

# Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutos

## LAUSUNTO KAAVAN HYVÄKSYMISPÄÄTÖSTÄ KOSKEVASTA KIINTEISTÖ OY PANKKITALON KUNNALLISVALITUKSESTA

### SISÄLLYS

Johdanto.....	2
Valituksen keskeinen sisältö.....	2
Asiaan sovellettavat säännökset.....	3
Vastaaminen valituksen väitteisiin.....	4
1. Rakennussuojelu.....	4
Suojelumääräyksestä.....	4
Omistajien yhdenvertainen kohtelu suojelussa.....	5
Suojelun edellytykset.....	6
Omistajan esittämä vaihtoehtoinen suojeluratkaisu.....	6
Pankkitalon säilymisen edellytykset.....	7
2. Toripysäköintilaitoksen päälle rakentaminen.....	11
Toripysäköintilaitoksen lainvoimainen rakennuslupa.....	11
Rakennusjärjestyksen soveltaminen.....	12
Toripysäköintilaitosta koskeva asemakaava.....	12
Toripysäköintilaitoksen hankesuunnitelma 2011.....	13
3. Pohjavesi- ja ympäristövaikutusten arvioinnin tarve.....	14
4. Kauppahallirakennuksen soveltuminen maisemakuvaan.....	16
5. Kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamisen tarve.....	17
6. Muita näkökulmia.....	19
Käynnissä oleva pohjavesi- ja puupaaluperustusselvitys.....	19
Valituksen liitteenä olevasta DI Mikko Sarasjärven lausunnosta.....	19
Yhteenveto.....	21
Luettelo hallinto-oikeudelle toimitettavasta aineistosta.....	22

## JOHDANTO

Joensuun kaupunginvaltuusto hyväksyi Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan ja tonttijaon muutoksen 28.9.2020 (§ 85). Kiinteistöosakeyhtiö Pankkitalo on valittanut päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on pyytänyt Joensuun kaupunginhallitusta antamaan lausunnon valituksesta 10.12.2020 mennessä. Lausunnon antamiselle on pyydetty ja saatu lisäaikaa 15.1.2021 saakka.

## VALITUKSEN KESKEINEN SISÄLTÖ

Valittaja väittää kaupunginvaltuuston päätöstä lainvastaiseksi ja vaatii sen kumoamista kokonaisuudessaan. Lisäksi valittaja vaatii kaupunkia korvaamaan oikeudenkäyntikulunsa.

Valittajan väitteet kaupunginvaltuuston päätöksen lainvastaisuudesta ovat tiivistetyltä sisällöltään seuraavat:

- Väite 1: Pankkitalon rakennuksen kahdeksankerroksisen osan suojele ei perustu riittäviin selvityksiin, suojele on tarpeetonta ja loukkaa kiinteistönomistajien yhdenvertaisuutta.
- Väite 2: Kauppahallirakennusta ei voi rakentaa toripysäköintilaitoksen päälle, koska pysäköintilaitos on valittajan väitteen mukaan rakennettu säädösten vastaisesti.
- Väite 3: Kauppahallirakennuksen rakentamisen vaikutuksia ympäristöön ja pohjaveteen ei ole selvitetty riittävästi.
- Väite 4: Kauppahallirakennus on maisemakuvaan soveltumaton.
- Väite 5: Asemakaavaehdotusta on muutettu olennaisesti ehdotuksen nähtävillä pidon jälkeen ja se oli siksi pitänyt asettaa uudelleen nähtävälle.

Valituksen olennainen sisältö tiivistyy Pankkitalon suojelupäätöksen moittimiseen ja valittajan oletukseen siitä, että Pankkitalon puisten tukipaaluperustusten säilyminen on jollain tavalla uhattuna ja että syyllinen valittajan käsityksen mukaan uhkaavaan tilanteeseen on Joensuun kaupunki. Valittaja esittää lisäksi väitteidensä tueksi laajoja perusteluja, jotka keskittyvät valmiiseen ja käytössä olevaan toripysäköintilaitokseen, joka on rakennettu lainvoimaisen asemakaavan ja rakennusluvan perusteella.

## ASIAAN SOVELLETTAVAT SÄÄNNÖKSET

Asemakaavoitusta, siihen liittyvää päättämistä ja muutoksenhakua sääntelevät maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, MRL) ja kuntalaki (410/2015). Täydentäviä säännöksiä mm. kaavoituksessa noudatettavista menettelytavoista on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (895/1999, MRA). Muutoksenhakua koskee lisäksi laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019, HOL). Rakennussuojelun osalta tulee sovellettavaksi MRL 57.3 §:n perusteella myös laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010, rakennusperintölaki).

Asemakaavan hyväksymisestä päättää MRL 52 §:n (230/2017) pääsäännön mukaan kunnanvaltuusto. Muutoksenhaussa kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen sovelletaan MRL 188.1 §:n (976/2017) mukaan kuntalakia. Kuntalain 135 §:n mukaan kunnanvaltuuston tekemästä päätöksestä saa tehdä valituksen sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaislainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Kyseessä on laillisuusvalitus, mikä tarkoittaa, että kunnanvaltuuston päätös voidaan kumota muutoksenhaussa vain, jos se on jollain kuntalain 135 §:ssä mainitulla tavalla lainvastainen. Lisäksi kunnallisvalitukselle on ominaista, että hallinto-oikeus voi tutkia vain niitä vaatimuksia ja perusteita, jotka valittaja on esittänyt ennen valitusajan päättymistä.

Valittajan esittämien väitteiden vuoksi asiassa on näytettävä, että päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä (väite siitä, että kaavaehdotus olisi pitänyt asettaa uudelleen nähtäville). Tässä tulee sovellettavaksi MRA 32 §. Valituksessa ei ole väitetty kaupunginvaltuuston ylittäneen toimivaltansa, eikä kaupunginvaltuuston toimivallasta hyväksyä asemakaava olekaan mitään epäselvyyttä.

Päätöksen muuta lainvastaisuutta koskevat väitteet liittyvät tässä riittävään selvittämiseen ja kaavan vaikutusten arvioimiseen (MRL 9 §, 254/2017), rakennuksen suojelemiseksi annettaviin suojelumääräyksiin ja niiden kohtuullisuuteen (MRL 57.2 § ja 57.3 §) sekä asemakaavan sisältövaatimukseen siltä osin kuin puhutaan ympäristön viihtyisyydestä ja esteettisestä laadusta (MRL 54.2 §). Tässä kaavahankkeessa on rakennussuojelun osalta merkitystä myös oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutuksella (MRL 42 § ja 54.1 §).

Valituksessa puhutaan ympäristövaikutusten arvioimisesta. Selvyyden vuoksi on mainittava, että laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä (252/2017, YVAL) ei tule tässä tapauksessa sovellettavaksi, koska kaavahankkeessa eivät täyty YVAL 3 §:n tarkoittamat kriteerit arviointimenettelyn soveltamiseksi. Tämä käy selvästi ilmi YVAL 3.3 §:n ja lain liitteiden 1 ja 2 perusteella.

## VASTAAMINEN VALITUKSEN VÄITTEISIIN

### 1. RAKENNUSSUOJELU

#### SUOJELUMÄÄRÄYKSESTÄ

Asemakaavassa voidaan antaa rakennuksen suojelemista koskevia määräyksiä, jos sitä on mm. rakennetun ympäristön ja kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi suojeltava (MRL 57.2 § ja 57.3 §). Kun harkitaan sitä, onko suojeltavaksi harkittavalla kohteella tällaisia arvoja, voidaan soveltaa rakennusperintölain 8 §:ään sisältyvää luetteloa suojelun edellytyksistä. Suojelun edellytyksillä tarkoitetaan siis rakennuksen merkittävyyttä eli niitä rakennusperintöarvoja, joita rakennukseen sisältyy ja joiden säilyttämiseksi suojelupäätös tehdään.

Pankkitalon rakennuksen suojelemisesta on tehty päätös, kun Joensuun keskustan osayleiskaava (2012) on hyväksytty. Osayleiskaava on MRL 42.1 §:n mukaan ollut ohjeena tätä asemakaavan muutosta laadittaessa myös suojelun osalta. Pankkitalo on osoitettu osayleiskaavassa merkinnällä sr (21). Merkintä tarkoittaa rakennussuojelukohdetta. Yleiskaavamääräyksen mukaan *suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla, rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasuun tehdä sellaisia muutoksia, jotka vaarantavat kohteen kulttuurihistoriallisen arvon säilymisen ja suluissa oleva numero viittaa kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvityksen kohdeluetteloon*. Keskustan osayleiskaava on oikeusvaikutteinen ja koko puheena olevan asemakaava-alueen osalta lainvoimainen. Valittaja on tyytynyt aikanaan suojeluratkaisuun eikä hakenut muutosta keskustan osayleiskaavaan sisältyvään suojelumerkintään.

Pankkitalon rakennusperintöarvot (rakennusperintölain 8 §:n tarkoittamat suojelun edellytykset) on selvitetty keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa kulttuuri- ja rakennushistoriallisessa selvityksessä. Selvitys jakautuu yleiseen osaan, joka käsittelee Joensuun keskustan rakentamista ja suunnittelua yleensä, ja kohdekohtaiseen osaan, jossa käydään läpi kaikki suojeluharkinnassa tuolloin olleet kohteet ja alueet. Pankkitaloa koskeva kohdekuvaus on Kauppatorin ja ympäristön asemakaavamuutoksen kaavaselostuksen liitteenä 5. Tiivistetysti sanottuna kyse on yhdestä koko Joensuun keskustan leimallisimmista rakennuksista. Se liittyy sodanjälkeisen vilkkaan rakentamisen alkuvaiheeseen, ja sillä on näkyvän sijaintinsa, kokonsa, rakentamistapansa ja erityisesti pankkitoimintaan liittyvän historiansa vuoksi kiistämättömiä rakennusperintöarvoja. Kohde on luokiteltu selvityksessä maakunnallisesti arvokkaaksi.

Hyväksytyyn asemakaavamuutokseen sisältyy sisällöltään keskustan osayleiskaavan suojelumerkintää erittäin pitkälti vastaava merkintä sr-1. Merkinnän selitys kuuluu seuraavasti: *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 rakennustaitteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.*

Samaa sr-1 -merkintää käytetään yleisesti Joensuun kaupungissa merkittävissä suojelukohteissa. Merkinnän tulkintaan ei ole liittynyt mitään mainittavia vaikeuksia tai epäselvyyksiä. Rakennuksen purkamiskielto on tulkinnan kannalta aivan yksiselitteinen. Muiden toimenpiteiden osalta täsmällinen toteuttamistapa ratkaistaan tapauskohtaisesti sillä perusteella, soveltuuko suunniteltu korjaus- tai muutostyö rakennuksen luonteeseen. Tämä mahdollistaa muutoksia rakennuksessa ja erilaisia vaihtoehtoja muutosten suunnittelussa ja toteutuksessa, mutta edellyttää samalla alkuperäisen rakentamistavan kunnioittamista. Yksityiskohtaisempi määrittäminen olisi omistajan kannalta huomattavasti ongelmallisempaa.

Suojelumerkinnän taloudellisia vaikutuksia omistajalle on kohtuullistettu jättämällä Pankkitalon kaksikerroksinen osa suojelun ulkopuolelle, vaikka keskustan osayleiskaavan suojelumerkinnällä on tarkoitettu myös tämän osan suojelua ja vaikka Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Museovirasto ovat olleet myös matalan osan suojelun kannalla. Tällä on kohdennettu suojelu nimenomaan rakennuksen olennaisimpaan osaan.

#### **OMISTAJIEN YHDENVERTAINEN KOHTELU SUOJELUSSA**

Valittaja väittää suojelua epätasapuoliseksi eri kiinteistönomistajien välillä ja nostaa esille osoitteessa Siltakatu 12 sijaitsevan Kiinteistöosakeyhtiö Joensuun Yhdyslinnan rakennuksen suojelumerkinnän, joka ei ole samanlainen kuin hyväksytyssä asemakaavassa Pankkitaloon kohdennettu suojelumerkintä. Yhdyslinnan rakennus-suojelumerkintä on sr-3 ja merkinnän selitys kuuluu ”*Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen rakennustaitteellista arvoa*”. Merkintään sisältyvä määräys on purkamisen kiellon osalta täysin identtinen sr-1 -merkintään sisältyvän määräyksen kanssa. Korjaus- ja muutostöitä koskeva rajoitus kohdentuu julkisivuihin ja suojaa nimenomaan niiden rakennustaitteellista arvoa. Yhdyslinnan suojelu sisältyy kiinteistöllä voimassa olevaan asemakaavaan, joka on vuodelta 2001. Tuolloin laadittu asemakaava koski koko korttelia 29 ja sen perusteella on rakennettu Kauppakeskus Iso Myy.

Rakennussuojelu ei voi perustua kohteiden äärimmilleen vietyyn tasapuoliseen kohteluun, koska suojeluharkinnassa nimenomaisesti arvioidaan yksittäisten rakennuskohteiden arvoja. Tasapuolisuuteen voidaan toki vedota tilanteissa, joissa kohteet ovat kiistattomasti rakennusperintöarvojen kannalta yhdenvertaisia. Pankkitalo ja

Yhdyslinna ovat naapureita, mutta niiden sijainti on olennaisesti erilainen, koska Yhdyslinna on osa usean rakennuksen muodostamaa yhtenäistä julkisivuriviä. Pankkitalo on erillinen yksittäisrakennus, joka on ympäristönsä korkein rakennus ja tori-sijaintinsa vuoksi kaupunkikuvallinen dominantti. Asemansa vuoksi se vertautuu pikemminkin kaupungintaloon ja taidemuseoon. Vertailussa Yhdyslinnaaan pitää muistaa, että Yhdyslinnan suojelupäätös on tehty jo vuonna 2001. Silloin Joensuun keskustan osayleiskaavan (2012) ja siihen liittyvien selvitysten laatimista ei ollut edes käynnistetty. Suojeluratkaisu on tehty siten aivan erilaisessa tilanteessa sekä tosiasioiden selvittämisen että ylemmän asteisen kaavan ohjausvaikutuksen osalta. Lisäksi Yhdyslinnan suojelupäätöksen aikaisen rakennussuojelulain (60/1985) on korvannut vuonna 2010 voimaan tullut laki rakennusperinnön suojelusta.

Omistajien kohtelun yhdenvertaisuutta arvioitaessa on siis huomioitava mainittujen rakennuskohteiden erilaisuus ja erilainen sijainti sekä päätöksenteon aikaisen tietopohjan ja ohjaavan yleispiirteisen kaavan sisällön erilaisuus. Pankkitalolle hyväksytty suojelumerkintä ja Yhdyslinnan osalta voimassa oleva suojelumerkintä kohtelevat edelle kirjoitettu huomioiden omistajia tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti.

#### **SUOJELUN EDELLYTYKSET**

Valittaja ei ole ymmärtänyt suojelun edellytykset -käsitteen merkitystä, koska tarkoittaa sillä selvästikin Pankkitalon rakenteiden teknisiä säilymisedellytyksiä. Rakennuksen omistajan kannalta on kysymys siitä, millaisia kustannuksia rakennuksen säilyttäminen aiheuttaa. Teknisiä säilymisedellytyksiä on arvioitava siitä näkökulmasta, ovatko suojelumääräykset omistajalle kohtuullisia (MRL 57.2 §), tai jos eivät ole, syntykö omistajalle oikeus korvaukseen (MRL 57.3 §). Tässä on huomattava, että kunnalla on toimivalta antaa asemakaavalla suojelumääräys myös MRL 57.3 §:n tarkoittamassa tilanteessa eli silloin kun suojelumääräyksiä ei voi katsoa kohtuullisiksi. Maanomistajan edun turvaa viime kädessä oikeus korvaukseen. Korvaus ratkaistaan kaavoituksesta erillisessä menettelyssä rakennusperintölain 15 §:ää soveltaen.

#### **OMISTAJAN ESITTÄMÄ VAIHTOEHTOINEN SUOJELURATKAISU**

Valittaja ilmoitti kaavaehdotusta koskevassa muistutuksessaan hyväksyvänsä sellaisen suojeluratkaisun, jossa Pankkitalon korkean osan kolme julkisivua suojeltaisiin. Tällä haluttaneen säilyttää liikkumavaraa mahdollisissa Taidemuseon suunnan julkisivumuutoksissa. Rakennusteknisesti tämä ratkaisu edellyttäisi käytännössä rakennuksen rungon ja rakennuksen perustusten säilyttämistä aivan samoin kuin hyväksytyin asemakaavan mukainen suojelukin, koska äärimmilleen vietyinä pelkkien julkisivujen säilyttäminen ja rakennusrungon uusiminen niiden takana johtaisi epä-tarkoituksenmukaisen kalliisiin teknisiin ratkaisuihin. Valittaja on halunnut esittää

kompromissin näyttääkseen näennäisesti vaihtoehtoisen tavan suojelun toteuttamiseksi. Kompromissi ei ole rakennuksen arvo ja kaupunkikuvallinen sijainti huomioiden perusteltu.

Pankkitalorakennus on täysin käyttökuntoinen ja kokonaan omistajiensa tai vuokraisten käytössä. Rakennuksesta on pidetty hyvää huolta, ottaen huomioon sen keskeinen sijainti ja merkittävät rakennusperintöarvot. Kaupungilla ei ole mitään tietoa eikä sille ole kaavahankkeen aikana esitetty mitään selvitystä siitä, että rakennus tai sen perustukset olisivat huonokuntoisia.

### **PANKKITALON SÄILYMISEN EDELLYTYKSET**

Valittaja ei ole valituksessaan eikä aikaisemminkaan esittänyt yhtään perusteltua väitettä siitä, että Pankkitalon rakenteissa olisi vaurioita tai ongelmia. Valituksessa esitetään ainoastaan epäilyitä. Valittaja väittää, että Pankkitalon puupaaluperustukset olisivat vaarantuneet. Epäilyitä koskevat perustelut eivät ole kestäviä ja näytöksi esitetyt selvitykset eivät ole uskottavia. Valittaja on esittänyt vastaavia epäilyjä myös kaavaprosessin aikana esittämässään mielipiteissä ja muistutuksessa, ja näihin on vastattu. Epäilyn toistaminen moneen kertaan ei tee siitä totta.

Valituksessa on ilmoitettu pohjaveden korkeuslukemia valikoiden niitä niin, että synnyisi vaikutelma Joensuun keskustan pohjaveden pinnan tason dramaattisesta alenemisestä. Tämä ei vastaa todellisuutta eikä myöskään sitä tietoa, joka on kaupungin ja keskustan kiinteistönomistajien yhteisen selvityksen vuoksi valittajankin hallussa. Valituksessa on mainittu yksi pohjavesilukema v. 1938 ja kaksi pohjaveden korkeuslukemaa vuodelta 2000. Vuoden 1938 lukeman lähde on todennäköisesti kaupungin vuonna 2000 pyytämä lausunto *Keskustorin ympäristökiinteistöjen puupaaluperustusten kunto ja säilyttäminen* (DI, geoteknikko Aarno Haverinen, M&K Fagus Ky, 2000). Lausunnon sivulla 2 mainitaan yksittäinen, 2.4.1938 päivätty lukema, joka on merkitty Koy Teräskulman rakennuksen perustamistapakarttaan. Valituksessa mainitut vuodelle 2000 ajoitetut pohjaveden korkeuslukemat ovat oletettavasti peräisin samasta lähteestä sivulta 6, jossa on mainittu neljä yksittäistä mittausta neljästä eri mittauspisteestä kauppatorin ympärillä. Lausunnon samalla sivulla 6 mainitaan myös mm. *"... mittaustuloksista on pääteltävissä, ettei Joensuussa, ei myöskään torin ympäristössä, liene pohjavedenpinta paljoakaan alentunut 1900-luvun puolivälin korkeustasoista"*. Valitukseen kirjatut lukemat on siis annettu ilman yksilöityä tietoa täsmällisistä mittauspisteistä, ilman yksiselitteistä tietoa mittausten korkeusjärjestelmästä, ja ilman tietoa siitä, onko kyse varsinaisen pohjaveden korkeusasemasta vai ns. orsivedestä, mitkä ovat kaksi eri asiaa. Valittaja ei myöskään tuo esille sitä epäluotettavuutta, mikä liittyy aina siihen, kun pohjaveden korkeusasema mitataan vain yhden kerran (kuten v. 1938 lukema) ja sitä, että pohjaveden korkeudessa on luonnollista vaihtelua. Valittajalla on ollut käytössään

selvästi laajempaa tietoa pohjaveden korkeuden seurannasta kuin valituksessa tuodaan ilmi, mutta valitukseen on poimittu vain kolme mittaustietoa.

Pohjaveden pinnan taso on lähtökohtaisesti muuttuva asia, mikä käy ilmi esimerkiksi tutustumalla julkisiin ympäristöhallinnon pohjavesiseurantatietoihin. Jo tämän vuoksi on olennaista keskittyä pitkiin mittaussarjoihin, ei yksittäisiin mittaustuloksiin. Lisäksi on tiedettävä ja ilmoitettava mitä mitataan. Erityisesti on tehtävä ero varsinaisen pohjaveden ja ns. orsiveden välillä. Yksittäisillä kiinteistöillä on orsiveden pinnan korkeus yleensä merkittävämpi tekijä kuin varsinaisen pohjaveden korkeus. Tämä johtuu siitä, että Joensuun keskustan kaltaisessa erittäin huonosti vettä läpäisevässä maaperässä tontille rakennusta varten tehty kaivanto muodostaa vesitaskun, johon kerääntyvä vesi imeytyy ympäröivään maaperään hyvin hitaasti. Siksi orsivesi on nimityksensä mukaan usein varsinaista pohjavettä ylempänä, orrella. Myös maaperän aineiden luonnolliset tiiveysvaihtelut voivat muodostaa luonnollisia orsivesitaskuja. Orsivesi asettuu luonteensa vuoksi vähintään varsinaisen pohjaveden pinnan tasoon eikä voi siis luonnostaan olla varsinaista pohjavettä alempana.

Kaupungilla on keskusta-alueelta tietoja melko pitkäaikaisista pohjaveden pinnan seurannoista. Tässä tuodaan esille osa näistä tiedoista, pisteistä, jotka sijaitsevat lähellä valittajan omistamaa kiinteistöä. Taidemuseon korttelissa sijaitsevasta pisteestä nro 43, joka sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä valittajan kiinteistön rajalta, on tietoja varsinaisen pohjaveden seurannasta vuodesta 2000 vuoteen 2019. Alin mitattu lukema on noin +77,3 (N2000) ja ylin mitattu lukema noin +79,0 (N2000). Vaihtelun amplitudi on noin 1,7 metriä. Trendinomaista muutosta ei ole nähtävissä. Koskikatu 13 kohdalta noin 130 metrin etäisyydellä valittajan kiinteistön rajalta, on tiedot varsinaisen pohjaveden mittauksista samalla vuosivälillä 2000–2019 (piste nro 8). Alin mitattu lukema on noin +76,9 (N2000) ja ylin mitattu lukema noin +78,6 (N2000). Vaihtelun amplitudi on noin 1,7 metriä. Trendinomaista muutosta ei ole nähtävissä. Lukemat ovat samalla tasolla kuin 2000-luvun lukemat Taidemuseon korttelissa (piste nro 43). Korttelista 40, noin 240 metrin etäisyydellä valittajan kiinteistön rajalta, on tiedot varsinaisen pohjaveden mittauksista vuosivälillä 1982–89 (piste nro 103, joka on myöhemmin poistettu). Alin mitattu lukema on +76,55 (N2000) ja ylin mitattu lukema +77,75 (N2000). Vaihtelun amplitudi on noin 1,2 metriä. Trendinomaista muutosta ei ole nähtävissä. Lukemat ovat jonkin verran alemmalla tasolla kuin 2000-luvun lukemat Taidemuseon korttelista (piste nro 43). Torin luoteiskulmalta sijainneesta pisteestä nro 102, valittajan kiinteistön välittömästä läheisyydestä, on tietoja varsinaisen pohjaveden seurannasta vuodesta 2006 vuoteen 2017. Alin mitattu lukema on +76,52 (N2000) ja ylin mitattu lukema +77,51 (N2000). Vaihtelun amplitudi on noin 1,0 metriä. Trendinomaista muutosta ei ole tässä nähtävissä. Kiinteistön rajalta Keskuspuistosta (piste nro 240) on käytettävissä lyhyeltä ajanjaksolta ajalta 16.4.2019–22.10.2020 yhteensä 9 mittaustulosta.



Näistä alin mitattu lukema on +77,37 (N2000) ja ylin mitattu lukema +77,89 (N2000).

Edellä referoiduissa mittausarjoissa, jotka ovat siis vain osa kaupungin hallussa olevasta mittausaineistosta, on tehty yhteensä 115 erillistä mittausta. Mittausarjoissa ei ole nähtävissä trendinomaista pohjaveden korkeuden muutosta. Niistä on nähtävissä, että korkeustasoissa on jatkuvaa luonnollista kausivaihtelua eri sijainneissa. Mittausten perusteella pohjaveden pinnan taso ei ole laskeva.

Pankkitalon rakennuksen puupaaluperustusten yläpinnan taso eli ns. katkaisutaso on +77,06 m (N2000). Tieto on saatu Koy Pankkitalolta eikä ole syytä epäillä sen paikkansapitävyyttä. Katkaisutaso on kaupungin lähimpien varsinaisen pohjaveden seurantapisteistä (nrot 8, 43 ja 102) mitattuja korkeuksia alemmalla tasolla, lukuun ottamatta joitain yksittäisiä +77,0 -tason alituksia pisteessä nro 102. Koy Pankkitalolta ei ole saatu kiinteistön alueelta tehtyjä seurantatietoja orsiveden korkeudesta, koska yhtiö ei ole tällaista seurantaa tehnyt, huolimatta sen esittämästä huolesta oman rakennuksensa perustuksista. Orsiveden seurantapiste on perustettu kaupungin ja kymmenen kiinteistön yhteisessä hankkeessa syksyllä 2020. Tästä hankkeesta on lisätietoa myöhempänä kohdassa muita näkökulmia.

Valittaja väittää paitsi pohjaveden pinnan alentuneen, myös nimeää alenemiselle todennäköiseksi syyksi ns. savisulkujen puuttumisen katurakenteista. Tässä valittajan väitteessä olisi siis kyse siitä, että katurakenteilla olisi merkittävä salaojavaikutus ja pohjavettä ohjautuisi katurakenteiden kautta Pielisjokeen. Katurakenteiden massanvaihtojen vuoksi ei keskustassa ole tarvetta tehdä keskimääräisen pohjaveden tason alapuolelle meneviä kaivantoja eikä sen vuoksi voi syntyä salaojavaikutusta. Joensuun keskustan alue on maanpinnaltaan tasaista ja pääosin noin tassossa +80 m (N2000). Katurakenteet tehdään routimisen estämiseksi noin 2 metrin paksuisiksi, joten kaivutaso on yleisesti noin +78 m (N2000) eli selvästi pääasiallisen pohjavedenpinnan yläpuolella. Joitain viemäri- ja sadevesiviemärijohtoja on toteutettu keskimääräisen pohjavesipinnan alapuolelle, mutta pääsääntöisesti nämäkin pyritään tekemään menemättä varsinaista katurakennetta alemmas. On mahdollista, että johtokaivantojen vuoksi on olemassa jonkin verran salaojavaikutusta pohjaveteen, mutta ei merkittävästi, mikä käy ilmi, kun tarkastellaan Pielisjoen vedenpinnan korkeustasoja ja keskustan pohjaveden pinnan tasoja.

Vedenkorkeudesta Pielisjoen Länsikosken alapuolella (likimain Koskikadun linjassa) on saatavissa pitkäaikaista mittaustietoa valtion ympäristöhallinnolta (seurantapiste 0405100 Pyhäselkä, Joensuu, ala, <http://wwwi3.ymparisto.fi/i3/tilanne/fin/vedenkorkeus/N2000/PKA.htm>). Vedenkorkeus on Pielisjoen alajuoksun ja Pyhäselkäjärven korkeus Joensuun keskustan kohdalla. Keskivedenkorkeus MW (1981–2010) on +76,33 m (N2000). Keskimääräinen vedenkorkeus pitemmällä aikavälillä

1877–2019 on hyvin lähellä tuota lukemaa. Aikavälillä 1877–2019 vedenkorkeuden vaihteluväli on noin +75 – +78 m (N2000). Vedenkorkeus Länsikosken yläpuolella (likimain Niskakadun linjassa) on noin 0,5 m ylempi kuin kosken alapuolella. Pielisjoen keskivedenkorkeus huomioiden katujen salaojavaikutus voisi alimmillaan laskea keskustan pohjavedenpinnan korkeuden välille +76,3 – +76,8 m (N2000). Kun vertaillaan aiemmin selostettuja pitemmän ajan pohjavesiseurantatietoja ja Pielisjoen vedenkorkeuden seurantatietoja, voi todeta, että niistä ei löydy tukea väitteelle keskustan katurakenteiden merkittävästä salaojavaikutuksesta. Pohjavesilukemat asettuvat joen vedenkorkeuslukemia ylemmälle tasolle.

Joen vedenpinnan korkeuden ja keskustan pohjavesihavaintojen välistä yhteyttä voi halutessa selvittää selvästi tarkemminkin. Puheena olevan kaavahankkeen yhteydessä asian selvittäminen ei kuitenkaan ole ollut tarpeellista.

Pohjavesiin liittyen valituksessa on lisäksi esitetty väite Kauppakadun katurakenteen vaurioitumisesta pohjaveden pinnan laskemisen vuoksi. Kyseessä ei ole pohjavedestä vaan Joensuun keskustan maaperän laadusta ja rakentajien tyypillisestä valinnasta johtuva ilmiö, joka lähes pääsääntöisesti tapahtuu tuettujen rakennuskaivantojen toteuttamisen yhteydessä. Joensuun keskustan maaperäolosuhteissa syvät kaivannot on tuettava. Yleisesti tämä tehdään ponttiseinillä, jotka mahdollisesti myös ankkuroidaan. Kun ponttitukiseinä puretaan, seinän ulkopuolen maaperässä tapahtuu pieni sivuttaissiirtymä, joka näkyy kadun pintarakenteessa laatoituksen liikkumisena ja joidenkin metrien etäisyydelle ulottuvana muutaman senttimetrin painumana. Tällainen siirtymä olisi vältettävissä, jos kaivannon tukena oleva ponttiseinä jätettäisiin paikalleen. Rakentajan kannalta on useimmiten kuitenkin edullisempaa korjata katurakenne kuin jättää arvokkaat pontit paikoilleen. Siksi tällaisia korjattavissa olevia katuaurioita syntyy ja rakentajat niitä korjaavat. Näin tapahtui myös toripysäköintilaitoksen työmaalla. Vauriot korjattiin vuonna 2018. Tästä ilmiöstä löytyy lyhyt kuvaus M&K Fagus Ky:n kaupungin toimeksiannosta tekemästä selvityksestä *Geotekninen selvitys perustusten vahvistamistarpeesta – Kortteli 40 piharakennukset ja Suvantokatu 2, Joensuu* (DI, geoteknikko Aarno Haverinen, M&K Fagus Ky, 2005). Tässäkään ei kuitenkaan ole kysymys valituksenalaisen kaavan sisällöstä tai vaikutuksista.

Hallinto-oikeudelle lähetettävään aineistoon sisällytetään aiemmin mainitut ja muut kaupungin hallussa olevat olennaiset keskusta-alueen pohjaveden seurantatiedot. Nämä kaikki tiedot ovat ja ovat olleet myös valittajan käytettävissä.

## 2. TORIPYSÄKÖINTILAITOKSEN PÄÄLLE RAKENTAMINEN

### TORIPYSÄKÖINTILAITOKSEN LAINVOIMAINEN RAKENNUSLUPA

Hyväksytyllä Kauppatorin ja ympäristön asemakaavamuutoksella ei ole ratkaistu Joensuun toripysäköintilaitoksen rakentamista. Sen rakentaminen on perustunut aiempiin lainvoimaisiin päätöksiin. Tässä käydään kuitenkin lyhyesti läpi laitoksen rakentamista ja rakentamistapaa asian pääpiirteiseksi selvittämiseksi.

Joensuun Kauppatorin alle rakennettu toripysäköintilaitos sai rakennusluvan 2.3.2017. Lupa myönnettiin pysäköintilaitokselle, siihen liittyville neljälle porrashuoneelle ja kahdelle kattamattomalle ajoluiskalle. Naapurit, myös valittaja Koy Pankkitalo, kuultiin rakennusluvan yhteydessä. Rakennuslupa sai lainvoiman oikaisuvaatimusajan päätyttyä. Rakennus on toteutettu osin paikallaan valettuina betonirakenteina, osin elementteinä, mikä on hyvin tyypillistä tällaisissa rakennuksissa. Rakentaminen alkoi keväällä 2017. Pysäköintilaitos valmistui ja otettiin käyttöön loka-kuussa 2018. Pysäköintilaitoksen omistaa Kiinteistöasakeyhtiö Joensuun Toriparkki, jonka omistaa Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO.

Joensuun kaupungin rakennusvalvonta määritteli hankkeen vaativuusluokaltaan vaativaksi ja hyväksyi suunnittelijoiksi tämän vaatimuksen täyttävät henkilöt. Pääsuunnittelijana on toiminut rakennusinsinööri Pauli Nuutinen. Valituksessa mainittu Markku Kantelinen on toiminut rakennesuunnittelijana, ei pohjarakennussuunnittelijana. Pohjarakennussuunnittelijana on toiminut insinööri Eino Mönkkönen FCG Oy:stä. Pohjarakenteiden osalta rakennusvalvonta edellytti, että ennen rakentamisen aloittamista sille toimitetaan MRL 150 d §:n tarkoittaman erityismenettelyn mukaiset suunnitelmat, joihin tulee sisältyä ulkopuolinen tarkastusmenettely, laadunvarmistusselvitys ja rakennustyön asiantuntijatarkastus. Vaatimuksen perusteella rakennusvalvonnalle toimitetussa Joensuun Toriparkki – Geotekninen suunnittelu-raportti -nimisessä selvityksessä (2017) on esitetty pohjarakenteiden toteutustapa. Raportin on laatinut Sipti Infra Oy:ssä AA-luokan pohjarakennussuunnittelija, Di Tuomas Kärki ja tarkastanut AA-luokan pohjarakennussuunnittelija, DI Matti Honkaniemi. Rakentamisaikaiset pohjarakentamista koskevat ulkopuoliset tarkastukset on suorittanut DI Pauli Oksman insinööritoimisto SRT Oy:stä (poikkeuksellisen vaativa –vaativuusluokan rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastaja). Rakennusvalvonta on näin varmistanut, että rakenteet suunnitellaan ja toteutetaan olosuhteet asianmukaisesti huomioiden.

Toripysäköintilaitosta ympäröivien maanalaisten vesien kuivatustaso on +77.300 (N2000). Valittu kuivatustaso perustuu tarpeeseen olla laskematta pohjaveden pinnan korkeutta tätä korkeustasoa alemmas, mihin taas ovat syynä toria ympäröivien rakennusten puupaaluperustukset. Tämän tason alapuolella olevia maaperän vesiä ei kuivateta ja tason alapuoliset rakenteet ovat vesitiiviitä. Laitoksen lattiataso on

alempana, leikkauspiirustusten perusteella välillä +76.330 - +77.090 (N2000). Vesitiiviin pohjalaatan pinta on hieman sitä alempana. Tältä tasolta kuivatetaan ainoastaan hallin sisäpuolisia vesiä, kuten autojen pyörissä kantautuneiden lumien sulamisvesiä. Sisäpuolisten vesien pumppaamisella ei ole vaikutusta Toriparkin rakenteen ulkopuolisen maaperän vesiin. Vedenpainetta kestävien rakenteiden toteutukseen on käytettävissä erilaisia rakennusmenetelmiä. Nykyisin yleisesti käytetty menetelmä on tehdä rakenne vesitiiviistä betonista, koska tällaiset rakenteet ovat kunnonapidon kannalta parempia. Vesitiiviin betonin ja vedenpaine-eristetyn rakenteen vedenläpäisevyydessä oleva ero on pieni ja käytännössä merkityksetön, kun otetaan huomioon Joensuun keskustan maaperän hienojakoisuudesta johtuva huono vedenläpäisevyys.

### **RAKENNUSJÄRJESTYKSEN SOVELTAMINEN**

Rakennusluvan myöntämisen aikana oli voimassa Joensuun kaupungin rakennusjärjestys, jonka kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt 25.1.2010. Valittaja viittaa rakennusjärjestyksen 11 §:n 5 momentissa määrättyyn rakennuksen lattiatason alimpaan korkeusasemaan suhteessa kerran 50 vuodessa toistuvaan ylivedenkorkeuteen. Kyse on määräyksestä, joka koskee tulvavaaraan varautumista rakennettaessa ranta-alueelle. Määräystä ei ole voinut soveltaa rakentamiseen Joensuun Kauppatorille. Tori ei ole tulvavaaran alainen ranta-alue. Toisekseen rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta, jos asemakaavassa on määrätty samasta asiasta toisin (MRL 14.4. §). Toriparkin rakentaminen yhteen maanalaiseen kerrokseen Kauppatorin alle on perustunut asemakaavan nimenomaiseen merkintään, joka sallii yhden maanalaisen kerroksen rakentamisen pysäköintikäyttöön (merkintä ma-LPA, selitys *Maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitokseen saa rakentaa enintään yhden (1) maanalaisen pysäköintitason*). Lisäksi asemakaavassa on määrätty likimääräinen toripinnan korkeusasema (+81,0 N60-järjestelmässä, vastaa +81,2 nykyisessä N2000-järjestelmässä), mitkä yhdessä pysäköintilaitoksen välttämättömien rakenteiden kanssa johtavat pysäköintilaitoksen lattiatason toteuttamiseen noin tasoon +76.0 – +76,5 (N2000). Tässä on syytä huomata myös se, että pysäköintilaitoksen lattiataso on eri asia kuin pysäköintilaitoksen kuivatustaso.

### **TORIPYSÄKÖINTILAITOSTA KOSKEVA ASEMAKAAVA**

Rakennusluvasta päättämisen aikaan ja edelleen on Joensuun Kauppatorin alueella voimassa asemakaava, jonka Joensuun kaupunginvaltuusto hyväksyi 31.3.2008. Kaava sai lainvoiman vasta valituskäsittelyjen jälkeen. Valitukset koskivat muun ohella sellaisia maaperään ja puupaaluperusten säilymiseen liittyviä seikkoja, joihin nyt puheena olevan valituksen tekijä myös kohdistaa huomionsa. Kuopion hallinto-oikeus hylkäsi kolme kaavan hyväksymistä koskenutta valitusta 3.7.2009 (pätös 09/0349/3). Korkein hallinto-oikeus hylkäsi kolme jatkovalitusta

(KHO 9.12.2010 t. 3681). Lopulliseksi jääneessä päätöksessään KHO ei muuta hallinto-oikeuden päätöstä eikä sen perusteluja. Kuopion hallinto-oikeuden päätöksessä käydään seikkaperäisesti läpi mm. kaavaan liittyvien maaperä-, pohjavesi- ja rakennettavuusolosuhteisiin liittyvien selvitysten riittävyttä. Hallinto-oikeus toteaa kaavaratkaisun perustuvan riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

### **TORIPYSÄKÖINTILAITOKSEN HANKESUUNNITELMA 2011**

Valittaja viittaa Joensuun kaupungin laadittamaan, vuonna 2011 valmistuneeseen hankesuunnitelmaan toripysäköintilaitoksen toteuttamisesta. Kyseinen suunnitelma on laadittu sitä varten, että kaupunki voisi hakea toteuttajaa toripysäköintilaitokselle. Taustana tälle on syytä mainita, että kaupunki oli päättänyt, että se ei itse tule laitosta toteuttamaan vaan tarjoaa yksityisille mahdollisuuden toteuttamiseen. Hankesuunnitelmalla pyrittiin näyttämään, millaisilla teknisillä ratkaisuilla pysäköintilaitos on toteutettavissa ja mikä olisi hankkeen uskottava toteutuskustannusarvio. Hankesuunnitelman perusteella ei haettu mitään lupia eikä siihen liity mitään viranomais- hyväksyntää. Kaupunki ei ole myöskään sopimuksilla edellyttänyt muita osapuolia noudattamaan suunnitelman sisältöä eikä tällaista tarkoitusta suunnitelman laatimiseen ole missään vaiheessa sisältynyt. Suunnitelmaa käytettiin neuvotteluissa, joita käytiin useampien potentiaalisten toripysäköintilaitoksen toteuttajien kanssa 2010-luvun kuluessa. Kyseessä oli siis suunnitelmareferenssi, jonka avulla toripysäköintilaitoksen toteuttamisesta kiinnostuneet pystyivät hahmottamaan konkreettisesti suunnittelu- ja rakentamistehtävän sisältöä ja investoinnin keskeisiä realiteetteja. Suunnitelmalla ei ole mitään oikeusvaikutuksia.

Koy Joensuun Toriparkin varautumisesta kauppahallirakennuksen rakentamiseen Koy Joensuun Toriparkki on toteuttamansa toripysäköintilaitoksen rakenteissa varautunut siihen, että kauppahallimainen rakennus voidaan toteuttaa joko Kauppatorin etelälaidalle Koskikadun varteen tai sen pohjoislaidalle Siltakadun varteen. Ensimmäinen sijaintipaikka on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja jälkimmäinen sijaintipaikka hyväksytyin asemakaavan mukainen. Varautuminen on käytännössä tarkoittanut sitä, että toripysäköintilaitoksen rakenteet, kuten perustukset, pystyrakenteet ja kansi, on mitoitettu niin, että näiden päälle voidaan rakentaa voimassa olevan ja hyväksytyin kaavan mukainen kauppahallityyppinen rakennus ilman, että tarvitaan lisärakenteita tai mainittavia jo toteutetun pysäköintilaitoksen rakenteiden avaamisia. Tällaiseen varautumiseen ei ole tarvittu mitään erityistä lupamenettelyä. Toteuttaja on ylimitoittanut rakenteet niin, että niiden päälle voidaan toteuttaa 1-2 -kerroksinen uudisrakennus.

Koy Joensuun Toriparkin omistaja PKO oli aloitteentekijänä nyt hyväksytyssä asemakaavahankkeessa. PKO haki asemakaavaan muutosta niin, että kauppahallityyppinen rakennus voitaisiin toteuttaa Kauppatorin pohjoisreunalle Siltakadun

puolelle. Aloite on päivätty 7.5.2018 ja siihen vastattiin myönteisesti Joensuun kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä 19.6.2018. Nämä asiakirjat sisältyvät kaavaselostuksen liitteisiin. Koska PKO haki tällaista muutosta asemakaavaan toripysäköintilaitoksen ollessa jo rakenteilla, on yksinkertaisesti pääteltävissä, että sen on täytynyt varautua pysäköintilaitoksen rakenteissa myös tähän vaihtoehtoon. Asia varmistui sitten myöhemmin keskusteluissa kaavam muutoksen hakijan kanssa. Koy Toriparkki on vastaavalla tavalla varautunut myös siihen, että kauppahallityyppinen rakennus toteutettaisiin voimassa olevan kaavan mukaisesti Kauppatorin eteläreunalle Koskikadun puolelle. Tälläkin puolella kyse on varautumisesta, koska toteuttajan aikataulut poikkesivat maanalaisen ja maanpäällisen rakentamisen osalta toisistaan. Valittajan maininta *"kauppahallilla ei voine olla olemassa perustuksia, koska niille ei ole käsityksemme mukaan myönnetty rakennuslupaa"* on oikea sen osalta, että rakennuslupaa ei todellakaan ole myönnetty muulle kuin toripysäköintilaitokselle, mutta harhaanjohtava sikäli, että varautumisen vuoksi ylimitoitettujen rakenteiden sisältyvät myönnettyyn lainvoimaiseen rakennuslupaan. Se, soveltuvatko jo toteutetut, varautumisen mukaiset rakenteet kauppahallityyppiselle rakennukselle, ratkaistaan oikeudellisesti aikanaan sitä koskevassa rakennusluvassa. Toteuttajalla on mahdollisuus vaikuttaa soveltuvuuteen myös mm. sillä, millaisia rakenne- ja materiaalivalintoja uudisrakennuksessa tehdään. Kevyet puu- tai teräsrakenteet eivät lisää perustusten kuormitusta siitä, mihin Kauppatorilla on tavaraliikenteen ja kunnossapitokaluston vuoksi pitänyt joka tapauksessa varautua. Kaavan sisällön kannalta on ollut täysin riittävää tietää, että toteuttaja on asiaan varautunut, kuten luonnollista onkin.

Koy Joensuun Toriparkki, joka omistaa Kauppatorin alle rakennetun pysäköintilaitoksen, pystyy tarvittaessa antamaan lisäselvitystä toripysäköintilaitoksen rakenteista ja toteuttamistavasta.

### 3. POHJAVESI- JA YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINNIN TARVE

Joensuun toripysäköintilaitoksen toteuttaminen on perustunut, kuten aiemmin on tuotu esille, vuonna 2008 hyväksytyyn, lainvoimaiseen asemakaavaan ja vuonna 2017 myönnettyyn lainvoimaiseen rakennuslupaan. Voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty laajasti ja riittävästi toripysäköintilaitoksen toteuttamisen tekniset edellytykset ja toteuttamisen vaikutukset maaperään, pohjaveteen ja ympäristöön muutenkin. Nämä selvitykset kyseenalaistaneet valitukset on hylätty sekä Kuopion hallinto-oikeudessa että korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Selvitykset on siis todettu MRL 9 §:n (202/2005) tarkoittamalla tavalla riittäviksi. Voimassa olevaan kaavaan liittyvät selvitykset ovat tietenkin olleet koko ajan kaupungin käytössä hyväksytyä asemakaavaa laadittaessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ää on muutettu 1 momentin osalta voimassa olevan asemakaavan hyväksymisen jälkeen vuonna 2015 (204/2015). Muutoksen tarkoituksena on hallituksen esityksen (HE 334/2014 vp) mukaan ollut täsmentää ja selkiyttää kaavan laatimiseen liittyvien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kohdentamista kaavaratkaisun kannalta olennaisiin asioihin (s. 11). Tätä selvennetään yksityiskohtaisissa perusteluissa lisäksi mm. seuraavasti: *”Riittävät selvitykset käsitteenä on aiheuttanut tulkintaongelmia ja monissa tilanteissa johtanut tekemään varmuuden vuoksi liian yksityiskohtaisia selvityksiä kaavalajiin ja kaavan tarkoitukseen nähden”* (HE 334/2014 vp s. 14). Lainkohdan nykyinen sanamuoto edellyttää, että vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, ja arvioidaan, tutkitaan ja selvitetään vain kaavan merkittäviä vaikutuksia. Lainkohdan aiempi sanamuoto ei tehnyt eroa merkittävien ja vähämerkityksisten vaikutusten välillä eikä ottanut selvällä tavalla huomioon kaavan tehtävää ja tarkoitusta.

Hyväksytty Kauppatorin ja ympäristön asemakaava mahdollistaa uuden kauppahallityyppisen, kaksikerroksisen, kerrosalaltaan 1000 k-m<sup>2</sup> laajuisen rakennuksen toteuttamisen toripysäköintilaitoksen kannen päälle, uuden noin 220 k-m<sup>2</sup> laajuisen, yksikerroksisen huoltorakennuksen toteuttamisen samoin toripysäköintilaitoksen kannen päälle ja kolmen uuden 35-50 k-m<sup>2</sup> laajuisen kahvilarakennuksen toteuttamisen Kauppatorin, Keskusaukion ja Keskuspuiston alueelle. Kaikki muu hyväksytyyn asemakaavan mahdollistama rakentaminen on jo toteutettu aiempien voimassa olleiden asemakaavojen, lainvoimaisten lupien, katu- ja yleisten alueiden suunnitelmien perusteella. Hyväksytyyn asemakaavan mahdollistaman uuden rakentamisen kerrosala on siis noin 1340 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku pääosin yksi (noin 1140 k-m<sup>2</sup>:n osalta).

Kun on harkittu sitä, mitä asioita hyväksytyyn asemakaavan laatimisen yhteydessä on tarpeen selvittää, on otettu huomioon jo olemassa olleet selvitykset ja laadittavana olevan kaavan tehtävä ja tarkoitus. Hyväksytyyn kaavaan sisältyvä rakentaminen on vähäistä sekä kerrosalaltaan että kerrosluvultaan. Mikään suunnitelluista uusista rakennuksista ei edellytä syvää perustamista tai syviä kaivantoja. Toripysäköintilaitoksen päälle mahdollistettavat rakennukset voidaan toteuttaa laitoksen perustusten, pystyrakenteiden ja kannen varaan. Kaikki olennaisesti maaperään, pohjavesiin ja rakentamisolosuhteisiin vaikuttavat merkittävät rakenteet on jo aiemmillä lainvoimaisilla päätöksillä toteutettu tai mahdollistettu. Kaupungilla ei ole ollut mitään syytä, tarvetta tai velvollisuutta ryhtyä tekemään uusia selvityksiä rakennettavuudesta ja pohjavesi- ja maaperäolosuhteista tai kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksista niihin. MRL 9 §:n säännökset eivät edellytä tällaisia selvityksiä tässä kaavahankkeessa. Sen sijaan kaupunki on keskittynyt kaavahankkeessa selvittämään niitä vaikutuksia, jotka ovat MRL 9.1 §:n tarkoittamalla tavalla kaavan merkittäviä vaikutuksia, jotka ovat kaupunkikuvallisia, kulttuurihistoriallisia ja keskustan toiminnallisuuteen liittyviä.

#### 4. KAUPPAHALLIRAKENNUKSEN SOVELTUMINEN MAISEMAKUVAAN

Kaavaa laadittaessa on selvitetty erityisesti kaupunkikuvallisia vaikutuksia, sekä oma-aloitteisesti että saadun palautteen perusteella. Palautetta on saatu paljon. Sitä on myös hankittu aktiivisesti, erityisesti kaupunkilaisille suunnatulla kyselyllä. Kyselyn vastaukset tukevat kauppahallityyppisen rakennuksen toteuttamista torille, mutta eivät ratkaise mm. sijaintipaikkaa.

Kaupunkikuvallisia näkökulmia on selvitetty laajasti. Keskeisimmät rakennushistoriaan liittyvät selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä 5, 6 ja 8. Taustana on hyödynnetty erityisesti Joensuun keskustan osayleiskaavaa (2012) ja kaikkea sen selvitysaineistoa. Kaavaratkaisun pääasialliset perustelut on kuvattu kaavaselostuksen kohdissa, jotka koskevat tavoitteita, ratkaisua ja ratkaisun vaikutuksia. Vaikutusten arviointia koskevaan osaan sisältyy myös vertailu voimassa olevan kaavan mukaiseen ratkaisuun. Näitä perusvaihtoehtoja on havainnollistettu myös kaavaselostuksen liitteellä 7. Kaavaselostuksen liitteinä 12 ja 13 olevat havainnekuvat antavat hyvän käsityksen rakentamisen vaikutuksista kaupunkikuvaan. Kaavaselostukseen liitteeksi 16 on lisätty voimassa olevan kaavan laatimisen aikainen kuvaus silloin hyväksytyyn kaupunkikuvallisen ratkaisun perusteluista. Tämä on toiminut vertailukohdaksi hyväksytyyn kaavaratkaisun perusteluille.

Kaavaehdotuksesta saatuun kaupunkikuvalliseen palautteeseen annetuissa vastineissa tarkennetaan perusteluja ja annetaan lisäselvitystä taustoista. Kaavaselostukseen sisältyvistä perusteluista, havainnekuva-aineistosta ja saatuun palautteeseen annetuista vastineista näkyy, että kaupunkikuvallisiin kysymyksiin on paneuduttu.

Paikka, johon kauppahallirakennus on hyväksytyssä asemakaavassa sijoitettu, on Joensuun ensimmäisen kauppahallin sijaintipaikka. Rakennus ei poikkea laajuudeltaan eikä korkeudeltaan olennaisesti siitä kauppahallirakennuksesta, joka sijaitsi liki vastaavalla paikalla 1900-luvun alusta 1960-luvun loppuun asti. 1960-luvulla kaikki nykyiset torin pohjoisreunan rakennukset olivat jo olemassa. Se, että kauppahalli aikanaan sijaitsi Siltakadun varressa, ei tietenkään perustele oikeudellisesti kyseistä sijaintia, mutta näyttää, että sijaintipaikka on kaupunkikuvallisesti mahdollinen ja jopa koeteltu. Kaavan laatimisen aikana ei ole voitu tunnistaa mitään sellaisia objektiivisia perusteluja, jotka edellyttäisivät vain yhden nimenomaisen sijaintipaikan valintaa.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Museovirasto ja Pohjois-Karjalan museo ovat ottaneet kantaa kaavan kaupunkikuvalliseen ratkaisuun. Mm. näihin kannanottoihin



annetut vastineet sisältyvät kaavaselostuksen liitteeseen 14. Mikään viranomainen ei ole hakenut muutosta asemakaavan hyväksymispäätökseen. Siitä voidaan päätellä, että ne viime kädessä hyväksyvät kaupungin tekemän ratkaisun eivätkä näe siinä valvottavinaan olevien yleisten etujen kannalta lainvastaisuutta.

Hyväksytyyn kaavan kaupunkikuvallisessa sisällössä on kyse tarkoituksenmukaisuusratkaisusta, jonka lainmukaisuutta on arvioitava MRL 54 §:n mukaisten asemakaavan sisältövaatimusten toteutumisen kannalta. Valituksessa ollaan yksinkertaisesti vain eri mieltä kaavan ratkaisusta. Sitä ei edes väitetä lainvastaiseksi. Mitään rakennetun ympäristön arvoja ei menetetä. Kaavaratkaisu kunnioittaa keskustaympäristöä ja sen historiallisia arvoja.

## 5. KAAVAEHDOTUKSEN UUELLEEN NÄHTÄVILLE ASETTAMISEN TARVE

Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.6.-3.8.2020. Siitä saatiin yhteensä 12 lausuntoa tai muistutusta. Kaavaehdotukseen lisättiin nähtävillä olon jälkeen pohjavesien korkeusasemaa koskeva määräys, joka sisältyy myös voimassa olevaan kaavaan. Kaavamääräyksiin tehdyillä muutoksilla täsmennettiin Kauppatorille uuteen kortteliin 221 rakennettavan uudisrakennuksen (kauppahallirakennus) laajuutta ja korkeutta sekä Keskuspuistoon sijoitettavan kahvion alueen aitaamista koskevaa määräystä. Valituksessa väitetään, että kauppahallirakennuksen enimmäiskorkeutta koskevan määräyksen lisäämisen vuoksi kaavaehdotus olisi pitänyt asettaa uudelleen nähtävälle.

MRA 32 §:n mukaan kaavaehdotus on asetettava uudelleen nähtävälle, jos sitä on muutettu olennaisesti nähtävillä pidon jälkeen. Asiassa on siis arvioitava, onko enimmäiskorkeutta koskevan määräyksen lisääminen ollut kaavaehdotuksen olennaista muuttamista.

Nähtävillä ollut kaavaehdotus ei sisältänyt yksiselitteisiä määräyksiä kortteliin 221 toteutettavan rakennuksen korkeudesta. Ainoa rakennuksen korkeuteen liittyvä määräys oli kerrosluku kaksi (merkintä II). Ullakkokerroksen rakentamista kieltävää määräystä ei sisällynyt nähtävillä olleeseen ehdotukseen, ei myöskään kattomuotoa koskevaa määräystä. Sekä kattomuodolla että ullakkokerroksen toteuttamisella on merkittävä vaikutus rakennuksen kokonaiskorkeuteen.

Koska kyseessä on liikerakennus, kerroskorkeudet muodostuvat tavanomaista suuremmiksi. Todennäköinen kerroskorkeus on rakenteineen suuruusluokkaa viisi metriä. Lisäksi on varauduttava siihen, että rakennukseen toteutetaan ravintolakeittiö tai jopa keittiöitä. Nämä tarvitsevat ilmanvaihtolaitteistoja, jotka vaativat huomattavasti pinta-alaa ja tilavuutta. Keittiöilmanvaihto on erotettava laajojen asiakastilojen

ilmanvaihdosta. Rakennettaessa jo valmiin toripysäköintilaitoksen päälle, ei maanalaista tilaa voida käyttää. Kaikki nämä seikat ovat omiaan kasvattamaan toteutettavan rakennuksen korkeusmittaa.

Kaavamuutoksen hakija teetti luonnoksia kauppahallirakennuksesta arkkitehtitoimistolla. Luonnokset ovat nähtävillä olleen kaavaehdotuksen selostuksen liitteenä. Ne näyttävät, että edellä kuvatut rakennuksen korkeusmittaa kasvattavat tekijät yhdessä harjamuotoisen kattoratkaisun kanssa saattavat johtaa rakennuksen sijaintipaikalla liian korkeaan rakentamiseen, jos korkeudelle ei aseteta rajaa. Kaavaehdotuksen havainnekuviissa esitetyn rakennuksen korkeutta myös kritisoitiin ehdotuksesta saadussa palautteessa. Nämä yhdessä siis saivat aikaan tarpeen rakennuksen korkeutta rajaavalle kaavamääräykselle.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen lisätty määräys 9 on seuraava: *”KL-korttelialueella rakennusten tai rakenteiden korkein sallittu korkeusasema on +93.00 (N2000).”* Toripinnan korkeusasema vaihtelee hyväksytyyn kaavan mukaisen korttelin 221 alueella noin välillä +80,5 – +81,0 (N2000). Rakennuksen kokonaiskorkeudeksi voi hyväksytyyn kaavan mukaan siten muodostua noin 12,0–12,5 metriä toripinnasta mitattuna. Yksinkertaistettuna tämä voi tarkoittaa esimerkiksi viiden metrin korkuista ensimmäistä kerrosta, neljän metrin korkuista toista kerrosta ja 3,0–3,5 metrin varautumista kattorakenteisiin ja tasaisesta poikkeavaan kattomuotoon. Tämä ei poikkea mainittavasti nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaisesta todennäköisestä toteutusratkaisusta, mutta asettaa korkeudelle yksiselitteisen enimmäisarvon.

Edelle kirjoitettu huomioiden voidaan helposti havaita, että lisätty määräys on vain täsmentänyt nähtävillä olleen kaavaehdotuksen sisältöä. Määräyksen lisääminen rajoittaa rakennuksen korkeutta verrattuna siihen, kuinka korkean rakennuksen nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu olisi sallinut. Lisäämällä määräys on yksinkertaistettu kaavan tulkittamista ja rajattu sen vaikutuksia. Muutos ei ole ollut olennainen eikä kaavaa ole siksi tarvinnut asettaa uudelleen nähtävillä.

## 6. MUITA NÄKÖKULMIA

### **KÄYNNISSÄ OLEVA POHJAVESI- JA PUUPAALUPERUSTUSSELVITYS**

Liittymättä puheena olevan kaavan vaikutusten arviointiin tai selvityksiin on kaupunki käynnistänyt Joensuun keskustan pohjavesiolosuhteita ja puupaaluperustusten säilymisedellytyksiä koskevan selvityksen laatimisen. Työ käynnistettiin siksi, että keskustassa puupaaluperustuksilla olevia rakennuksia omistavat olivat ilmaisseet kaupungille huolensa perustustensa säilymisestä. Kaupunki kokosi talvella 2019–20 tätä varten 10 kiinteistön konsortion ja otti vastattavakseen selvitystyön tilaajatehtävät ja puolet kustannuksista. Kiinteistöt vastaavat toisesta puolesta kustannuksia.

Kaupungin intressi tässä selvityksessä on saada riittävää ja ajantasaista tietoa pohjavesiolosuhteista ja puupaaluperustuksista, saada tietoa puupaaluille perustettujen omien rakennustensa ylläpitämiseksi (kaupungintalo, Urheilutalo), auttaa keskustan kiinteistöjä saamaan vastaavaa tietoa omien rakennustensa ylläpitämiseksi ja edistää keskustan kiinteistöjen yhteistoimintaa asiassa, johon on yhteinen intressi. Työn tavoitteellinen valmistumisajankohta on vuoden 2020 loppu ja sitä tekee Ramboll Finland Oy. Valittajakiinteistö on mukana selvityksen tilaajakonsortiossa. Selvityksessä ei ole tullut esille seikkoja, jotka tukisivat valituksen väitteitä.

### **VALITUKSEN LIITTEENÄ OLEVASTA DI MIKKO SARASJÄRVEN LAUSUNNOSTA**

Valituksen kaikkia liitteitä on tarpeetonta kommentoida, koska ne eivät valaise asiaa merkittävällä tavalla eikä niillä ole mainittavaa merkitystä valitusta ratkaistaessa. Liitteenä olevasta DI Mikko Sarasjärven lausunnosta (9.10.2020) on syytä tehdä muutama huomio, ettei se johda virheellisiin päätelmiin Joensuun keskustan pohjavesiolosuhteista. Lausuntoa voi pitää puutteellisena ja lähteidensä tietoja tarkoitushakuisen valikoivasti esittävänä.

Selvitykset, joihin Sarasjärven lausunto perustuu, eivät sisällä mitään sellaisia seikkoja, jotka eivät olisi jo ennestään tiedossa. Lausunto on käytännössä koonti kaupungin eri tarkoituksiin teettämistä rakennettavuusselvityksistä. Näistä selvityksistä poimittuja aineksia on täydennetty geotekniikkaan liittyvällä yleistiedolla. Tiedoista on poimittu esiin ne, mitkä tukevat lausunnon johtopäätöksiä. Selvityksen lähdeviitteet ovat siten puutteelliset, että alkuperäisten selvitysten asianomaiset kohdat ja niiden asiayhteydet ovat vaikeita löytää. Vaillinaisen selvittämisen pohjalta on lausunnossa tehty erittäin pitkälle meneviä johtopäätöksiä.

Selvityksen keskeisintä väitettä pohjaveden tason alentumisesta 2,2 metrillä vuoden 1979 jälkeen ei liitetä luotettavasti mittauksiin. Lausunnosta ei käy ilmi sijainniltaan edes korttelin tarkkuudella, minkä mittauspisteiden tietoja ja miltä ajankohdalta on

verrattu keskenään. Ei kerrota, onko korkeustasoissa kyse vuoden keskimääräisestä pohjavedenkorkeudesta vai onko haettu ylin ja alin esiintynyt pohjaveden korkeus. Jo yksittäisen vuoden sisällä pohjaveden korkeuden vaihtelu on luontaisesti suurta. Vuosien välillä on myös merkittävää luontaista vaihtelua.

Lausuntoon liittyy pohjavesien osalta lähteiden valikoivaa siteeraamista. Esimerkiksi M& K Fagus Ky:n selvityksessä (2000) on mainittu, että *”pohjaveden epätavallisen alhainen korkeusasema tällä hetkellä johtuu koko maan vähäisistä pohjavesivarastoista”*. Samassa selvityksessä on myös seuraava päätelmä: *”Toisaalta mittaustuloksista on pääteltävissä, ettei Joensuussa, ei myöskään torin ympäristössä, liene pohjavedenpinta paljoakaan alentunut 1900-luvun puolivälin korkeustasoista.”* Sarasjärven lausunnossa nämä sivuutetaan ilman mitään mainintaa.

Yhtenä esimerkkinä lausunnon triviaalista, mutta harhaanjohtavasta sisällöstä voi nostaa esille maininnan siitä, että pohjaveden pinnan alentuminen 2,2 metrillä aiheuttaa mm. maanalaisten putkien vaurioitumista ja rikkoutuneista viemäreistä maaperään joutuvat epäpuhtaudet jouduttavat puupaalujen vaurioitumista (Sarasjärvi 9.10.2020, s. 6). Lukija voi tässä erehtyä luulemaan, että lausunnon antaja toteaa näin tapahtuneen Joensuun keskustassa. Kyseessä on kuitenkin vain yleis-tieto, joka on sidottu lausunnon spekulatiiviseen väittämään pohjaveden pinnan alentumisesta. Joensuun Vesi -liikelaitokselta saadun tiedon perusteella Joensuun keskustan alueen vesihuoltoputkistoissa ei ole todettu lausunnossa väitetyllä tavalla maaperän painumisesta aiheutuneita vaurioita (Joensuun Veden johtaja Juha Lemmetyinen, 23.11.2020).

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on lausunto, ei siis tutkimus tai edes selvitys, ovat johtopäätökset erittäin kyseenalaisia. Se ei selvennä käsittelemäänsä asiaa vaan pikemmin johtaa lukijaa harhaan.

## YHTEENVETO

Valituksen väitteet kaavapäätöksen lainvastaisuudesta eivät ole perusteltuja. Kaupunki on käyttänyt sitä toimivaltaa, joka sille lain mukaan kuuluu, päätös on tehty oikeassa järjestyksessä ja se on kaikin puolin lainmukainen. Valitus tulee siksi ja kaiken edelle kirjoitetun perusteella hylätä perusteettomana, samoin valittajan vaatimus oikeudenkäyntikulujensa korvaamisesta.

Valtaosa valituksesta keskittyy jo rakennettuun Joensuun toripysäköintilaitokseen. Toripysäköintilaitos on rakennettu voimassa olevan, lainvoimaisen asemakaavan ja lainvoimaisen rakennusluvan perusteella. Toripysäköintilaitoksesta ei ole päätetty puheena olevan kaavamuutoksen hyväksymisellä. Valittajan vaatimuksia, jotka kohdistuvat lainvoimaisten päätösten perusteella rakennettuun toripysäköintilaitokseen, ei ole mahdollista käsitellä Kauppatorin ja sen ympäristön asemakaavamuutosta koskevan valituksen käsittelyn yhteydessä.

Joensuussa [pp.kk.vvvv](#)

Joensuun kaupunginhallitus

---

Kari Karjalainen  
kaupunginjohtaja

---

Mikko Kärkkäinen  
kaupunginlakimies

Lausunnon valmistelija:

Juha-Pekka Vartiainen, kaavoituksen asiantuntija

Valmisteluun osallistuneet:

Jukka Hyttinen, rakennustarkastaja  
Mikko Kärkkäinen, kaupunginlakimies  
Anu Näätänen, johdon asiantuntija  
Juha Pasma, vs. kaavoituspäällikkö  
Tero Toivanen, kaupungininsinööri  
Ari Varonen, kaupunkiympäristöjohtaja

**LUETTELO HALLINTO-OIKEUDELLE TOIMITETTAVASTA AINEISTOSTA**

- Joensuun kaupunginvaltuuston 28.9.2020 (§ 85) hyväksymä Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutos ja kaavaselostus (liitteineen)
- 11.6.-3.8.2020 nähtävillä ollut Kauppatorin ja ympäristön asemakaavan muutos-ehdotus ja kaavaselostus (liitteineen)
- Joensuun kaupunginvaltuuston 25.1.2010 hyväksymä Joensuun rakennusjärjestys (ei voimassa)
- Kauppatorin alueen asemakaava nro 1523 (2008) ja kaavaselostus (liitteineen)
- Koy Pankkitalon asemakaava nro 1269 (1994) ja kaavaselostus (liitteineen)
- Joensuun keskustan osayleiskaava (2012) ja kaavaselostus
- Kiinteistökartta, johon on merkitty valittajan kiinteistön sijainti.
- Keskustorin ympäristökiinteistöjen puupaaluperustusten kunto ja säilyttäminen (DI, geoteknikko Aarno Haverinen, M&K Fagus Ky, 2000)
- Geotekninen selvitys perustusten vahvistamistarpeesta – Kortteli 40 piharakennukset ja Suvantokatu 2, Joensuu (DI, geoteknikko Aarno Haverinen, M&K Fagus Ky, 2005).
- Joensuun keskustan pohjaveden seuranta-aineistoa, johon lausunnossa viitataan