

Siltakatu 16 asemakaavan muutos

KRAKLIK 06.10.2020 § 155

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Kiinteistöosaakeyhtiö Joensuun Siltakatu 16 aloitteesta. Hakijan tavoitteena on laajentaa rakennuksessa toimivaa hotellia yhdellä kerroksella Kirkkokadun puolella. Tällöin koko rakennus olisi viisi-kerroksinen lukuun ottamatta sisäpihan kaksikerroksista osuutta ja Siltakadun puoleista viidennen kerroksen sisäänvetoa. Kaava-alue sijaitsee Siltakadun ja Kirkkokadun risteyksessä.

Siltakatu 16:n käyttötarkoitus ei muutu kaavamuutoksella vaan se säilyy asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Näiden lisäksi kaavan määräyksiin kirjoitetaan selvyden vuoksi, että tontille sallitaan hotellin rakentaminen. Rakennusoikeus nousee reilun 620 k-m². Kellarikerrokseen saa rakentaa ravintola- ja muita sellaisia tiloja enintään 12 % osuudelta kokonaiskerrosalasta.

Voimassa oleva asemakaava sallii rakentamisen viiteen kerrokseen niin, että katujen puolella on neljä kerrosta. Kaavamuutoksella viidennen kerroksen rakentaminen mahdollistetaan Kirkkokadun puolella katualueen raja-asti eli nykyiseen pääjulkisivulinjaan. Siltakadun puolella rakennuksen viidennen kerroksen tulee olla sisäänvedetty. Tällä varmistetaan rakennuksen kokonaishahmon pysyminen Siltakadun yhtenäisessä liikerakennusten linjassa.

Asemakaavan laatimista ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Kaava-alue on merkitty osaksi Siltakadun liikerakennusten rivistöä (ma-110), joka on kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. Kirkkokatu on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (ma-rky). Osayleiskaavamääräyksenä on, että arvokaiden alueiden ominaispiirteet tulee säilyttää. Kaava-alueen itäpuolella oleva Teräskulman rakennus on osayleiskaavassa merkitty rakennussuojelukohteeksi (sr-10).

Siltakadun liikerakennusten rivistön tärkeimmät arvot ovat rakennusten yhtenäisissä räystäskorkeuksissa ja kohteen ajallisessa kerrostumassa. Kirkkokadun puoleisen viidennen kerroksen rakentamisesta huolimatta Siltakadulla säilyy yhtenäinen kaupunkikuvanäkymä. Suurin vaikutus kaupunkikuvaan tulee olemaan Kirkkokadun puolella. Kirkkokadun arvo on sen puistomaisessa ilmeessä ja kytkeytymisessä kirkkoihin kadun päissä, ei kadun varren rakennuskohteiden yhtenäisyydessä.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia miljöokohteiden arvoihin. Laajennusosien suunnittelussa tulee kuitenkin ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet. Tämä ei tarkoita alkuperäisen julkisivun kopiaimista, mutta edellyttää harkintaa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

Kiinteistön omistajan kanssa tehtävän maankäyttösopimuksen laadinta on kesken. Sopimus laaditaan ja allekirjoitetaan ennen kaavaehdotuksen viemistä kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Asemakaavan muutos koskee II kaupunginosan korttelin 28 osaa. Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1754.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Sanna Seppänen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Siltakatu 16 asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat-
vastuualueelta ja Pohjois-Karjalan museolta

sekä, jos asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausun-
noissa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että
kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Siltakatu 16
asemakaavamuutoksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KRAKLIK 15.12.2020 § 193
188/10.02.03.00/2020

Siltakatu 16 asemakaavan muutoksen ehdotus oli nähtävillä 22.10. - 23.11.2020.
Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa, Pohjois-Karjalan ELY-
keskukselta ja Pohjois-Karjalan museolta. Lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia
kaavaehdotukseen. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen
liitteenä 4.

Kiinteistön omistajan kanssa on laadittu ja allekirjoitettu maankäytösopimus.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Sanna Seppänen / JP

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä vastineet lausuntoihin ja lähettää ne tiedoksi lausuntojen antajille,

sekä esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa,

että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Siltakatu 16
asemakaavamuutoksen

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.