

Muutosalueen sijainti



# Siltakatu 16

## Kaavaselostus

Käsittelyvaiheet

Vireilletulo	8.4.2020
KrakLK	6.10.2020
Kaavaehdotus nähtävillä	22.10–23.11.2020
KrakLK	
KH	
KV	
Lainvoima	

Siltakatu 16

Asemakaavan muutoksen selostus

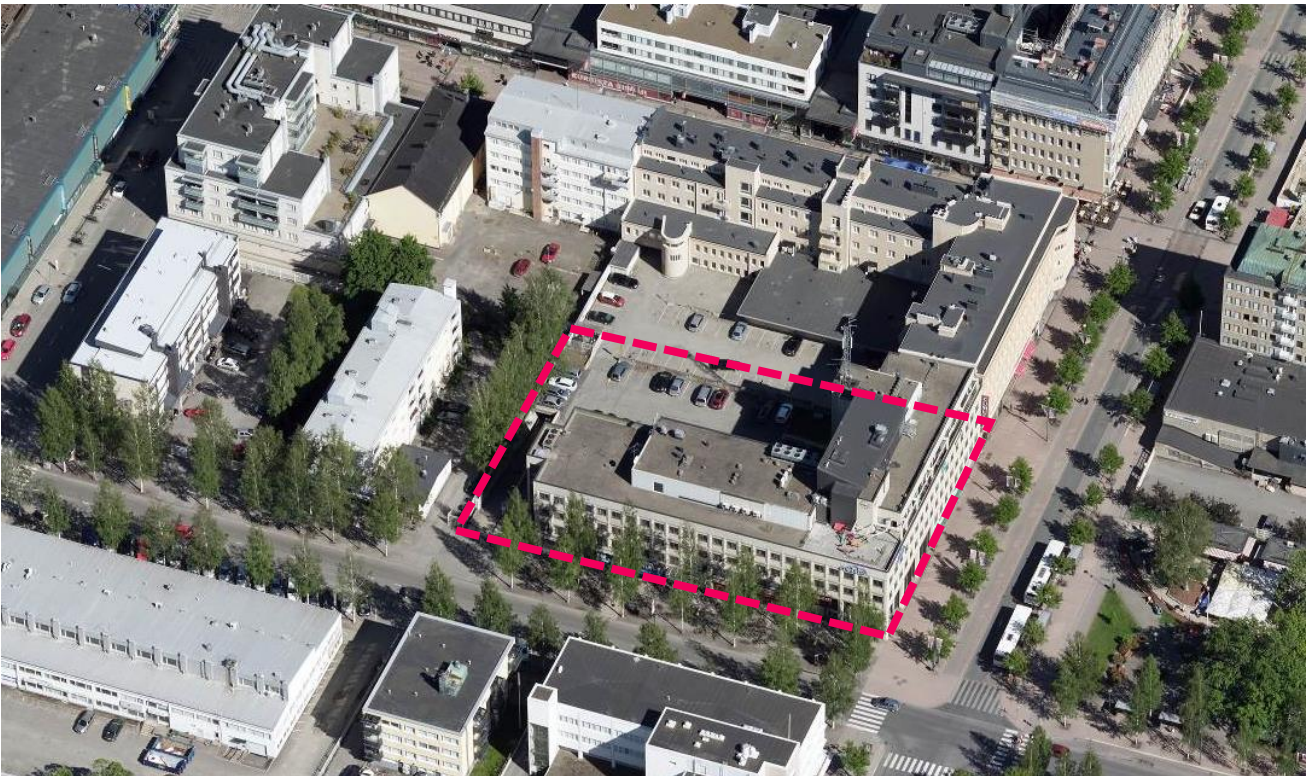
Asemakaavan muutos koskee

II kaupunginosan korttelin 28 tonttia 7.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

II kaupunginosan korttelin 28 tontti 7.

Kaavoitusohjelman työ nro 1754



Kuva 1: Viistoilmakuva suunnittelualueesta (© Blom 2017)

Joensuu 9.12.2020

*Vs. kaavoituspäällikkö*     *Juha Pasma*



**Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu**

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

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Tiivistelmä.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lähtökohdat ja tavoitteet .....</b>	<b>5</b>
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	5
2.1.2	Luonnonympäristö.....	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö .....	6
2.1.4	Maanomistus .....	8
2.2	Suunnittelutilanne.....	8
2.3	Tavoitteet .....	12
<b>3</b>	<b>Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset .....</b>	<b>13</b>
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut .....	13
3.1.1	Korttelialueet .....	14
3.2	Kaavan vaikutukset .....	15
3.2.1	Vaikutukset kaupungin strategioihin .....	15
3.2.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön .....	15
3.2.3	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin .....	16
<b>4</b>	<b>Suunnitteluvaiheet.....</b>	<b>16</b>

TILASTOLOMAKE  
HANKEKORTTI

### LIITTEET

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





## 1 Tiivistelmä

### Asemakaavan muutoksen perustelut

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

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

### Kaavaprosessi

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

*Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 22.10.–23.11.2020. Pohjois-Karjalan museo ja Pohjois-Karjalan ELY-keskus jättivät lausunnot kaavaehdotuksesta. Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet löytyvät liitteestä 4.*

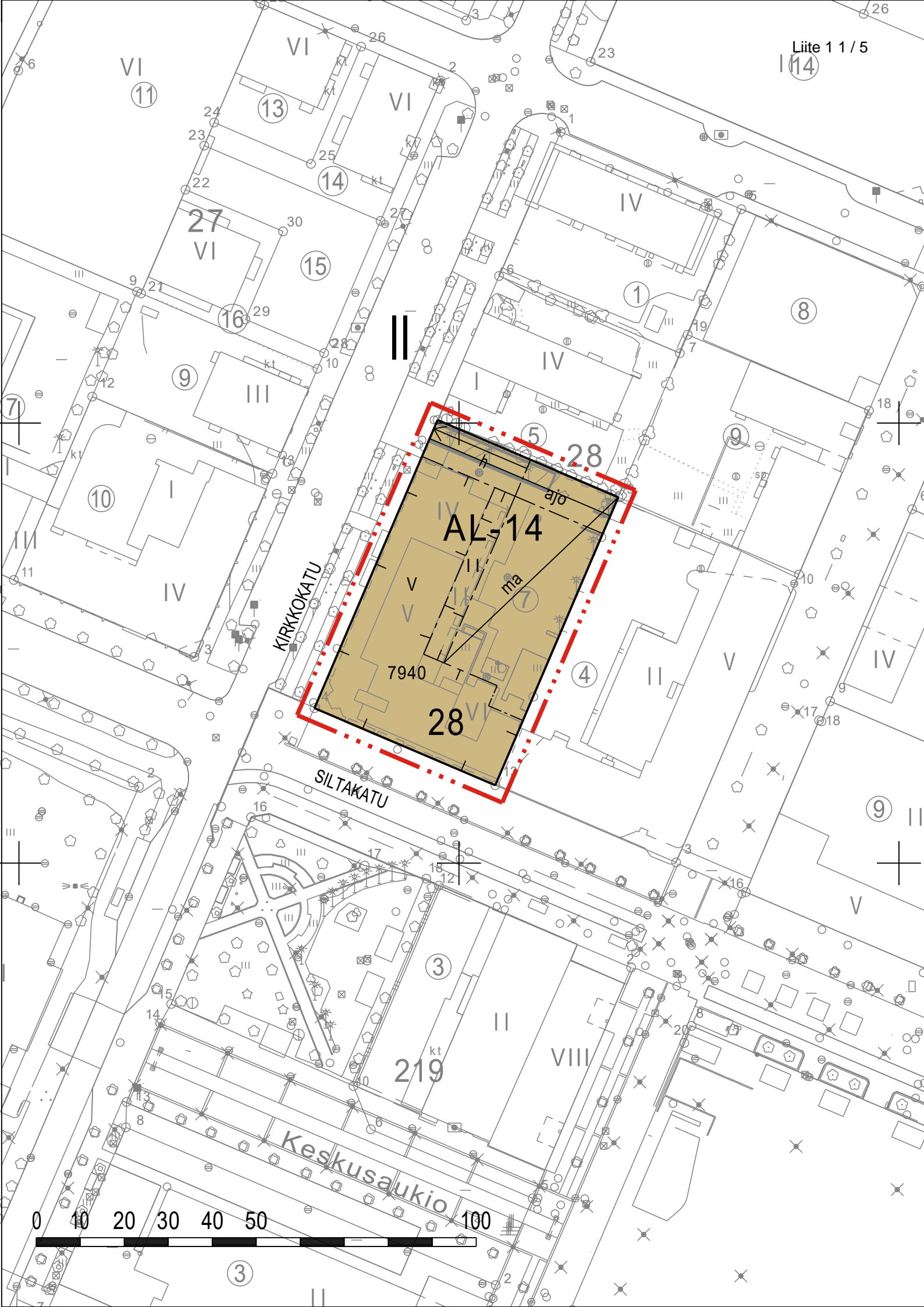
Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä *alkuvuodesta 2021*.

### Toteuttaminen




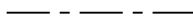
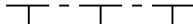






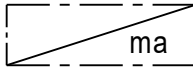
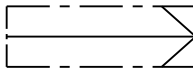

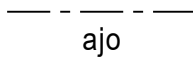
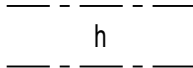
Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

Liite 1 Asemakaavaluonnos





# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0060014 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa hotellin.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0870000 Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	0930000 Korttelin numero.
	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	1130000 Rakennusala.
	1200000 Maanalainen tila.
	1240000 Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
	1360000 Katu.
	1470000 Ajoyhteys.
	1480000 Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

## AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

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

Jos autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitoksiin, on autopaikkoja osoitettava vähintään seuraavasti:

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

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

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

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

#### POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

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

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.


3. Polkupyöräpaikat saa sopimukseen perustuen toteuttaa tontin ulkopuolelle.

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

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



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

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

## 2 Lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

Sisäpiha on asfaltoitu ja se toimii parkkialueena.



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

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

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



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

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

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

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

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



## Liikenne ja reitit

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

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

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

## Väestö ja palvelut

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

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

## Tekninen huolto

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



## 2.1.4 Maanomistus

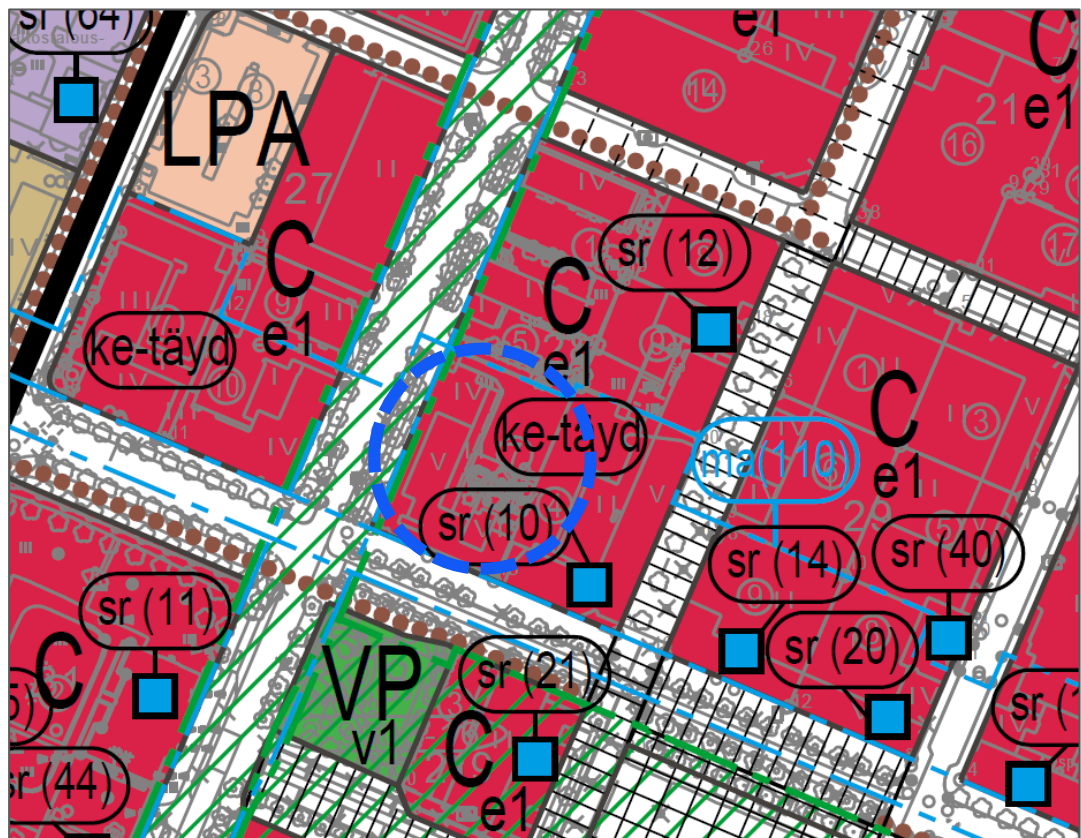
Suunnittelualueen omistaa Kiinteistöosakeyhtiö Joensuun Siltakatu 16.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### Pohjois-Karjalan maakuntakaava

*Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealuetta (kk). Kaava-alueeseen rajoittuva Kirkkokatu on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (ma-kv). Maakuntahallitus käynnisti 18.5.2020 vaihemaakuntakaavan eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe, jonka pääteemoina ovat turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö.*

### Joensuun keskustan osayleiskaava



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





Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 2,0-3,5 ja suositeltava kerrosluku 6. Korttelialueen rakennetta voidaan merkittävästi täydentää ja tiivistää (ke-täyd).

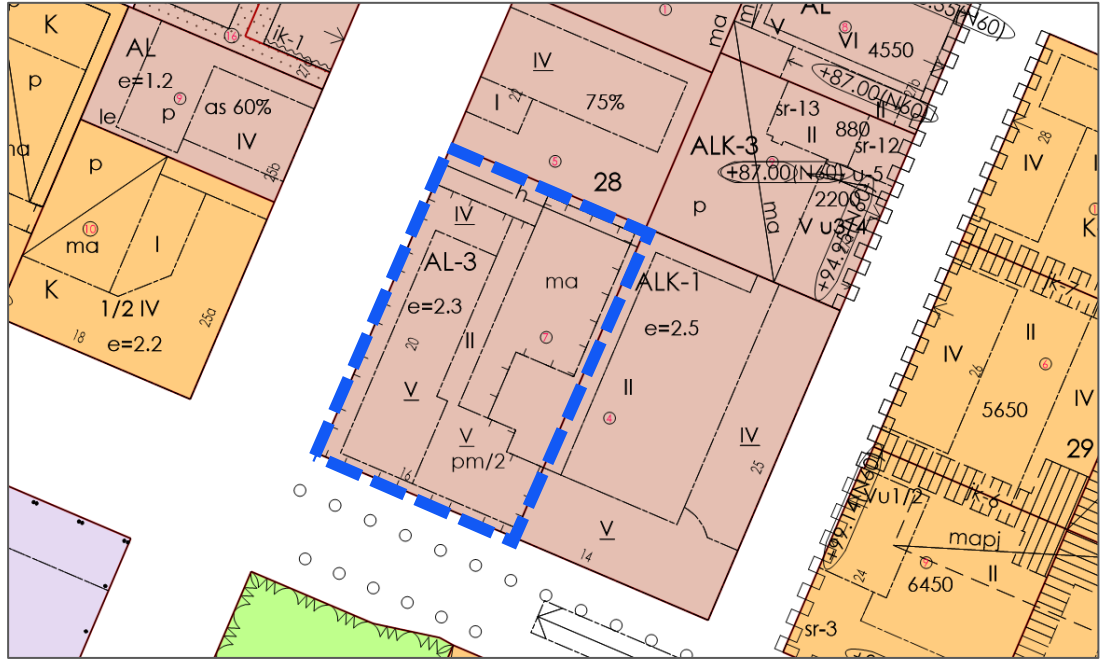
Kaava-alue on osa Siltakadun liikerakennusten rivistöä (ma-110), joka on kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. Kirkkokatu on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (ma-rky). Arvokkaiden alueiden ominaispiirteet tulee säilyttää. Kaava-alueen itäpuolella oleva Teräskulman rakennus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

### **Asemakaava**

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

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





Kuva 4: Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

### Rakennusjärjestys

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

### Pohjakartta

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

### Rakennuskiellot

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

### Joensuun strategiat

Asemakaavan muutosta ohjaa seuraavat Joensuun kaupungin strategiat:

- Joensuun konsernistrategia ”Kohti 2020-lukua, rohkeasti uudistuva” (KV 17.06.2019 § 85)
- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma (KH 21.10.2019 § 400).
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018–21 (KV 23.4.2018 § 54)
- Maankäytön toteutusohjelma 2018 (KV 29.10.2018 § 143).



- Joensuun ilmasto-ohjelma ”kohti hiilineutraalia Joensuuta 2025, kekei-levä, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1.2018 § 20).

### **Muut selvitykset**

#### Joensuun keskustan osayleiskaavan meluselvitys (Ramboll Oy 2012)

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

#### Joensuun keskustan osayleiskaava, kaupunkikuvaselvitys (Ramboll Oy 2012)

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

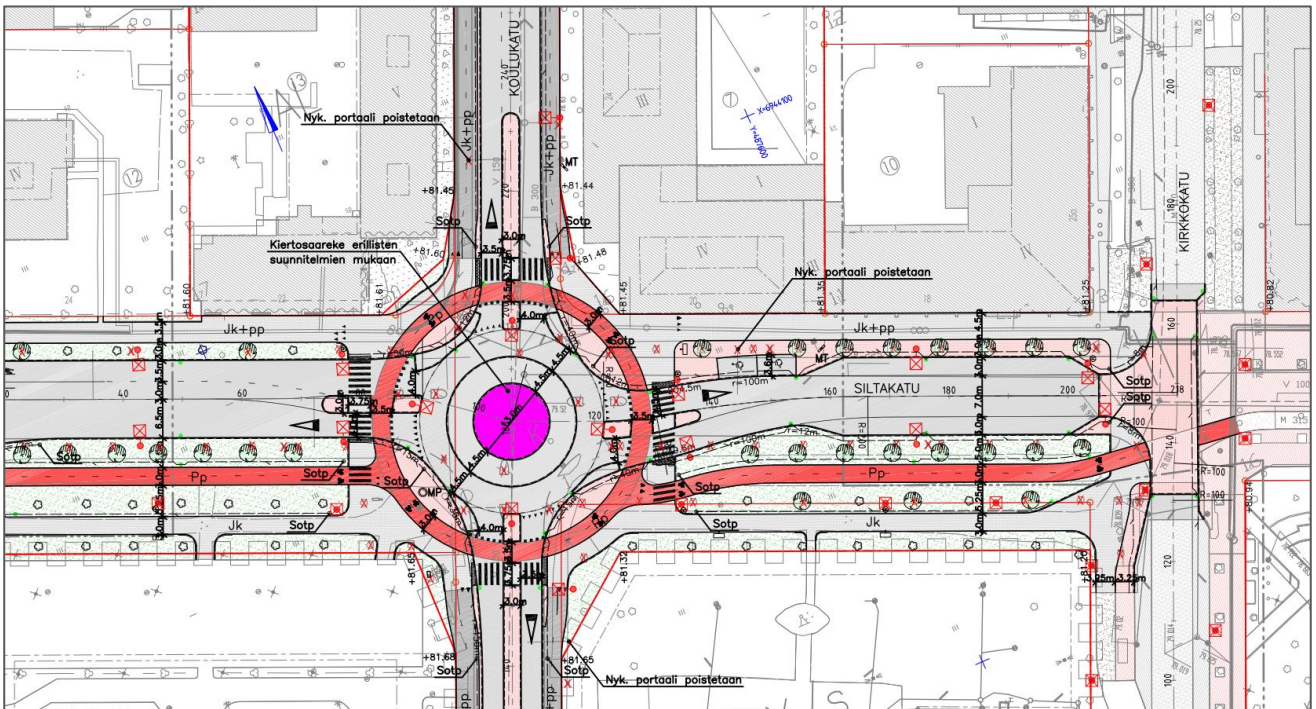
### **Siltakadun katusuunnitelma ja katurakentaminen vuonna 2020**

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

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



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



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

## 2.3 Tavoitteet

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

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





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

### 3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

#### 3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

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

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





### 3.1.1 Korttelialueet

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

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

Rakennusoikeus nousee reilu 620 k-m<sup>2</sup>. Viidennen kerroksen rakennusala laajennetaan Kirkkokatuun asti niin, että se on samassa linjassa muiden kerrosten kanssa.

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

Enintään 10 % kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten. Tontilla ei ole tilaa ulko-oleskelualueelle. Tästä syystä uusia asuntoja varten tulee järjestää asuntoon liittyvä parveke, kattoterassi tai ulko-oleskelualue, jonka koko on vähintään 7 m<sup>2</sup> asuntoa kohden.

Siltakadun puolella tulee ensimmäisen kerroksen olla liiketilaa.

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

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





Kuva 7: Havainnekuva lisärakentamisesta.

## 3.2 Kaavan vaikutukset

### 3.2.1 Vaikutukset kaupungin strategioihin

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

### 3.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

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

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

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



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

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

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

#### **Liikenne ja pysäköintijärjestelyt**

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

### 3.2.3 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

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

## 4 Suunnitteluvaiheet

### **Hankkeen lähtökohta**

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



## **Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos**

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

## **Kaavaehdotus**

Asemakaavaluonnos täydennettiin kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. *Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 22.10. –23.11.2020. Pohjois-Karjalan museo ja Pohjois-Karjalan ELY-keskus jättivät lausunnot kaavaehdotuksesta. Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet löytyvät liitteestä 4. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee alkuvuodesta 2021.*

## **Kaavan nähtävilläpito**

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

## **Toteutus**

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Sanna Seppänen

Avustaja: Heini Sorsa



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

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

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

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

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

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

### Alamerkinnot



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



Kohteen sijainti kartalla



## Hankkeen tarkoitus

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

## Väylät

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

## Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan teknisen verkon keskellä.

## Hankkeen lähtökohdat

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

## Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Kaava-alueella ei ole yleisiä alueita.

## Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Kaava-alueen omistaa kiinteistöosakeyhtiö Joensuun Siltakatu 16.

## Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä syksyllä 2020.

## Kustannukset

Kaupungille ei synny kustannuksia hankkeesta.

## Yhteistyötarpeet

Yhteistyötarpeita kaupungin yhdyskuntasuunnittelun ja -tekniikan sekä maaomaisuuden kanssa.

## Vaikutukset

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



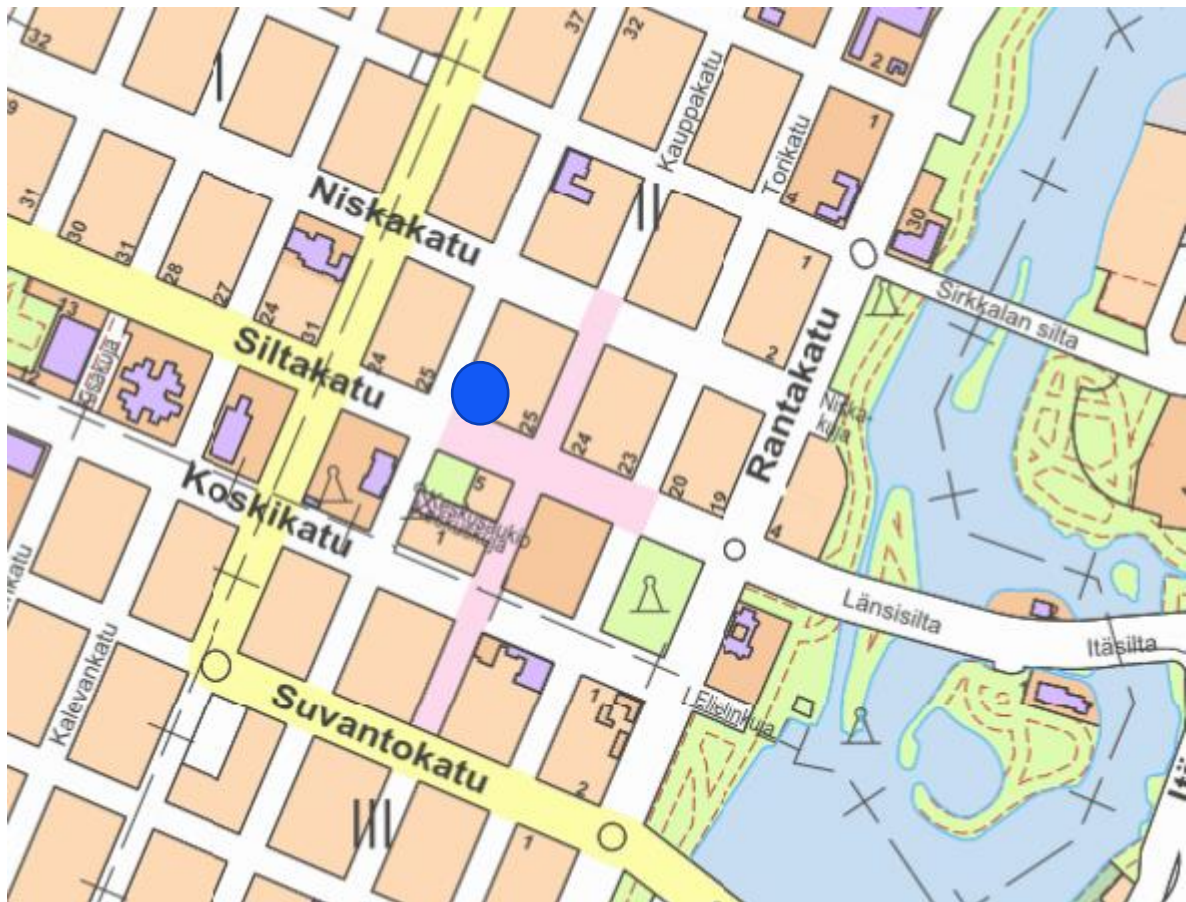
Julkisivukuva Kirkkokadulle ©Arkkitehdit OK

Laatija: Sanna Seppänen  
sanna.seppanen@joensuu.fi



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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



*Kaava-alueen sijainti opaskartalla*



## Siltakatu 16

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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



## Suunnittelutilanne

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

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

Kaupunki laatii maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen.

## Arvioitavat vaikutukset

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

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

## Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, 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
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Itä-Suomen poliisilaitos
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun Polkijat ry
- Pohjois-Karjalan kauppakamari
- Joensuun kaupunkikeskustayhdistys ry



## Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa [www.joensuu.fi/kaavoitus](http://www.joensuu.fi/kaavoitus) ja ne täydentyvät työn edetessä.

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

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

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

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

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.

## Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu [www.joensuu.fi/kaavoitus](http://www.joensuu.fi/kaavoitus)

- maankäytön suunnittelija Sanna Seppänen  
[sanna.seppanen@joensuu.fi](mailto:sanna.seppanen@joensuu.fi), puh. 050 435 3541
- suunnitteluavustaja Heini Sorsa  
[heini.sorsa@joensuu.fi](mailto:heini.sorsa@joensuu.fi), puh. 050 409 2128





## Asemakaavaprosessi

## Kaavan vaihe

ALOITUS

OAS\* ja  
LUONNOS

EHDOTUS

HYVÄKSY-  
MINEN

kaupunginvaltuustossa

KUULUTUS  
VOIMAAN-  
TULOSTA

## Vaikuttaminen

Maanomistaja  
voi tehdä  
aloitteenVoit jättää  
mielipiteenVoit jättää  
muistutuksenValitus-  
mahdollisuus

Itä-Suomen hallinto-oikeuteen

## Nähtävillä

21 vrk

\*osallistumis- ja  
arviointisuunnitelma

30 vrk

## Valitusaika

30 vrk

RAKENNUSHANKKEEN  
VOI ALOITTA

## **Siltakatu 16 asemakaavan muutos**

### **OAS- ja luonnosvaiheen palautteet ja vastineet**

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

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

## Joensuun kaupunkikeskustayhdistys ry VIRTA

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

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

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

*Vastineelle ei tarvetta.*

## Joensuun Vesi

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

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

*Vastine:*

Sammutusjärjestelmän ratkaisut suunnitellaan rakennussuunnitteluvaiheessa.

## Pohjois-Karjalan ELY-keskus

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

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

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

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

### *Vastine:*

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

Siltakadun liikerakennusten rivistön tärkeimmät arvo ovat:

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

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

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

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

Havainnekuvat eivät ole rakentajaa sitovia. Kaavalla määrätään, että rakennusten tulee massoitteeltaan ja julkisivujen sommittelultaan olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja niiden tulee muodostaa ympäristön kanssa sopiva kokonaisuus. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys, että laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet. Tämä ei tarkoita alkuperäisen julkisivun kopioimista, mutta edellyttää harkintaa. Tarkempi julkisivun sopeuttaminen olemassa olevaan ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Yleisiin määräyksiin on lisätty seuraava kohta: *Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.*

## Caruna Espoo Oy

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

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

### *Vastine:*

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

## Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

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

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

*Vastineelle ei tarvetta.*

## Pohjois-Karjalan museo



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

*Vastine:*

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

Siltakadun liikerakennusten rivistön tärkeimmät arvot ovat:

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

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

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

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

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

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

## Siltakatu 16 asemakaavan muutos

### Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet

## Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Entinen Postipankin talo on Joensuun kaupunkirakenteessa muutoksensietokyvyn kannalta herkällä paikalla. Rakennus rajautuu suoraan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (Joensuun luterilainen ja ortodoksinen kirkko).

Maakuntakaavassa entinen Postipankin talo on osa maakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta (Joensuun torin liikerakennukset). Joensuun keskustan osayleiskaavassa rakennus kuuluu kokonaisuudessaan rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen alueeseen (Siltakadun liikerakennusten rivistö). Vastaava arvoalue sijaitsee Siltakadun toisella puolella (Julkisten rakennusten ja -toimintojen vyöhyke). Entisen Postipankin vieressä oleva Teräskulman rakennus on suojeltu osayleiskaavassa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliiton hallitus käynnisti 18.5.2020 vaihemaakuntakaavan eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1.vaiheen. Yksi sen teemoista on rakennettu kulttuuriympäristö. Tähän liittyen maakuntaliitossa toteutetaan parasta aikaa rakennetun kulttuuriympäristön inventointia, sen on määrä valmistua keväällä 2020. Hankkeen aikana tutkitaan ennen kaikkea maakunnan merkittävä moderni rakennusperintö. Selvitettävien kohteiden listalla on entinen Postipankin talo. Kohteen maakunnallisen arvon ratkaisee selvitystyötä ohjaava ryhmä. On mahdollista, että entinen Postipankin talo tulee olemaan maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Aikaisemmin rakennuksen kulttuurihistoriallisia eikä arkkitehtonisia arvoja ei ole voitu tarkastella maankäytön suunnittelun yhteydessä, koska selvitykset ovat koskeneet Postipankin taloa nuorempaa rakennuskantaa.

ELY-keskus esittää harkittavaksi, että kaavahankkeessa odotettaisiin entisen Postipankin talon osalta maakuntakaavan rakennettua kulttuuriympäristöä käsittelevän inventoinnin ja sen pohjalta tapahtuvan arvottamisen valmistumista. Näiden jälkeen olisi mahdollisuus tarkastella syvällisemmin Kirkkokadun puolelle suunniteltua lisärakennusmassaa sekä arvioida tarkemmin kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön. ELY-keskus esittää, että kaavoitus olisi asiassa yhteydessä maakuntaliittoon.

ELY-keskus pitää myönteisenä, että kaavamääräyksiin on lisätty määräys, että laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet sekä se, että museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista. Osin näiden ansiosta entisen Postipankin talon arvoja voidaan turvata.

## Pohjois-Karjalan museo

Suunnittelualue on osa Siltakadun liikerakennusten rivistöä, joka on maakunnallisesti arvokas miljöökohde ja kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. Lisäksi kaava-alueeseen rajoittuva Kirkkokatu on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo pohti kaavaluonnokseen antamassaan lausunnossa (PKM/73/12.03.03/2020) kaavamuutoksen tarpeellisuutta, sillä jo nykyinen asemakaava mahdollistaa rakennettavaksi viisi kerrosta Kirkkokadun varteen niin, että viides kerros on sisäänvedetty. Näin koko rakennuksen katujulkisivu olisi sekä Siltakadulle että Kirkkokadulle yhtenäinen.

Kaavaluonnoksen jälkeen kaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on tehty seuraavat lisäykset: Kohta nro 3. Laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet sekä kohta nro 12. Museoviranomaisille tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista. Museo pitää lisäyksiä asianmukaisina.

## Vastineet palautteisiin

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Osayleiskaavassa on esitetty ruutukaava-alueen suojeltavat rakennus- ja miljöökohteet. Yleiskaavatyötä varten on laadittu rakennus- ja kulttuurihistoriallinen selvitys, jonka laadinnan aikana ohjausryhmä rajasi selvityksen koskemaan ennen vuotta 1960 rakennettuja rakennuksia. Tätä nuorempia rakennuksia ei ole otettu huomioon selvityksessä eikä keskustan osayleiskaavassa. Tuolloin on katsottu, etteivät 1960-lukua nuoremmat rakennukset ole historiallisesti merkittäviä. Täten Siltakatu 16:n rakennusta ei ole osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi.

Suunnittelualue on kuitenkin osa Siltakadun liikerakennusten maakunnallisesti merkittävää miljöökohdetta. Kohteen tärkeimmät arvot ovat:

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

Nämä arvot on otettu huomioon kaavamuutoksessa. Suunnittelualueella räystäskorkeuden on Siltakadun puolella oltava sama kuin viereisessä Teräskulman rakennuksessa. Lisäksi Siltakadun puolella viides kerros on toteutettava sisäänvedettynä.

Suunnittelualue rajautuu Kirkkokadun kulttuuriympäristöön (RKY). Olennaista Kirkkokadun kulttuuriympäristössä on pitkä katunäkymä koivubulevardia pitkin kirkolta kirkolle. Kirkot ovat rakennuksina merkittävimmissä roolissa, koska ne sijoittuvat Kirkkokadun molempiin päihin kadunpäätteiksi. Koivut niiden välillä muodostavat oman kokonaisuuden. Taustan koivuille ja seinämän katutilalle tekevät erikorkuiset, eri-ikäiset ja erinäköiset rakennukset. Kirkkokadun kulttuuriympäristön arvot eivät ole yksittäisissä rakennuksissa kirkkoja lukuun ottamatta.

Siltakadun ja Kirkkokadun puoleisten julkisivujen ei tarvitse olla yhtenäiset. Molemmat kadut ovat luonteeltaan erilaiset. Siltakatu 16:n rakennusta ei ole osayleiskaavassa erikseen merkitty suojeltavaksi rakennukseksi, joten Kirkkokadun puoleisen viidennen kerroksen sisäänvedolle ei ole perustetta.

Siltakatu 16:n laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet. Tämä ei tarkoita alkuperäisen julkisivun kopioimista, mutta edellyttää harkintaa. Museoviranomaiselta pyydetään lausunto ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

Maakuntakaavan laadinta ei aiheuta rakennuskieltoa eikä se estä asemakaavoitusta. Siihen asti kunnes maakuntakaavan 1. vaihe tulee voimaan, asemakaavoitusta ohjaa yleiskaava ja voimassa oleva maakuntakaava. Siltakatu 16:n rakennusta ei ole esitetty suojeltavaksi kummassakaan näistä kaavoista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunto Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta. Tuolloin maakuntaliitto piti esitettyä



laajennusta ja keskustan täydennysrakentamista hyvänä asiana. Lisäksi se totesi, että kaavatyössä on syytä kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus ja ominaispiirteet sekä turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Maakuntaliitolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai kaavaluonnokseen. Kaavoitus katsoi, ettei kaavaehdotuksesta ollut tarvetta pyytää lausuntoa Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta.

Kaavamuutoksessa on otettu huomioon sekä Siltakadun liikerakennusten rivistön että Kirkkokadun kulttuuriympäristön arvot.