellariin sijoitettavista autopaikoista oletetaan saatavan 280 €/ap/vuosi. Piha-alueen autopaikkojen oletettu vuokra tulee kattamaan ainoastaan hoitokustannukset (menot), joten näitä paikkoja ei ole huomioitu kassavirtalaskelmassa ollenkaan.

Inari-taloon liittyvät oletukset ovat samat kuin muissa vaihtoehtoissa.

VE4

VE4			
<u>Lähtöoletukset:</u>		<u>Tulokset</u>	
Investointi (alv 24%)	11 858 000 €	IRR	0,41 %
Investointiperiodi	25 v	NOI % - 1. vuosi	3,2 %
Kokonaisala (kem2)	3910	NOI % - keskiarvo	4,3 %
Investointi €/kem2	3 033 €	NOI II summa	12 531 961 €
<u>Markkinatieto: vuokrat, vuokraamaton tila, kannusteet</u>			673 961 €
Lähteet:	KTI, Toteutuneet kaupat & pyynti		
Vuokrat: asunnot	Eur 12-19/m2/kk		
Vuokrat: liiketila, uusi	Eur 14-24/m2/kk		
Vuokrausaste:	98 %		
Vapaa-kk määrä:	0 kk		
Välityspalkkio	1 kk vuokra		

9. YHTEENVETO JA LOPPUPÄÄTELMÄT

9.1 Tavoitteet

Hankkeen tavoitteena oli eri tontinkäyttöluonnosten taloudellisten vaikutusten arviointi.

Peruskorjattavan Jokela-Kinorakennuksen rakennusosa-arvion laatimiseen oli lähtötietoina Vahasen rakennustapaselostus, jonka perusteella arvio on laadittu. Laskelmaan on tehty olettamuksia ja kustannusvarauksia suunnitelmien tarkentumiselle.

Varsinaista tuottotavoitetta ei ole hankkeessa annettuna, joten emme voi niiltä osin verrata tuloksia omistajan tuottotavoitteisiin.

Uudisrakennukset on laskettu yhteisesti sovittujen huoneistokokojen mukaan ja mitoitettu annettujen kerrosalojen mukaisesti.

Tuottojen laskeminen perustuu arvioihin eri käyttötarkoituksiin varattavien tilojen vuokratuotoista kiinteistönomistajalle tarkastelujaksona 25 vuotta.

9.2 Loppupäätelmät

Investointikustannusten vaihteluväli tarkasteltujen vaihtoehtojen VE1-VE4 välillä oli 6,9 – 15 miljoonaa euroa (sis. alv 24 %). Korjausrakentamisen korkeammilla kustannuksilla on tuottoa alentava vaikutus vuokratuottojen pysyessä samalla tasolla (markkinavuokra). Korvaamalla nykyistä rakennuskantaa uudistuotannolla mahdollisimman paljon saavutettaisiin alhaisin investoinnin nettokustannus.

Tuottolaskelmien kannalta VE4 antaa parhaimman tuloksen kiinteistönomistajan kannalta. Vaihtoehtoisissa VE 1-3 sisäinen korko painuu negatiiviseksi, joka tarkoittaa, että investointi ei ole kannattava. Vaihtoehtoisessa VE 4 sisäinen korko on vastaavasti positiivinen (+0,41%), jolloin investointi on kannattava toteuttaa laskelman perusteella. Alla taulukko kaikkien vaihtoehtojen tuloksista.

	IRR	Alkutuotto 1. vuosi	Alkutuotto keskiarvo	€ 25 v. jälkeen
VE1	-2,3 %	2,2 %	2,9 %	- 1 943 000 €
VE2	-1,1 %	2,6 %	3,4 %	- 2 185 000 €
VE3	-0,9 %	2,6 %	3,6 %	- 1 652 000 €
VE4	0,4 %	3,2 %	4,3 %	+ 674 000 €

Haluamme tuoda esille, että käytetty vuokratuoton inflaatio-oletus on varsin konservatiivinen (1,5 %/vuosi) ja mikäli inflaatio olisi korkeampi tai lähempänä pitkäaikaista keskiarvotasoaan, investoinnin tuotto paranisi kaikissa vaihtoehtoisissa. Inflaation (sama kuin vuokratuottojen nousu) nouseminen ei vaikuta kuitenkaan vaihtoehtojen keskinäiseen paremmuusjärjestykseen.

Joensuussa 10.1.2019

Ramboll CM Oy

Mikko Väisänen

Johtaja, kiinteistökehitys

Anitta Nuutinen

RI, Projektipäällikkö, kustannusasiantuntija

Lähteet:

Haahtela kustannustieto Taku®2018

Eläketurvakeskus. 2018. <https://www.etk.fi/tutkimus-tilastot-ennusteet/ennustelaskelmat/suhdanne-ennuste/uusin-suhdanne-ennuste/>

Maanmittauslaitos. 2017. Maan hinnan laskennallinen osuus asunnon hinnasta vuosina 1995, 2005 ja 2015. <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Asuminen/Tonttitarjonta-kaavoitus-kilpailu/maan-hinnan-laskennallinen-osuus-asunnon-hinnasta/>

Tilastokeskus. 2018. http://www.tilastokeskus.fi/til/kyki/2018/02/kyki_2018_02_2018-09-19_tie_001_fi.html

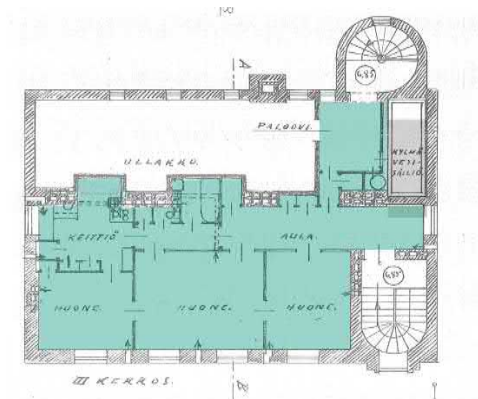
Kiinteistötieto Oy. Ylläpitokustannusvertailu 2018-raportti

RAMBOLL CM OY / 28.11.2018

TORIKATU 26, JOENSUU, KUSTANNUKSET SIS. ALV. 24%

	Jokela k-m2	Inari m2	k	Uudis- rakennus	YHT. k-m2	Jokela-Kino peruskorjaus koko rakennus	Jokelan ja aulan peruskorjaus	Kinon saliosan purku	Jokela-Kinon purku	VE 2 Uudisraken- nus	VE 3 Uudisraken- nus	VE 4 Uudisrakennus	YHTEENSÄ ALV. 24 %
VE 1 SUOJELU, ennallaan	1100	610	-	1710	8 283 000 €	-	-	-	-	-	-	-	8 283 000 €
VE 1 SUOJELU, tilamuutos, vuokra-as 8 kpl, liiketilat 3kpl *)	1100	610	-	1710	6 927 000 €	-	-	-	-	-	-	-	6 927 000 €
VE 1 SUOJELU, tilamuutos tstot	1100	610	-	1710	7 147 000 €	-	-	-	-	-	-	-	7 147 000 €
VE 2 SUOJELU + UUDIS	1100	610	2400	4110	8 283 000 €	-	-	-	-	6 702 000 €	-	-	14 985 000 €
VE 3 UUDISRAKENNUS KINON PAIKALLE *) tilamuutos	885	610	2700	4195	-	5 195 000 €	37 000 €	-	-	-	9 029 000 €	-	14 261 000 €
VE 4 UUDISRAKENNUS L- POHJANA	-	610	3300	3910	-	-	-	-	248 000 €	-	-	11 610 000 €	11 858 000 €

INARI-TALO	
3 kerroksen muutos tsto => vuokra-asunnoksi n. 82 m2	77 000,00 €
Inaritalon 3 krs vain pintaremontointi huomioitu	
Inari-talon 3 krs ei ole kokonaan käytössä.	



	Entiset tilat säilyy	Liiketila Jokela	Liiketila Kinon aula	Liiketila Teatterisali	Liiketilaa 1 krs	Vuokra- asunnot 28 m2	Tsto- tilaa	Vuokra- asunnot 28 m2 yksiö	Vuokra- asunnot 44 m2 kaksio	Autohalli kellarissa	Autopaik- ka pihalla	Autopaikka ulkopuolta
VE 1 SUOJELU, ennallaan	entiset tilat										5 AP	
VE 1 SUOJELU, tilamuutos, vuokra-as 8 kpl, liiketilat 3kpl *)		282m2 1 krs + 104m2 kell.	79m2 1 krs + 62m2 kell.	251 m2				6 kpl	2 kpl		5 AP	
VE 1 SUOJELU, tilamuutos tstot		282m2 1 krs + 104m2 kell.	79m2 1 krs + 62m2 kell.	251 m2			336 m2				5 AP	
VE 2 SUOJELU + UUDIS		282m2 1 krs + 104m2 kell.	79m2 1 krs + 62m2 kell.			8 kpl		34 kpl	12 kpl		5 AP	19 AP
VE 3 UUDISRAKENNUS KINON PAIKALLE *) tilamuutos		282m2 1 krs + 104m2 kell.	79m2 1 krs + 62m2 kell.	purettu		8 kpl		38 kpl	15 kpl	15 AP	5 AP	-
VE 4 UUDISRAKENNUS L- POHJANA					240 m2			50 kpl	16 kpl	25 AP	10 AP	-



Torikatu 26

Laskentayhteenveto

		Peruskorjaus vanhat tilat		Peruskorjaus liiketilat + 2krs asuntoja		VE 3:n peruskorjaus Kino purettu	
		Peruskorjaus Rakennusosa-arvio		Peruskorjaus TAVO-hanketekijät ROAsta		Peruskorjaus	
		11/2018/ Ramboll		11/2018/ Ramboll		11/2018/ Ramboll	
		26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)		26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)		26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)	
		€/ k-m2		€/ k-m2		€/ k-m2	
B1	suunnittelu ja tutkimukset	545 000	495	372 000	338	265 000	298
	rakennuttaminen ja valvonta	265 000	241	269 000	245	210 000	236
	liittymismaksut	30 000	27	49 000	45	36 000	40
	muut rakennuttajan kust	12 000	11	0		0	
yhteensä		852 000	775	690 000	627	511 000	574
B2	aluetyöt	332 000	302	317 000	288	241 000	271
	rakennuksen maatyöt	445 000	405	285 000	259	217 000	244
	perustukset ja kellarin erityisrak	296 000	269	323 000	294	215 000	242
	runko- ja vesikattorakenteet	642 000	584	634 000	576	457 000	513
	täydentävät rakenteet	271 000	246	311 000	283	274 000	308
	sisäpuoliset pintarakenteet	395 000	359	286 000	260	208 000	234
	kalusteet, varusteet laitteet	225 000	205	109 000	99	75 000	84
	konetekniset työt	38 000	35	47 000	43	46 000	52
	8,9 työmaan käyttö- ja yhteiskust	656 000	596	370 000	336	291 000	327
	kate	530 000	482	563 000	512	423 000	475
yhteensä		3 830 000	3 482	3 245 000	2 950	2 447 000	2 749
B3	LVIA- työt	547 000	497	452 000	411	328 000	369
B4	sähkötyöt	403 000	366	234 000	213	154 000	173
B5	erillishankinnat	49 000	45	123 000	112	123 000	138
B1-B5 rakennuskustannukset yhteensä		5 681 000	5 165	4 744 000	4 313	3 563 000	4 003
VAR	hankevaraukset (pk 15%, uudis 10%)	1 000 000	909	842 000	765	627 000	704
PERUSTAMISKUSTANNUKSET		6 681 000	6 074	5 586 000	5 078	4 190 000	4 708
bruttoala		1 100 k-m2		1 100 k-m2		890 k-m2	
		1 100 brm2		1 100 brm2		1 103 brm2	

Laskentaperusteita, alv 0 %

RAKENNUSOSA-ARVIO

0. Aluerakenteet

Lämmityspaikat

5 kpl

1. Maa- ja pohjarak

Huiputus

185 000 C

Paalutus h=15m

101 000 C

Patoseinä (ympäröivän pohjaveden alenemisen estäminen)

190 000 C

Pohjaveden alennus / pumppaus

3 500 C

AHA-purkutyöt

25 000 C

Työaikainen hirsikehikon tuenta, apupaalutus + nosto teräskehiko

75 000 C

Pihan asfaltointi

36 000 C

Liittyminen olemassa olevaan rakennukseen

C

Takorauta-aidan ja porttien purku/uudelleen asennus

6 000 C

Salaajitus

17 000 C

2. Talokoko

Perustusten uusiminen, anturat ja perusmuurit

158 000 C

Alapohjan uusiminen

138 000 C

Kellarin kantavien seinien uusiminen

48 000 C

Hirsiseinien kunnostus, pellavariveys, kengitys, US

25 000 C

Vaurioituneiden hirsien uusiminen, arvio US

15 000 C

Hirsiseinien kunnostus, sidonta ja riveys, VS

8 000 C

Vaurioituneiden hirsien uusiminen, arvio VS

13 500 C

Puupilareiden suojelu / palonkäsittely

10 500 C

Välipohjien kunnostus

130 000 C

Portaiden kunnostus ja uusi poistumistieporras

14 500 C

Ulkoseinien uusi rappauskorjaus

166 000 C

Ikkunoiden kunnostus / uusiminen

52 000 C

Ulko-ovien kunnostus / uusiminen

34 000 C

Sokkeliin kiviverhous + kuumasink. Teräsrunko

41 000 C

Vesikaton uusiminen

155 000 C

Väliseinät ja väliovet

175 000 C

Tilapinnat (seinä-, katto- ja lattiapinnat)

395 000 C

Kalusteet ja ravintolan keittiölaitteet

274 000 C

Kevyt hissi ja invanostin

38 000 C

3. Järjestelmät

4. Muut erillisisät

Katuvuokraus ja suojaseinät katualueelle

60 000 C

Sprinklaus

47 000 C

AV-laitteiden sähköistys, elokuvateatterin ennallistaminen

23 000 C

Rakennuttaminen

Suunnittelut ja tutkimukset yhteensä

9 %

Rakennuttaminen ja valvonta

5,5 %

Liittymät (varaus laajennuksiin)

30 000 C

Geo-suunn. Tutkimukset, tervetaloasiantuntija ja rak.aikainen vah

110 000 C

Rakennuslupakustannukset, kopio, yms.

12 000 C

Rakennusaika (arvio)

15 kk

Varaukset: Lisä- ja muutostyöt 5% ja rak.aikainen hintamuutos 2

434 000 C

Varaukset: ahdas rakennuspaikka

282 000 C

Varaukset: entisöinti

282 000 C

TAVO- laskenta

hanketekijät roa:n mukaan

TAVO- laskenta

hanketekijät roa:n mukaan

tilat muutettu Tavon puolella tilat muutettu Tavon puolell



Uudis

Torikatu 26

Laskentayhteenveto uudisrakennus VE2-VE4

		VE 2 TAVO		VE 3 TAVO		VE 4 TAVO	
		11/2018/ Ramboll		11/2018/ Ramboll		11/2018/ Ramboll	
		26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)		26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)		26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)	
		€/ k-m2		€/ k-m2		€/ k-m2	
B1	suunnittelu ja tutkimukset	251 000	105	339 000	126	435 000	132
	rakennuttaminen ja valvonta	260 000	108	351 000	130	452 000	137
	liittymismaksut	58 000	24	78 000	29	100 000	30
	muut rakennuttajan kust	10 000	4	11 000	4	14 000	4
	yhteensä	579 000	241	779 000	289	1 001 000	303
B2	aluetyöt	114 000	48	428 000	159	493 000	149
	rakennuksen maatyöt	217 000	90	294 000	109	406 000	123
	perustukset ja kellarin erityisrak	138 000	58	208 000	77	272 000	82
	runko- ja vesikattorakenteet	1 355 000	565	1 827 000	677	2 347 000	711
	täydentävät rakenteet	417 000	174	487 000	180	677 000	205
	sisäpuoliset pintarakenteet	320 000	133	383 000	142	509 000	154
	kalusteet, varusteet laitteet	230 000	96	263 000	97	330 000	100
	konetekniset työt	192 000	80	194 000	72	197 000	60
	8,9 työmaahan käyttö- ja yhteiskust	419 000	175	534 000	198	654 000	198
	kate	555 000	231	748 000	277	961 000	291
	yhteensä	3 957 000	1 649	5 366 000	1 987	6 846 000	2 075
B3	LVIA- työt	394 000	164	520 000	193	707 000	214
B4	sähkötyöt	206 000	86	252 000	93	343 000	104
B5	erillishankinnat						
B1-B5	rakennuskustannukset yhteensä	5 136 000	2 140	6 917 000	2 562	8 897 000	2 696
VAR	hankevaraukset (uudis 5%+ ahd.rak.paikka 6% = yht. 11%)	269 000	112	365 000	135	466 000	141
PERUSTAMISKUSTANNUKSET		5 405 000	2 252	7 282 000	2 697	9 363 000	2 837
	bruttoala	2 400 k-m2		2 700 k-m2		3 300 k-m2	
		2 479 brm2		3 513 brm2		4 633 brm2	

Laskentaperusteita, alv 0 %

HANKETEKIJÄT

0. Aluerakenteet

Ulkovalaistus

10 000 €

15 000 €

20 000 €

Ulkovalaistus

14 000 €

16 000 €

19 500 €

Ulkovalaistus rakenteet (Haahtela laskee autom.)

30 000 €

95 000 €

136 000 €

Ajoluiska n 300 m2 sis kantavat rakenteet

Lämmityspaikat pihalla

5 kpl

5 kpl

10 kpl

Lämmityspaikat, autopaikat kellarissa

kpl

15 kpl

25 kpl

1. Maa- ja pohjarak

Sääsuoja

90 000 €

100 000 €

125 000 €

Kantavan alapohjan osuus

100 %

100 %

100 %

Paalutus h=20m

kyllä €

kyllä €

kyllä €

Pohjaveden alennus

10 000 €

12 000 €

15 000 €

Patoseinä (ympäröivän pohjaveden alenemisen estäminen)

0 €

270 000 €

290 000 €

Kellarin seinien vedeneristys

0 €

20 000 €

30 000 €

Liittyminen olemassa olevaan rakennukseen / palomuur

40 000 €

40 000 €

€

Käännetty katto

0 €

40 000 €

105 000 €

Luisa kellarin

0 €

46 000 €

62 000 €

Terassi kaiteineen

0 €

0 €

38 000 €

4. Muut erillislisät

Katuvuokraus ja suojaseinät katualueelle

30 000 €

30 000 €

€

Sprinklaus

0 €

kyllä autohall

kyllä autohall €

Rakennuttaminen

Suunnittelut ja tutkimukset yhteensä (Haahtelan oletusarvo)

5,2 %

5,2 %

5,2 %

Rakennuttaminen ja valvonta (Haahtelan oletusarvo)

5,4 %

5,4 %

5,4 %

Liittymät

1,2 %

1,2 %

1,2 %

Rakennuslupakustannukset, kopio, yms.

10 000 €

11 300 €

14 000 €

Varaukset: Lisä- ja muutostyöt 5%

269 000 €

5 %

365 000 €

5 %

466 000 €

5 %

Varaukset: ahdas rakennuspaikka

330 000 €

6 %

410 000 €

6 %

527 000 €

6 %

Hanke:
24102018 1 KiOy Joensuun Jokelankulma

Torikatu 26

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 1 374 brm2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%	Vrt €/brm ²
B1 Rakennuttajan kustannukset	852 000	620	12,8	
B2 Rakennustekniset työt	3 829 000	2 787	57,3	
B3 LVI-työt	547 000	398	8,2	
B4 Sähkötyöt	403 000	293	6,0	
B5 Erillishankinnat	49 000	35	0,7	
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	5 680 000	4 134	85,0	
Muut kustannukset				
Tontti				
Toiminta varustus				
Toiminnan ylläpito				
Rahoitus				
Hankevaraukset	1 000 000	728	15,0	
Muut kustannukset	1 000 000	728	15,0	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	6 680 000	4 862	100,0	
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 603 000	1 167		
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	8 283 000	6 029		

Hanke:
24102018 1 KiOy Joensuun Jokelankulma

Torikatu 26

Vaihe: Peruskorjaus rak.tapaseloste 6.4.2018 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 1 374 brm2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%	Vrt €/brm ²
B1 Rakennuttajan kustannukset				
Suunnittelu ja tutkimukset	545 000	396	8,2	
Rakennuttaminen ja valvonta	266 000	193	4,0	
Liittymismaksut	30 000	22	0,4	
Muut rakennuttajan kustannukset	12 000	9	0,2	
Yhteensä	852 000	620	12,8	
B2 Rakennustekniset työt				
1 Aluetyöt	332 000	241	5,0	
1 Rakennuksen maatyöt	445 000	324	6,7	
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	296 000	215	4,4	
3 Runko- ja vesikattorakenteet	642 000	467	9,6	
4 Täydentävät rakenteet	271 000	197	4,1	
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	395 000	288	5,9	
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	225 000	164	3,4	
7 Konetekniset työt	38 000	28	0,6	
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	656 000	477	9,8	
Kate	530 000	385	7,9	
Yhteensä	3 829 000	2 787	57,3	
B3 LVI-työt				
71 Lämmityslaitteet	480 000	349	7,2	
71 Vesi- ja viemärytyöt				
71 Muut putkityöt	47 000	34	0,7	
72 Ilmanvaihtotyöt				
72 Säätlölaitteet	20 000	15	0,3	
72 Muut iv-työt				
Yhteensä	547 000	398	8,2	

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%	Vrt €/brm ²
B4 Sähkötyöt				
Valaistus				
Sähkön jakelu				
Sähkökeskukset				
Muu sähkö	403 000	293	6,0	
Yhteensä	403 000	293	6,0	
B5 Erillishankinnat	49 000	35	0,7	
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	5 680 000	4 134	85,0	
Muut kustannukset				
Tontti				
Toiminta varustus				
Toiminnan ylläpito				
Rahoitus				
Hankevaraukset	1 000 000	728	15,0	
Muut kustannukset	1 000 000	728	15,0	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	6 680 000	4 862	100,0	
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 603 000	1 167		
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	8 283 000	6 029		

TORIKATU 26
(INARIN JA JOKELAN TONTTI)
ASEMAKAAVAN MUUTOS
LUONNOSVAIHEEN PALAUTETIIVISTELMÄ VASTINEINEEN



Sisällys

1.	Fortum Power and Heat Oy	3
2.	Pelastuslaitos	3
3.	Pohjois-Karjalan ELY-keskus	3
4.	Asunto Oy Joensuun Torikatu 28	5
5.	Ympäristönsuojelu	6
6.	Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö.....	7
7.	Kirsti Era	8
8.	Paavo Juntunen	9
9.	Caruna Espoo Oy	9
10.	Juhani Härkönen.....	10
11.	Kaarlo Nuutinen	11
12.	Raija Nuutinen.....	12
13.	Maria Korkatti	13
14.	Taloasema Pielisensuun Isännöinti Oy	14
15.	Museovirasto	15
16.	Riitta Nyberg	17
17.	Räppänä ry	18
18.	Joensuun Seudun Luonnonystävät ry.....	20
19.	Annamari Markkola	21
20.	Tomi Riikonen	22
21.	Pohjois-Karjalan maakuntaliitto	22
22.	Maaomaisuus	23

Joensuun Vedellä ei ollut lausuttavaa Torikatu 26 asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

1. Fortum Power and Heat Oy

Fortum Power and Heat Oy ilmoittaa alueella käytettävän kaukolämpöä ja aikoo tarjota kyseistä lämmitysmuotoa myös uusille rakennettaville kiinteistöille.

Vastine: Lausunto ei vaikuta kaavaratkaisuun. Kaavaratkaisu ei estä liittämästä mahdollisia uusia rakennettavia kiinteistöjä kaukolämpöön. Verkosto kulkee viereisellä katualueella.

2. Pelastuslaitos

Kaavaratkaisu b:n osalta asukkaiden pelastaminen pelastuslaitoksen toimenpitein sisäpihan kautta aiheuttaa haasteita. Sisäpiha on ahdas ja pihakannelle vaaditaan normaalia suurempi kantavuus. Huoneistojen ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittelulla pelastaminen voidaan tehdä pääsääntöisesti Tori- ja Niskakadulta. Jos pelastaminen pelastuslaitoksen toimenpitein ei ole kaikilta osin mahdollista, suunnittelussa tulee ottaa huomioon asukkaiden omatoiminen pelastautuminen esimerkiksi parvekeluukkujen, toisen uloskäynnin tai porrashuoneen kautta.

Vastine: Sijainti tiiviissä keskustaympäristössä asettaa tiettyjä rajoitteita esimerkiksi pelastautumisen ja pelastamisen järjestämiselle. Lausunto ei edellytä toimenpiteitä kaavaratkaisuun, mutta asiat on huomioitava kohteen tarkemmassa suunnittelussa ja järjestelyt esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

3. Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Inarin talo tulee suojella asemakaavalla. Se on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssä seudullisesti arvokkaaksi kohteeksi.

Jokelan talon osalta tulee tarkastella maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 54.2 §:ssä säädettyjä asemakaavan sisältövaatimuksia. Asemakaava tulee laatia siten, että rakennettua ympäristöä vaalitaan eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja hävitetä. ELY-keskus toteaa, että asemakaavan yhteydessä on laadittu 54.2 §:n toteutumista edellyttävä rakennushistoriaselvitys Torikatu 26:sta. Vuonna 2011 laaditussa selvityksessä sekä Inarin että Jokelan talot nähdään maakunnallisesti arvokkaina kohteina. Ark-byroo Oy:n vuonna 2018 laatimassa selvityksessä Jokelan suojelusuositus kohdistuu sen kaupunkikuvalliseen rooliin, mittakaavaan ja julkisivuun. Sisätilojen osalta elokuva-sali on merkittävin tila.

Lisäksi tulee tarkastella MRL 54 §:n 3 momenttia, jonka mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka voidaan kaavan tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä välttää. MRL 57.2 §:n mukaiset suojelumääräykset tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Joensuun kaupunki on teettänyt Torikatu 26:n kaavahanketta varten hankkeen taloudellisten vaikutusten arvioinnin eri vaihtoehtojen osalta mahdollisen kohtuuttoman haitan toteutukseksi.

Hankkeessa tulee tarkastella myös rakennus- ja kulttuurihistoriallisia sekä kaupunkikuvallisia vaikutuksia suhteessa aluetta ympäröivään keskustan osayleiskaavaan molemmissa kaavaluonnoksien mukaisissa tilanteissa.

Ramboll CM Oy on laatinut Vahanen Jyväskylä Oy:n rakenne- ja peruskorjausselvityksen perusteella taloudellisten vaikutusten arvioinnin. Ainoa omistajalle kannattava tulos on vaihtoehto 4 toteutuminen, joka edellyttää Jokelan talon purkamista (kaavaratkaisu b). Arvioinnin perusteella Jokelan suojelu (kaavaratkaisu a) aiheuttaisi omistajalle lähes kahden miljoonan euron tappiot 25 vuoden aikajänteellä, mikä voidaan katsoa MRL:n mukaiseksi kohtuuttomaksi haitaksi.

Jokelan rakennuksen suojelupäätöstä tulee tarkastella rakennussuojelun näkökulmasta, mikä suhteutetaan MRL:ssä asetettuihin määräyksiin maanomistajan kohtuulliseen tai kohtuuttomaan haittaan. ELY-keskuksen mukaan Jokelan rakennuksella on huomattavia rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka tulee arvioida huolellisesti. ELY-keskus jättää lopullisen ratkaisun Joensuun kaupungin päätettäväksi.

Vastine: Inarin taloa on esitetty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Sen suojelusta on ollut varsin yksimielinen näkemys koko kaavahankkeen ajan. Jokelan rakennus on vaikeampi tapaus. Kaavahanketta varten on teetetty taloudellisten vaikutusten arviointi, sen selvittämiseksi ovatko suojelumääräykset maanomistajalle kohtuullisia. Jokelan rakennuksella on kiistämättömiä arvoja, mutta rakennus on huonokuntoinen ja sen käyttöönotto edellyttää toimenpiteitä, jotka ovat taloudellisesti raskaita toteuttaa. Luonnosvaiheessa kaupunki sai palautetta erityisesti siitä, ettei Jokelan rakennuksen korjausta ole suunniteltu restauroivin periaattein. Palautteen perusteella kaupunki teetätti Jokelan rakennuksen säästävän korjaustavan selvityksen. Sen pohjalta Ramboll CM Oy laati taloudellisten vaikutusten lisätarkastelun. Lisätarkastelun mukaan tehdyt muutokset (rakennuskustannusten alentuminen, tilankäytön muutokset, vuokrien muutokset, käyttökustannusten muutokset) vaikuttavat marginaalisesti verraten aiempiin laskelmiin. Selvitykset ovat osoittaneet, että Jokelan talon suojelumääräykset eivät ole kohtuullisia maanomistajalle.

Kaupunki voi kyllä laillisesti tehdä myös sellaisen suojeluratkaisun, joka ei ole maanomistajalle kohtuullinen. Tällöin kaupungille voi tulla velvollisuus korvata suojelusta aiheutuvia kustannuksia (maankäyttö- ja rakennuslaki 57 § 3 mom, laki rakennusperinnön suojelemisesta 13-15 §). Jokela - Kino-Karjala -rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät ole niin merkittävät, että kaupungin olisi syytä tehdä suojelupäätös, joka voi johtaa korvausvelvollisuuteen. Mahdollisesta korvausvelvollisuudesta on kuitenkin mainittava, että se ei missään tapauksessa tarkoita, että rakennuksen korjaamisen ja ylläpitämisen kaikki kustannukset tulisivat kunnalle. Suojelupäätöksestä aiheutuva merkityksellinen vahinko tai haitta on korvattava, ei muuta. (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 13 § 1 ja 2 mom).

4. Asunto Oy Joensuun Torikatu 28

Asunto osakeyhtiö Joensuun Torikatu 28 ei kannata nyt esitettyä vaihtoehtoa Jokelan talon purkamisesta ja uudisrakennuksen rakentamisesta tilalle. Uudisrakennuksen katsotaan sulkevan korttelin nykyistä avaruutta. Jokelan kiinteistöllä on rakennus- ja kulttuuriperinnöllistä arvoa, ja eri aikakaudet saavat kerrostua kaupunkikuvassa. Jokelan kiinteistö tulisi saattaa alkuperäiseen 1930-luvun asuunsa ja käyttää tilaa monitoimisena kaupunkikulttuurisena kohtaamispaikkana.

Vastine: Kaavan luonnosvaiheessa oli nähtävänä kaksi erilaista vaihtoehtoa; kaavaratkaisu a, jossa kiinteistön molemmat rakennukset, Inarin ja Jokelan talot oli suojeltu, ja kaavaratkaisu b, jossa Inarin talo oli suojeltu, Jokelan talo purettu ja Jokelan paikalle osoitettu uudisrakennus. Kaavaratkaisu b perustui keskustan osayleiskaavan (2012) mukaiseen rakentamisen tapaan.

Keskustan osayleiskaava on voimassa Torikatu 26 ulkopuolella kaikkialla muualla Joensuun ruutukaavakeskustan alueella, kuten myös Asunto Oy Joensuun Torikatu 28 kohdalla. Korttelissa 22, johon myös Torikatu 28 kuuluu, keskustan osayleiskaava mahdollistaa rakentamista, jonka korttelitehokkuus on 1,0 – 2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4-6. Muutos on pitkäaikainen ja tapahtuu asemakaavamuutosten kautta tontti tai pari kerrallaan. Torikatu 28 kohdalla voimassa oleva asemakaavan mukainen tonttitehokkuusluku on $e=0,7$ ja kerrosluku $1/3$ III. Tontilla on osayleiskaavan mukaan tehostamisen varaa, eli mielipiteessä mainittu nykyinen avaruus on tämänhetkinen tilanne, mutta se muuttuu korttelissa 22 ja muualla ruutukaavakeskustan alueella. Kaupunki kasvaa tiiviimmäksi ja kaupunkikuva muuttuu sitä kautta voimakkaammin rajatummaksi. Keskustan osayleiskaavan mukainen rakentaminen etenee. Kortteliin 22 ei ole osoitettu keskustan osayleiskaavassa yhtään rakennussuojelukohdetta, joten nykyinen rakennuskanta voi osayleiskaavan mukaan joko korvautua uudella tai korottua aina kuuteen kerrokseen saakka. Torikatu 26 kohdalla rakennussuojelu ratkaistaan käynnissä olevalla asemakaavamuutoksella. Inarin talon suojelusta on ollut varsin yksimielinen näkemys.

Kaavaluonnoksen vaihtoehto a, jossa tontille ei osoitettaisi yhtään uutta rakentamista ja tontin molemmat olemassa olevat rakennukset merkittäisiin suojeltaviksi rakennuksiksi, olisi taloudellisen vaikutusarvioinnin mukaan taloudellisesti raskas ratkaisu. Myös sellaiset vaihtoehdot, joissa niin sanotun laajan suojelun lisäksi tontille olisi osoitettu lisärakentamista, olivat taloudellisesti selkeästi tappiollisia ja toisaalta naapuruston, erityisesti Torikatu 28, kannalta rajoittavampia malleja.

Kaavaratkaisu vaikuttaa lähinaapurustoon. Kuusikerroksinen uudisrakennus on korttelin muuta rakennuskantaa selvästi korkeampi, mutta vertautuu muuhun joensuulaiseen keskustatyypin rakentamiseen. Rakennusala on sijoitettu tontille siten, että rakentamismääräyskokoelman asuonsuunnittelua koskevat 45 asteen valokulmavaatimukset täyttyvät.

Vaatimusten mukaan ”etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa.”

MRL 57.2 §:n mukaiset suojelumääräykset tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Joensuun kaupunki on teettänyt kaavahanketta varten hankkeen taloudellisten vaikutusten arvioinnin eri vaihtoehtojen osalta mahdollisen kohtuuttoman haitan toteamiseksi. Vaihtoehtoista ainoastaan uudisrakentaminen Jokelan rakennuksen paikalle on maanomistajalle kohtuullinen.

Kaupunki voi kyllä laillisesti tehdä myös sellaisen suojeluratkaisun, joka ei ole maanomistajalle kohtuullinen. Tällöin kaupungille voi tulla velvollisuus korvata suojelusta aiheutuvia kustannuksia (maankäyttö- ja rakennuslaki 57 § 3 mom, laki rakennusperinnön suojelemisesta 13-15 §). Jokela - Kino-Karjala -rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät ole niin merkittävät, että kaupungin olisi syytä tehdä suojelupäätös, joka voi johtaa korvausvelvollisuuteen. Mahdollisesta korvausvelvollisuudesta on kuitenkin mainittava, että se ei missään tapauksessa tarkoita, että rakennuksen korjaamisen ja ylläpitämisen kaikki kustannukset tulisivat kunnalle. Suojelupäätöksestä aiheutuva merkityksellinen vahinko tai haitta on korvattava, ei muuta. (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 13 § 1 ja 2 mom).

5. Ympäristönsuojelu

Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu toivoo, että nykyisen kahden kaavaratkaisun lisäksi olisi kolmas vaihtoehto, jossa säilytettäisiin vanhaa mutta myös sallittaisiin lisärakentamista tontin takaosassa.

Liikennemelun takia rakennuksen nykyinen äänieristys ei ole riittävä, ja ikkunoiden uusimisen tarve tulisi ottaa kaavamääräyksissä huomioon.

Vastine: Esitettävä kaavaratkaisu yhdistää suojelun ja uudisrakentamisen. Inarin talo - jota ei ole suojeltu julkisuudessa esitetyistä vääristä tiedoista poiketen - tulee tässä yhteydessä sitovasti suojelluksi, jos asemakaavamuutos hyväksytään.

Kaavaluonnosta varten tutkittiin useita erilaisia tontinkäyttövaihtoehtoja. Mukana oli myös niin sanottuja välimallin ratkaisuja, joissa laajan suojelun lisäksi tontille oli osoitettu lisärakentamista keskustan osayleiskaavan mukaisilla reunaehdoilla. Näillä ratkaisumalleilla ei lisärakentamisesta huolimattakaan ollut olennaista eroa vaihtoehtoon 1 (kaavaratkaisu a), jossa tontille ei ollut osoitettu lisärakentamista. Lisäksi vaihtoehdoilla, joissa tontille oli osoitettu laajan suojelun lisäksi lisärakentamista, olivat naapuruston kannalta heikompia ja rajoittavampia. Siksi kaavan luonnosvaiheessa oli esillä kaksi selkeästi erilaista vaihtoehtoa, kaavaratkaisu a (laaja suojelu, ei lisärakentamista) ja kaavaratkaisu b (vain Inari suojeltu, Jokelan paikalle lisärakentamista).

Liikennemelun puolesta kaavaratkaisu perustuu keskustan osayleiskaavan (2012) meluselvitykseen. Meluselvityksessä on huomioitu vain keskustan merkittävimmät pääkadut, joilla liikennemäärät ja osin myös ajonopeudet ovat suuremmat (40 km/h). Niska- ja Torikadulla nopeusrajoitus on 30 km/h. Lähin pääkatu on Rantakatu, jonka liikennemelulla ei ole vaikutusta suunnittelualueeseen.

6. Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö

Säätiö vastustaa kaavaratkaisua a, joka puoltaa sekä Inarin että Jokelan talon suojelua. Säätiö kannattaa kaavaratkaisua b, jossa ainoastaan Inarin talo suojellaan ja Jokelan talon tilalle tulee uudisrakentamista. Kaavaratkaisu b:ssä Inarin talon arkkitehtuuri pääsisi paremmin oikeuksiinsa Jokelan talon purkamisen seurauksena.

Ramboll CM Oy:n laatiman taloudellisten vaikutusten arvioinnin tuloksena vaihtoehtoista ainoastaan Jokelan purkaminen ja uudisrakennuksen rakentaminen tulee omistajalle taloudellisesti kannattavaksi. Suojeluvaihtoehdot ovat omistajalle taloudellisesti tappiollisia.

Ympäristöministeriön (2014) mukaan Jokelalla ei ole valtakunnallista merkittävyyttä, eikä sitä voi suojella rakennusperintölain nojalla. Seudullisen tai maakunnallisen merkittävyyden nojalla suojelusta rakennuksesta omistajalle aiheutuvat kustannukset voi siten joutua korvaamaan kunta, eikä KKEs usko enemmistön joensuulaisista haluavan tätä kallista vaihtoehtoa.

Täydennys lausuntoon:

KKEs on 28.6. päivätyssä liitteessä antanut mielipiteensä Museoviraston esittämiin näkemyksiin ja väitteisiin. Vahanen Jyväskylä Oy:n laatima rakennustapaselostus perustuu useisiin Jokelan rakennuksen ja sen pohjan kuntoon liittyviin selvityksiin ja tutkimuksiin, eikä silmämääräisiin havaintoihin ja avauksiin todennäköisimmistä kosteusvauriopaikoista, kuten Museovirasto väittää.

Museovirasto ei ole määritellyt rakennukselle käyttötarkoitusta korjausvaihtoehtojen pohjaksi. KKEs:n ainoa oletettu käyttötarkoitus rakennukselle olisi alkuperäinen hotelliravintola- ja elokuvateatteritoiminta, joita Vahanen Jyväskylä Oy on selvityksissään käyttänyt selvitystensä pohjalla. Useat toimijat ovat todenneet korjauskustannukset näitä käyttötarkoituksia varten kohtuuttomiksi.

Museovirasto on omaa näkemystään ajaessaan sivuuttanut toistuvasti muiden asiantuntijoiden tutkimukset, laskelmat ja lausunnot sekä antanut asiaan kuulumattomia esityksiä, joilla pyritään ohjaamaan asemakaavamuutosta.

Liitteenä säätiön teettämät tutkimukset, niiden raportit ja lausunnot (9 kappaletta).

Vastine: Kiinteistön molempien rakennusten kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo on kiistämätön. Kumpikin rakennus on osa Inarin kauppiasperheeseen liittyvää historiaa, ja ne edustavat sotien välistä 1930-luvun rakentamisen välimittakaavaa. Kiinteistöllä sijaitsi varsin monipuolinen aikansa viihdekeskus, johon kuului muun muassa kahvila-ravintola, saunatilat, elokuvateatteri ja hotellimajoitusta. Toimintona viimeinen alkuperäinen toiminta oli nimenomaan hotelli-ravintolatoiminta Jokelan talossa.

Luonnosvaiheessa kaavaratkaisuja oli esillä kaksi erilaista vaihtoehtoa, jotka poikkesivat toisistaan suojelun laajuudessa ja uudisrakentamisen määrässä. Luonnosta varten laaditun taloudellisen vaikutusarvioinnin perusteella vaihtoehto, jossa tontin molemmat rakennukset oli merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi eikä tontille ollut esitetty lisärakentamista (kaavaratkaisu a), vaikutti olevan taloudellisesti raskaasti tappiollinen. Sen sijaan vaihtoehto, jossa vain Inarin talo oli suojeltu, Jokelan talo purettu ja paikalle osoitettu uudisrakennuksen paikka (kaavaratkaisu b), osoittautui taloudellisen vaikutusarvioinnin perusteella taloudellisesti ainoaksi kannattavaksi vaihtoehdoksi kaikkiaan neljästä tutkitusta vaihtoehdosta.

Luonnosvaiheen palautteessa nousi esiin taloudellisen vaikutusarvioinnin luotettavuus, kun pohjana on käytetty säätiön laadittamia selvityksiä. Muun muassa korjaamisen tapaa kritisoitiin. Palautteen perusteella kaupunki teetätti Jokelan rakennuksen säästävän korjaustavan selvityksen. Sen pohjalta Ramboll CM Oy laati taloudellisten vaikutusten lisätarkastelun. Lisätarkastelun mukaan tehdyt muutokset vaikuttavat marginaalisesti verraten aiempiin laskelmiin.

7. Kirsti Era

Jokelan rakennus tulee ehdottomasti palauttaa alkuperäiseen käyttöönsä. Paikan arvokas historia on kulttuurisista ja liiketaloudellisista syistä tärkeä. Edulliselle matkustajakodille ja kulttuurikapakalle olisi kaupungissa tarvetta. Uusi realistinen hinta-arvio tulisi tilata korjausrakentamisen asiantuntijoilta. Valtiolta on haettava avustusta kohteen historiallisen arvon perusteella.

Vastine: Jokelan rakennus oli osa Inarin kauppiasperheen aikaansaamaa kokonaisuutta. Kiinteistöllä sijaitsi aikanaan varsin monipuolinen viihdepalvelujen kokonaisuus, jossa hotelli-ravintolatoiminta oli vain yksi osa. Lisäksi tontilla oli saunatilat Inarin talossa ja elokuvateatteri Jokelan talon kivirakenteisessa osassa. Paikan arvo sinällään on kiistämätön.

Toinen asia on sitten se, mikä on taloudellisesti mahdollista, saati kannattavaa toteuttaa. Vaikka Jokelan talo suojeltaisiin asemakaavalla, ei kaupunki voi edellyttää, että rakennus olisi palautettava alkuperäiseen käyttöönsä. Kaupunki asettaa tontin käytölle tietyt reunaehdot. Varsinaisten toimijoiden löytäminen ja tilojen mahdollinen vuokraaminen on sitten liiketoimintaa, jota kiinteistön omistaja voi kaavan puitteissa tehdä. Jokelan talo on ollut pitkään 1960-luvulta lähtien varsin heikolla hoidolla, rakennukseen on tehty lähinnä välttämättömät toimenpiteet. Voi olla, että tästä johtuva alhainen vuokrataso suhteessa paikan sijaintiin kaupungin ydinkeskustassa on ollut myös yksi tekijä Jokelan hotelli-ravintolan suosioon.

Kaikki ne vaihtoehdot, joissa tontilla suojeltaisiin Inarin talon lisäksi myös Jokelan talo, ovat selvitysten perusteella osoittautuneet taloudellisesti raskaiksi ja tappiollisiksi toteuttaa. Ainoa taloudellisesti kannattava vaihtoehto olisi tehdyn selvitystyön perusteella kaavaratkaisun b mukainen malli, jossa vain Inarin talo on suojeltu ja Jokelan talon paikalle on osoitettu uudisrakentamista. Palautteen perusteella kaupunki teetätti Jokelan rakennuksen säästävän korjaustavan selvityksen, Ark-byroo Oy ja Konstru Oy. Sen pohjalta Ramboll CM Oy laati taloudellisten vaikutusten lisätarkastelun. Lisätarkastelun mukaan tehdyt muutokset (rakennuskustannusten alentuminen, tilankäytön muutokset, vuokrien muutokset, käyttökustannusten muutokset) vaikuttavat marginaalisesti verraten aiempiin

laskelmiin. Selvitykset ovat osoittaneet, että Jokelan talon suojelumääräykset eivät ole kohtuullisia maanomistajalle.

Kaavaratkaisujen taloudellisuutta on vaikea perustaa oletuksiin mahdollisista valtiolta haettavista avustuksista.

8. Paavo Juntunen

Kaavahankkeiden vaihtoehtojen pohjaksi tulisi hankkia puolueeton korjauskustannusarvio vanhaan perinnekorjaamiseen erikoistuneelta asiantuntijalta. Vahanen Oy:n korjausehdotus on noussut noin 3 miljoonasta 7-8 miljoonaan euroon vuodesta 2014.

Vastine: Palautteen perusteella kaupunki teetti Jokelan rakennuksen säästävän korjaustavan selvityksen Ark-byroo Oy:llä ja Konstru Oy:llä. Sen pohjalta Ramboll CM Oy laati taloudellisten vaikutusten lisätarkastelun. Lisätarkastelun mukaan tehdyt muutokset (rakennuskustannusten alentuminen, tilankäytön muutokset, vuokrien muutokset, käyttökustannusten muutokset) vaikuttavat marginaalisesti verraten aiempiin laskelmiin.

Taloudellisten vaikutusten osalta kaavan laskelmat perustuvat kaupungin itsensä teettämiin laskelmiin, nämä laskelmat osoittavat, että Jokelan talon suojelu ei ole kohtuullista maanomistajalle.

9. Caruna Espoo Oy

Kaavamuuotosalueella sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa oheisen kuvan mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Alueen sähköjakeluverkko on kokonaisuudessaan maakaapelia. Kaavaluonnoksen vaihtoehdolla 1 ei ole vaikutusta sähköjakeluun, mutta muut vaihtoehdot aiheuttavat pienjänniteverkon vahvistustarpeita. Sähköjakeluverkko on kokonaisuudessaan maakaapelia. Mahdollisesti tarvittavista johtojen siirroista aiheutuvista kustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna Espoo Oy pyytää saada tiedoksi, kun kaava etenee ehdotusvaiheeseen.



Vastine: Johdot sijaitsevat tontin välittömässä läheisyydessä viereisillä katualueilla, mutta eivät itse tontilla. Rakennukset sijoittuvat aivan katualueeseen kiinni, jolloin johtojen siirroille saattaa olla tarvetta. Siirtojen tarve selvinnee mahdollisten rakennushankkeiden tarkemmassa suunnittelussa, mutta kaavaratkaisuun lausunto ei aiheuta toimenpiteitä. Caruna Espoo Oy:lle välitetään tieto, kun kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

10. Juhani Härkönen

Jokelan kiinteistön huoltamatta jättäminen on Heikki Inarin elämäntyön laiminlyöntiä. Joku taho saisi miljoonia paikan uudisrakentamisesta. Tuhansilla ihmisillä on hyviä muistoja Inarinkulmasta, ja he mielellään vierailisivat sen palvelulaitoksissa, mutta eivät sen paikalle suunnitellussa lasipalatsissa. Mikäli jotain rakennetaan, se voisi sijoittua sisäpihan puolelle, missä sijaitsi ennen punainen puurakennus varastoineen ja autotalleineen.

Vastine: Jokelan talo on ollut varsin vähäisellä hoidolla jo 1960-luvulta lähtien. Rakennukseen on tehty lähinnä vain välttämättömät toimenpiteet, jotta sen käyttö on voinut jatkua. Voi olla, että tästä johtuva alhainen vuokrataso suhteessa paikan sijaintiin kaupungin ydinkeskustassa on ollut myös yksi tekijä Jokelan hotelli-ravintolan suosioon.

Jokelan talo on yksi osa Heikki ja Maria Inarin aikaansaamasta kokonaisuudesta. Kokonaisuus on ollut varsin monipuolinen viihdepalvelujen keskus, johon on kuulunut ravintola-kahvila, saunatilat, hotelli sekä elokuvateatteri. Toiminta alkoi Inarien käynnistämänä 1930-luvulla pienessä puutalossa ja oli monipuolisimmillaan Jokelan talon valmistumisen jälkeen noin 1940-luvulta 1960-luvun alkuun

saakka. Inarin talossa sijainnut saunatoiminta päättyi 1960-luvun alussa. Jokelan talossa jatkui elokuvateatteritoiminta 1980-luvulle saakka ja hotelli-ravintola 2010-luvulle saakka. Kokonaisuus siis on hiipunut alkuperäisestä pitkän ajan kuluessa.

Torikatu 26 kiinteistöllä sijaitsee kaksi rakennusta, Inarin ja Jokelan talot. Inarin talo on varsin hyväkuntoinen ja sen suojelusta on ollut hyvin yksimielinen näkemys. Jokelan talo sen sijaan on huonokuntoinen ja sen käyttöönotto vaatii merkittäviä investointeja.

Kaavahanketta varten on laadittu Torikatu 26 kiinteistön rakennushistoriaselvitys sekä taloudellisten vaikutusten arviointi. Molemmat selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä. Taloudellinen vaikutusarviointi on tehty neljästä erilaisesta tontinkäyttövaihtoehdosta, joissa suojelun ja uudisrakentamisen laajuus vaihtelevat. Vaihtoehdossa 1 kiinteistön molemmat rakennukset on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi ja tontille ei ole osoitettu näiden lisäksi lisärakentamista. Vaihtoehdoissa 2 ja 3 kiinteistön molemmat rakennukset on suojeltu ja tontille on niiden lisäksi osoitettu lisärakentamista. Vaihtoehdossa 2 lisärakentaminen on osoitettu juuri tontin takaosaan, paikalle, jossa ennen on sijainnut talousrakennus. Uudisrakennuksen sijainti tontin takaosassa aiheuttaisi kuitenkin naapurustolle huomattavia rajoitteita. Rakennus olisi sijoitettava käytännössä aivan tontin rajaan kiinni. Vaihtoehdossa 3 Jokelan talosta on purettu Kino-Karjalan elokuvateatterisali, mutta rakennus on muutoin säilytetty. Tällä ratkaisulla uudisrakennus sijoittuisi kauemmas naapurustosta eikä siten aiheuttaisi niin suurta rajoitusta naapureille.

Kaikki tutkitut vaihtoehdot 1-3 osoittautuivat taloudellisen vaikutusarvioinnin perusteella kuitenkin taloudellisesti kannattamattomiksi, myös vaihtoehdot 2-3 lisärakentamisesta huolimatta. Lisärakentaminen ei näytä tuovan tarvittavaa tuottoa, jotta se kattaisi Jokelan talon suojelusta aiheutuvat kustannukset. Lisäksi tutkittiin vielä vaihtoehto 4, jossa vain Inarin talo oli suojeltu ja Jokelan talon paikalle oli osoitettu uudisrakennus. Vain tämä vaihtoehto osoittautui taloudellisesti kannattavaksi vaihtoehdoksi.

Palautteen perusteella kaupunki teetti Jokelan rakennuksen säästävän korjaustavan selvityksen. Sen pohjalta Ramboll CM Oy laati taloudellisten vaikutusten lisätarkastelun. Lisätarkastelun mukaan tehdyt muutokset (rakennuskustannusten alentuminen, tilankäytön muutokset, vuokrien muutokset, käyttökustannusten muutokset) vaikuttavat marginaalisesti verraten aiempiin laskelmiin. Selvitykset ovat osoittaneet, että Jokelan talon suojelumääräykset eivät ole kohtuullisia maanomistajalle.

11. Kaarlo Nuutinen

Jokela tulee suojella kaavalla. Se on kymmenien vuosien ajan ollut merkittävä osa joensuulaista kulttuuria. Suomessa on korjattu ja entisöity Jokelaakin vaikeampia tapauksia. KKE:n esiin tuoma noin 8 miljoonan euron korjauskustannus ei ole oikeassa suhteessa rakennuksen kunnostamisen vaativiin todellisiin kustannuksiin. Siksi kustannusarvio tulisi pyytää luotettavalta korjausrakentamisen yritykseltä. Kustannukset eivät ole KKE:lle kohtuuttomia ottaen kokonaisuuden huomioon.

Vastine: Vaikka Jokelan talo merkittäisiin suojeltavaksi kohteeksi, ei asemakaavalla voi edellyttää, että jokin tietty toiminta tai toimija toimisi tiloissa. Kaupunki asettaa tietyt reunaehdot asemakaavassa toiminnalle ja kiinteistön omistajan harkintaan jää, kenelle se tilojaan vuokraa.

Kaupunki on saanut kritiikkiä luonnosvaiheen aineistosta erityisesti siitä, ettei Jokelan talon korjauskustannuksia ole huomioitu restauroivin periaattein. Palautteen perusteella kaupunki teetätti Jokelan rakennuksen säästävän korjaustavan selvityksen, Ark-byroo Oy ja Konstru Oy. Sen pohjalta Ramboll CM Oy laati taloudellisten vaikutusten lisätarkastelun. Lisätarkastelun mukaan tehdyt muutokset (rakennuskustannusten alentuminen, tilankäytön muutokset, vuokrien muutokset, käyttökustannusten muutokset) vaikuttavat marginaalisesti verraten aiempiin laskelmiin. Selvitykset ovat osoittaneet, että Jokelan talon suojelumääräykset eivät ole kohtuullisia maanomistajalle.

Jokelan talo on huonokuntoinen ja sen käyttöönotto vaatii joka tapauksessa toimenpiteitä, joista seuraa merkittäviä kustannuksia.

12. Raija Nuutinen

“Inarinkulma” tulisi kokonaisuudessaan kuulua suojeltavien kiinteistörakennusten joukkoon. Ravintola on olennainen osa joensuulaista historiaa ja kulttuuria. Kino-Karjalan osan palauttaminen tai muuttaminen alkuperäisen kaltaisiin tarkoituksiin palvelisi joensuulaisia kyseisenlaisten tilojen vähäisyyden vuoksi. Näin toteutuisi myös Irene Turusen testamentissa mainitsema toive suojellusta rakennuskiinteistöstä.

Vastine: Inarin taloa esitetään suojeltavaksi rakennukseksi. Sen suojelusta on ollut varsin yksimielinen näkemys. Rakennus on ilmeisen hyväkuntoinen ja se on käytössä. Jokelan talo sen sijaan on vaikeampi tapaus. Rakennus muodostaa yhdessä Inarin talon kanssa kokonaisuuden, joka on Heikki ja Maria Inarin kauppiaspariskunnan aikaansaama kokonaisuus. Kokonaisuus on aikoinaan ollut hyvin monipuolinen aikansa viihdekeskus, jossa on sijainnut ravintola-kahvila, saunatilat, hotelli ja elokuvateatteri. Toiminta on ollut laajimmillaan 1940-luvulta 1960-luvun alkuun, jolloin saunatoiminta loppui Inarin talossa. Elokuvateatteritoiminta päättyi 1980-luvulla ja hotelli-ravintolatoiminta 2010-luvulla. Inarien käynnistämä liiketoiminta hiipui vähitellen.

Vaikka kiinteistön molemmat rakennukset suojeltaisiin asemakaavalla, ei kaavassa voida määrätä palauttamaan tiettyjä yksittäisiä toimintoja rakennuksiin. Asemakaavalla asetetaan tietyt reunaehdot, joiden puitteissa kiinteistön omistaja toimii ja voi esimerkiksi vuokrata tiloja kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen haluamalleen vuokralaiselle. Jotta tilat olisivat vuokrauskelpoisia, on niiden oltava kunnossa. Jokelan talon käyttöönotto edellyttää merkittäviä toimenpiteitä, jotka ovat taloudellisesti raskaita toteuttaa. Taustalla on muun muassa se, että Jokelan talo on ollut varsin vähäisellä hoidolla jo 1960-luvulta lähtien. Rakennukseen on tehty lähinnä vain välttämättömät korjaustoimenpiteet, jotta rakennuksen käyttö on voinut jatkua. Alhaiset käyttökulut ovat todennäköisesti myös näkyneet kohdalaisen alhaisina vuokrina suhteessa rakennuksen sijaintiin aivan Joensuun ydinkeskustassa. Tämä on saattanut vaikuttaa myös rakennuksessa toimineen hotelli-ravintolan saavuttamaan suosioon. Jos rakennus korjattaisiin joko tavalla tai toisella, todennäköisesti myös vuokrataso olisi aivan toista luokkaa kuin ennen rakennuksen käyttökieltoa.

13. Maria Korkatti

Inarin ja Jokelan talot tulee suojella asemakaavalla. Kulttuuri- ja rakennushistoriallisessa selvityksessä sekä Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 molemmat rakennukset on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaiksi kohteiksi. Näin ollen rakennuksilla on tarve suojelulle. On ilahduttavaa, että Inarin talo esitetään suojeltavaksi kaikissa vaihtoehtoissa. Mikäli myös Jokelan rakennusta ei suojella, kulttuurihistoriallisten, kaupunkikuvallisten ja kaupungin liike-elämän historiaan liittyvien arvojen vaaliminen jää vaillinaiseksi.

Tapauksen saama huomio osoittaa, että rakennusten säästämiseksi on laaja ihmisten halu ja tuki. Pitkään jatkunut tilanne ei ole vähentänyt tahtoa nähdä kiinteistö tulevaisuudessakin osana Joensuun katukuvaa. Joensuun kaupungin täytyy päätöksenteossa punnita myös imagoonsa kytkeytyviä kysymyksiä.

Säilyttämällä rakennukset voidaan vaalia aineetontakin kulttuuriperintöä, vaikka asemakaavallaakaan ei voida määritellä rakennuksen yksinomaista käyttötarkoitusta. Vaikka hotelli-, ravintola- ja elokuvateatteritoiminta palaisi rakennuksiin, entisöinnillä tulee tähdätä alkuperäisen toiminnan jatkumiseen.

Kaavaluonnoksen pohjana käytetty materiaali on riittämätöntä ja yksipuolista. Ennen päätöksentekoa tulee hankkia perinnekorjaamisen näkökulmaan ja menetelmiin perustuva rakennustapaselostus sekä tähän pohjautuva uusi kustannus- ja kannattavuusarvio. Turvautuminen yksinomaan rakennuksen omistajan teettämiin selvityksiin ei välitä kuvaa avoimesta ja puolueettomasta kaavoitusprosessista tilanteesta, jossa omistajan kielteinen kanta suojeluun on julkisessa tiedossa.

Vastine: Inarin taloa esitetään suojeltavaksi rakennukseksi. Sen suojelusta on ollut varsin yksimielinen näkemys. Rakennus on ilmeisen hyväkuntoinen ja se on käytössä. Jokelan talo sen sijaan on vaikeampi tapaus. Rakennus muodostaa yhdessä Inarin talon kanssa kokonaisuuden, joka on Heikki ja Maria Inarin kauppiaspariskunnan aikaansaama kokonaisuus. Kokonaisuus on aikoinaan ollut hyvin monipuolinen aikansa viihdekeskus, jossa on sijainnut ravintola-kahvila, saunatilat, hotelli ja elokuvateatteri. Toiminta on ollut laajimmillaan 1940-luvulta 1960-luvun alkupuolelle, jolloin saunatoiminta loppui Inarin talossa. Elokuvateatteritoiminta päättyi 1980-luvulla ja hotelli-ravintolatoiminta 2010-luvulla. Inarin käynnistämä liiketoiminta hiipui vähitellen.

Vaikka kiinteistön molemmat rakennukset suojeltaisiin asemakaavalla, ei kaavassa voida määrätä palauttamaan tiettyjä toimintoja rakennuksiin. Asemakaavalla asetetaan tietyt reunaehdot, joiden puitteissa kiinteistön omistaja toimii ja voi esimerkiksi vuokrata tiloja kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen haluamalleen vuokralaiselle. Jotta tilat olisivat vuokrauskelpoisia, on niiden oltava kunnossa. Jokelan talon käyttöönotto edellyttää merkittäviä toimenpiteitä, jotka ovat taloudellisesti raskaita toteuttaa. Taustalla on muun muassa se, että Jokelan talo on ollut varsin vähäisellä hoidolla jo 1960-luvulta lähtien. Rakennukseen on tehty lähinnä vain välttämättömät korjaustoimenpiteet, jotta rakennuksen käyttö on voinut jatkua. Alhaiset käyttökulut ovat todennäköisesti myös näkyneet kohtalaisen alhaisina vuokrina suhteessa rakennuksen sijaintiin aivan Joensuun ydinkeskustassa. Tämä on

saattanut vaikuttaa myös rakennuksessa toimineen hotelli-ravintolan saavuttamaan suosioon. Jos rakennus korjattaisiin joko tavalla tai toisella, todennäköisesti myös vuokrataso olisi aivan toista luokkaa kuin ennen rakennuksen käyttökieltoa.

Palautteen perusteella kaupunki teetätti Jokelan rakennuksen säästävän korjaustavan selvityksen, Ark-byroo Oy ja Konstru Oy. Sen pohjalta Ramboll CM Oy laati taloudellisten vaikutusten lisätarkastelun. Lisätarkastelun mukaan tehdyt muutokset (rakennuskustannusten alentuminen, tilankäytön muutokset, vuokrien muutokset, käyttökustannusten muutokset) vaikuttavat marginaalisesti verraten aiempiin laskelmiin. Selvitykset ovat osoittaneet, että Jokelan talon suojelumääräykset eivät ole kohtuullisia maanomistajalle.

14. Taloasema Pielisensuun Isännöinti Oy

Taloasema Pielisensuun Isännöinti Oy kritisoi lausunnossaan taloudellisten vaikutusten arvioinnin 25 vuoden aikajännettä. Laskelman mukaan rakentamis- ja peruskorjauskustannukset tulisi saada katettua 25 vuodessa, jonka jälkeen talo on valmis purettavaksi. Aika on kovin lyhyt hyvin tehdyille rakennukselle, sillä tavanomaisesti rakennuksen peruskorjausväli on 40 vuotta. Siten on kohtuutonta vaatia, että rakennus tuottaisi sijoitetun pääoman korkojen kera 25 vuodessa. Lisäksi peruskorjauskustannukset on laskelmassa laskettu yläkanttiin, ja korjausten arvellaan onnistuvan todellisuudessa halvemmalla.

Kulttuurille suotuista ympäristöä lisää kaupungin vetovoimaa, ja Joensuun pitäisi korostaa olemassa olevaa ja vallinnutta kulttuuria tehokkaan uudisrakentamisen sijaan.

Taloasema Pielisensuun Isännöinti Oy kannattaa Jokelan rakennuksen peruskorjausta ja säilyttämistä. Suojelulla ei kuitenkaan ole merkitystä, mikäli rakennusta ei käytetä sen alkuperäisiin tarkoituksiin eli hotelli- ja ravintolapalveluiden tuottajana.

Vastine: Jokelan talo on ollut varsin vähäisellä hoidolla jo 1960-luvulta lähtien. Rakennukseen on tehty lähinnä vain välttämättömät korjaustoimenpiteet, jotta rakennuksen käyttö on voinut jatkua. Alhaiset käyttökulut ovat todennäköisesti myös näkyneet kohtalaisen alhaisina vuokrina suhteessa rakennuksen sijaintiin aivan Joensuun ydinkeskustassa. Tämä on saattanut vaikuttaa myös rakennuksessa toimineen hotelli-ravintolan saavuttamaan suosioon. Jos rakennus korjattaisiin joko tavalla tai toisella, todennäköisesti myös vuokrataso olisi aivan toista luokkaa kuin ennen rakennuksen käyttökieltoa.

Taloudellisen vaikutusarvion tarkastelujaksoksi valitulla 25 vuodella ei ole mitään tekemistä rakennuksen käyttöiän kanssa. 25 vuoden ajanjakso on pitkä aika, kun tarkastellaan rakennuksen vuokratuottoa. Yleensä tilojen määräaikaisia sopimuksia ei tehdä noinkaan pitkiä ajoiksi. Mitä pidemmäksi tarkasteluajanjakso menee, sen enemmän tulee myös ennustamattomia asioita kuvaan. 25 vuoden aikavälissä ei ole huomioitu esimerkiksi mahdollisia Inarin taloon tehtäviä peruskorjauksia. Taloudellinen arviointi antaa näkyvän tulevaisuuteen, kyse ei tietenkään ole toteutumasta.

Palautteen perusteella kaupunki teetti Jokelan rakennuksen säästävän korjaustavan selvityksen. Sen pohjalta Ramboll CM Oy laati taloudellisten vaikutusten lisätarkastelun. Lisätarkastelun mukaan tehdyt muutokset (rakennuskustannusten alentuminen, tilankäytön muutokset, vuokrien muutokset, käyttökustannusten muutokset) vaikuttavat marginaalisesti verraten aiempiin laskelmiin. Selvitykset ovat osoittaneet, että Jokelan talon suojelumääräykset eivät ole kohtuullisia maanomistajalle.

15. Museovirasto

Jokelan talon kulttuurihistoriallinen merkitys on kiistaton. Neljän eri vaihtoehdon lisäksi Museoviraston ehdotusta pienen mittakaavan matalasta uudisrakentamisesta ei käsitelty.

Museovirasto kyseenalaistaa Vahanen Oy:n tekemän rakennustapaselosteen. Selosteessa on esitetty uudisrakentamista vastaavia toimenpiteitä, joita ei tulisi tehdä suojeltavaan rakennukseen. Hankkeen kaavatyössä tulee tutkia restaurointiperiaatteiden mukaisesti toteutettavan korjauksen kustannukset. Rakenteet tulisi uusia vain siinä tapauksessa, että niitä ei voi kunnostaa rakennuksen käyttöturvallisuutta heikentämättä.

Taloudellisten vaikutusten arviointi kannattavuuslaskelmana on epätavallinen työkalu suojeluratkaisujen tekemiseen asemakaavoituksessa, sillä Jokelassa on kyse kulttuurihistoriallisesta perinnöstä. Suojelusta saatuja hyötyjä on vaikea mitata rahassa.

Museovirasto kannattaa kaavaratkaisua, mutta pitää silti mahdollisena maltillista uudisrakentamista tontin takaosaan. Mikäli tasavertaisuusperiaate lisärakentamisoikeuden määrästä ei tontilla toteudu riittävästi suojelun takia (suojelusta aiheutuvat kustannukset MRL 57§), tulisi tutkia mahdollisuutta kompensoida se esimerkiksi osoittamalla tontin omistajalle rakennusoikeutta jostain toisesta paikasta. Asemakaavassa tulisi huomioida uusiutuvien energianlähteiden käyttömahdollisuudet sekä kestävän rakentamisen sekä kiertotalouden tavoitteet.

Koska kustannusselvitystä pidetään päätöksenteon pohjana, tulisi selvittää myös suojelun huomioitavan korjausvaihtoehdon kustannukset.

Museovirasto ehdottaa, ettei kellaritiloja rakenneta käyttötiloiksi, ja vanhaa kiviperustusta ei pureta vaan tuetaan. Pääsisäänkäynnin purkamisen ja esteettömäksi rakentamisen sijaan tulisi tutkia keveämpiä suojelutavoitteet täyttäviä ratkaisuja. Hormit tulisi purkamisen sijaan säilyttää. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei velvoita elokuvateatterin lisälämmöneristämistä (MRL 117 g § ja 2 momentin kohta 7). Julkisivu tulisi ennallistaa vanhan rapatun ulkoseinärakenteen mukaiseksi. Mikäli koko katon uusiminen on tarpeen, tulisi peltikatto uusia sinkitystä pellistä valmiiksi pinnoitetun sijaan.

Vastine: Jokelan talo muodostaa yhdessä Inarin talon kanssa kokonaisuuden, joka on Heikki ja Maria Inarin kauppiaspariskunnan aikaansaama kokonaisuus. Kokonaisuus on aikoinaan ollut hyvin monipuolinen aikansa viihdekeskus, jossa on sijainnut ravintola-kahvila, saunatilat, hotelli ja elokuvateatteri. Toiminta on ollut laajimmillaan 1940-luvulta 1960-luvun alkuun, jolloin saunatoiminta loppui Inarin talossa. Elokuvateatteritoiminta päättyi 1980-luvulla ja hotelli-ravintolatoiminta 2010-luvulla. Inarien käynnistämä liiketoiminta hiipui vähitellen.

Jokelan talo on ollut varsin vähäisellä hoidolla jo 1960-luvulta lähtien. Rakennukseen on tehty lähinnä vain välttämättömät korjaustoimenpiteet, jotta rakennuksen käyttö on voinut jatkua. Alhaiset käyttökulut ovat todennäköisesti myös näkyneet kohtalaisen alhaisina vuokrina suhteessa rakennuksen sijaintiin aivan Joensuun ydinkeskustassa. Tämä on saattanut vaikuttaa myös rakennuksessa toimineen hotelli-ravintolan saavuttamaan suosioon. Jos rakennus korjattaisiin tavalla tai toisella, myös vuokrataso olisi aivan toista luokkaa kuin ennen rakennuksen käyttökieltoa.

Vaikka kiinteistön molemmat rakennukset suojeltaisiin asemakaavalla, ei kaavassa voida määrätä palauttamaan tiettyjä toimintoja rakennuksiin. Asemakaavalla asetetaan tietyt reunaehdot, joiden puitteissa kiinteistön omistaja toimii ja voi esimerkiksi vuokrata tiloja kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen haluamalleen vuokralaiselle. Jotta tilat olisivat vuokrauskelpoisia, on niiden oltava kunnossa. Jokelan talon käyttöönotto edellyttää merkittäviä toimenpiteitä, jotka ovat taloudellisesti raskaita toteuttaa.

Vaihtoehtoisissa, joissa tontille esitettiin laajan suojelun lisäksi lisärakentamista, perustuivat rakentamisen määrän perusteella keskustan osayleiskaavan (2012) mukaiseen rakentamisen tapaan. Keskustan osayleiskaava on voimassa kaikkialla muualla Torikatu 26 kiinteistön ympärillä ruutukaavakeskustan alueella. Korttelissa 22, johon myös Torikatu 26 kuuluu, tavoitteellinen korttelitehokkuus sijoittuu välille $e=1,0 - 2,0$ ja kerrosluku välille 4-6. Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa Joensuun kasvu sisäänpäin, ruutukaava-alue kasvaa ja alueen palveluverkko säilyy ja voi kehittyä edelleen. Kortteliin 22 ei sijoitu yhtään rakennussuojelukohdetta, joten korttelin rakenne voi uudistua tai täydentyä, joko tontti tai pari kerrallaan. Muutos on pitkä ja kaupunkikuvasta muodostuu sitä kautta keskenäinen.

Palautteen perusteella kaupunki teetti Jokelan rakennuksen säästävän korjaustavan selvityksen, Arkbyroo Oy ja Konstru Oy. Sen pohjalta Ramboll CM Oy laati taloudellisten vaikutusten lisätarkastelun. Lisätarkastelun mukaan tehdyt muutokset (rakennuskustannusten alentuminen, tilankäytön muutokset, vuokrien muutokset, käyttökustannusten muutokset) vaikuttavat marginaalisesti verraten aiempiin laskelmiin. Selvitykset ovat osoittaneet, että Jokelan talon suojelumääräykset eivät ole kohtuullisia maanomistajalle.

Kaupunki voi kyllä laillisesti tehdä myös sellaisen suojeluratkaisun, joka ei ole maanomistajalle kohtuullinen. Tällöin kaupungille voi tulla velvollisuus korvata suojelusta aiheutuvia kustannuksia (maankäyttö- ja rakennuslaki 57 § 3 mom, laki rakennusperinnön suojelemisesta 13-15 §). Jokela - Kino-Karjala -rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät ole niin merkittävät, että kaupungin olisi syytä tehdä suojelupäätös, joka voi johtaa korvausvelvollisuuteen. Mahdollisesta korvausvelvollisuudesta on kuitenkin mainittava, että se ei missään tapauksessa tarkoita, että rakennuksen korjaamisen ja ylläpitämisen kaikki kustannukset tulisivat kunnalle. Suojelupäätöksestä aiheutuva merkityksellinen vahinko tai haitta on korvattava, ei muuta. (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 13 § 1 ja 2 mom).

16. Riitta Nyberg

Omistaja ei halua kunnioittaa testamentin laatijan suusanallisesti useille kaupunkilaisille kertomaansa tahtoa, eli säilyttää Inarinkulma kokonaisuutena ja taata suvun perinteikkään hotelli-ravintolan toiminta. Mikäli Irene Turunen on olettanut kiinteistön jo olevan suojeltu, sitä käsitystä tulisi kunnioittaa. Vaikkei kaava-asioita ratkaista testamentilla, virkamiehillä on käytännön vaikutus testamentin perimmäisen tarkoituksen toteutumiseen.

Luonnosvaihtojen tulee olla erityisen puolueettomia, sillä omistajan tahto on purkaa Jokelan rakennus. Vaihtoehtojen tulee olla perusteltavissa muutenkin kuin omistajan omaisuuden tuotto-odotuksilla. Kaavaluonnokseen liittyvät korjauskustannusarviot ja kannattavuuslaskelmat ovat tarkoitushakuisia. Vahanen Oy keskittyy suurien uudisrakennuskohteiden rakentamiseen, eikä ole huomionnut rakennuksen kulttuurihistoriallisia lähtökohtia. Vanhojen suojelurakennusten saneeraamiseen ja kustannusten arviointiin erikoistuneita toimijoita löytyisi myös.

Vaihtoehtona olisi toiminnallisista ja suojelullisista lähtökohdista tehty maltillinen perinnekorjaaminen. Vaihtoehtojen 1 ja 4 vastakkainasettelu ei ole puolueettomuuden näkökulmasta paras ratkaisu, vaan pikemminkin lisää asioiden vastakkainasettelua. Maltillisen perinnekorjaamisen vaihtoehtoon omistaja voisi halutessaan lisätä vaihtoehtojen 3 ja 4 kaltaista uudisrakentamista.

Vastine: Testamentilla ei ratkaista kohteen rakennussuojelua. Testamenttia voinee pitää mielipiteeseen verrattavana asiakirjana tässä kaavamuutoksessa, sillä rakennussuojelu ratkaistaan käynnissä olevalla asemakaavalla. Samalla on ratkaistava kohteen lisärakentamisen mahdollisuudet.

Kaavahanketta varten on selvitetty kohteen rakennushistoria ja arvioitu erilaisten tontinkäyttövaihtoehtojen taloudelliset vaikutukset kiinteistön omistajalle. Molemmat selvitykset on teettänyt kaupunki.

Inarin taloa esitetään suojeltavaksi rakennukseksi. Sen suojelusta on ollut varsin yksimielinen näkemys. Rakennus on ilmeisen hyväkuntoinen ja se on käytössä. Jokelan talo sen sijaan on vaikeampi tapaus. Jokelan talo muodostaa yhdessä Inarin talon kanssa kokonaisuuden, joka on Heikki ja Maria Inarin kauppiaasariskunnan aikaansaama kokonaisuus. Kokonaisuus on aikoinaan ollut hyvin monipuolinen aikansa viihdekeskus, jossa on sijainnut ravintola-kahvila, saunatilat, hotelli ja elokuvateatteri. Toiminta on ollut laajimmillaan 1940-luvulta 1960-luvun alkuun, jolloin saunatoiminta loppui Inarin talossa. Elokuvateatteritoiminta päättyi 1980-luvulla ja hotelli-ravintolatoiminta 2010-luvulla. Inarien käynnistämä liiketoiminta hiipui vähitellen.

Jokelan talo on ollut varsin vähäisellä hoidolla jo 1960-luvulta lähtien. Rakennukseen on tehty lähinnä vain välttämättömät korjaustoimenpiteet, jotta rakennuksen käyttö on voinut jatkua. Alhaiset käyttökulut ovat todennäköisesti myös näkyneet kohtalaisen alhaisina vuokrina suhteessa rakennuksen sijaintiin aivan Joensuun ydinkeskustassa. Tämä on saattanut vaikuttaa myös rakennuksessa toimineen hotelli-ravintolan saavuttamaan suosioon. Jos rakennus korjattaisiin tavalla tai toisella, myös vuokrataso olisi aivan toista luokkaa kuin ennen rakennuksen käyttökieltoa.

Vaikka kiinteistön molemmat rakennukset suojeltaisiin asemakaavalla, ei kaavassa voida määrätä palauttamaan tiettyjä toimintoja rakennuksiin. Asemakaavalla asetetaan tietyt reunaehdot, joiden puit-

teissa kiinteistön omistaja toimii ja voi esimerkiksi vuokrata tiloja kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen haluamalleen vuokralaiselle. Jotta tilat olisivat vuokrauskelpoisia, on niiden oltava kunnossa. Jokelan talon käyttöönotto edellyttää merkittäviä toimenpiteitä, jotka ovat taloudellisesti raskaita toteuttaa.

Palautteen perusteella kaupunki teetti Jokelan rakennuksen säästävän korjaustavan selvityksen. Sen pohjalta Ramboll CM Oy laati taloudellisten vaikutusten lisätarkastelun. Lisätarkastelun mukaan tehdyt muutokset (rakennuskustannusten alentuminen, tilankäytön muutokset, vuokrien muutokset, käyttökustannusten muutokset) vaikuttavat marginaalisesti verraten aiempiin laskelmiin. Selvitykset ovat osoittaneet, että Jokelan talon suojelumääräykset eivät ole kohtuullisia maanomistajalle.

Kaupunki voi kyllä laillisesti tehdä myös sellaisen suojeluratkaisun, joka ei ole maanomistajalle kohtuullinen. Tällöin kaupungille voi tulla velvollisuus korvata suojelusta aiheutuvia kustannuksia (maan-käyttö- ja rakennuslaki 57 § 3 mom, laki rakennusperinnön suojelemisesta 13-15 §). Jokela - Kino-Karjala -rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät ole niin merkittävät, että kaupungin olisi syytä tehdä suojelupäätös, joka voi johtaa korvausvelvollisuuteen. Mahdollisesta korvausvelvollisuudesta on kuitenkin mainittava, että se ei missään tapauksessa tarkoita, että rakennuksen korjaamisen ja ylläpitämisen kaikki kustannukset tulisivat kunnalle. Suojelupäätöksestä aiheutuva merkityksellinen vahinko tai haitta on korvattava, ei muuta. (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 13 § 1 ja 2 mom).

17. Räppänä ry

Rakennusperinneyhdistys Räppänä ry puoltaa kaavaratkaisua ja eli Jokelan kiinteistön säilyttämistä. Rakennuksen kunnostamista koskevaa hinta-arviota ei ole tehnyt taho, joka pystyisi arvioimaan säästävän korjausrakentamisen kokonaiskustannuksia. Vahanen Oy:n tekemä selvitys on Kuopion hallinto-oikeudessa todettu riittämättömäksi. Räppänä ry:n mukaan rakennuksesta on tehtävä riittävä selvitys säästävään korjausrakentamiseen erikoistuvan tahon toimesta.

Vuonna 2012 rakennus oli ollut vielä kohtuullisen hyvässä kunnossa, mutta vuonna 2018 tehdyn selvityksen perusteella kunto on heikentynyt ja korjaamisesta aiheutuvat kulut on arvioitu lähes kaksinkertaistuneen. ELY-keskuksen vuonna 2013 antamaa vaarantamiskieltoa ei siten olisi noudatettu.

Vaihtoehtona tulisi tutkia perusteellisesti säilyttäminen ja siihen liittyvät lisärakentamismahdollisuudet. Tarvitaan vaihtoehto, joka säilyttää Jokelan rakennuksen samalla kun se sallii kohtuullisen lisärakentamisen.

Vastine: Jokelan talo muodostaa yhdessä Inarin talon kanssa kokonaisuuden, joka on Heikki ja Maria Inarin kauppiaapariskunnan aikaansaama kokonaisuus. Kokonaisuus on aikoinaan ollut hyvin monipuolinen aikansa viihdekeskus, jossa on sijainnut ravintola-kahvila, saunatilat, hotelli ja elokuvateatteri. Toiminta on ollut laajimmillaan 1940-luvulta 1960-luvun alkuun, jolloin saunatoiminta loppui Inarin talossa. Elokuvateatteritoiminta päättyi 1980-luvulla ja hotelli-ravintolatoiminta 2010-luvulla. Inarien käynnistämä liiketoiminta hiipui vähitellen.

Jokelan talo on ollut varsin vähäisellä hoidolla jo 1960-luvulta lähtien. Rakennukseen on tehty lähinnä vain välttämättömät korjaustoimenpiteet, jotta rakennuksen käyttö on voinut jatkua. Alhaiset käyttökulut ovat todennäköisesti myös näkyneet kohtalaisen alhaisina vuokrina suhteessa rakennuksen sijaintiin aivan Joensuun ydinkeskustassa. Tämä on saattanut vaikuttaa myös rakennuksessa toimineen hotelli-ravintolan saavuttamaan suosioon. Jos rakennus korjattaisiin joko tavalla tai toisella, todennäköisesti myös vuokrataso olisi aivan toista luokkaa kuin ennen rakennuksen käyttökieltoa.

Vaikka kiinteistön molemmat rakennukset suojeltaisiin asemakaavalla, ei kaavassa voida määrätä palauttamaan tiettyjä toimintoja rakennuksiin. Asemakaavalla asetetaan tietyt reunaehdot, joiden puitteissa kiinteistön omistaja toimii ja voi esimerkiksi vuokrata tiloja kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen haluamalleen vuokralaiselle. Jotta tilat olisivat vuokrauskelpoisia, on niiden oltava kunnossa. Jokelan talon käyttöönotto edellyttää merkittäviä toimenpiteitä, jotka ovat taloudellisesti raskaita toteuttaa.

Kustannuksissa ei ollut havaittavissa suurta eroa niiden vaihtoehtojen välillä, joissa kiinteistön molemmat rakennukset oli suojeltu ja tontille joko oli tai ei ollut osoitettu lisärakentamista (vaihtoehdot 1-3). Lisäksi ne vaihtoehdot, joissa tontille oli laajan suojelun lisäksi osoitettu lisärakentamista, vaikuttivat enemmän myös naapurustoon. Näistä edellä mainituista syistä kaavaluonnokseen valikoitui kaksi vaihtoehtoa, kaavaratkaisu a, jossa tontin molemmat rakennukset oli suojeltu ja kaavaratkaisu b, jossa vain Inarin talo oli suojeltu ja Jokelan talon paikalle oli osoitettu lisärakentamista. Vain tämä kaavaratkaisun b mukainen vaihtoehto näytti taloudellisen vaikutusarvioinnin perusteella kannattavalta vaihtoehdolta.

Kustannusarvion hinnan nousu selittyy pääosin sillä, että kustannuksissa on mukana Jokelan talo koko laajuudessaan, Kino-Karjalan puoli mukaan luettuna. ELY-keskuksen asettama vaarantumiskielto liittyi rakennusperintölain mukaiseen Jokelan talon suojeluesityksen käsittelyyn. Asian käsittely ja siten myös vaarantumiskielto on päättynyt.

Mielipiteessä väitetään, että Kuopion hallinto-oikeus olisi käsitellessään Joensuun keskustan osayleiskaavasta (2012) tehtyjä valituksia todennut Vahanen Oy:n tekemän selvityksen riittämättömäksi. Näin ei ole. Hallinto-oikeus ei ole nimennyt mitään silloin tehtyä yksittäistä selvitystä riittämättömäksi vaan kohdentanut kritiikkinsä selvitysten kokonaisuuteen. Asia on luettavissa ja ymmärrettävissä hallinto-oikeuden päätöksen sivulta 25 (KuHAO 23.1.2014 päätös 14/0019/3).

Hallinto-oikeuden päätöksen vuoksi kaupunki on täydentänyt selvityksiä yksityiskohtaisemmalla rakennushistoriaselvityksellä (Ark-byroo Oy), säästävän korjaustavan selvityksellä (Ark-byroo Oy ja Konstru Oy) sekä kahdella eri tontinkäyttövaihtoehtojen taloudellisten vaikutusten tarkastelulla (Ramboll CM Oy). Selvityksissä on siis täydennetty tietämystä kohteen suojeluarvoista, mahdollisista korjaustavoista ja ratkaisujen taloudellisista vaikutuksista omistajalle (kohtuullisuus ja kohtuuttomuus). Selvityksiä voi tuki edelleen vapaasti kritisoida, mutta niiden riittävyys on erittäin vaikea kyseenalaistaa.

Palautteen perusteella kaupunki teetti Jokelan rakennuksen säästävän korjaustavan selvityksen. Sen pohjalta Ramboll CM Oy laati taloudellisten vaikutusten lisätarkastelun. Lisätarkastelun mukaan tehdyt muutokset (rakennuskustannusten alentuminen, tilankäytön muutokset, vuokrien muutokset, käyttökustannusten muutokset) vaikuttavat marginaalisesti verraten aiempiin laskelmiin. Selvitykset ovat osoittaneet, että Jokelan talon suojelumääräykset eivät ole kohtuullisia maanomistajalle.

Kaupunki voi kyllä laillisesti tehdä myös sellaisen suojeluratkaisun, joka ei ole maanomistajalle kohtuullinen. Tällöin kaupungille voi tulla velvollisuus korvata suojelusta aiheutuvia kustannuksia (maankäyttö- ja rakennuslaki 57 § 3 mom, laki rakennusperinnön suojelemisesta 13-15 §). Jokela - Kino-Karjala -rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät ole niin merkittävät, että kaupungin olisi syytä tehdä suojelupäätös, joka voi johtaa korvausvelvollisuuteen. Mahdollisesta korvausvelvollisuudesta

on kuitenkin mainittava, että se ei missään tapauksessa tarkoita, että rakennuksen korjaamisen ja ylläpitämisen kaikki kustannukset tulisivat kunnalle. Suojelupäätöksestä aiheutuva merkityksellinen vahinko tai haitta on korvattava, ei muuta. (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 13 § 1 ja 2 mom).

18. Joensuun Seudun Luonnonystävät ry

Inarin talon ohella myös Jokelan talo tulee säilyttää ja suojella asemakaavalla sen kiistattomien ja moneen kertaan todettujen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojensa takia, ja se edustaa kaupunkikuvaa joka on jo lähes kokonaan kadonnut. Irene Turusen tahtoa tulee kunnioittaa. Vaihtoehtoja kannattaa vielä etsiä, sillä mittavat korjauskustannukset aiheuttavat omistajalle ongelman.

Torikatu 26 on aiemmin ollut tunnettu yhteisöllisyydestään, ja uusi asuinrakennus muuttaisi sitä yksityisempään suuntaan. Joensuustakin puuttuu tiloja, joissa kävijät voivat keskustella kulttuurivaikuttajien kanssa. Vuosien kamppailu Jokelan suojelemisesta on todiste aineettomista arvoista.

Säilytys ja korjaus maksavat kuitenkin merkittäviä summia, ja vaihtoehtona tulee etsiä ratkaisuja joissa lasku ei kaadu nykyisen omistajan harteille taloudellisenä tappiona. Kansallisia ja kansainvälisiä yhteistyökumppaneita kannattaa etsiä. Joensuulla ja KKES:llä on mahdollisuus hyödyntää Torikatu 26:n kiinteistöjen imagoarvo ja tunnettuus voimavarana ja vetovoimatekijänä.

Vastine: Testamentilla ei ratkaista Torikatu 26 rakennussuojelua. Testamenttia voinee pitää mielipiteeseen verrattavana asiakirjana tässä kaavamutoksessa, sillä rakennussuojelu ratkaistaan käynnissä olevalla asemakaavalla. Samalla on ratkaistava kohteen lisärakentamisen mahdollisuudet.

Inarin taloa esitetään suojeltavaksi rakennukseksi. Sen suojelusta on ollut varsin yksimielinen näkemys. Rakennus on hyväkuntoinen ja se on käytössä. Jokelan talo sen sijaan on vaikeampi tapaus. Jokelan talo muodostaa yhdessä Inarin talon kanssa kokonaisuuden, joka on Heikki ja Maria Inarin kauppiaspariskunnan aikaansaama kokonaisuus. Kokonaisuus on aikoinaan ollut hyvin monipuolinen aikansa viihdekeskus, jossa on sijainnut ravintola-kahvila, saunatilat, hotelli ja elokuvateatteri. Toiminta on ollut laajimmillaan 1940-luvulta 1960-luvun alkuaan, jolloin saunatoiminta loppui Inarin talossa. Elokuvateatteritoiminta päättyi 1980-luvulla ja hotelli-ravintolatoiminta 2010-luvulla. Inarien käynnistämä liiketoiminta hiipui vähitellen.

Jokelan talo on ollut varsin vähäisellä hoidolla jo 1960-luvulta lähtien. Rakennukseen on tehty lähinnä vain välttämättömät korjaustoimenpiteet, jotta rakennuksen käyttö on voinut jatkua. Alhaiset käyttökulut ovat todennäköisesti myös näkyneet kohtalaisen alhaisina vuokrina suhteessa rakennuksen sijaintiin aivan Joensuun ydinkeskustassa. Tämä on saattanut vaikuttaa myös rakennuksessa toimineen hotelli-ravintolan saavuttamaan suosioon. Jos rakennus korjattaisiin joko tavalla tai toisella, todennäköisesti myös vuokrataso olisi aivan toista luokkaa kuin ennen rakennuksen käyttökieltoa.

Vaikka kiinteistön molemmat rakennukset suojeltaisiin asemakaavalla, ei kaavassa voida määrätä palauttamaan tiettyjä toimintoja rakennuksiin. Asemakaavalla asetetaan tietyt reunaehdot, joiden puitteissa kiinteistön omistaja toimii ja voi esimerkiksi vuokrata tiloja kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen.

seen haluamalleen vuokralaiselle. Jotta tilat olisivat vuokrauskelpoisia, on niiden oltava kunnossa. Jokelan talon käyttöönotto edellyttää merkittäviä toimenpiteitä, jotka ovat taloudellisesti raskaita toteuttaa.

19. Annamari Markkola

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisessa selvityksessä sekä Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 molemmat rakennukset on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaiksi kohteiksi. Paras vaihtoehto myös omistajan maineen kannalta olisi rakennusten säilyttäminen siten, että se mahdollistaisi myös jonkin verran uudisrakentamista. Jokelan ja Inarin talon korjauskustannukset vaikuttavat ylimitoitetuilta siitä huolimatta, että rakennus on rappeutunut kylmänä viime vuodet.

Joensuun kaupungissa on herätty rakennusten suojelemiseen myöhään muihin kaupunkeihin verrattuna. Torikatu 26 suojeleminen olisi hyvä tilaisuus parantaa kaupungin imagoa ja vetovoimaa. Vaikka keskustaan on tehty useita muutoksia, kaupunkikeskustayhdistys Virran nuorisokyselystä kävi ilmi, että nuoret kokevat keskustan ankeaksi, tylsäksi ja turvattomaksi. Torikatu 26 voisi suojella tulevia sukupolvia varten eläväiseksi kohtaamispaikaksi.

Kino-Karjalan arvokkaan teatterisalin voisi ennallistaa ja yleisen saunan palauttaa. Yhteisöllinen saunakulttuuri kiinnostaa edelleen kaikenikäisiä, ja muihinkin kaupunkeihin avataan julkisia saunoja.

Joensuun tulisi nyt säilyttää jotain vanhaa ja omaleimaista, jottei käy niin, etteivät nuoret eivätkä vanhat tunne keskustaa omakseen. Myös paluumuuttajia kannattaisi ajatella. Moni muu kaupunki osaa huomattavasti paremmin olla ylpeä ja pitää kiinni omista ominaispiirteistään.

Vastine: Omistajan maine ei vaikuta varsinaisesti kaavaratkaisun sisältöön. Omistajan tahto on suojella tontilla sijaitsevista rakennuksista vain Inarin talo, joka on hyväkuntoinen ja tälläkin hetkellä käytössä. Inarin talon suojelusta on ollut varsin yksimielinen näkemys. Jokelan talo sen sijaan on vaikeampi tapaus. Jokelan talo muodostaa yhdessä Inarin talon kanssa kokonaisuuden, joka on Heikki ja Maria Inarin kauppiaspariskunnan aikaansaama kokonaisuus. Kokonaisuus on aikoinaan ollut hyvin monipuolinen aikansa viihdekeskus, jossa on sijainnut ravintola-kahvila, saunatilat, hotelli ja elokuvateatteri. Toiminta on ollut laajimmillaan 1940-luvulta 1960-luvun alkuun, jolloin saunatoiminta loppui Inarin talossa. Elokuvateatteritoiminta päättyi 1980-luvulla ja hotelli-ravintolatoiminta 2010-luvulla. Inarien käynnistämä liiketoiminta hiipui vähitellen.

Jokelan talo on ollut varsin vähäisellä hoidolla jo 1960-luvulta lähtien. Rakennukseen on tehty lähinnä vain välttämättömät korjaustoimenpiteet, jotta rakennuksen käyttö on voinut jatkua. Alhaiset käyttökulut ovat todennäköisesti myös näkyneet kohtalaisen alhaisina vuokrina suhteessa rakennuksen sijaintiin aivan Joensuun ydinkeskustassa. Tämä on saattanut vaikuttaa myös rakennuksessa toimineen hotelli-ravintolan saavuttamaan suosioon. Jos rakennus korjattaisiin joko tavalla tai toisella, todennäköisesti myös vuokrataso olisi aivan toista luokkaa kuin ennen rakennuksen käyttökäyttöä.

Vaikka kiinteistön molemmat rakennukset suojeltaisiin asemakaavalla, ei kaavassa voida määrätä palauttamaan tiettyjä toimintoja rakennuksiin. Asemakaavalla asetetaan tietyt reunaehdot, joiden puitteissa kiinteistön omistaja toimii ja voi esimerkiksi vuokrata tiloja kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen.

seen haluamalleen vuokralaiselle. Jotta tilat olisivat vuokrauskelpoisia, on niiden oltava kunnossa. Jokelan talon käyttöönotto edellyttää merkittäviä toimenpiteitä, jotka ovat taloudellisesti raskaita toteuttaa.

Palautteen perusteella kaupunki teetti Jokelan rakennuksen säästävän korjaustavan selvityksen. Sen pohjalta Ramboll CM Oy laati taloudellisten vaikutusten lisätarkastelun. Lisätarkastelun mukaan tehdyt muutokset (rakennuskustannusten alentuminen, tilankäytön muutokset, vuokrien muutokset, käyttökustannusten muutokset) vaikuttavat marginaalisesti verraten aiempiin laskelmiin. Selvitykset ovat osoittaneet, että Jokelan talon suojelumääräykset eivät ole kohtuullisia maanomistajalle.

20. Tomi Riikonen

Jouni Töyrylän noin vuonna 2011 laatima suunnitelma Jokelasta mukaili Inarin talon ulkoasua. Niin sanottu kaunis tai "uusvanha" rakentaminen voisi lieventää Jokelan purkamisen vastustusta.

Vastine: Olennaisin asia kaavaratkaisussa on, että suojellaanko Jokelan taloa vai ei. Se, että minkälainen julkisivukäsittely mahdollisessa uudisrakennuksessa voisi olla, on tavallaan toinen asia, eikä ole tämän kaavahankkeen keskiössä. Lopulliseen kaavaratkaisuun, olipa vaihtoehto minkälainen tahansa, muodostetaan sitten valittuun ratkaisuun soveliaat määräykset. Jos vaihtoehto on, että Jokelan talo puretaan ja sen tilalle osoitetaan lisärakentamista, on varsin perusteltua yrittää sitoa ratkaisumallia osaksi suojeltua Inarin taloa. Uusvanha rakentamistapa on yksi näkemys asiaan, mutta ei ainoa.

21. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Inarin talo on molemmissa kaavaratkaisuissa maakuntakaavan mukaisesti suojeltu. Jokelan talo on katsottu kulttuuriympäristöselvityksissä maakunnallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, mutta sitä ei ole merkitty maakuntakaavaan. Maakuntakaavan 2040 luonnoksessa alueen merkintöihin ei ole osoitettu muutoksia. Jokelan talon osalta asemakaavamuutoksen ratkaisu jää kaupungin harkintaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Harkinnassa keskeisintä ovat kohteiden rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot sekä suojelemisen taloudelliset vaikutukset siten, ettei maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheudu kohtuutonta haittaa.

Vastine: Inarin taloa on esitetty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Sen suojelusta on ollut varsin yksimielinen näkemys koko kaavahankkeen ajan. Jokelan rakennus on vaikeampi tapaus. Kaavahanketta varten on teetetty taloudellisten vaikutusten arviointi, jotta rakennuksen suojelun kohtuullinen tai kohtuuton haitta omistajalle on voitu selvittää. Jokelan rakennuksella on kiistämättömiä arvoja, mutta rakennus on huonokuntoinen ja sen käyttöönotto edellyttää toimenpiteitä, jotka ovat taloudellisesti raskaita toteuttaa. Luonnosvaiheessa kaupunki sai palautetta erityisesti siitä, ettei Jokelan rakennuksen korjausta ole suunniteltu restauroivin periaattein. Palautteen perusteella kaupunki teetätti Jokelan rakennuksen säästävän korjaustavan selvityksen. Sen pohjalta Ramboll CM Oy laati taloudellisten vaikutusten lisätarkastelun. Lisätarkastelun mukaan tehdyt muutokset (rakennuskustannusten

alentuminen, tilankäytön muutokset, vuokrien muutokset, käyttökustannusten muutokset) vaikuttavat marginaalisesti verraten aiempiin laskelmiin. Selvitykset ovat osoittaneet, että Jokelan talon suojelumääräykset eivät ole kohtuullisia maanomistajalle.

22. Maaomaisuus

Kaavaratkaisussa b lienee syytä osoittaa riittävä katualue jalankulkijoille Torikadun ja Niskakadun risteyksessä. Rakennusala ulottuu tontin rajaan kiinni. Rakennusjärjestys sallii tontin rajan ylittämisen katualueelle eräissä tapauksissa. Onko ne tämän kaavan toteutuksen kannalta tarkoituksenmukaisia vai pitäisikö ne kieltää kaavassa?

Vastine: Katualuetta ei ole syytä laajentaa, vaan tehdä katualueeseen liittyvät tilavaraukset sille varatulla nykyisellä alueella. Tarvittaessa muun muassa jalkakäytävää on levennettävä ja ajorataa kaivennettava. Tässä tapauksessa ei ole erityisiä syitä lähteä kieltämään rakennusjärjestyksen sallimia ylityksiä.

Jokelan ja Kino-Karjalan talo

Säästävä korjaustapa 25.11.2019

Tilaaja

Joensuun kaupunki, kaupunkirakennepalvelut
Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen
juha-pekka.vartiainen@joensuu.fi

Konsultti

Ark-byroo oy, pääkonsultti
TkT, arkkitehti Marianna Heikinheimo

Konstru oy
DI Mika Laitala

Työn suoritusaika
Syys-marraskuu 2019

Tiivistelmä

Jokelan ja Kino Karjalan talo Joensuun keskustassa on rakennettu kahdessa vaiheessa 1939–1941. Rakennuksessa on kaksi eri luonteista osaa. Kino-Karjalan puoli rakennettiin tiili- ja teräsbetonirunkoisena ja siinä toimi elokuvateatteri. Jokelan puoli on puolestaan pääosin puurakenteinen. Osa sen perustuksista on 1800-luvun lopulta, osa 1930-luvulta. Sen alakerrassa oli ravintola ja yläkerrassa majoitustiloja.

Uuden asemakaavan valmistelu on edennyt luonnosvaiheeseen. Tontin rakennussuojelukysymys ja uudisrakentamismahdollisuus ovat ratkaisematta.

Rakennus on ollut tyhjillään vuodesta 2012 alkaen. Rakennuksen nykyinen omistaja on teettänyt useita tutkimuksia Kino-Karjalan ja Jokelan rakennuksen rakennusfysikaalisesta kunnosta usean vuoden aikana. Tämä tarkastelu perustuu kyseisiin raportteihin. Eräs keskeisimmistä on Vahanen Jyväskylä oy:n laatima Kiinteistö oy Jokelankulman peruskorjauksen rakennustapaselostus vuodelta 2014, jota on päivitetty 2018.

Tämän Jokelan ja Kino-Karjalan talon säästävä korjaustapa -tarkastelu on Joensuun kaupungin tilaama ja Ark-byroo oy:n ja Konstru oy:n laatima. Tässä tarkastelussa selvitettiin olemassa olevan tiedon pohjalta, onko Jokelan ja Kino-Karjalan taloa mahdollista korjata rakennuksen ominaispiirteet huomioivalla ja taloudellisella tavalla.

Ehdotettu säästävä korjaustapa eroaa edellisestä (Vahanen 2018) pääosin kolmelta osin. Ensinnäkin tässä tarkastelussa koko rakennuksen käyttötarkoitus on työpaikkatila, kun Vahasen tarkastelun lähtökohtana oli palauttaa alkuperäinen käyttö (elokuvateatteri, ravintola ja majoitustiloja). Nykynormien mukaan samaa käyttötarkoitusta edustavat tilat voidaan sijoittaa samaan palo-osastoon, jos henkilöturvallisuutta ei vaaranneta ja kaikki palotekniset vaatimuksen täytetään. (Suomen säädöskokoelma 848/2017, 3 luku 14 §) Kyseiset vaatimukset voidaan täyttää vanhan rakennuksen osalta suhteellisen helposti. Yksinkertaisemmat osastointivaatimukset ovat myös taloudellisempia toteuttaa. Toinen merkittävä ero edelliseen tarkasteluun verrattuna liittyy Jokelan talon kellariin, joka on osittain kiviladontaperustus ja osittain teräsbetonirakenteinen. Vahanen (2018) on esittänyt Jokelan talon kellarin purkamista, rakennuksen väliaikaista tukemista ja kellarin rakentamista uudelleen. Samalla se muutettaisiin lämpimäksi tilaksi. Tässä tarkastelussa olemassa olevan kellarin rakenteita korjataan vain vaurioituneilta osin, ja Jokelan talon kellari jätetään tuulettuvaksi alustatilaksi ja tekniseksi tilaksi. Kolmas ero kahden korjaustavan välillä on julkisivuratkaisu. Vahasen raportissa on esitetty Jokelan talon ulkoseinien lisäeristämistä rungon ulkopuolelle, mikä paksuntaa julkisivua ja muuttaa rakennuksen ulkonäköä oleellisesti, mutta toimii rakennusfysikaalisesti. Ratkaisu täyttää nykyiset lämmöneristysvaatimukset. Tässä tarkastelussa on pidetty kiinni julkisivun alkuperäisen ilmeen palauttamisesta. Hirsisten ulkoseinien korjaustavasta on esitetty kaksi vaihtoehtoa, jotka poikkeavat toisistaan sisäpuolisen rakenteen osalta. Ulkopuolisen rakenteen vahvuus on sama kuin alkuperäinen. Tämän tarkastelun ratkaisumallit ovat rakennusfysikaalisesti toimivia, mutta niiden lämmöneristysarvo ei täytä nykyisiä laskennallisia vaatimuksia.

Suunnittelijat suosittavat joidenkin selvitysten päivittämistä, mikäli rakennus korjataan. Näitä ovat ainakin tiedot lattiasienien (Serpula lacrymans) levinneisyydestä ja kivilatomaperustuksen liikkeen seuraaminen.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	2
1. Johdanto	4
Tehtävän kuvaus	4
Kohde ja sijainti	4
2. Säästävä korjaustapa	5
3. Rakennustekniset ratkaisut	6
F1 Perustukset	6
F2 Rakennusrunko	7
F3 Julkisivu	8
F4 Yläpohjarakenteet	10
Lähteet	12
Liite 1: Tämän tarkastelun tekijät	13
Liite 2: Kuvaliite	

1. Johdanto

Tehtävän kuvaus

Tämän konsulttityön tarkoituksena oli selvittää, onko Jokelan ja Kino-Karjalan rakennus peruskorjattavissa nykyisten rakennus- ja viranomaismääräysten mukaiseksi liike- tai toimistotilaksi suojelulliset näkökohdat huomioiden. Suojelulliset näkökulmat edellyttävät vanhan rakennuksen ominaispiirteiden huomioimista korjaustapaa määriteltäessä. Tavoitteena on esittää rakennuksen rakenteita säästävä ja mahdollisimman taloudellinen korjaustapa vaihtoehtona aikaisemmalle tarkastelulle (Vahnen Jyväskylä oy 2018) osana asemakaavaprosessia. Työn tilasi Joensuun kaupunki. Keskeisiä lähtötietoja olivat kiinteistön omistajan teettämät teknilliset tutkimukset ja Joensuun kaupungin tilaama rakennushistoriaselvitys (Ark-byroo oy 2018). Lähteistä on luettelo työn lopussa.

Kino-Karjalan talona on tässä työssä käytetty nimeä osa A ja Jokelan talosta nimeä osa B.

KUVA: Osat A ja B kerroksittain.

Jokelan ja Kino-Karjalan rakennuksen suojelutavoitteet (Ark-byroo 2018, 107) ovat tämän tarkastelun lähtökohta. Kino-Karjalan ja Jokelan talon julkisivut muodostavat osan Joensuun keskustan sotienvälisen ajan kaupunkikuvaa ja mittakaavaa. Erityisesti elokuvastalin julkisivu edusti aikanaan uudenlaista arkkitehtuuria Joensuun keskustassa. Esitetty julkisivuratkaisu säilyttää rakennuksen mittakaavan, palauttaa julkisivujen ilmeen ja hyödyntää alkuperäistä vastaavia rakenteita sekä materiaaleja. Rakennuksen tilarakenne, erityisesti keskeisimpien tilojen osalta, säilytetään.

Hankesuunnittelutasoinen tarkastelu on laadittu arkkitehdin ja rakennesuunnittelijan yhteistyönä ja se käsittelee oleellisia rakenteita ja rakennusosia. Työryhmään ei kuulunut talotekniikan asiantuntijoita eikä työ ota varsinaisesti kantaa taloteknisiin ratkaisuihin. Lähtökohtana on kuitenkin, että kaikki talotekniset järjestelmät uusitaan käyttötarkoitukseen soveltuviksi. Tarkastelussa ei otettu huomioon mahdollista radonpitoisuutta Teatterisalin osalta. Tilaaja käyttää raporttia kustannusvaikutusten laskentaan ja sitä on mahdollista käyttää myös asemakaavamääräysten ja toteutussuunnittelun lähtötietona.

Kohde ja sijainti

Jokelan ja Kino-Karjalan talo
Torikatu 26
80100 Joensuu

Jokelan ja Kino-Karjalan talot rakennettiin kahdessa vaiheessa 1939–1941. Osat on rakennettu kiinni toisiinsa ja niillä on yhteinen kellarikerros. Jokela on pääosin puu- ja Kino-Karjala betonirakenteinen.

Jokela

- rakennettu 1939–1941, osa perustuksesta 1800-luvun lopulta
- kellarikerros ja kaksi maanpäällistä kerrosta
- rakennus ollut tyhjillään vuodesta 2012 alkaen
- kellarissa varastoja ja teknistä tilaa
- 1. kerros toiminut aikaisemmin ravintolana
- 2. kerros toiminut aikaisemmin majoitustiloina
- puurakenteinen

- nykyinen palonkestoluokka on P3

Kino-Karjala

- rakennettu ja valmistunut 1939
- pienellä osalla kellarikerros
- pääosin yksikerroksinen, osittain kaksikerroksinen
- rakennus ollut tyhjillään vuodesta 2012 alkaen
- kellarissa varastoja ja sosiaalitiloja
- 1. kerros toiminut elokuvasalina ja myöhemmin liiketilana
- 2. kerroksessa ollut teknistä tilaa ja aitioita, myöhemmin yksi majoitushuone
- pääosin betonirakenteinen
- nykyinen palonkestoluokka on todennäköisesti P2

2. Säästävä korjaustapa

Korjaustoimenpiteet määrittävät tavoitetason mukaan. Tavoitetason tulee olla kohtuullinen ja ottaa rakennusten luonne huomioon. Korjaaminen tulee edullisemmaksi, kun rakennusta ei tarvitse osastoida moneen osaan ja teknilliset ratkaisut voivat olla kevyempiä.

Käytön osalta konsultti esittää rakennusta kokonaan liike- ja toimistotilaksi (työpaikkatila), koska silloin tilat voidaan sijoittaa samaan palo-osastoon, jos ratkaisu ei vaaranna henkilöturvallisuutta ja jos kaikkien samaan palo-osastoon sijoitettavien tilojen kaikki palotekniset vaatimukset täytetään. (RakMK 848/2017, 3. luku, 14 §) Kuitenkin kellari ja ullakko osastoidaan erillisiksi osastoiksi. Poistumisteiden osalta hyödynnetään ensisijaisesti nykyisiä reittejä.

Rakennuksen paloluokka on kauttaaltaan sama ja todennäköisesti P2. Siten Jokelan talon paloturvallisuus paranee nykyiseen nähden. Rakennuksen kantavat rakenteet palosuojataan luokkaan R30, paitsi kellarin osalta luokkaan R60.

Kellarin ja ensimmäisen kerroksen välinen osastoiva rakenne on luokkaa EI 60. Jos talossa on muita osastoivia rakenteita (poistumisteiden ja työpaikkatilojen väliset rakenteet), niiden paloluokka on EI30.

Konsultti esittää, että kellari jätetään osittain tekniseksi ja osittain tuuletetuksi alustatilaksi, eikä sitä laajenneta. Ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan liike- tai toimistotilaa, ja toiseen kerrokseen rakennetaan toimistotilaa.

Suunnitelmassa keskeisten tilojen tilahahmot, kuten elokuvasali ja sen aula sekä Jokelan ravintolasalit, aula, pääporras ja toisen kerroksen keskikäytävä säilytetään. Huonejärjestystä voi muuttaa tarpeen mukaan tekemättä kantaviin rakenteisiin merkittäviä muutoksia. Poistumisteiden paloturvallisuutta parannetaan rakenteellisesti.

KUVA: Käyttökaaviot selityksineen ja pinta-alatietoineen (brm²), joissa näkyy ehdotettu jako palo-osastoihin.

3. Rakennustekniset ratkaisut

Tämän luvun otsikointi perustuu Talo 2000-järjestelmään.

F1 Perustukset

F11 Anturat

Osassa A ja osittain osassa B anturat on tehty teräsbetonista.

Vanhat teräsbetoniset anturat säilytetään ja korjataan vaurioituneilta osin.

F12 Perusmuurit

Osa A

Myöhemmin rakennetut teräsbetoniset perusmuurit korjataan, vedeneristetään ja lämmöneristetään ulkopuolelta.

Kadun puolella on graniittikiviverhoiltu betoninen perusmuuri ja pihan puolella pelkkä perusmuuri. Seinän maanpäällisellä osalla kiviverhous säilytetään, saumat puhdistetaan ja korjataan. Betonisokkeli laastipaikkakorjataan ja maalataan.

Osa B

Vanhojen kiviraunioperustuksien liikettä seurataan säännöllisesti mittauksin.

Olemassa olevat halkeamat eivät ole mainittavia eivätkä ne välttämättä ole syntyneet jatkuvan liikkeen seurauksena.

Säilytettävien kiviraunioperusmuurien paikallaanpysyminen varmistetaan kiilauksin, pulttauksin ja lujituksin. Alueella on estettävä sellaiset toimenpiteet, jotka edesauttavat kiviraunioperustuksien alapuolisen pohjamaan häiriintymistä. Esimerkkinä mainittakoon pohjavedenpinnan alentaminen kiviraunio-muurien alapuolella (saven kokoonpuristuminen, perustustaso on luokkaa +77). Rakennuksesta perustuksille tulevaa kuormitusta ei saa kasvattaa.

Vanhat kiviraunioperusmuurit uusitaan sortuneilta osin teräsbetonirakenteisiksi perusmuureiksi.

Kiviraunioperustus on rapattu tai valettu suoraksi 1939-1941 ja pinta on silloin terastirapattu pystyurituksin kadun puolelta. Nyt sokkelin näkyvä osa laastipaikkakorjataan ja maalataan. Pihan puolen betonisokkeli korjataan vastaavasti.

F13 Alapohjat

Osa A

Teatteritalon kellarin ja salin maanvaraiset alapohjarakenteet uusitaan.

Teräsbetoni-laatan alle asennetaan lämmöneristys ja kapillaarikatkosorastus.

Kapillaarikatkosorastus salaojitetaan (ulkopuolinen ja/tai sisäpuolinen) kuitenkin niin, että osan B kiviraunioperustukset eivät häiriinny.

Teatterisalin kehien vetotankojen betonisuojaukset kunnostetaan.

Osa B

Osan B kellari otetaan pois hyötykäytöstä. Siitä tehdään tuuletettua ryömintätilaa.

Maapohjasta kuoritaan pilaantunut pinta pois. Asennetaan suodatinkangas ja pesty sepelikerros. Sepelikerroksen paksuus valitaan siten, että sen yläpinta on 100-150 mm korkeammalla kuin ylin mitattu pohjavedenpinta.

F2 Rakennusrunko

Yleistä

Osa A

Kantavina pystyrakenteina toimivat kellarissa betoniseinät. Ulkoseinät ovat massiivisia muureja. Rakennuksen keskialueilla on pilari-palkki -järjestelmä. Salin osalla on teräsbetonirakenteiset kehät.

Kantavat vaakarakenteet ovat teräsbetonirakenteisia.

Osa B

Kantavina pystyrakenteina toimivat kellarissa kiviladonnat ja betoniseinät. Ylemmissä kerroksissa on hirsiset ulkoseinät. Osa sisäseinistä on vaakahirttä ensimmäisessä kerroksessa. Muuten kantavat pystyrakenteet ovat puurunkoisia väliseiniä sekä puupilareita.

Kantavina vaakarakenteina toimivat kellarin ja ensimmäisen kerroksen välillä puupalkit kiviladontaperustuksen kohdalla ja kotelolaatta laajennuksen alueella. Ylemmän välipohjan vaakarakenteet ovat puuta. Yläpohja on puurakenteinen.

Rakennuksessa on tehty sisäilmatutkimus vuonna 2011. Tutkimusraportin mukaan osan B kellaritilan alapohjan puurakenteesta otetussa näytteessä todettiin olevan lattia-sientä (*Serpula lacrymans*). Nykytilanteesta ei ole tietoa ja sen vuoksi ennen korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä lattiasienen levinneisyys ja aiheuttamat vauriot on selvitettävä erillisellä tutkimuksella. Kaikki lattiasienen vaikutuspiiriin joutuneet rakenteet pitää uusida. Uusimistyössä on otettava huomioon myös ohjeet turvaetäisyyksistä.

F22 Kuilut

LVIS-kuilujen seinät tehdään kevytrakenteisina.

F23 Portaat

Osa A

Vanhat portaat kunnostetaan ja tarvittaessa osastoidaan erillisiksi palo-osastoiksi.

Osa B

Vanhat portaat kunnostetaan ja tarvittaessa osastoidaan erillisiksi palo-osastoiksi.

F24 Kantavat väliseinät

Osa A

Pintarakenteiden kunnostus.

Osa B

Ensimmäisessä ja toisessa kerroksen väliseinien pintarakenteet puretaan runkoon saakka. Rungon lahovaurioituneet kohdat uusitaan. Seinät verhoillaan palosuojalevyllä.

F25 Pilarit

Teräsbetonipilarit

Osa A

Pintarakenteiden kunnostus.

Puupilarit

Ravintolasalin vanhat pyöreät puupilarit säilytetään ja käsitellään puupinnalle tarkoitettulla palosuojäkäsittelyllä.

F26 Palkit

Osa B

Vanhojen palkkien vaurioituneet kohdat uusitaan. Välipohjien ja yläpohjan uudet palkit ovat kertopuuta ja massiivipuuta. Vanhat eristeet poistetaan, pintakerrokset puretaan.

F27 Laatat

Osa A ja osittain osa B

Vanhat välipohjalaatat ovat teräsbetonisia alalaattapalkistoja, yläpuolisena rakenteena on teräsbetonilaatta. Laattojen ontelotilassa ovat vanhat kosteusvaurioituneet muotit.

Välipohjien alalaatat puretaan alakautta palkkirakennetta rikkomatta. Poistetaan täytöt ja muotit, puhdistetaan betonipinnat ja betonirakenteiden vauriot korjataan tarvittaessa. Suoritetaan palkkien ja laatan alapinnan tarvittava lisäpaloeristys ruiskubetonoimalla tai villaeristein. Välipohjan alapintaan asennetaan tarvittava alakattolevytys tai ne jätetään avoimiksi suunnitteluratkaisun mukaan.

F3 Julkisivu

F31 Ulkoseinät

Osa A

Tiilimuurattujen ulkoseinien rappauspinnat kunnostetaan.

Tiilimuurattujen ulkoseinien levyverhoukset puretaan ja rappauspinta kunnostetaan.

Katujulkisivuun palautetaan alkuperäisen kaltainen laatoitus.

Osa B

Ensimmäisen ja toisen kerroksen ulkoseinistä puretaan sisä- ja ulkopuolen verhoukset hirsipintaan saakka. Vaurioituneet hirret korjataan. Lisäksi hirsisaumojen rivetilkintä tarkistetaan ja tarvittaessa korjataan.

Alun perin vaakahirsiseinä on verhottu tervapaperilla ja sen pintaan on kiinnitetty pystylauditus (25 mm), jonka päälle on kiinnitetty tervapaperi

ja lopuksi pystypinta on rapattu (20-80 mm). Tartuntaa ja rappauserroksen kestävyyttä on parannettu kananverkon avulla.

Uuden ulkoseinärakenteen ratkaisumallit lähtevät siitä ajatuksesta, että julkisivun ominaispiirteet ja sovitukset säilyvät. Hirren ulkopuolista rakennetta ei kasvateta ja rakennuksen julkisivu on rapattu alkuperäistä vastaavalla tavalla. Tästä lähtökohdasta hirsirungon ulkopuolinen lämmöneristys on pois suljettu. Sisäpuolisen eristämisen haasteena on sisäilman kosteuden tiivistyminen seinärakenteen sisällä. Esitämme kahta vaihtoehtoa seinärakennetta:

Vaihtoehto 1

Ulkoseinän lämpötekkinen parantaminen vähäisessä määrin, kosteusteknisesti toimiva ratkaisu, U-arvo noin 0,35 W/m²K, rakenne ulkoapäin:

- levyrappausjärjestelmä
- tuuletusrako, min. 20 mm, liikevara koolauksiin
- bitumikyllästeinen puukuituinen tuulensuojalevy 12 mm, epätasaisten kohtien täyttö ekovillalla
- vanha korjattu hirsiseinä n. 150 mm
- oikaisukoolaus 50x50 k 600 + lisäeristys ekovilla (ontelotila täytetään kokonaan) tai ruiskutettava ekovilla
- höyrynsulku
- koolaus 50x50 k 600, sisäilmaan tuulettuva ilmapäli, sähköasennukset tässä kerroksessa
- huokoinen sisustuslevy
- pintakäsittely, hengittävä

Huomioita:

- Sisäpuolella oltava tiivis ilmansulku ja riittävä höyrynsulku, jotta sisäilman kosteutta ei siirry hirren sisäpintaan merkittävästi. Höyrynsulku on asennettava huolellisesti ja sitä ei saa rei'ittää.

Vaihtoehto 2

Ulkoseinän ilmavuotojen rajoittaminen, U-arvo noin 0,55 W/m²K, rakenne ulkoapäin:

- levyrappausjärjestelmä
- tuuletusrako, min. 20mm, liikevara koolauksiin
- bitumikyllästeinen puukuituinen tuulensuojalevy 12 mm, epätasaisten kohtien täyttö ekovillalla
- vanha korjattu hirsiseinä n. 150mm
- oikaisulaudoitus
- kangasvahvisteinen ilmasulkupaperi
- huokoinen sisustuslevy
- pintakäsittely, hengittävä

Huomioita:

- Seinän lämmöneristävyys on heikko. Kosteusteknisesti seinärakenne on toimiva.

- Sisäpuolella on oltava tiivis ilmansulku.
- Sähköjohdot ja rasiat on asennettava pintaan. Ilmasulkua ei saa rikkoa.

Tämän työn yhteydessä tutkittiin myös tapausta, jossa lämmöneristettä lisättäisiin vielä vaihtoehtoa 1 enemmän sisäpuolelle. Tarkastelun yhteydessä todettiin, että hirren sisäpinta viilenee merkittävästi ja siihen muodostuu herkästi homeen kasvulle ja kosteuden kondensoitumiselle otolliset olosuhteet. Sen vuoksi kyseinen vaihtoehto jätettiin pois tästä tarkastelusta.

F32 Ikkunat

Vanhat puuikkunat kunnostetaan ja sisempään puitteeseen asennetaan lämpölasi. Vanhat puuikkunat irrotetaan ennen rakennuksen nostoa työnaikaisille tuille. Ikkunat säilytetään vaakatasossa työn ajan kuivassa paikassa. A-osan teräsrakenteiset mainosrakenteet palautetaan.

F33 Ulko-ovet

Osa A

Puiset ulko-ovet uusitaan alkuperäisen mallin mukaisina puuvovina. Alkuperäinen teräsovi kunnostetaan ja sisäpuolelle lisätään ja teetetään toinen vastaava ovi.

Osa B

kellariin, parvekkeelle ja vesikatolle johtavat ulko-ovet uusitaan. Muut ulko-ovet kunnostetaan ja asennetaan takaisin paikoilleen.

F4 Yläpohjarakenteet

F41 Yläpohjat

Osa A

Puretaan vanha vesikate kokonaan ja alapuoliset puurakenteet vaurioituneilta osin. Yläpohjan eristeet uusitaan. Elokuvateatterin vesikate muutetaan kermikatoksi.

Osa B

Jokela talon vanha vesikatto puretaan räystäältä työn aluksi, jotta betoninen räystäspalkki voidaan purkaa turvallisesti. Sääsuojan asennuksen jälkeen puretaan vanha vesikate kokonaan ja alapuoliset puurakenteet vaurioituneilta osin.

Yläpohjan eristeet ja verhoukset poistetaan vaurioituneiden rakenteiden korjaamiseksi ja paloturvallisuuden parantamiseksi.

Katon läpi tulevat kotelot ja ovi viereiselle vesikatolle uusitaan.

F42 Räystäät

Osa A

Räystäille asennetaan räystäskouru pihan puoleiseen siipeen ja kadun puoleisen siiven vedenohjaus järjestetään jalkaränneillä alapuoliselle katolle. Syöksytorvet asennetaan julkisivun pintaan, alkuperäisen mallin mukaan.

Osa B

Räystäille on valettu noin metrin levyinen betonilaatta. Kattokannattajat menevät valun sisään. Räystäsrakenne puretaan ja korvataan uudella puurakenteisella, levyverhoillulla ja rapatulla kevyellä rakenteella, joka on muodostaan sama kuin purettu rakenne.

Räystäille tehdään jalkarännit vedenohjaukseen. Syöksytorvet asennetaan julkisivun pintaan, alkuperäisen mallin mukaan.

F46 Ulkotasot ja terassit

Toisen kerroksen parveke puretaan ja uusitaan vanhan mallin mukaan puurakenteisena.

Lähteet

A-Kuivaus Oy, 2018. KOY Joensuun Jokelankulma, asbesti- ja haitta-ainekartoitus. KKES:n tilaama konsulttityö.

Ark-byroo oy, 2018. Torikatu 26 & Niskakatu 4, rakennushistoriaselvitys. Joensuun kaupungin tilaama konsulttityö.

Aslab Asbesti- ja Kuitulaboratorio Oy, 2018a. Haitta-aine kartoitus (69963/PAH) 5.4.2018. KKES:n tilaama konsulttityö.

Aslab Asbesti- ja Kuitulaboratorio Oy, 2018b. PCB- ja raskasmetallianalyysi. KKES:n tilaama konsulttityö.

Aslab Asbesti- ja Kuitulaboratorio Oy, 2018c. Jokela, asbestianalyysiraportti. KKES:n tilaama konsulttityö.

Huhtinen, Seppo, 2011. Lattiasieni – vaikea, muttei mahdoton vastustaja. Saatavilla: <http://www.tuuma.net/artikkelit/Lattiasieni.pdf>

Joensuun kaupungin sivusto, jolla esitellään kaavoitushankkeita: <https://www.joensuu.fi/-/torikatu-26-inarin-ja-jokelan-tontti-?redirect=%2Flaadinnassa-olevat-kaavat>

Vahanen Jyväskylä Oy, päivitys 2018 [2014]. Kiinteistö Oy Jokelankulma, rakennustapaselostus. KKES:n tilaama konsulttityö.

Vahanen Jyväskylä Oy, 2013. Rakenneselvitys. KKES:n tilaama konsulttityö.

Vahanen Jyväskylä Oy, 2013. Jokelan talo, pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto. KKES:n tilaama konsulttityö.

WP-putki Oy, 2013. Jokelan talo, asbestikartoitus. KKES:n tilaama konsulttityö.

Lisää: Sisäilmatutkimus 2011.

Lisää: Ramboll, taloudellisten vaikutusten arviointi.

Liite 1: Tämän tarkastelun tekijät

Marianna Heikinheimo

TkT Aalto-yliopisto 2016, arkkitehtuurin historia
Arkkitehti TKK 1993, pääaineet arkkitehtuurin historia ja rakennusoppi

Marianna on työskennellyt perustamassaan Arkbyroo-arkkitehtitoimistossa vuodesta 1998 alkaen toimitusjohtajana ja suunnittelijana. Toimiston erikoisalaa on rakennussuojelun piiriin kuuluvat rakennus- ja kaavoitushankkeet. Työtehtävät vaihtelevat kaavoitusta palvelevista viitesuunnitelmista ja selvityksistä rakennussuunnitteluun ja erilaisiin asiantuntijatehtäviin.

Uransa alkuvaiheessa Marianna oli toinen pääomistaja ja toimitusjohtaja Helsingissä sijaitsevan suuren, suojellun 1800-luvun puutalokiinteistön perusparannushankkeen toteuttaneessa perustajaurakoitsija-yrityksessä. Kahden yrityksen välillä hän työskenteli muun muassa Viipurin kirjaston restaurointisuunnittelijana betonirakenteiden parissa ja tutkijana TKK:lla. Parhaillaan on käynnissä 1840-luvulla valmistuneen Lapinlahden sairaalan ideakilpailun toinen vaihe, jossa Heikinheimo vastaa suojeltujen rakennusten käytön ja korjaustavan suunnittelusta.

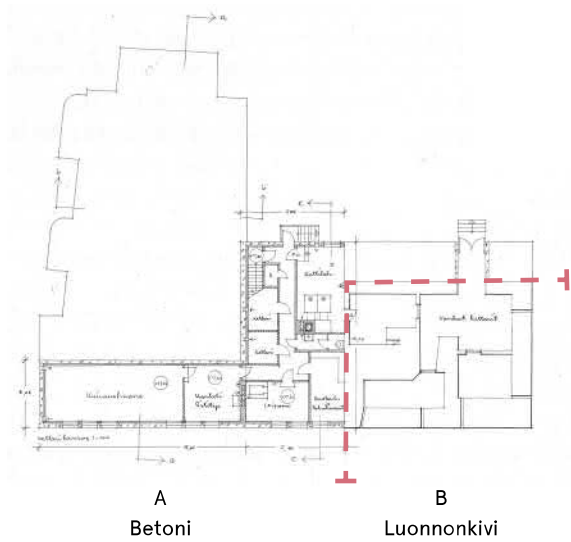
Mika Laitala

DI TKK 2000, pääaine talonrakennus- ja korjaustekniikka.

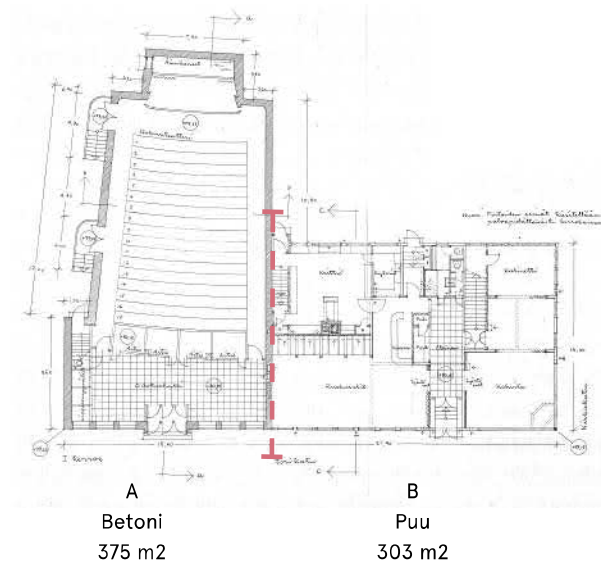
Työura Insinööritoimisto Konstru Oy:ssä alkoi vuoden 1997 kesäkuussa rakennesuunnittelijaharjoittelijana ja on kehittynyt askel askeleelta. Vuonna 2015 Mikasta tuli yhtiön pääomistaja ja toimitusjohtaja.

Mika on työskennellyt pääsääntöisesti erityyppisissä korjausrakentamishankkeissa. Merkittävin peruskorjaushanke on parhaillaan käynnissä oleva Helsingin yliopiston päärakennuksen peruskorjaus, joka toteutetaan allianssihankkeena. Myös Nervanderinkatu 13 peruskorjaus Sibelius Akatemian tiloiksi on ollut yksi urani vaativimmista rakennesuunnitteluhankkeista. Lisäksi olen ollut mukana lukuisissa Helsingin keskustan arvokiinteistöjen peruskorjaus- ja muutostöissä.

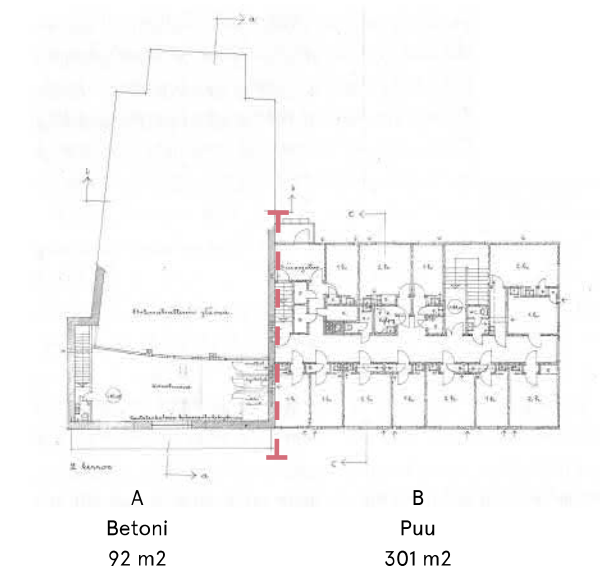
Rakenteelliset osat



Kellarikerros



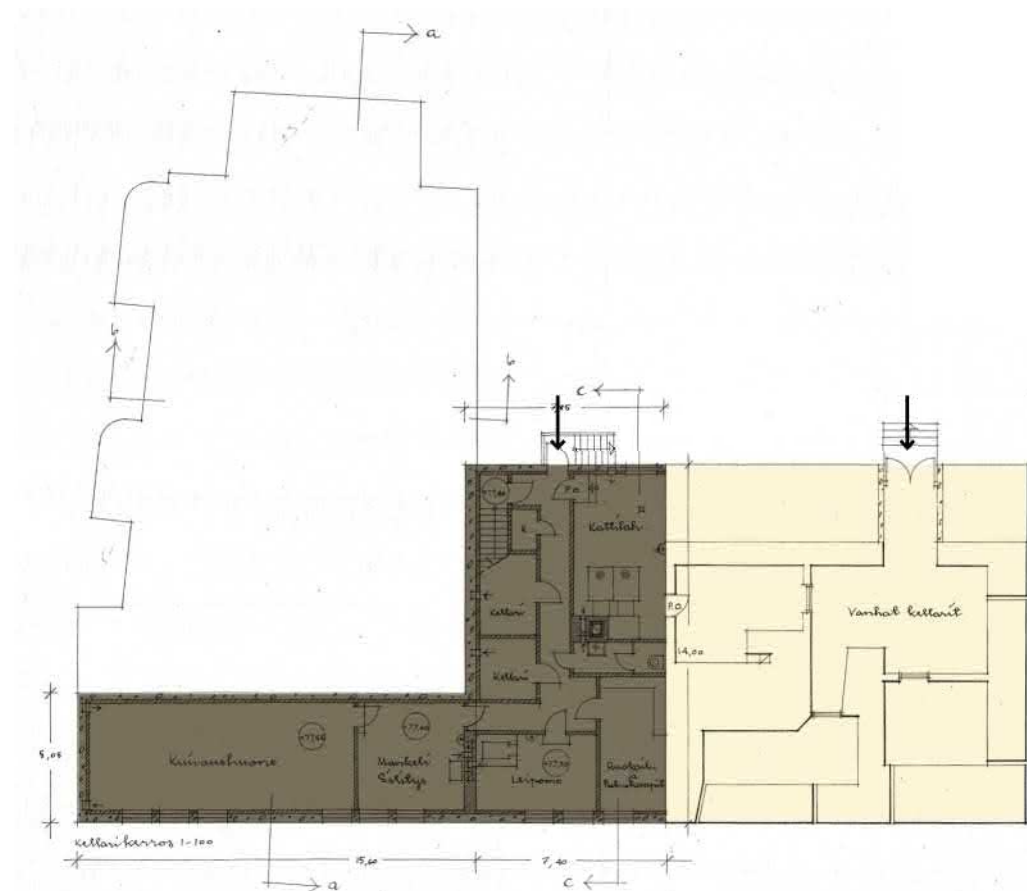
1. kerros



2. kerros

Kellari

Pinta-alat ovat suuntaa-antavia.



Toiminnot

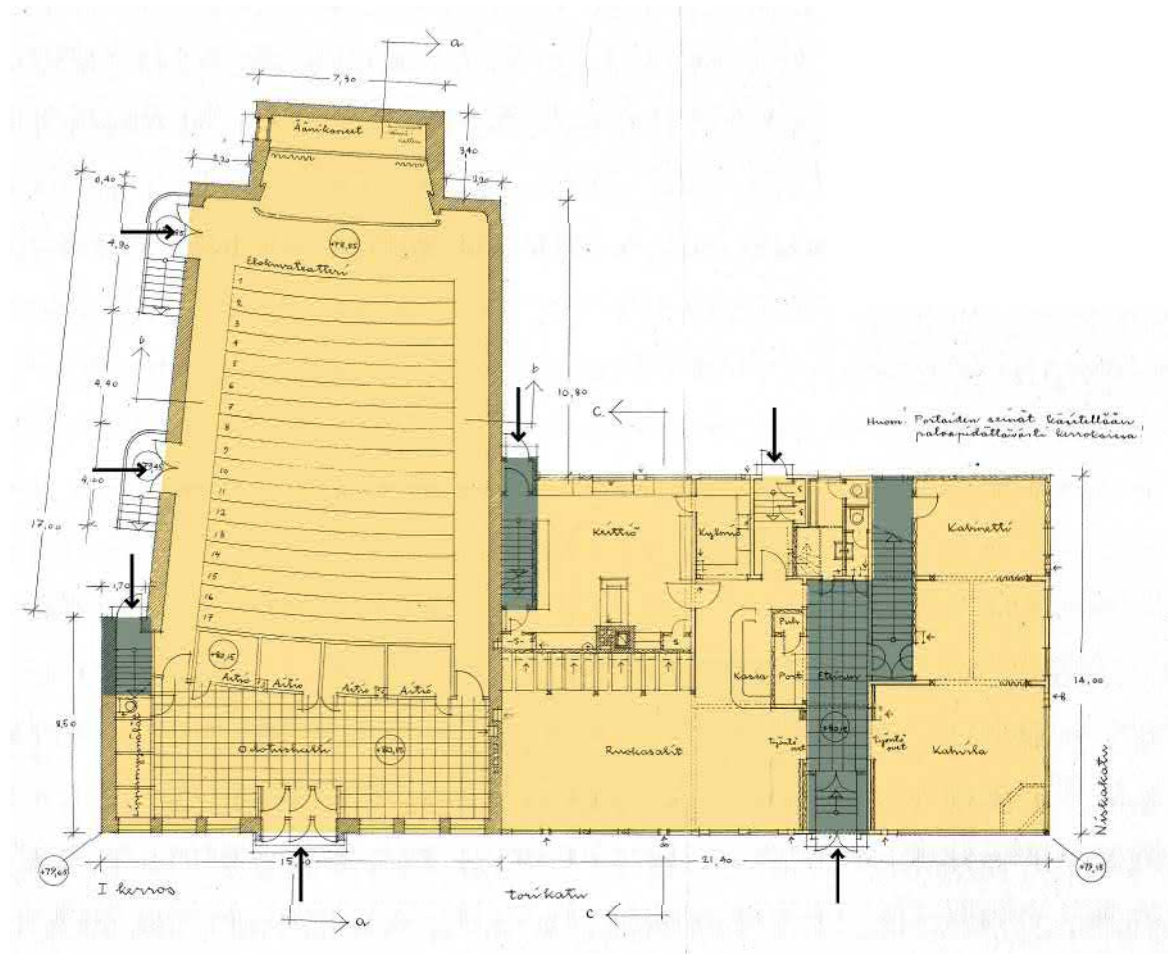
1. kerros

TOIMINNOT JA BRUTTOALAT

■ Toimisto- ja liiketilaa n.606 m²

■ Käytävä (poistumisreitti) n.45 m²

Pinta-alat ovat suuntaa-antavia.



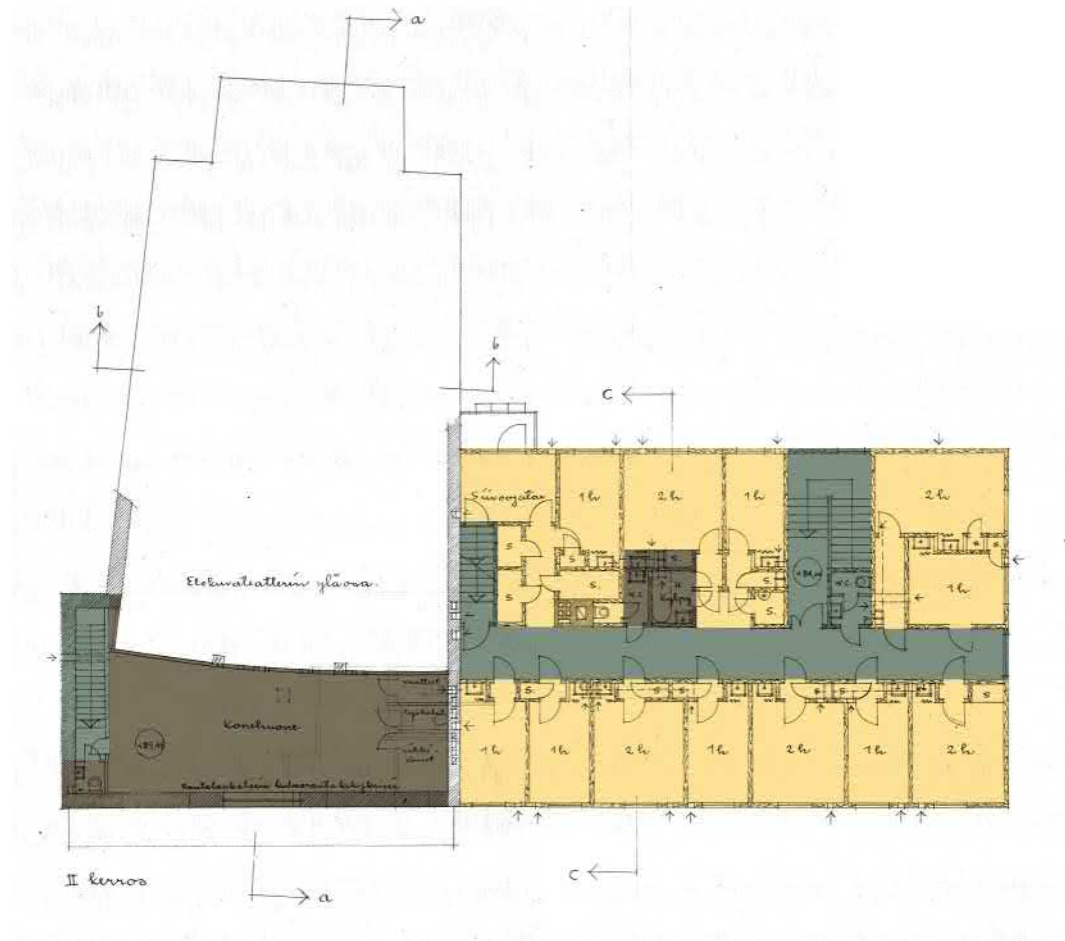
Toiminnot

2. kerros

TOIMINNOT JA BRUTTOALAT

- Toimisto n.220 m²
- Käytävä n.81 m²
- Tekninen tila n.87 m²

Pinta-alat ovat suuntaa-antavia.



Tilaaja

Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen
Joensuun kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut

Kohde ja paikkakunta

Torikatu 26, Joensuu

Laatija

Ramboll CM Oy

Päivämäärä

10.1.2019, lisätarkastelu 31.1.2020

Torikatu 26, Joensuu
Tontinkäyttövaihtoehtojen taloudelliset
vaikutukset
LISÄTARKASTELU



SISÄLTÖ

1. KOHTEEN NIMI JA OSOITE

Torikatu 26, Joensuu

KOy Joensuun Inarinkulma

Hanke: Tontinkäyttövaihtoehtojen taloudelliset vaikutukset lisätarkastelu

2. JOHDANTO

Työn sisältönä on lisätarkastelu säästävän korjaustapaselostuksen mukaisin tiedoin.

Lisätarkastelun kustannukset perustuvat muutos- ja korjaustöiden osalta säästävän korjaustapaselostukseen. Muilta osin tiedot perustuvat 10.1.2019 laadittuun loppuraporttiin.

3. LÄHTÖTIETOJEN JA LASKENTAPERUSTEIDEN YHTEENVETO

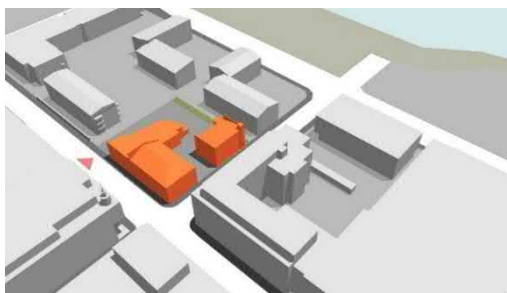
3.1 Lähtötiedot

Lähtötietoaineistona laskelmien laadinnassa on huomioitu 10.1.2019 loppuraportin aineistojen lisäksi:

- Säästävä korjaustapaselostus 25.11.2019, Konstru Oy

3.1.1 Hankkeen vaihtoehdot ja laajuustiedot

Säästävässä korjaustapaselostuksen mukaan tarkasteltu seuraavat vaihtoehdot:



VE1 Inari 610 k-m² + Jokela 1100 k-m² yhteensä 1710 k-m²



VE3 Uudisrakennus 2700 k-m² + Inari + Jokela 1495 k-m², yht. 4195 k-m²

3.1.2 Laskentaperusteet peruskorjaukselle

Jokelan ja Kino-Karjalan talojen peruskorjauskustannukset on laskettu Konstru Oy:n laatiman säästävän korjaustapaselostuksen mukaan ja tiloina on käytetty ensimmäisen kerroksen osalta liiketiloja ja toisen kerroksen osalta toimistotiloja. Kellaritiloihin ei ole huomioitu vuokrattavia tiloja, vaan osa kunnostetaan tekniikka-tiloiksi.

3.2 Säästävän korjaustavan poikkeavuus Vahasen rakennustapaselostukseen

- 1) Koko rakennuksen käyttötarkoitus on työpaikkatila. Kustannustarkastelu on tehty vain liike- ja toimistotiloille.
- 2) Jokelan kellaria ei pureta ja rakennusta väliaikaisesti tueta ja uudelleen rakenneta, vaan kellari jätetään tuulettuvaksi alustatilaksi ja tekniseksi tilaksi.
- 3) Julkisivuratkaisuna on nykyisen julkisivun alkuperäisen ilmeen palauttaminen

3.3 Kustannustarkastelun suurimmat erot

Jokelan talon kellarin kantavien seinien uusimista ei tehdä. Näin ollen tuenta, paa-lutus ja patoseinän rakentaminen jää pois. Myös perustusten ja alapohjan uusimisen laajuus on muuttunut. Ulkoseinän rappauskorjauksen tarkastelussa on käytetty säästävän korjaustapaselostuksen vaihtoehtoa 1.

RISKIT:

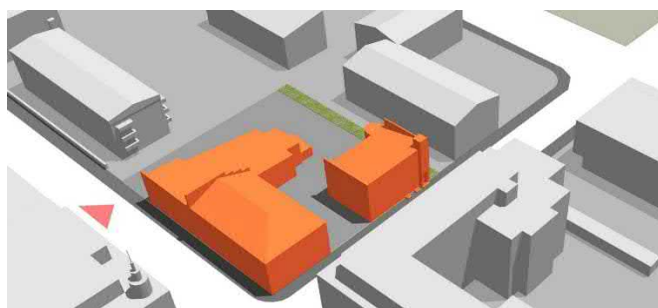
Lattiasien levinneisyys ja kivilatomaperustuksen liikkeen seuraaminen

4. PÄIVITYKSET AIEMPAAN VERSIOON 10.1.2019

Päivityksen tarkoitus oli tarkastella VE1 ja VE 3 tilamuutoksien vaikutuksia edellisiin laskelmiin verrattuna. Tehtyjen tilamuutoksien myötä rakennuskustannukset laskivat hieman. Alla tarkemmin kuvattuna muutoksien vaikutukset.

4.1 Vuokratuottojen ja ylläpitokustannusten arviointi

VE 1 SUOJELU



VE1 investointikustannus pieneni 7 147 000 € -> 6 677 000 € (-470 000 €). Kaikki Jokelan 2 kr. opiskelija-asunnot muutettiin toimistotilaksi. Yhteensä muutokset vähensivät vuokratun tilan määrää 67 m2 vähentäen samalla myös vuokratuloja -13 736 €.

VE1

Lähtöoletukset:

Investointi (alv 24%)	6 677 000 €
Investointiperiodi	25 v
Kokonaisala (kem2)	1710
Investointi €/kem2	3 905 €

Tulokset

IRR	-2,5 %
NOI % - 1. vuosi	2,1 %
NOI % - keskiarvo	2,9 %
NOI II summa	4 660 073 €

Markkinatieto: vuokrat, vuokraamaton tila, kannusteet

Lähteet:	KTi, Toteutuneet kaupat & pyynti
Vuokrat: asunnot	Eur 12-19/m2/kk
Vuokrat: liiketila, uusi	Eur 14-19/m2/kk
Vuokrausaste:	98 %
Vapaa-kk määrä:	0 kk
Välityspalkkio	1 kk vuokra

VE 3 UUDISRAKENNUS KINON SALIN PAIKALLE



VE3 investointikustannus pieneni 14 261 000 € -> 14 136 000 € (-125 000 €). Kaikki Jokelan 2 kr. opiskelija-asunnot muutettiin toimisto- ja liiketilaksi. Yhteensä muutokset vähensivät vuokratun tilan määrää 105 m2 vähentäen samalla myös vuokratuloja -3 934 €.

Käyttötarkoituksen muutokset kasvattivat bruttovuokratuottoa, mutta muuttuneiden käyttökus-tannusten takia nettovuokratuotto vastaavasti laski aiempaan verrattuna.

VE3

Lähtöoletukset:

Investointi (alv 24%)	14 136 000 €
Investointiperiodi	25 v
Kokonaisala (kem2)	4195
Investointi €/kem2	3 370 €

Tulokset

IRR	-0,88 %
NOI % - 1. vuosi	2,6 %
NOI % - keskiarvo	3,6 %
NOI II summa	12 471 611 €

Markkinatieto: vuokrat, vuokraamaton tila, kannusteet

Lähteet:	KTi, Toteutuneet kaupat & pyynti
Vuokrat: asunnot	Eur 12-19/m2/kk
Vuokrat: liiketila, uusi	Eur 14-24/m2/kk
Vuokrausaste:	98 %
Vapaa-kk määrä:	0 kk
Välityspalkkio	1 kk vuokra

4.2 Loppupäätelmät

	IRR	Alkutuotto 1. vuosi	Alkutuotto keskiarvo	€ 25 v. jälkeen
VE1	-2,3 %	2,2 %	2,9 %	- 1 943 000 €
VE2	-1,1 %	2,6 %	3,4 %	- 2 185 000 €
VE3	-0,9 %	2,6 %	3,6 %	- 1 652 000 €
VE4	0,4 %	3,2 %	4,3 %	+ 674 000 €
VE1 *)	-2,5 %	2,1 %	2,9 %	- 2 017 000 €
VE3 *)	-0,9 %	2,6 %	3,6 %	- 1 664 000 €

*) säästävä korjaustapataarkastelu

Yhteenvedona voimme todeta, että tehdyt muutokset (rakennuskustannusten alentuminen, tilankäytön muutokset, vuokrien muutokset, käyttökustannusten muutokset) vaikuttavat marginaalisesti verraten aiempiin laskelmiin.

Joensuussa 31.1.2020

Ramboll CM Oy

Mikko Väisänen

Johtaja, kiinteistökehitys

Anitta Nuutinen

RI, Projektipäällikkö, kustannusasiantuntija

LIITTEET

Liite 1	VE1 ja VE 3 kustannus- ja tilayhteenvedo 21.01.2020
Liite 2	Laskentayhteenvedo 21.01.2020
Liite 3	VE 1A Rakennusosa-arvio, säästävä korjaustapa 21.01.2020
Liite 3b	VE 1A Tavoitehintaa-arviolaskelma, tilavaihtoehtotarkastelu, 21.01.2020
Liite 4	VE 3A Tavoitehintaa-arviolaskelma, 21.01.2020
Liite 5	Tuottoanalyysi excel-aineisto lisätarkastelu 31.01.2020

RAMBOLL CM OY / 21.1.2020

TORIKATU 26, JOENSUU, KUSTANNUKSET SIS. ALV. 24%

	Jokela k-m2	Inari m2	Uudis- rakennus	YHT. m2	Jokela-Kino peruskorjaus koko rakennus	Jokelan ja aulan peruskorjaus	Kinon saliosan purku	Jokela- Kinon purku	VE 2 Uudisraken- nus	VE 3 Uudisraken- nus	VE 4 Uudisrakennus	YHTEENSÄ ALV. 24 %
VE 1 SUOJELU, ennallaan	1100	610	-	1710	-	-	-	-	-	-	-	-
VE 1 SUOJELU, tilamuutos, vuokra-as 8 kpl, liiketilat (3kpl *)	1100	610	-	1710	-	-	-	-	-	-	-	-
VE 1 SUOJELU, tilamuutos tstot	1100	610	-	1710	6 677 000 €	-	-	-	-	-	-	6 677 000 €
VE 2 SUOJELU + UUDIS	1100	610	2400	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
VE 3 UUDISRAKENNUS KINON PAIKALLE *) tilamuutos	885	610	2700	4195	-	5 070 000 €	37 000 €	-	-	9 029 000 €	-	14 136 000 €
VE 4 UUDISRAKENNUS L- POHJANA	-	610	3300	3910	-	-	-	-	-	-	-	-

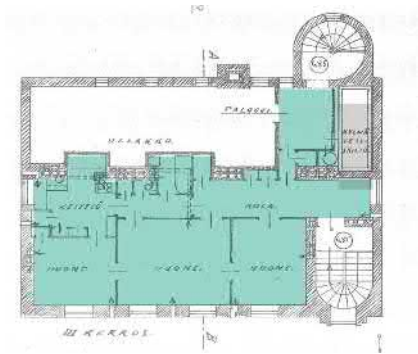
INARI-TALO

3 kerroksen muutos tsto => vuokra-asunnoksi n. 82 m2

77 000,00 €

Inaritalon 3 krs vain pintaremontointi huomioitu

Inari-talon 3 krs ei ole kokonaan käytössä.



[illegible]

LIITE 2

Laskentayhteenveto

käsäntäyhteenveto		Peruskorjaus TAVO-hanketekijät-arvio		Peruskorjaus TAVO-hanketekijät ROasta		Peruskorjaus TAVO-hanketekijät ROasta		Peruskorjaus TAVO-hanketekijät ROasta		Peruskorjaus TAVO-hanketekijät ROasta			
		11/2018/ Ramboll		11/2018/ Ramboll		11/2018/ Ramboll		1/2020/ Ramboll		11/2018/ Ramboll		1/2020/ Ramboll	
		26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)		26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)		26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)		21.1.2020 KL 93.0 (11/2018)		26.11.2018 KL 93.0 (11/2018)		21.1.2020 KL 93.0 (11/2018)	
		€/ k-m2		€/ k-m2		€/ k-m2		€/ k-m2		€/ k-m2		€/ k-m2	
B1	suunnittelu ja tutkimukset	545 000	495	372 000	338	403 000	366	403 000	366	265 000	298	265 000	298
	rakennuttaminen ja valvonta	265 000	241	269 000	245	272 000	247	272 000	247	210 000	236	210 000	236
	liittymismaksut	30 000	27	49 000	45	50 000	45	50 000	45	36 000	40	36 000	40
	muut rakennuttajan kust	12 000	11	0		0		0		0		0	
	yhteensä	852 000	775	690 000	627	725 000	659	725 000	659	511 000	574	511 000	574
B2	aluetöyt	332 000	302	317 000	288	317 000	288	317 000	288	241 000	271	260 000	292
	rakennuksen maatyöt	445 000	405	285 000	259	285 000	259	57 000	52	217 000	244	49 000	55
	perustukset ja kellarin erityisrak	296 000	269	323 000	294	324 000	295	345 000	314	215 000	242	238 000	267
	runko- ja vesikattorakenteet	642 000	584	634 000	576	639 000	581	541 000	492	457 000	513	407 000	457
	tydientäivät rakenteet	271 000	246	311 000	283	316 000	287	304 000	276	274 000	308	264 000	297
	sisäpuodiset pintarakenteet	395 000	359	286 000	260	322 000	293	321 000	292	208 000	234	236 000	265
	kalesteet, varusteet laitteet	225 000	205	109 000	99	99 000	90	117 000	106	75 000	84	82 000	92
	konetekniset työt	38 000	35	47 000	43	47 000	43	47 000	43	46 000	52	46 000	52
	8,9 työmaanä käyttö-ja yhteiskust	656 000	596	370 000	336	388 000	353	394 000	358	291 000	327	314 000	353
	kate	530 000	482	563 000	512	580 000	527	536 000	487	423 000	475	412 000	463
yhteensä	3 830 000	3 482	3 245 000	2 950	3 317 000	3 015	2 979 000	2 708	2 447 000	2 749	2 308 000	2 593	
B3	LVIA- työt	547 000	497	452 000	411	474 000	431	496 000	451	328 000	369	364 000	409
B4	sähkötyöt	403 000	366	234 000	213	259 000	235	254 000	231	154 000	173	170 000	191
B5	erillishankinnat	49 000	45	123 000	112	123 000	112	123 000	112	123 000	138	123 000	138
B1-B5 rakennuskustannukset yhteensä		5 681 000	5 165	4 744 000	4 313	4 898 000	4 453	4 577 000	4 161	3 563 000	4 003	3 476 000	3 906
VAR hankevaraukset (pk 15%, uudis 10%)		1 000 000	909	842 000	765	866 000	787	808 000	735	627 000	704	612 000	688
PERUSTAMISKUSTANNUKSET		6 681 000	6 074	5 586 000	5 078	5 764 000	5 240	5 385 000	4 895	4 190 000	4 708	4 088 000	4 593
bruttoala		1 100 k-m2		1 100 k-m2		1 100 k-m2		1 100 k-m2		890 k-m2		890 k-m2	
		1 100 brm2		1 100 brm2		1 100 brm2		1 100 brm2		1 103 brm2		1 103 brm2	

Laskentaperusteita, alv 0 %

RAKENNUSOSA-ARVIO		TAVO- laskenta	TAVO- laskenta	TAVO- laskenta	TAVO- laskenta	TAVO- laskenta
0. Aluerakenteet		hanketekijät roa:n mukaan	hanketekijät roa:n mukaan	hanketekijät roa:n mukaan	hanketekijät roa:n mukaan	hanketekijät roa:n mukaan
Lämmityspaikat	5 kpl					
1. Maa- ja pohjarak						
Huiputus	185 000 €	185 000		185 000		
Paalutus h=15m		101 000 €		0		
Patoseinä (ympäröivän pohjaveden alenemisen estäminen)	190 000 €	190 000		0		
Tuennat				25 000		
Pohjaveden alennus / pumppaus	3 500 €	3 500		3 500		
AHA-purkutytöt	25 000 €	25 000		25 000		
Työaikainen hirsikehikon tuenta, apupaalutus + nosto teräskehik	75 000 €	75 000		0		
Pihan asfaltointi	36 000 €	36 000		36 000		
Liittyminen olemassa olevaan rakennukseen	€					
Takorauta-aidan ja porttien purku/uudelleen asennus	6 000 €	6 000		6 000		
Salaajitus	17 000 €	17 000		17 000		
2. Talokoko						
Perustusten uusiminen, anturat ja perusmuurit	158 000 €	158 000		121 000		
Alapohjan uusiminen	138 000 €	138 000		112 000		
US-korjaus						
Kellarin kantavien seinien uusiminen	48 000 €	48 000		7 000		
Hirsiseinien kunnostus, pellavariveys, kengitys, US	25 000 €	25 000		25 000		
Vaurioltuneiden hirsien uusiminen, arvio US	15 000 €	15 000		15 000		
Hirsiseinien kunnostus, sidonta ja riveys, VS	8 000 €	8 000		8 000		
Vaurioltuneiden hirsien uusiminen, arvio VS	13 500 €	13 500		13 500		
Puupilareiden suojelu / palonkäsittely	10 500 €	10 500		10 500		
Välipohjien kunnostus	130 000 €	130 000		131 000		
Portaiden kunnostus ja uusi poistumistieporras	14 500 €	14 500		14 500		
Ulkoiseinen uusi rappauskorjaus	166 000 €	166 000		100 000		
Ikkunoiden kunnostus / uusiminen	52 000 €	52 000		52 000		
Ulko-ovien kunnostus / uusiminen	34 000 €	34 000		34 000		
Sokkeliin kiviverhous + kuumasink. Teräsrunko	41 000 €	41 000		12 000		
Vesikaton uusiminen	155 000 €	155 000		172 000		
Väliseinät ja välit	175 000 €					
Tilapinnat (seinä-, katto- ja lattiapinnat)	395 000 €					
Kalusteet ja ravintolan keittiölaitteet	274 000 €					
Kevyt hissi ja invanostin	38 000 €					
3. Järjestelmät						
4. Muut erillisisäät						
Katuvuokraus ja suojaseinät katualueelle	60 000 €					
Sprinklaus	47 000 €					
AV-laitteiden sähköistys, elokuvateatterin ennallistaminen	23 000 €					
Rakennuttaminen						
Suunnittelut ja tutkimukset yhteensä	9 %					
Rakennuttaminen ja valvonta	5,5 %					
Liittymät (varaus laajennuksiin)	30 000 €					
Geo-suunn. Tutkimukset, tervetaloasiantuntija ja rak.aikainen va	110 000 €					
Rakennusluovutuskannukset, kopio, yms.	12 000 €					
Rakennusaika (arvio)	15 kk					
Varaukset: Lisä- ja muutostyöt 5% ja rak.aikainen hintamuutos	434 000 €					
Varaukset: ahdas rakennuspaikka	282 000 €					
Varaukset: entisöinti	282 000 €					

Hanke:
20200107 1 VE 1 KiOy Joensuun
Jokelankulma

Torikatu 26

Vaihe: Peruskorjaus, seloste 25.11.2019 mukaan
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2018
Hintataso: 93,0 / 11.2018
Laajuus: 1 270 brm2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%	Vrt €/brm ²
B1 Rakennuttajan kustannukset				
Suunnittelu ja tutkimukset	461 000	363	8,5	
Rakennuttaminen ja valvonta	215 000	169	4,0	
Liittymismaksut	30 000	24	0,6	
Muut rakennuttajan kustannukset	12 000	9	0,2	
Yhteensä	718 000	565	13,2	
B2 Rakennustekniset työt				
1 Aluetyöt	342 000	269	6,3	
1 Rakennuksen maatyöt	94 000	74	1,7	
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	233 000	183	4,3	
3 Runko- ja vesikattorakenteet	525 000	414	9,7	
4 Täydentävät rakenteet	281 000	221	5,2	
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	365 000	287	6,7	
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	125 000	98	2,3	
7 Konetekniset työt	38 000	30	0,7	
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	512 000	403	9,4	
Kate	430 000	339	7,9	
Yhteensä	2 944 000	2 318	54,2	
B3 LVI-työt				
71 Lämmityslaitteet	470 000	370	8,7	
71 Vesi- ja viemäriyöt				
71 Muut putkityöt	47 000	37	0,9	
72 Ilmanvaihtotyöt				
72 Säätlölaitteet	20 000	16	0,4	
72 Muut iv-työt				
Yhteensä	537 000	423	9,9	

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%	Vrt €/brm ²
B4 Sähkötyöt				
Valaistus				
Sähkön jakelu				
Sähkökeskukset				
Muu sähkö	370 000	291	6,8	
Yhteensä	370 000	291	6,8	
B5 Erillishankinnat	49 000	38	0,9	
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 618 000	3 636	85,0	
Muut kustannukset				
Tontti				
Toiminta varustus				
Toiminnan ylläpito				
Rahoitus				
Hankevaraukset	812 000	639	15,0	
Muut kustannukset	812 000	639	15,0	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	5 430 000	4 275	100,0	
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 303 000	1 026		
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	6 733 000	5 302		













Torikatu 26 asemakaavan muutos EHDOTUSVAIHEEN PALAUTERAPORTTI

ASEMAKAAVAEHDOTUS OLI NÄHTÄVILLÄ 25.6.-17.8.2020. MUISTUTUKSIA JA LAUSUNTOJA SAATIIN YHTEENSÄ 4 KAPPALETTA.

TÄHÄN RAPORTTIIN ON KOOTTU SAATU PALAUTE JA PALAUTTEESEEN LAADITUT VASTINEET. VASTINEET ON LAATINUT JOENSUUN KAUPUNGIN YHDYSKUNTASUUNNITTELU.

1. Asunto Oy Joensuun Koskikara 13.8.2020

As Oy Joensuun Koskikara lausuu muistutuksena Torikatu 26 asemakaavaehdotuksesta seuraavaa:

- Koskikaran osakkaat ovat aikanaan ostaneet asunnot siinä uskossa, ettei viereen rakenneta enää uusia rakennuksia. Tästä johtuen asemakaavaehdotus olisi mielestämme pitänyt päästä käsittelemään taloyhtiön yhtiökokouksessa.
- Koska yhtiökokousta ei koronasta johtuen ole kuitenkaan voitu pitää, varaa As Oy Joensuun Koskikara itselleen valitusmahdollisuuden myöhemmissä vaiheissa, jos mahdollinen uudisrakentaminen vaikuttaa Koskikarassa asumiseen tai osakkaiden intresseihin kielteisesti tai taloyhtiön yhtiökokous näin päättää.

Vastine:

Kaupunki on muuttuva ympäristö. Muutoksia hallitaan kaavoituksella, jonka sisällöt ja toimintatavat perustuvat lainsäädäntöön, ensi sijassa maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999).

Käsitys, että lähiympäristö ei voi muuttua, on lähtökohtaisesti väärä, eikä Joensuun kaupunki jaa tällaista väärää informaatiota. Ympäristömuutoksia voi tehdä. Kaavoitusprosessi on vuorovaikutteinen siksi, että ympäristömuutoksista päätettäessä tulevat eri näkökulmat valmistelijoiden ja päättäjien tietoon ja harkittaviksi. Tästä kaavahankkeesta on tiedotettu lain edellyttämällä ja tavanomaiseen Joensuussa noudatettuun tapaan. Lisäksi mediat ovat pitäneet huolen siitä, että kaavan laatiminen on ollut muutenkin esillä.

Yhtiön päätöksenteko on sen oma asia. Yhtiö siis päättää itse mitä asioita se käsittelee yhtiökokouksessaan ja milloin niitä käsitellään. Kaavan laatiminen ja hyväksyminen eivät edellytä tällaisia päätöksiä.

Valitusoikeus ei riipu muistutuksen jättämisestä. Valitusoikeutta ei tarvitse tai voi varata. Valtuuston kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta sen mukaan, mitä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 25 luvussa säädetään.

2. Pohjois-Karjalan ELY-keskus 13.8.2020

Kaavahankkeen aikana sekä Jokela-Kino-Karjala-rakennuksen että Inarin talon kohdalla on tehty useita selvityksiä, joiden avulla voidaan arvioida kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön muun muassa rakennusten suojelun ratkaisemiseksi. Selvitykset ovat: Rakennushistoriaselvitys (Ark-byroo Oy, 2018), Jokelan ja Kino-Karjalan talon säästävä korjaustapa (ark-byroo Oy ja Konstru Oy, 2019), Tontinkäyttövaihtoehtojen taloudelliset vaikutukset (Ramboll CM Oy, 2018-2019) sekä edellisen lisätarkastelu (Ramboll CM 2020).

Inarin talon suojelusta on vallinnut yhteisymmärrys ja ELY-keskus pitää myönteisenä, että tämä maakunnallisesti arvokas rakennus saatetaan asemakaavasuojelun piiriin. Myös Jokela-Kino-Karjalan rakennuksella on ELY-keskuksen mielestä kiistatomat rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvonsa, lisäksi rakennuksella on huomattavaa kaupunkikuvallista merkitystä. Kaavaa varten tehdyt selvitykset kuitenkin osoittavat, että kyseisen rakennuksen suojelu ei olisi omistajalleen kohtuullinen, vaikka kohde kunnostettaisiin niin kutsutulla säästävällä korjaustavalla. Ark-byroo Oy:n toteuttamien säästävien korjausvaihtoehtojen syvemmän tarkastelun ELY-keskus jättää tämän asian restauroinnista ja konservoinnista vastaavalle asiantuntijaviranomaiselle eli Museovirastolle. Tehtyjen selvitysten valossa ELY-keskus jättää Jokela-Kino-Karjalan asemakaavasuojelua koskevan asian Joensuun kaupungin ratkaistavaksi.

Kaavaehdotuksessa Jokela-Kino-Karjalan tontille on osoitettu kuusikerroksinen rakennusala mahdolliselle uudisrakennukselle. Rakennushankkeen toteutuessa täysimääräisin rakennusoikeuksin, tulee Niskakadun ja Torikadun risteysalueesta Joensuun keskustan urbaanein. Joensuun kaupunkikuvassa rakennus tulee näkymään vahvasti. ELY-keskus esittää, että uuden rakennuksen arkkitehtonista laatua voitaisiin varmistaa asemakaavassa, esimerkiksi kaavaan liittyvällä rakennustapaohjeituksella.

Vastine:

Valtaosa ELY-keskuksen lausunnosta on toteavaa eikä siihen ole tältä osin tarvetta vastata. ELY-keskus ei ota kantaa siihen, mitä kaupunki päättää Jokela – Kino-Karjalan rakennuksen suojelusta. Asemakaavoituksen yhteydessä suojelu onkin kaupungin toimivaltaan kuuluva asia.

Rakennustapaohjeiden laatiminen ei ole järkevä käytäntö, kun puhutaan yksittäisestä rakennuskohteesta ja yhdestä tontista. Rakennustapaohjeille on merkitystä, kun on kyse aluekokonaisuuksista ja niiden luonteen säilyttämisestä. Joensuulaisena esimerkkinä tästä voi olla esimerkiksi Hukanhaudan vanhan alueen asemakaavauudistus vuodelta 2013.

3. Asunto Oy Rantakatu 25 14.8.2020

Asunto Oy Rantakatu 25 hallitus ei kannata asemakaavamuutoksessa esitettyä vaihtoehtoa Jokelan talon purkamisesta ja uudisrakennuksen rakentamista puretun tilalle, vaan Inarin ja Jokelan tonttien talon suojelua eikä uudisrakentamista tontille.

Asemakaavamuutoksessa esitetyt Jokelan tontin uudisrakentamismallit toisivat nykytilanteeseen verrattuna massiiviset rakennukset hyvin lähelle Rantakatu 25:n tonttia. Uudisrakentamisesta aiheutuisi Rantakatu 25:lle esteettistä haittaa sekä Rantakatu 25:n tontin A-B rapun rakennuksen puupaalutetuille perustuksille pohjaveden alenemisen riskejä rakentamisvaiheen kaivuista ja mahdollisista paalutuksista.

Jos asemakaavamuutoksessa päädytään Jokelan tontin uudisrakentamiseen, Rantakatu 25:n hallituksen mielestä kaavaluonnoksessa esitetyn vaihtoehto 4:n mukaisen rakennusmassa on vaihtoehdoista toteuttamiskelpoisin. Siinäkin vaihtoehdossa tulee suunnittelussa ottaa huomioon uudisrakennuksen kellariin rakennettavan autopaikoituksen pohjaveden alentumisesta sekä paalutuksesta aiheutuvat riskit naapuritonteille.

Vastine:

Esitetty uudisrakentaminen on Joensuun keskustan osayleiskaavan (2012) periaatteiden mukaista. Näitä periaatteita noudattaen on viime vuosina laadittu asemakaavamuutoksia liikekeskustan ja koko ruutukaavakeskustan alueella. Osayleiskaava ei ole voimassa tämän nimenomaisen tontin alueella. Koska osayleiskaava kuitenkin ohjaa oikeusvaikutteisesti I-IV kaupunginosien kaikkien muiden kiinteistöjen asemakaavamuutoksia, on tämäkin kaavamuutos syytä sovittaa sisällöltään osayleiskaavan periaatteisiin.

Keskustan osayleiskaavassa ei ole ratkaistu Torikatu 26 kiinteistön rakennusten suojelua. Suojelun ratkaiseminen on tämän asemakaavamuutoksen keskeistä sisältöä. Kaavaehdotukseen sisältyy Inarin talon suojelu, mutta Jokela-Kino-Karjala-rakennuksen paikalle esitetään uudisrakentamista keskustamaisesti. Ratkaisu on perusteltu kaavan aineistoissa eikä näitä laajoja perusteluja ole tarpeen toistaa tässä vastineessa.

Rantakatu 25:n perustamistapa on tiedossa. 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. As Oy Rantakatu 25 on mukana selvityksessä ja sen osuus kustannuksista on 6,8 %. Selvityksen tulokset tulevat olemaan Torikatu 26 rakentajan tiedossa, kun uudisrakentaminen on ajankohtaista.

Kaavaehdotuksessa on pyritty siihen, että vaikutukset pohjavesiin jäävät mahdollisimman pieniksi. Pysäköintikellaria ei rakenneta kokonaan maanpinnan alapuolelle, jolloin perustamistaso jää tavanomaista kellarillista ratkaisua korkeammalle. Kellarin

lattiataso tulee olemaan noin +78.5 m (N2000). 2000-luvun havainnoissa keskustassa pohjavesipinnat ovat tämän korkeustason alapuolella. Jos rakentamistyön aikana tarvitaan pohjaveden alentamista, vaikutus on keskustan maaperän ominaisuuksien vuoksi pienialainen ja lisäksi tilapäinen.

Kaavamääräyksiin lisätään toteuttajalle ja rakennusvalvonnalle muistutukseksi seuraava määräys:

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutena on kaavasta riippumatta toimia niin, että ympäröiville rakennuksille ei aiheudu vaurioita rakentamisesta. Tämä tarkoittaa viimesijaisesti myös korvausvastuuta vahingoista, jotka todetaan rakennushankkeesta aiheutuneiksi.

4. Museovirasto 17.8.2020

Joensuun kaupunkirakennelautakunta pyytää Museoviraston lausuntoa Torikatu 26:n asemakaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksen mukaan vanha Jokela- Kino Karjala puretaan ja Inarin talo suojellaan. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden purettavien rakennusten paikalle suunnitellaan kuusikerroksista rakennusta. Museoviraston näkemyksen mukaan tämä ratkaisu on huomattava menetys Joensuun kaupungille ja kaupunkikuvalle.

Vanhan Jokelan ja Kino Karjalan kulttuurihistoriallinen merkitys

Torikatu 26 sijaitsee Joensuun keskustassa, ja samassa korttelissa on kolmikerroksisia asuinkerrostaloja. Muuten ympäristössä on neli- ja kuusikerroksista rakennuskantaa. Inarin talo on kolmikerroksinen kivitalo vuodelta 1936, ja Jokelan talo on vanhimmilta osiltaan peräisin 1800-luvulta. Nykyläajuuteen se rakennettiin 1939–1941, jolloin puurakenteista Jokelaa täydennettiin kivisellä Kino Karjalalla. Joensuun keskustan osayleiskaavaa varten tehdyssä kulttuuri- ja rakennushistoriallisessa selvityksessä ja maakuntakaavan 3.vaiheen selvityksessä molemmat arvioitiin maakunnallisesti arvokkaiksi. Tosin Jokelaa ei osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi maakuntakaavassa (2013). Tontilla voimassa olevassa ja kaavoitusta ohjauksessa Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 (2008) Jokela ja Inarin talo on osoitettu seudullisesti arvokkaiksi kohteiksi.

Vanhan Jokelan-Kino Karjalan kulttuurihistoriallinen arvo on kiistämätön. Se on muodostanut tilat joensuulaiselle ja pohjoiskarjalalaiselle ravintola- ja majoituskulttuurille, ja se on ollut tunnettu myös valtakunnallisesti. Yhtämittainen ravintolakäyttö jatkui yli 80 vuotta, vuoteen 2012 asti. Jokelan talon ravintolan ja hotellin sekä Kino Karjalan muodostama rakennuskokonaisuus kertoo ilmeikkäästi Joensuun sotien välisen ajan kaupunkikuvasta ja kulttuurista, se on varhaisen viihdekeskuksen edustaja. 1930-luvun asuun entisöitynä ja elävässä käytössä se ylläpitäisi kollektiivista muistia ja rikastuttaisi Joensuun nykyistä kaupunkikuvaa ja kaupunkielämää.

Joensuulaiset ovat myös poikkeuksellisen voimakkaasti ottaneet kantaa Jokelan säilyttämisen puolesta.

Kaavoitus ja suojelukysymyksen vaiheet

Joensuun keskustan osayleiskaavan (2012) hyväksymispäätös, jossa Jokelaa ei suojeltu, hylättiin tämän tontin osalta, joten osayleiskaava ei ole voimassa tontilla. Pohjois-Karjalan ELY-keskukseen tehtiin esitys rakennussuojelulain mukaisesta suojelusta vuoden 2012 lopussa. ELY-keskus hylkäsi esityksen ja siirsi suojeluasian kaupungille tutkittavaksi asemakaavalla. Ympäristöministeriö hylkäsi päätöksestä tehdyn valituksen 13.6.2014. YM totesi, että suojelun edellytykset on selvitettävä maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisella asemakaavalla. Museovirasto on puoltanut rakennuksen suojelua osayleiskaavakäsittelyssä, rakennusperintölain mukaisessa käsittelyssä ja nyt ehdotusvaiheeseen edenneessä asemakaavaprosessissa.

Asemakaavan muutosta on valmisteltu yhdessä tontin omistajan Karjalaisen kulttuurin edistämissäätiön (KKES), Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ja Museoviraston kanssa. Ryhmä kokoontui yhdeksän kertaa, mutta rakennussuojelun osalta ei päästy yhteisymmärrykseen. Kaupunki esitti ryhmälle neljää eri kaavaratkaisua, joissa tutkittiin erilaisia suojelu- ja uudisrakentamismahdollisuuksia. Vaihtoehtona ei kuitenkaan tarkasteltu Museoviraston esittämää, suojeltavaksi esitettäviä rakennuksia täydentävää ja korttelin mittakaavaan sovitettua matalampaa uudisrakentamista. Hyvin suunniteltu tontin matalampi uudisrakentaminen täydentäisi suojeltavaksi esitettyjen Inarin talon ja Vanhan Jokelan rakennusten muodostamaa kulttuuriympäristöä ja tarjoaisi tiloja esimerkiksi kaupunkia elävöittävään toimintaan. Omistaja kuitenkin vastustaa Jokelan rakennuksen suojelua. Kaavahanketta varten tontin rakennuksista tehtiin rakennushistoriaselvitys (ark-byroo oy, 2018). Sen suojelusuositus Jokelan osalta kohdistuu kaupunkikuvalliseen rooliin, mittakaavaan ja julkisivuun. Erityisesti elokuvasalin julkisivu edusti aikanaan modernia arkkitehtuuria Joensuussa. Korjaamisen lähtökohdaksi suositellaan alkuperäisen (1939/1940 suunnitellun) ratkaisun palautusta julkisivun osalta. Arkkitehtonisesti merkittävimpänä sisätilana selvityksessä pidetään elokuvasalia. ”Kulttuurihistoriallisesti merkittävän sosiaalisen elämän kiintopisteen, eli ravintolan sisätilan suojelu tulisi kohdistaa ravintolasalien tilahahmoihin.”

Lisäksi kaupunki teetti taloudellisten vaikutusten arvioinnin mainituista neljästä kaavavaihtoehdosta. Taloudellisten vaikutusten arviointi kannattavuuslaskelmana on epätavallinen työkalu suojeluratkaisujen tekemiseen asemakaavoituksessa. Vanhan Jokelan ja Kino Karjalan osalta kyse on kuitenkin kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisestä. Ratkaisua, jossa tonttia käytetään kohtuullista hyötyä tuottavilla tavoilla niin, että rakennukset suojellaan ja samalla mahdollistetaan kaava-alueen ominaisluonnetta vastaava lisärakentaminen, ei Museoviraston käsityksen mukaan voida arvioida hypoteettiseen korkoon perustuvien laskelmin. Suojelusta saatua taloudellista hyötyä on vaikea mitata (arvot ja merkitykset rakennuksessa sekä kaupunkikuvassa), minkä vuoksi ne on tästäkin tarkastelusta jätetty pois.

Kiinteistön omistaja Karjalaisen kulttuurinedistämissäätiö on paitsi ”merkittävä ammattimainen kiinteistösijoittaja alueella” myös ”yleishyödyllinen tiedettä, taidetta ja

kulttuuritoimintaa tukeva apurahasäätiö. Sen tarkoituksena on karjalaisen henkisen ja aineellisen viljelyn tukeminen sekä karjalaisten perinteiden vaaliminen maasamme.” Museoviraston käsityksen mukaan Jokelan kiinteistön restauroiva korjaaminen nimenomaan on karjalaisen kulttuurin tukemista ja vaalimista.

Kaavaproessin aikana Museovirasto on arvioinut kriittisesti omistajan laatimaa rakennustapaselostusta ja siihen perustuvia korjausarvioita (3-7 milj. euroa). Kaupunki teetti vielä kaavan luonnosvaiheen jälkeen ns. säästävän korjaustapaselvityksen. Selvityksessä käytetyillä taloudellisilla mittareilla suojeluratkaisusta ei kuitenkaan saatu ”tuottavaa”. Kaupunki esittääkin asemakaavaehdotuksessa Vanhan Jokelan -Kino Karjalan purkua, koska arvioi sen säilyttämisen ja korjaamisen olevan omistajalle taloudellisesti kohtuutonta. Asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 132/1999, 54.2 §) kuitenkin edellyttävät, että kaavaa laadittaessa rakennettua ympäristöä vaalitaan eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja hävitetä.

Vastine:

Valtaosa museoviraston lausunnosta on toteavaa eikä siihen ole tältä osin tarvetta vastata. Museovirasto toistaa kaavan selvitysten ja kaavaselostuksen perusteella jo tiedossa olevat, suojeluratkaisuun liittyvät näkökulmat.

Museovirasto kritisoi kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä tehtyjä taloudellisia selvityksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan rakennussuojelua koskevien määräysten on lähtökohtaisesti oltava rakennuksen omistajalle kohtuullisia. Rakennusperintölain (498/2010) ja maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan kunta vastaa viime kädessä rakennussuojelusta aiheutuvan merkityksellisen haitan tai vahingon korvaamisesta silloin, kun suojelupäätös tehdään asemakaavalla. Kaupungin on ollut siksi täysin relevanttia ja perusteltua teettää talouteen liittyvät selvitykset mahdollisen suojelupäätöksen kohtuullisuuden arvioimiseksi. Tällä seikalla on kaupungille kiistaton taloudellinen merkitys.

Myös Kuopion hallinto-oikeus on Joensuun keskusta osayleiskaavan (2012) Torikatu 26 kiinteistön kaavaratkaisua koskenutta valitusta ratkaistessaan (Päätös 14/0019/3 23.1.2014) käyttänyt yhtenä perusteluna sitä, että mahdollisen rakennussuojelun kohtuullisuutta rakennuksen omistajalle ei ollut riittävästi selvitetty. Johtopäätöksessään Torikatu 26 kiinteistöä koskeneisiin valituksiin KuHao toteaa seuraavaa (päätöksen sivulla 25):

”Hallinto-oikeus on edellä katsonut, että asiassa esitetyn selvityksen perusteella kysymyksessä olevalla rakennuksella on lähtökohtaisesti suojeluarvoa eikä riittävien selvitysten puuttuessa ole voitu katsoa, että suojelu aiheuttaisi kohtuutonta haittaa. Näistä syistä, siitäkin huolimatta, että kysymys on yleiskaavasta, olisi tässä tapauksessa ollut tarpeellista tutkia ja selvittää sellaisetkin vaihtoehdot, jotka saattaisivat mahdollistaa rakennuksen suojelemisen ja mahdollisen lisärakentamisen. Näillä perusteilla valituksenalainen päätös ei ole Vanhan Jokelan rakennuksen suojelukysymyksen osalta perustunut maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitetulla tavalla riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.”

Tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä laadituilla selvityksillä ja vaihtoehtoisten ratkaisujen tarkastelulla on vastattu nimenomaan hallinto-oikeuden päätöksessään esiin nostamiin selvityspuutteisiin.

Torikatu 26 kiinteistön omistaja Karjalaisen kulttuurin edistämissäätiö on yksityinen, säätiömuotoinen oikeushenkilö. Se, että säätiöllä on yleishyödyllisiä tavoitteita, ei tee siitä julkista toimijaa. Säätiö päättää itse toiminnastaan ja tavoitteistaan sääntöjensä, hallintonsa ja säätiöitä koskevan lainsäädännön puitteissa. Ulkopuoliset eivät voi sitä tehdä. Säätiön tavoitteet eivät ole tässä asiassa millään tavalla ratkaistavina.

Museoviraston lausunnon viimeisessä kappaleessa tuodaan esille juuri se keskeinen punninta, mitä tässä kaavaratkaisussa tehdään. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu on perusteltu esityslistateksteissä, kaavaselostuksessa ja sen liiteaineistoissa. Ratkaisussa on otettu huomioon aiemmin ja tämän kaavahankkeen yhteydessä tehdyt selvitykset. Selvitykset ovat vähintäänkin riittäviä ja niillä on laajennettu tietoperustaa asioissa, joissa selvitykset on kiistetty tai niitä väitetty puutteelliseksi.

Asemakaavoituksen yhteydessä suojelu on kaupungin toimivaltaan kuuluva asia. Suojelun ratkaiseminen on tämän asemakaavamuutoksen keskeistä sisältöä. Kaavaehdotukseen sisältyy Inarin talon suojelu, mutta Jokela-Kino-Karjala-rakennuksen paikalle esitetään uudisrakentamista keskustamaisesti. Ratkaisu on perusteltu kaavan aineistoissa eikä näitä laajoja perusteluja ole tarpeen toistaa tässä vastineessa.