

## Torikatu 26 asemakaavan muutoksen hyväksyminen

2452/10.02.03/2018

KRAKLIK 16.06.2020 § 111

Kaupunki käynnisti Torikatu 26 asemakaavahankkeen vuonna 2018. Kaavamuutoksen tarkoituksena on ollut ratkaista Torikatu 26 tontin ja sen rakennusten (Inarin ja Jokela – Kino-Karjalan talot) rakennussuojelu ja uudisrakentaminen.

Keskustan osayleiskaava (2012) on yleisesti ohjaavana yleiskaavana, kun Joensuun ruutukaava-alueelle laaditaan asemakaavamuutoksia. Osayleiskaavassa on ratkaistu muun muassa keskustan täydennys- ja uudisrakentamisen periaatteet sekä rakennussuojelukysymys. Keskustan osayleiskaava ei kuitenkaan ole voimassa tällä tontilla, koska osayleiskaavan hyväksymispäätös kumottiin hallinto-oikeudessa tämän tontin osalta. Suunnittelussa on tästä huolimatta otettava keskustan osayleiskaavan mukainen rakentamistapa huomioon, koska se ohjaa kaava-alueen välittömän ympäristön asemakaavamuutosten laatimista.

Suunnittelualueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020, jonka mukaan Torikatu 26 kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C). Yleiskaavassa ei ole osoitettu kerros- eikä tehokkuuslukuja. Tontin molemmat rakennukset, sekä Inarin talo että Jokelan talo, on osoitettu seudullisesti merkittäviksi rakennuskulttuurikohteiksi. Kyse on informatiivisesta merkinnästä eli rakennuksia ei ole yleiskaavassa suojeltu. Rakennusten suojelun tarve ratkaistaan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

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.

Luonnosvaiheessa oli kaavamuutoksesta kaksi vaihtoehtoa. Vaihtoehto a, jossa sekä Inarin että Jokela - Kino-Karjalan talo oli suojeltu. Vaihtoehdossa b Inarin talo oli suojeltu ja Jokela – Kino-Karjalan talon tilalle olisi mahdollista tehdä uudisrakennus.

Vireilletulovaiheessa jätettiin 27 lausuntoa tai mielipidettä. Luonnosvaiheessa niitä oli 22. Useimmissa mielipiteissä esitettiin molempien rakennusten suojelua. Samaa esitti myös Museovirasto. Maanomistaja taas vastusti Jokela - Kino-Karjalan rakennuksen suojelua.

Päätöksenteon pohjaksi kaupunki teetti rakennushistoriaselvityksen, kaksi taloudellisten vaikutusten arviointia ja Jokela – Kino-Karjalan talon säästävän korjaustavan selvityksen. Lisäksi maanomistaja oli teettänyt vuosien varrella useita selvityksiä tontin rakennuksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57.2 §:n mukaisten suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Tämän vuoksi kaupunki teetti taloudellisten vaikutusten arvioinnin eri vaihtoehtojen mahdollisen kohtuuttoman haitan toteamiseksi. Vaihtoehtoista ainoastaan uudisrakentaminen Jokela - Kino-Karjalan rakennuksen paikalle on maanomistajalle kohtuullinen. 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.

Saadun palautteen, selvitysten, neuvottelujen ja lainsäädännön pohjalta on päädytty siihen, ettei Jokela – Kino-Karjalan rakennusta merkitä asemakaavaehdotukseen suojeltavana rakennuksena.

Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1963. Siinä kaava-alue on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta, ALK-1. Ehdottomasti käytettävä kerrosluku on kolme ja tonttitehokkuusluku  $e=1.2$ . Asemakaavassa ei ole huomioitu olemassa olevia rakennuksia. Torikatu 26 tontti ei ole asemakaavan mukainen, koska siinä ei ole otettu huomioon kadun kulmapyöristystä. Tontin rakennuksia ei ole suojeltu nykyisessä asemakaavassa.

Asemakaavaehdotuksessa Torikatu 26 tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Inarin talo on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Jokela – Kino-Karjalan talon paikalle on osoitettu kuusikerroksisen uudisrakennuksen rakennusala. Uudisrakennuksen rakennusoikeus on 3300 k-m<sup>2</sup>. Pysäköinti on uudisrakennuksen kellaritiloissa ja pihakannen alla sekä osittain pihakannen päällä. Ajo maanalaiseen pysäköintiin tapahtuu Niskakadun puolelta ja pihakannelle Torikadun puolelta.

Koska kaavaratkaisu sisältää merkittävän määrän uudisrakentamista ja kiinteistön arvo nousee, on maanomistajan kanssa laadittu maankäyttösopimus kaupungin maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaisesti. Sopimus käsitellään ja allekirjoitetaan ennen kaavasta päättämistä.

Kiinteistöä koskee kaupunginhallituksen 25.11.2019 (§ 458) määräämä rakennuskielto. Rakennuskielto on määrätty kaavan laatimista varten ja erityisesti suojelukysymysten ratkaisemiseksi. Jos esitetty kaavaehdotus hyväksytään, rakennuskielto päättyy, koska tarve sille raukeaa, mikä on tarpeen selvyyden vuoksi todeta. Kaavan hyväksymispäätöksestä kaavan lainvoimaisuuteen on kuitenkin voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53.3 § mukainen automaattinen rakennuskielto.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ numero 1725. Asemakaavan muutos koskee II kaupunginosan korttelin 22 osaa.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Jukka Ropponen / JPV

### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Torikatu 26 asemakaavan hyväksymisen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

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

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

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Torikatu 26 asemakaavan ja

todeta, että asemakaavamuutoksen tultua hyväksytyksi kiinteistöä koskeva, kaupunginhallituksen 25.11.2019 (§ 458) määräämä rakennuskielto päättyy.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Keskustelun aikana Petteri Tahvanainen esitti, että kaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Jokelan hotelli/ravintola osa merkitään sr-1 merkinnällä. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

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

KRAKLIK 08.09.2020 § 136

Torikatu 26 asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 25.6.-17.8.2020. Siitä saatiin yhteensä neljä lausuntoa tai muistutusta. Lausunnot antoivat Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja museovirasto. Muistutukset saatiin kahdelta asunto-osakeyhtiöltä.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus ilmoitti olevansa tyytyväinen Inarin talon suojeluratkaisuun, mutta jättävänsä Jokela-Kino-Karjala -rakennuksen suojelukysymyksen kaupungin ratkaistavaksi. Se esitti lisäksi tarkempien rakentamistapaohjeiden antamista uudisrakentamiselle. Museoviraston näkemyksen mukaan Jokela-Kino-Karjala -rakennuksen purkaminen on huomattava menetys Joensuun kaupungille ja kaupunkikuvalle. Museovirasto kritisoi lisäksi kaavamutoksen laatimisen yhteydessä tehtyjä taloudellisia selvityksiä. Asunto Oy Joensuun Koskikara kritisoi kaavaehdotukseen sisältyvää uudisrakentamista. Asunto Oy Rantakatu 25 esitti huolen uudisrakentamisen vaikutuksista pohjaveteen ja puupaaluperustuksiin.

Palaute kokonaisuudessaan ja vastineet palautteeseen sisältyvät kaavaselostuksen liitteeksi 10 lisättyyn ehdotusvaiheen palauteraporttiin.

Kaavaehdotukseen on Asunto Oy Rantakatu 25 muistutuksen perusteella lisätty nähtävillä olon jälkeen pohjavesien korkeusasemaa koskeva määräys. Määräyksellä muistutetaan siitä, että rakennushankkeiden yhteydessä on tarpeen huolehtia pohjaveden pinnan riittävän korkeusaseman säilymisestä, koska näin suojataan olemassa olevien rakennusten puupaaluperustuksia.

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

Kaavaehdotukseen tehty muutos täsmentää nähtävillä ollutta kaavaehdotusta eikä muuta sitä olennaisesti, joten asemakaavaehdotusta ei ole tarvetta laittaa uudelleen nähtäville (maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999 32 §).

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen

#### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä edellä mainitun Torikatu 26 asemakaavan muutosehdotukseen tehdyn muutoksen ja

todeta, että tehty muutos ei ole olennainen eikä asemakaavan muutosehdotusta ole tarvetta asettaa uudelleen nähtäville sekä

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

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan Torikatu 26 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Keskustelun aikana Petteri Tahvanainen esitti, että kaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Jokelan hotelli/ravintola osa merkitään sr-1 merkinnällä. Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

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

**Kaupunginjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan Torikatu 26 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

Keskustelun aikana Hannele Autti ehdotti kaupunginjohtajan pohjaehdotuksesta poiketen, että kaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Jokelan hotelli/ravintolaosa merkitään sr-1 merkinnällä. Anni Järvinen kannatti Hannele Autin tekemää ehdotusta.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi tehdyn ehdotuksen ja kannatuksen. Puheenjohtajan esityksestä päätettiin suorittaa asiassa kättennostoäänestys siten, että ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat Hannele Autin tekemää kannatettua asian palauttamista koskevaa ehdotusta äänestävät EI.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 9 JAA-ääntä (Seppo Eskelinen, Eila Heinonen, Simo Rauma, Jussi Wihonen, Tuula Parikka, Hannes Rossi, Heli Hjälm, Sari Koskinen ja Anssi Törmälä) 2 EI- ääntä (Hannele Autti ja Anni Järvinen )

Kaupunginhallitus päätti siten jatkaa asian käsittelyä

Hannele Autti ja Anni Järvinen ilmoitti jättävänsä asiasta eriävän mielipiteen.

Kirjalliset perustelut eriävälle mielipiteelle:

Mielestämme Jokelan ravintola-hotellirakennus olisi syytä suojella SR1-merkinnällä sen kiistattoman kulttuurihistoriallisen arvon vuoksi. Vetoamme mm. Museoviraston lausuntoihin, joissa tämä arvo on selkeästi todettu. Rakennuksen suojelu ei sinällään mielestämme estä kortteliin sijoittuvaa uudisrakentamista, mutta uudisrakentaminen olisi tehtävä siten, että sekä Inarin talon että Jokelan ravintola-hotellirakennuksen suojelu on mahdollista.

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

KV 28.09.2020 § 86  
106/10.02.03.00/2020

**Ehdotus:**

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan Torikatu 26 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

**Keskustelu:**

Ennen keskustelun aloittamista kaupunginlakimies Mikko Kärkkäinen ilmoitti esteellisyyden KKES:n hallintoneuvoston jäsenyyden perusteella (Hallintolaki 28.1 §:n 5 kohdan perusteella) ja poistui valtuuston kokousalasta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Hallintopäällikkö Riitta Himanka siirtyi pöytäkirjanpitäjäksi tämän pykälän ajaksi.

Asiassa käytiin keskustelu, jossa 13 valtuutettua käytti puheenvuoroja.

Keskustelussa valtuutettu Antti Saarelainen esitti kaavan palauttamista uudelleen valmisteltavaksi siten, että Jokelan hotelli/ravintolaosa merkitään sr-1 merkinnällä.

Valtuutettu Anni Järvinen kannatti ensimmäisenä Antti Saarelaisen tekemää palautusesitystä.

Päätettyään keskustelun palauttamisen osalta, puheenjohtaja totesi, että kannatetusta palautusesityksestä on äänestettävä teknisellä kokouslaitteistolla, jolloin niiden, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista tulee äänestää JAA, ja niiden, jotka kannattavat palauttamista, tulee äänestää EI.

Toimitetussa äänestyksessä annettiin 48 JAA-ääntä, 11 EI-ääntä, yhteensä 59 ääntä.

Merkittiin, että valtuutetut Antti Saarelainen, Anni Järvinen, Alia Dannenberg, Mira Pesonen, Maria Roivas, Milena Varis, Iiris Pääkkönen ja Hannele Autti esittivät eriävän mielipiteensä palautuksen osalta.

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginvaltuusto on päättänyt jatkaa asian käsittelyä. Tämä jälkeen asiassa käytettiin vielä 1 puheenvuoro. Keskustelussa ei tehty päätösesityksestä poikkeavia esityksiä.

**Päätös:**

Edellä selostetun käsittelyn tuloksena kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä kaupunginhallituksen päätösehdotuksen.