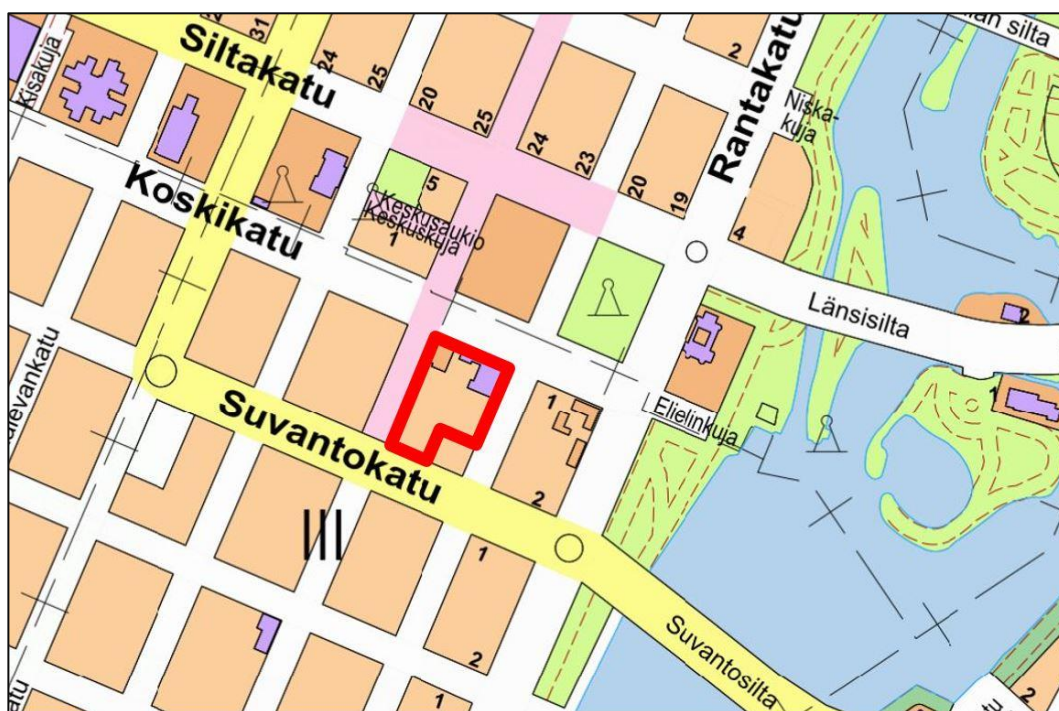


CARELICUMIN KORTTELIN OSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



Muutosalueen sijainti

KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo
KrakLK
Kaavaehdotus nähtävillä
KH
KV
Lainvoima

30.10.2019

CARELICUMIN KORTTELIN OSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee

III kaupunginosan korttelin 39 osia.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

III kaupunginosan korttelin 39 osat.

Kaavoitusohjelman työ nro 1752.



Kuva 1. Näkymä Torikadun ja Suvantokadun liittymästä pohjoiseen.

Joensuu 27.1.2021

vs. kaavoituspäällikkö

Juha Pasma

TIIVISTELMÄ.....	3
LÄHTÖKOHDAT	4
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
1.1.2 Luonnonympäristö.....	4
1.1.3 Rakennettu ympäristö	5
1.1.4 Maanomistus	9
1.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	9
1.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
1.2.2 Tontinkäyttösuunnitelmat	13
1.2.3 Musiikki- ja kulttuuritalon suunnittelu	14
1.2.4 Yleispiirteinen korttelisuunnittelu	15
2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET	17
2.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	17
2.1.1 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	17
3 TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN SUUNNITTELUN AIKANA JA SUUNNITTELUKATKAISUN VALINTA.....	18
3.1 VIRANOMAISYHTEISTYÖSTÄ JOHDETUT TAVOITTEET	18
3.2 OSALLISPALAUTTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET	18
3.3 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET.....	18
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU	20
4.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT	20
4.1.1 Korttelialueet.....	20
4.1.2 Yleismääräykset.....	21
4.2 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	23
4.2.1 Vaikutukset kaupungin ja teknisen toimen strategioihin	23
4.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	23
4.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
4.2.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen	26
4.2.5 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja - maisemaan sekä luonnonvaroihin.....	26
4.2.6 Muut vaikutukset	26
4.2.7 Ympäristön häiriötekijät	27
5 TOTEUTUS.....	27
6 SUUNNITTELUVAIHEET	27

TILASTOLOMAKE (lisätään lopulliseen selostukseen)
HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. OAS-vaiheen palaute ja vastineet
4. Ensimmäisen luonnosvaiheen palaute ja vastineet
5. Toisen luonnosvaiheen palaute ja vastineet
6. Kaavan havainnekuvamateriaali
7. Pohjois-Karjalan maakuntatalon rakennushistoriaselvitys

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen perustelut

Kaavamuutoksella tavoitellaan Careliumin korttelin 39 osien kehittämistä vastaamaan tiivistyvän keskustan monipuolisia tarpeita. Suunnittelualueella voimassa olevat kaksi asemakaavaa ovat vuodelta 2000. Kaavat ovat monelta osin vanhentuneita, eivätkä riittävällä tavalla vastaa kehittyvän keskustan maankäytön ja toisaalta Joensuun keskustan osayleiskaavan asettamiin tavoitteisiin. Kaavamuutoksen aikana ratkaistaan korttelin osien täydennysrakentamisen määrä, tapa ja käyttötarkoitukset.

Kaavalla mahdollistetaan vireillä olevan kehityshankkeen toteuttaminen, jossa uusi musiikki- ja kulttuuritalo tulisi sijoittumaan korttelin 39 sisälle sekä mm. kaupungin uudet hallinnon tilat sijoittuisivat toimisto- ja kokoustilojen osalta Torikatu 19 -tontille rakennettavaan uudisrakennukseen ja asiakaspalvelupiste toteutettaisiin kaupungin omiin tiloihin Carelicumin rakennuksen katutasoon.

Hanke on käynnistynyt kiinteistöjen omistajien aloitteesta. Asemakaavoituksen yhteydessä koko korttelin täydennysrakentamista tarkastellaan yleistasoisella suunnitelmalla. Korttelisuunnittelun tarkoituksena on varmistaa, että korttelin kaikilla tonteilla voidaan turvata jatkossakin hyvät kehittämis- ja rakentamismahdollisuudet. Samalla voidaan varmistaa korttelin yhtenäisyys.

Kaavamuutosalue kattaa Carelicumin korttelin (kortteli 39) kolme tonttia 10, 13 ja 14. Asemakaavaratkaisussa tonttien 10 ja 13 tilalle muodostuvat tontit 15, 16 ja 17. Tontti 14 säilyy kaavamuutoksen myötä entisellään ja on osoitettu kaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KYY-1). Uudet tontit 16 ja 17 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Pääosin Kauppakatuun rajautuva tontti 15 on osoitettu kaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Rakennusoikeuden määrä kaavassa on 32 700 kem², jolloin kokonaistehokkuudeksi muodostuu $e=3,10$. Kaavan suurin sallittu kerrosluku vaihtelee tonteilla I-VII välillä.

Kaava edistää Joensuun ydinkeskustan täydennysrakentamisen sekä kaupunkirakenteen eheyttämistä ja sekoittumista ja siten myös kaupungin eri ohjelmista ja strategioista tulevien tavoitteiden toteutumista. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa voimassa oleviin asemakaavoihin verrattuna merkittävästi mutta perustellusti. Asemakaavan toteutumisella ei ole merkittäviä alueen yhdyskuntarakennetta tai kaupunkirakennetta muuttavia vaikutuksia. Kaupunkikuvallisilta ja kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan paikallisesti merkittäväksi arvotettu Carelicumin rakennus osoitetaan kaavassa suojeltavaksi torijulkisivun ja ulkoasun osalta. Toiminnallisesta näkökulmasta kaava-alueen käyttö muuttuu ja monipuolistuu liike- ja toimistokäyttötarkoituksesta myös selkeämmin kulttuuripalveluita ja asumista sisältäväksi.

Toteuttaminen

Kaavahanke on käynnistetty lokakuussa 2019. Tavoitteena on, että kaavamuutos on valtuuston hyväksymiskäsittelyssä keväällä 2021. Uudisrakentamisen tarkempi suunnittelu ja toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Hakija on halukas käynnistämään toteuttamisen Torikatu 19 tontilta mahdollisimman pian kaavamuutoksen valmistumisen jälkeen.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



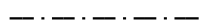
Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia kerrosalaan laskettavia tiloja 12 %:n osuudelta kokonaiskerrosalasta.



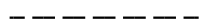
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



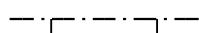
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



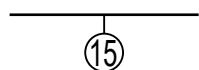
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

14

Tontin/rakennuspaikan numero.



Kaupungin- tai kunnanosan numero.

39

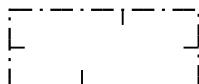
Korttelin numero.

2000

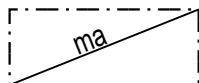
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

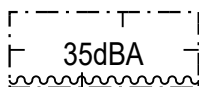
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Maanalainen tila.



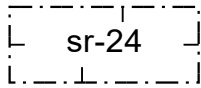
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



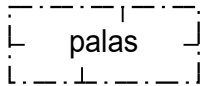
Ohjeellinen kulkuaukko.



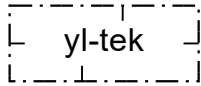
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka vapaan leveyden tulee olla vähintään 4,80 m. Alueen osalle on jätettävä vähintään 64 m²:n suuruinen katettu valoaukko.



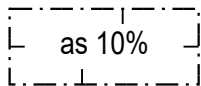
Suojeltava rakennus tai rakennuksen osa, jota ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuun ja ulkoasuun mahdollisesti kohdistuvien korjaus- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja luonne säilyvät.



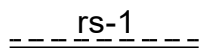
Rakennusala, jolle saa sijoittaa palveluasumista ja/tai hoitolaitoksen.



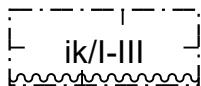
Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen ylimpään kerrokseen ainoastaan teknisiä tiloja ja varastoja. Rakennukseen ei saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosluvun lisäksi ullakkokerrosta.



Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.



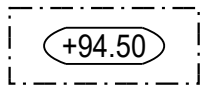
Rajan osa, jossa rajaseinään saadaan tehdä aukkoja. Kellarikerroksissa rajalla ei tarvita rajaseinää.



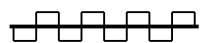
Rakennusalan osa, jossa ikkunoita ei saa sijoittaa rajan puoleiseen julkisivuun roomalaisilla numeroilla ilmoitetuissa kerroksissa.



Rakennusala, jolle saa ainoastaan sijoittaa kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Tontin ja kadun välinen ajoyhteys on sallittu ainoastaan merkinnän osoittamassa kohdassa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Rakennusten tulee olla massoitteeltaan ja julkisivujen sommitteeltaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristöön sopivan kokonaisuuden.
2. Rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina on käytettävä kiviaineisia tai muita kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia julkisivumateriaaleja. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.
3. Asuminen on sallittua kolmannelta kerroksesta alkaen ylöspäin.
4. Parvekkeet on suljettava katusivuilla vähintään 10 dBA:n melua suojaavalla rakenteella. Asuntojen parvekkeet saavat ulottua enintään 1,2 metriä katualueelle ja ne on rakennettava vähintään 3,4 metrin korkeudelle kadun pinnasta.
5. Rakennukseen ei saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosluvun lisäksi ullakkokerrosta muita kuin teknisiä tiloja ja varastoja varten. Tilat tulee sijoittaa ullakkokerrokseen siten, että rakennuksen vesikatto- ja räystäslinja hahmottuvat katusivuilta enintään kuusikerroksisena.
6. Kuudennen kerroksen tasolla katujulkisivujen yhteenlasketusta julkisivupituudesta tulee vähintään puolet rakentaa sisäänvedettynä. Lasitukset ja rakenteet on toteutettava ilmeeltään keveinä.

7. Korttelialueelle saa sijoittaa sähkönjakelun vaatimat muuntamot sekä muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja ja laitteita.
8. Kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- pysäköintikellariin johtavan ajoluiskan.
 - porrashuonetilojen 20 kerrosneliömetriä ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä.
 - edellä mainituiksi porrashuonetiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
- rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata autopaikkoja.
9. Asuinrakennusten oleskelupihat tulee toteuttaa tonttikohtaisesti yhtenäisenä kokonaisuutena ja tarvittaessa kattopihoina. Kattopihan tulee olla viihtyisä, vihreä ja melulta suojattu. Asuinrakennusten kaikista porraskäytävistä tulee olla yhteys oleskelupihalle.
10. Katutasoon ja sisäpihalle sijoittuvien pelastusreittien osalta tulee huomioida alueellisen pelastuslaitoksen ohjeet sekä varmistaa piha-alueen kansirakenteen riittävä kantavuus.
11. Kiinteistön rajalle saa rakentaa palo-osastoinnin palomuurin sijasta, jos rakennukset kuuluvat samaan paloluokkaan ja rakennusmassa tai sen käyttötarkoitus ei muutoin aiheuta palomuurivelvoitetta rakennusten välille rakentamismääräysten pohjalta. Vaihtoehtoisesti kokonaisuus voidaan tarkastella riittävässä laajuudessa käyttäen oletettuun palonkehitykseen perustuvaa mitoitusta, jotta vastaava turvallisuustaso saavutetaan kokonaisuutena.

AUTOPAIKKOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:
- 1 autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 100 neliömetriä kohti.
 - 1 autopaikka kutakin liikehuoneistojen kerrosalan 50 neliömetriä kohti.
 - 1 autopaikka kutakin toimisto-, ravintola- tai kokoustilojen kerrosalan 70 neliömetriä kohti.
 - 1 autopaikka kutakin palveluasumisen (tuettu asuminen) kerrosalan 190 neliömetriä kohti.

Jos autopaikkoja sijoitetaan pysäköintilaitoksiin on osoitettava:

- 1 autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 110 neliömetriä kohti.
- 1 autopaikka kutakin liikehuoneistojen kerrosalan 65 neliömetriä kohti.
- 1 autopaikka kutakin toimisto-, ravintola- ja kokoustilojen kerrosalan 85 neliömetriä kohti.

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

3. 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.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
- Liiketilat: 1 ppp / 50 k-m².
 - Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat: 1 ppp / 50 k-m².
 - Asuminen: 1 ppp / 40 k-m²,
kuitenkin vähintään 1 ppp / asunto.
 - Palveluasuminen: 1 ppp / 80 k-m².
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. 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.
4. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet kevyen liikenteen väyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Osa polkupyöräpaikoista voidaan toteuttaa katualueille erillisiin sopimuksiin perustuen.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 KARTTAHYVPvm	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa HYVPvm
Sanna Alenius vs. kaupungingeodeetti	HYVnimi HYVtitteli

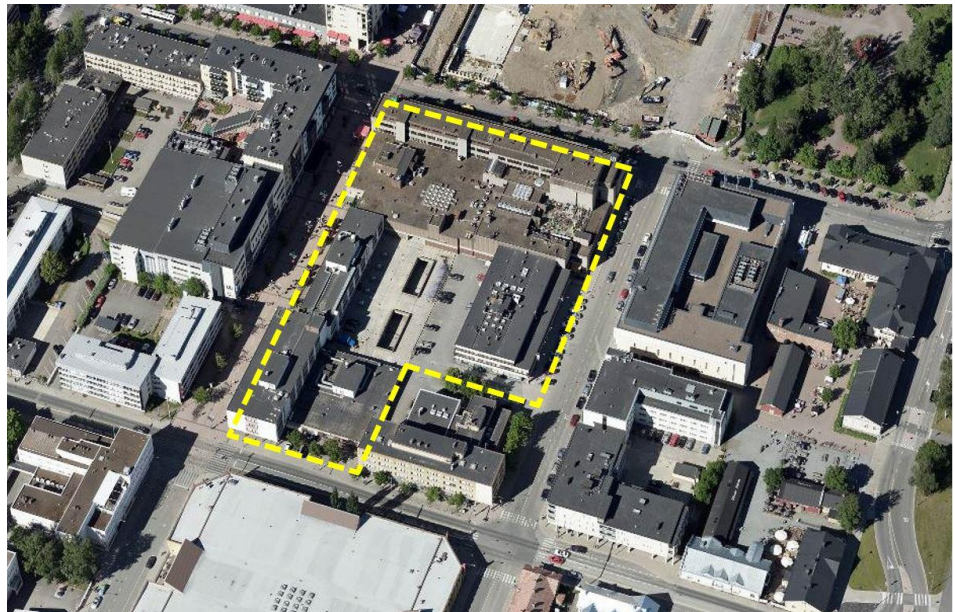
		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
III kaupunginosan korttelin 39 osan asemakaavan muutos. CARELICUMIN KORTTELIN OSA			
KRAKLK KRAKLK	KH KH	Voimaantulo-otsikko VOIMAANTULO	
Näht NAHT	KV KV		
Pvm 27.1.2021 vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma	Mk 1:1000	Arkisto III/1752	
	Suunn. Kirsikka Siik (Ramboll)		
	Piirt. Petteri Laamanen (Ramboll)		

LÄHTÖKOHDAT

1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueena ovat Carelicumin korttelin (kortteli 39) kolme tonttia 10, 13 ja 14. Kortteli sijaitsee Joensuun kauppatorin eteläpuolella rajautuen Koskikatuun, etelässä Suvantokatuun, länsi- ja itäreunoiltaan Kauppa- ja Torikatuihin. Carelicumin kortteli ja suunnittelukohteena olevat tontit ovat kiinteä osa Joensuun liike- ja palvelukeskustaa. Nykyisin rakennuksissa toimii laaja kirjo eri alojen yrityksiä ja palveluntarjoajia. Asemakaavamuutosta koskevien tonttien tonttitehokkuus ja rakennusten kerrosluvut eivät monelta osin vastaa nykyisellään Joensuun keskustan osayleiskaavassa (2012) rakentamiselle asetettuja tavoitteita.



Kuva 2. Ilmakuva kaavamuutosalueelta (kuva © BLOM 2017).

1.1.2 Luonnonympäristö

Maisema, maaston muodot ja luonnonympäristö

Kaavamuutoksen alue koskee kaupunkimaisemaa ja sen rakennettua ympäristöä. Kortteli ja sitä ympäröivät katualueet ovat pinnanmuodoiltaan hyvin tasaisia ja mainittavia pituuskaltevuuksia kaduilla ei ole. Korttelin keskelle sijoittuvat piha-alueet on toteutettu pääosin kansirakenteen päälle. Kannen alapuolelle sijoittuvat tonttien osat ovat pääosin pysäköinnin ja huollon tarkoituksiin. Maanpinnan ja ympäröivien katujen taso on kaava-alueella noin +81,0 mmpy (N2000). Suunnittelualueella sijaitsee muutamia puuistutuksia Suvantokadun ja Kauppakadun yhteydessä.

Maaperä ja vesistöt sekä hulevedet

Vuonna 1999 suunnittelualueen läheisyydessä Kauppakadulla ja Torikadun reunalla on tehty painokairauksia ja maalajien koekuoppia. Tulosten perusteella suunnittelualueella voidaan olettaa olevan n. 5 m tai enemmän saven ja siltin sekaista maalajia. Maaperän kantavuusominaisuudet eivät ole hyvät, jolloin rakennukset on perustettava tukipaaluille. Kallio

tai kova kiviaines on tulosten perusteella n. korkeudessa +67,0 mmpy (N2000).

Piha-alueet ovat asfalttipintaisia. Tonttien kadunpuoleiset osat ovat pääosin kivettyä pintaa.

Tonttien hulevedet johdetaan suoraan ympäröivien katujen sadevesiviemäriin.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähiympäristö

Suunnittelualue sijoittuu yhteen Joensuun ydinkeskustan ruutukaava-alueen tiiveimmin rakennettuun kortteliin. Joensuun kauppatori sijoittuu heti suunnittelualueen pohjoispuolelle. Kaupunkikuvan kannalta korttelin pohjoisreuna torille on merkittävin, mutta myös Kauppakatuun ja Torikatuun rajautuvien tonttien rakentamisella on tärkeä rooli ydinkeskustan päivittyvässä kaupunkirakenteessa ja -kuvassa. Lähikortteleiden rakennukset ovat pääosin 1960-luvun jälkeen rakennettuja, mutta mm. Tori- ja Rantakatuja väliin sijoittuvissa kortteleissa on säilynyt myös 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa rakennettuja puutalokokonaisuuksia. Suunnittelualueen ja kauppatorin lähikortteleihin on toteutettu viime vuosina ja -vuosikymmeninä Joensuun keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaista täydennysrakentamista. Rakentamisen korttelitehokkuudet ovat kasvaneet ja rakennuskanta uudistunut. Lähialueen ruutukaava-alueella korttelialueiden rakentaminen rajautuu pääpiirteissään katualueisiin kiinni muodostaen alueelle tiivistä, mutta mittakaavaltaan inhimillistä kaupunkitilaa.

Korttelin 39 kaikilla tonteilla on rakennuksia. Korttelin kaakkoiskulmaan tontille 11 sijoittuva rakennus on rakennettu vuonna 1981 ja laajennettu myöhemmin sisäpihan puolelta vuonna 1990. Keltainen tiilivuorattu rakennus on Suvantokadun puolelta neljäkerroksinen, Torikadun puolelta kolmekerroksinen ja sisäpihan puolelta pääosin kaksikerroksinen.

Kaava-alueen rakennettu ympäristö

Koskikatu 5-7, Torikatu 21, Kauppakatu 22 (tontti 14):

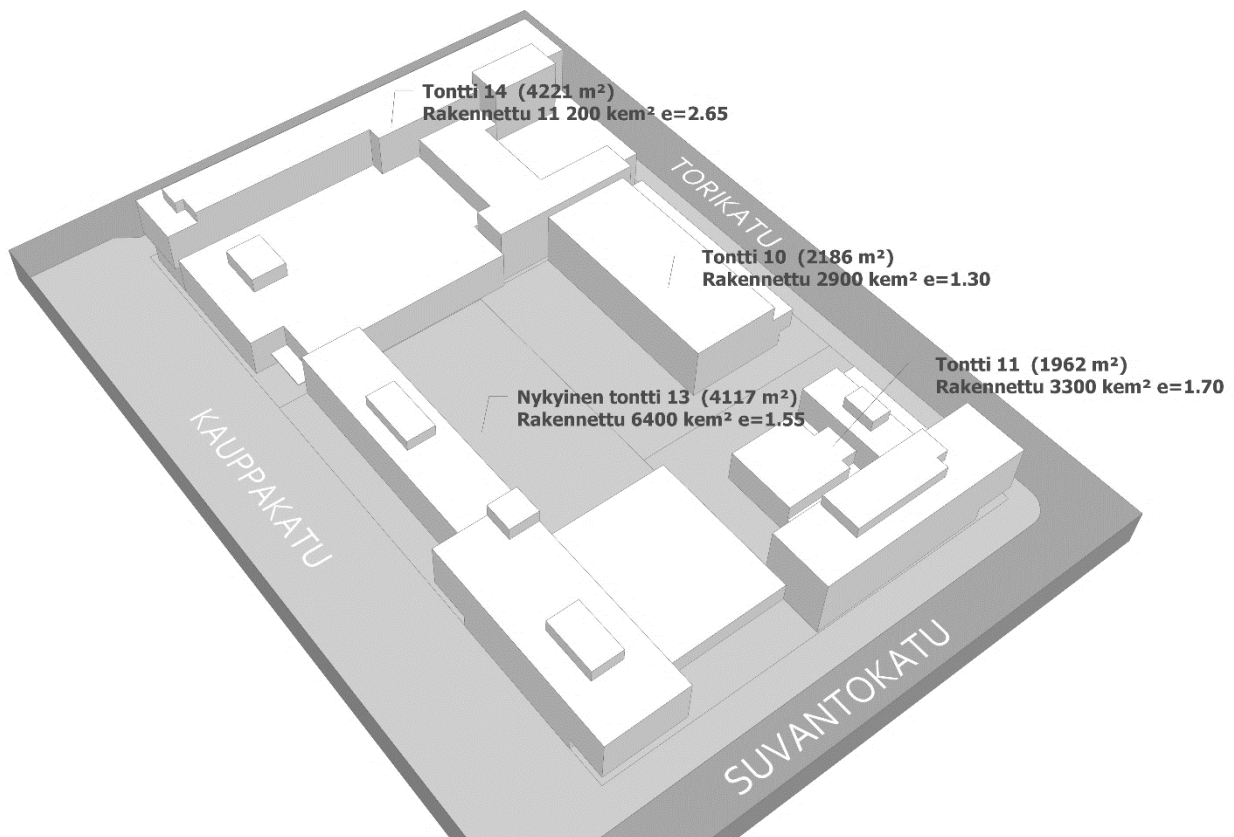
- Kauppatorin reunalle sijoittuva Carelicumin rakennuskokonaisuus on valmistunut v. 1985 (v. 1970). Kaupunkikuvallisesti voimakashahmoinen, kivipintainen liike- ja toimistorakennus on torin puoleiselta sivultaan neljä- ja viisikerroksinen ja sisäpihan puolelta kaksi- ja kolmekerroksinen. Tontin toteutunut kerrosala on noin 11200 kem² ja tonttitehokkuus e=2.65.

Torikatu 19 (tontti 10):

- Vuonna 1955 rakennettu ja 1960-luvulla mittavat uudistukset kokenut kiviaines- ja metallipintainen III-kerroksinen liike- ja toimistorakennus. Nauhaikkuna-aiheet ulottuvat ylimmissä kerroksissa koko rakennuksen ympäri. Rakennus kiinnittyy pohjoiselta reunaltaan Carelicum-rakennuskokonaisuuteen. Tontin toteutunut kerrosala on noin 2900 kem² ja tonttitehokkuus e=1.30.

Kauppakatu 18 ja 20 sekä Suvantokatu 8 (tontti 13):

- Kauppakatu 18 ja 20 on vuonna 1975 rakennettu liike- ja toimitorakennuskokonaisuus. Betoni- ja sirotepintaisen rakennuksen eteläisempi osa on nelikerroksinen ja rajautuu tiukasti tontinrajaan ja Kauppakadun kävelykatualueeseen. Pohjoisempi osa on kolmekerroksinen, selkeästi kapearunkoisempi ja sijoittuu etäämmälle katualueesta. Kauppakadun suunnalta katsoen em. rakennusten taakse sijoittuu yksikerroksinen liikerakennus (Suvantokatu 8). Tontin piha-alue on toteutettu kansirakenteena. Kannen alle, maanalaiseen pysäköintiin, ajetaan Torikadun puolelta tontille 11 sijoittuvan luiskan kautta. Tontin toteutunut kersala on noin 6400 kem² ja tonttitehokkuus $e=1.55$.



Kuva 3. Korttelin 39 tonttien toteutunut rakentaminen kerrosneliömetreinä ja tonttitehokkuutena.

Liikenne, reitit ja pysäköinti

Suunnittelualue sijoittuu keskustan jalankulkuvyöhykkeelle, jossa asiointi tapahtuu suurelta osin jalan. Suvantokatu on osa kaupungin pääkatuverkkoa ja sen liikennemäärät (n. 10 000 ajoneuvoa/vrk, ennuste v. 2030) ovat merkittävästi suuremmat Torikatuun ja myös Koskikatuun verrattuna. Koskikadun ja Torikadun kulmaukseen sijoittuu maanalaisen P-Toriparkin sisään- ja ulosajoluiskat. Liikennöinti laitokseen tapahtuu Pielisjoen suunnasta. Kauppakatu toimii kävelykatuna, jossa on sallittu ainoastaan huoltoliikenne. Ympäröivällä katuverkolla ei ole jalkakäytävien lisäksi varsinaisia pyöräteitä, joten pyöräily tapahtuu ajoradoilla.

Suunnittelualan tonteilla on niin maanpäällistä ja maanalaista, kansi-rakenteen alle sijoittuvaa, pysäköintiä. Vuonna 2018 valmistunut P-Toriparkki (393 ap) ja torin viereiseen kortteliin sijoittuva Ykköspaikoitus (248 ap) ovat lähialueen merkittävimmät pysäköintiresurssit.

Linja-autoliikenteen keskusta-alueen pysäkkialue sijoittuu Koskikadulle, heti suunnittelualan pohjoispuolelle. Aluetta käyttävät kaikki paikallis- ja kaukoliikenteen linjat. Joensuun rautatie- ja linja-autoasemat sijaitsevat Pielisjoen itäpuolella, noin kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Väestö, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaupungin väestömäärä on kasvanut 2010-luvulla noin 400 asukkaan vuositahdilla. Keskustan kerrostalovaltaisten kaupunginosien väestömäärän lisäys on ollut 2010-luvulla noin 2 % vuodessa. Lisäys on nelinkertainen koko kaupungin väestönkasvuun verrattuna. Keskustan III kaupunginosan asukasmäärä vuoden 2018 lopussa oli 2165 (Tilastokeskus, 2019). Suunnittelualueella eikä koko korttelissa ole asuntoja ja asukkaita.

Kauppatori ja ydinkeskustan kauppakeskukset ovat alueen tärkeimpiä kohtaamis- ja asiointiympäristöjä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualan palvelutarjonta ja saavutettavuus ovat erittäin hyviä. Alueella sijaitsee mm. Carelicumin palvelukeskus, museopalveluita, vaa-tealan liikkeitä, urheiluvälineliike, ravintola- ja kahvilapalveluita, henkilöstöalan yritys sekä muita eri alojen toimijoita. Joensuun ydinkeskustan merkittävimmät yksityiset ja julkiset palvelut sijoittuvat alle kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Kaavamuuotosalueella on teknisen huollon verkostot. Kortteli kuuluu kaukolämpöverkkoon. Alueella tai sen vaikutuspiirissä ei ole suoja-alueita tai sellaisia erityistoimintoja, jotka vaikuttaisivat alueen suunnitteluun.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Keskustan pää- ja kokoojakatujen meluvaikutukset on selvitetty vuonna

2012 valmistuneen Joensuun keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Korttelia 39 ympäröivien katujen liikenteen melu ei aiheuta alueelle merkittävää haittaa. Suunnittelualueeseen rajautuvien katuosuuksien maltillisista suurimmista sallituista ajonopeuksista (30-40 km/h) huolimatta, erityisesti Suvantokadun liikennemäärät edellyttävät katuun rajautuvissa uusissa rakennuksissa hieman tavanomaista parempaa meluneristävyyttä sisätilojen osalta. Tiiviisti katutilaa rajaavat rakennukset osaltaan suojaavat ja estävät oleskelupihoille kadulta kantautuvaa melua.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Pohjoiselta reunaltaan kortteli 39 rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, Joensuun rantapuistovyöhykkeeseen. Joensuun rantapuistovyöhyke Pielisjoen rannassa muodostaa kaupungin historiallisten rakennusten ja puistojen vyöhykkeen, jossa julkisten rakennusten sijoittelu perustuu empirekaavaan.

Tontille 14 sijoittuva Carelicumin rakennuskokonaisuus (1970, 1985) on kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan ympäristöstään erottuva niin kivisen julkisivumateriaalinsa, jylhän mittakaavansa sekä moniulotteisen julkisivun ja aukotuksensa puolesta. Lisäksi rakennus on sijaintinsa puolesta merkittävä osa Joensuun liikekeskustaa ja toriympäristöä. Rakennuksesta on laadittu talvella 2021 rakennushistoriaselvitys (Pohjois-Karjalan maakuntatalo – Rakennushistoriaselvitys – Joensuun kaupunki 2021). Selvityksessä rakennuskohde on arvioitu kokonaisuutena paikallisesti merkittäväksi. Selvityksen perusteella kohteen merkittävimmät rakennushistorialliset arvot keskittyvät sen kaupunkikuvalliseen asemaan, puolijulkiseen ulkotilaan ja kaupungin hallinnoimaan pitkälti vielä vuoden 1985 asussa olevaan pankkisaliin sivutiloihin. Rakennushistoriaselvitys on tämän kaavaselostuksen liitteenä (Liite 7). Pohjois-Karjalan maakuntaliiton seuraavan vaihemaakuntakaavan pohja-aineistona valmistellaan modernin rakennusperinnön yleispiirteistä inventointia tärkeimpien kohteiden osalta. Carelicumin rakennus tullee olemaan mukana inventoinnissa mm. keskeisen sijaintinsa ja julkisluonteisten toimintojensa vuoksi. Inventointi valmistunee vuoden 2021 aikana.

Suunnittelualan muilla rakennuksilla ei ole merkittäviä rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Tontille 10 sijoittuva liike- ja toimistorakennus (Torikatu 19) on inventoitu vuonna 2011 keskustan osayleiskaavoitusta varten. Kohde on todettu tuolloin paikallisesti arvokkaaksi, mutta ei suojelun arvoiseksi. Perusteluina on todettu seuraavaa: *”1950-luvun rakennuksista Torikatu 19 ei edusta ajalleen merkittävää rakentamista eikä suunnittelua. Rakennus on menettänyt alkuperäisen 1950-luvun asunsa ja esimerkiksi alkuperäisistä julkisivumateriaaleista ei ole tietoa. Torikatu 19 sopii huonosti kaupunkikuvaan matalampana rakennuksena kuin sen ympärillä olevat.”*



Kuva 4. Näkymä Torikatu 19 sisäpihalta.

Suunnittelualan muut rakennukset ovat varsin tyypillisiä rakentamisajankohtansa elementtirakennuksia, mutta rakentamisajankohdaltaan Torikatu 19 -rakennusta uudempia. Kaupunkikuvallisesti korttelin rakennukset sijoittuvat ruutukaava-alueelle tyypillisesti, pääsääntöisesti katualueeseen kiinni, rajaten tiiviisti katutilaa.

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

1.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen tontit ovat kiinteistöosakeyhtiöiden omistuksessa.

1.2 SUUNNITTELUTILANNE

1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

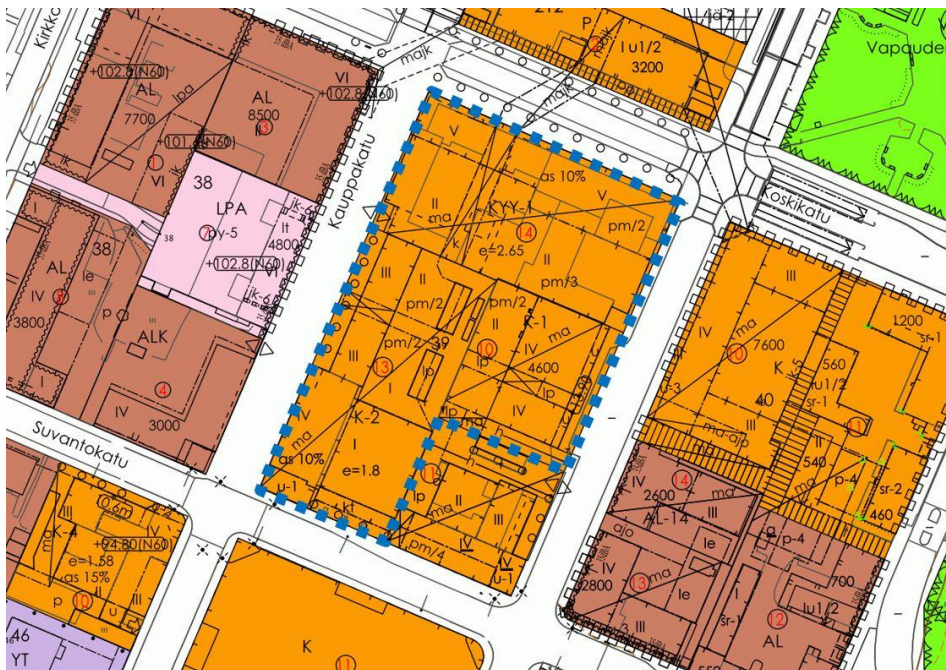
Joensuun keskustan osayleiskaava

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Suunnitteluala on osoitettu osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Koko korttelia 39 koskee kaavamerkintä (e1). Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on *”alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 2,0-3,5 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 6. Kuudennen kerroksen tasolla rakennusten katujulkisivu suositellaan toteutettavaksi sisäänvedettynä.”* Lisäksi korttelia koskee kaavamerkintä (ke-täyd). Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on *”korttelialue, jonka rakennetta voidaan merkittävästi täydentää ja tiivistää. Uudisrakentamisen määrä ja sijoittuminen sekä piha-alueiden toimintojen, pysäköinnin ja liikenteen järjestäminen tulee tutkia korttelikohtaisesti.”*

Pohjoiselta reunaltaan kortteli 39 rajautuu valtakunnallisesti arvokkaan rakennettuun kulttuuriympäristöön, Joensuun rantapuistovyöhykkeeseen (vihreä viivarasterialue). Eteläreunaltaan kaava-alueeseen rajautuva Suvantokatu on osoitettu kaavassa merkinnällä Pääkatu (pk). Koskikatu on osoitettu joukkoliikenne-, pyöräily- ja jalankulkupainotteisena katuna. Kauppakatu on puolestaan osoitettu kävelykatua (viivarasteri) kuvastavalla kaavamerkinnällä.

Joensuun viherkaava

Asemakaava



Kuva 6. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta. Kaavoitettava alue osoitettu sinisellä katkoviivalla.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Kaupunginvaltuuston 12.6.2000 hyväksymä asemakaava (1408) koskee tässä tontteja 13 ja 14. Kaavassa tontti 13 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia kerrosalaan laskettavia tiloja 15 % osuudelta kokonaiskerrosalasta (K-2). Tehokkuuslukuun perustuvaksi rakennusoikeudeksi tontille on osoitettu $e=1.8$. Tonttia koskee maanalaisen tilan merkintä (ma) sekä useampia rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä. Toteutumattomia pienliiketilöiden rakennusaloja (pm-2) koskevia kerroslukuja (I ja II) lukuun ottamatta, tontin rakentaminen vastaa kerroslukumäärän perusteella asemakaavassa rakennusaloille osoitettuja suurimpia sallittuja kerroslukuja (I-IV).

Tontti 14 on Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia kerrosalaan laskettavia tiloja 12 %:n osuudelta kokonaiskerrosalasta (KYY-1). Tehokkuuslukuun perustuvaksi rakennusoikeudeksi tontille on osoitettu $e=2.65$. Tonttia koskee maanalaisen tilan merkintä (ma), pienliiketilöiden toteuttamista koskevia merkintöjä (pm) sekä useampia rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä. Koskikadun ja tontin 13 välille on osoitettu rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka vapaan leveyden tulee olla vähintään 4,80 m, ja alueen osalle on jätettävä vähintään 64 m²:n suuruinen katettu valoaukko. Tontin 14 osalta asemakaava on pääosin toteutunut hyvin sekä rakennusoikeuden että kerroslukujen osalta.

Kaupunginvaltuuston 8.5.2000 hyväksymä asemakaava koskee tässä tonttia 10. Kaavassa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla kellarikerrokseen saa rakentaa kerrosalaan laskettavia tiloja enintään 10 % sallitusta kokonaiskerrosalasta (K-1). Tonttia koskeva rakennusoikeus on 4600 ja rakennusalojen suurin sallittu kerrosluku IV. Lähes koko tonttia koskee maanalaisen tilan merkintä (ma) sekä useampia rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä. Kaavassa osoitetut rakennusalat mahdollistavat neljäkerroksisen rakentamisen toteutuneen kolmekerroksisen sijaan.

Suunnittelualueen asemakaavat eivät nykyisellään vastaa Joensuun keskustan osayleiskaavassa esitettyjä rakentamisen tavoitteita mm. tehokkuuden tai kerroslukujen osalta.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.1.2020 § 6 ja se on tullut voimaan 1.3.2020.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

Päätökset ja maankäyttösopimukset

Kaupunki laatii maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan kaupungille maksamasta maankäyttökorvauksesta, jolla katetaan yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia.

Joensuun strategiat ja ohjelmat

Joensuun strategia 2017–21 ”Rohkeasti uudistuva” (KV 25.9.2017). Valtuusto on hyväksynyt strategian päivityksen 17.6.2019 (§ 85). Muutokset eivät ole suuria.

Kaupungin toimialat hyvinvointi, elinvoima ja kaupunkiympäristö tukevat toisiaan ja strategian teemoja, joita ovat vetovoima, kestävyys ja yhdessä tekeminen kaikilla tasoilla. Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen.

Toiminnan perustana on vastuullinen taloudenpito. Tärkein tavoite on työllisyyden ja yritystoiminnan edellytysten parantaminen. Asukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille luodaan edellytyksiä.

Kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- asukasluku ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla
- Joensuu on viihtyisä opiskelija- ja lapsiystävällinen kaupunki
- Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- sosiaalista ja taloudellista kestävyyttä edistetään
- kaupunkilaiset tekevät, osallistuvat ja vaikuttavat
- symmetrinen kaupunki kasvaa ja kehittyy
- tarjotaan monipuolisia vaihtoehtoja asumiseen ja virkistäytymiseen ja hyviä paikkoja erilaiseen yrittämiseen
- Joensuu on kokoluokkansa yritysystävällisin
- kaupunkityöpaikkojen lisääntyminen ei jää kaupungin toimista kiinni
- kaupunkiympäristö ja tilat ovat terveellisiä, turvallisia ja viihtyisiä, ja tarjoavat alustan luovuudelle ja innovaatioille
- edistetään puurakentamista

Lisäksi suunnittelua ohjaavat muut kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat:

- Joensuun täydennysrakentamisohjelma (KV 29.5.2017 § 52)
- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma (KV 18.12.2017 § 153).
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54).
- Maankäytön toteutusohjelma 2018 (KV 29.10.2018 § 143).
- Asumisen strateginen suunnitelma 2010 – 2015 (KV 31.5.2010 § 76).
- Joensuun ilmasto-ohjelma 2018 (KV 29.1.2018 § 3).

Muut selvitykset

Kaava-alueen korttelia 39 koskien on laadittu yleissuunnitelma (Ferragosto, Sito, Voodooassociates, 2017). Suunnitelmassa korttelin rakennukset on osoitettu Carelicumin rakennusta lukuun ottamatta uusittavaksi. Rakentaminen koostuu kaupallisista- ja hyvinvointipalveluista, toimistotiloista, asuinnoista sekä kongressikeskustilasta. Rakentamisen

määräksi kortteliin on esitetty 45 000 kem². Uudisrakentaminen on kerrosluvultaan kuusikerroksista.

Tämän asemakaavoituksen yhteydessä koko korttelin täydennysrakentamista on tarkasteltu uudelleen yleistasoisella suunnittelulla.



Kuva 7. Ote yleissuunnitelman (2017) havainnekuva-aineistosta.

1.2.2 Tontinkäyttösuunnitelmat

Suunnittelualueen tontit omistava kiinteistöosakeyhtiö on tilannut korttelisuunnittelua ja asemakaavoitettavien tonttien 10 ja 13 osalta tarkempaa täydennysrakentamisen suunnittelua Arkkitehtitoimisto Lappalainen & Korjonen Oy:ltä. Suunnitelmien lähtökohtina toimivat Joensuun keskustan osayleiskaavasta johdetut tavoitteet kerroslukuun, tonttitehokkuuteen sekä ylimmän kerroksen käsittelyyn liittyen. Torikatu 19 osalta tarkentavana lähtökohtana toimii kaupunginvaltuuston elokuussa 2020 tekemä päätös uusien hallinnon tilojen sijoittumisesta toimisto- ja kokoustilojen osalta Torikatu 19 -tontille suunniteltavaan rakennukseen.

Suunnitelmissa kuusi- ja seitsemäkerroksiset L-muotoiset rakennusmassat sijoittuvat tiiviisti tonteille rajautuen suoraan katualueisiin sekä viereisiin rakennuksiin. Kadulta katsottuna L-mallisten rakennusosien taakse on suunniteltu matalammat 1-3 -kerroksiset rakennusosat, joiden katot toimivat myös tonttien piha-alueina. Rakennuksia on suunniteltu palvelemaan asuin- toimisto- ja asuinkäyttöön soveltuviksi.

Tonttien 10 ja 13 hankesuunnittelua edistetään samanaikaisesti kaavaprosessin edetessä.



Kuva 8. Luonnos Torikatu 19 -tontin täydennysrakentamisesta (Arkkitehtitoimisto Lappalainen & Korjonen Oy, 8/2020). Näkymä Torikadulta etelän suuntaan.

1.2.3 Musiikki- ja kulttuuritalon suunnittelu

Musiikki- ja kulttuuritalohanke on ollut kärkihankkeena kaupungin kulttuuritilaselvityksessä. Korttelin 39 keskelle sijoittuvan musiikki- ja kulttuuritalon huonetilaohjelmaa on valmisteltu yhteistyössä tilakeskuksen suunnittelijoiden, orkesterin intendentin ja kulttuuripaikkasuunnittelun työryhmän kesken. Hankkeen rakennussuunnittelun lähtökohtana on ollut alusta alkaen akustisesti hyvä sali. Salin istumapaikkamäärän on suunniteltu olevan n. 800. Sisäänkäynti rakennukseen on suunniteltu tapahtuvan Carelicumin rakennuksen kautta. Luonnossuunnittelusta on vastannut Arkkitehtitoimisto Arcadia Oy.

Musiikki- ja kulttuuritalon hankesuunnittelua edistetään samanaikaisesti kaavaprosessin edetessä.



Kuva 9. Luonnos musiikkitalon sijoittumisesta korttelin 39 keskelle. Näkymä Torin suunnasta etelään.

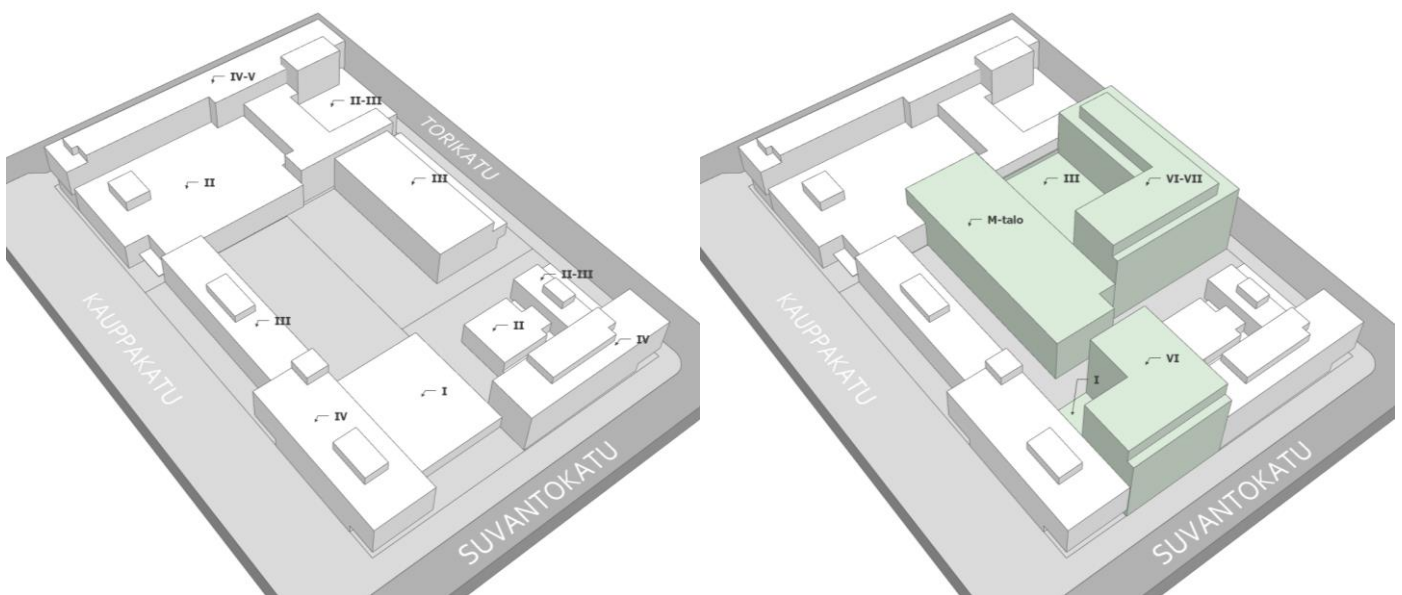
1.2.4 Yleispiirteinen korttelisuunnittelu

Asemakaavoituksen yhteydessä koko Carelicumin korttelin täydennysrakentamista tarkastellaan yleistasoisella suunnitelmalla. Suunnittelussa arvioidaan samalla korttelin muiden tonttien asemakaavamuutos-tarpeet. Suunnittelusta vastaa kaavakonsulttina työssä toimiva Ramboll Finland Oy yhteistyössä Joensuun kaupungin ja tonttien 10 ja 13 hanke-suunnittelusta vastaavan Arkkitehtitoimisto Lappalainen & Korjonen Oy:n kanssa.

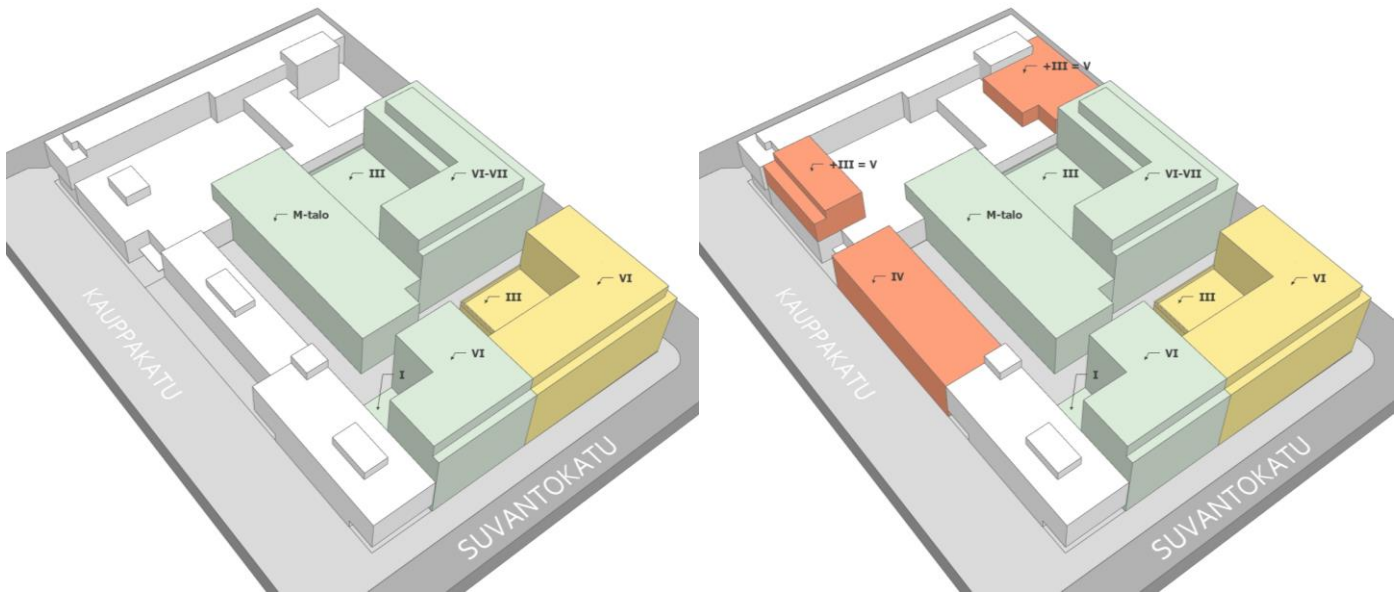
Suunnittelua tehdään Joensuun keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti sekä huomioiden myös korttelia koskien aikaisemmin laaditut suunnitelmat. Lähtökohtaisesti suurin sallittu kerrosluku on VI ja tavoiteltu tonttitehokkuus on noin $e=3.0 - 5.0$. Korttelitasolla tavoitete-hokkuus on noin $e=3.5$.

Korttelisuunnittelua edistetään samanaikaisesti kaavaprosessin ede-tessä.

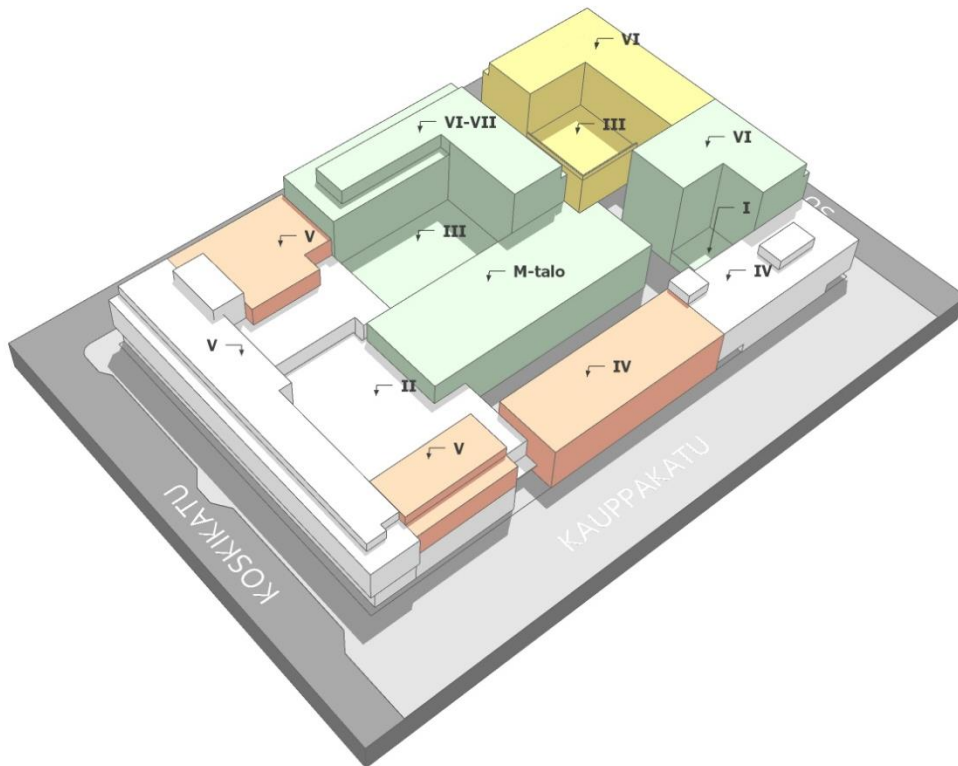
Seuraavissa kuvissa (kuvat 10-11) on esitetty luonnos korttelin 39 täy-dennysrakentamisen vaiheistuksesta.



Kuva 10. Luonnos korttelin 39 täydennysrakentamisen vaiheistuksesta. Vasemmalla on korttelin nykyinen rakennuskanta ja rakennusten kerrosluvut. Oikealla on esitetty tämän asemakaavaratkaisun mukainen ja noin seuraavien 10 vuoden aikajänteellä toteutettava rakentaminen (vihreät rakennukset tonteilla 10, 13 ja 14). Korttelin keskellä näkyy musiikki- ja kulttuuritalon varaus, Torikatuun ja Suvantokatuun rajautuvat rakennukset ovat L-mallisista 6-7-kerroksisia lamellikerrostaloja sekä niiden sisäpihoille muodostuu 1- ja 3-kerroksiset rakennusosat.



Kuva 11. Luonnos korttelin 39 täydennysrakentamisen vaiheistuksesta. Vasemmanpuoleisessa luonnoksessa keltainen rakennuskokonaisuus kuvaa tontin 11 tulevaisuudessa tapahtuvaa täydennysrakentamista, joka mukailee pitkälti tonteille 10 ja 13 tässä asemakaavamuutoksessa osoitettua rakentamista ja rakentamisperiaatteita. Oikeanpuoleisessa ratkaisussa on osoitettu oranssilla tämän vaiheistuksen osalta todennäköisesti viimeisimpänä kortteliin toteutettavat täydennysrakentamisen osat. Tontille 13, Kauppakatuun rajautuen, on osoitettu nelikerroksinen rakennusmassa, joka tulisi korvaamaan nykyisen ja varsin kapearunkoisen kolmekerroksisen liike- ja toimistorakennuksen. Tontille 14 osoitettu rakentaminen koostuu korotusosista, jonka seurauksena koko Carelicumin korttelin 39 kaatuun rajautuvien rakennusten kerrosluvut vaihtelevat neljän ja kuuden välillä sekä korttelitehokkuudeksi (rakentamisen kerrosalan suhde korttelin pinta-alaan) muodostuu noin $e=3.4 - 3.6$.



Kuva 12. Havainnollistus edellä kuvatun korttelisuunnitelman vaiheistuksen viimeisestä osasta. Näkymäsuunta luode-kaakko.

2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on käynnistynyt syksyllä 2019 kiinteistöjen omistajien aloitteesta. Kaavamuutoksella tavoitellaan korttelin osien kehittämistä vastaamaan tiivistyvän keskustan monipuolisia tarpeita.

Ensimmäisen kaavaluonnoksen nähtävilläolon (13.2. – 9.3.2020) jälkeen työn lähtökohdat ja tavoitteet muuttuivat merkittävästi, kun Joensuun kaupunginvaltuuston teki päätöksen (KV 31.08.2020 § 72) keskittää tulevaisuudessa kaupungin hallinnon tilat kortteliin 39 siten, että toimisto- ja kokoustilat sijoittuvat Torikatu 19 rakennettavaan uudisrakennukseen, asiakaspalvelupiste toteutetaan kaupungin omiin tiloihin Carelicumin katutasoon ja museon ja musiikki- ja kulttuuritalon hankkeita edistetään ns. Carelicum-vaihtoehtoon mukaisesti. Päätös hallinnon tilojen sekä musiikki- ja kulttuuritalon sijoittamisesta kortteliin johti myös kaava-alueen laajentamiseen koskemaan myös tonttia 14.

Kaavamuutoksen aikana ratkaistaan korttelin osien täydennysrakentamisen määrä, tapa ja käyttötarkoitukset. Suunnittelun tarkoituksena on tutkia kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, palveluja ja asumista sisältävän rakentamisen sijoittumista Joensuun ydinkeskustan kortteliin. Asemakaavoituksen yhteydessä myös koko korttelin täydennysrakentamista tarkastellaan pidemmän aikajänteen yleistasoisella suunnitelmalla.

2.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

2.1.1 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Asemakaavamuutoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan mukaisia.

Joensuun keskustan osayleiskaava

Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Korttelia koskeva kaavamerkintä **e1** määrää uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltavaksi korttelitehokkuudeksi $e=2,0-3,5$ ja suositeltavaksi rakennusten kerrosluvuksi 6. Kaavamerkinän **ke-täyd** kaavamääräyksen mukaan korttelialueen rakennetta voidaan merkittävästi täydentää ja tiivistää. Asemakaavamuutoksen tavoitteet on pääpiirteissään johdettu osayleiskaavasta ja siten noudattavat yleiskaavaa.

Joensuun viherkaava

Joensuun viherkaavasta tulevat tavoitteet koskettavat ympäröiviä katualueita, ei suoranaisesti asemakaavan suunnittelualuetta. Kauppakadun luonne ja ympäröivien katujen kevyelle liikenteelle asetetut tavoitteet huomioidaan asemakaavan laadinnassa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on Joensuun ydinkeskustan tärkeimpiä ja keskeisimpiä kortteleita ja näin ollen sekä kaupunkikuvalliset että keskustan täydentämisen tavoitteet koskettavat aluetta erityisesti. Kortteli avautuu monipuolisesti ympäröiville katu- ja torialueille, joka tuottaa tarpeen myös suunnittelualueen sisäisille jalankulun reitistöille.

3 TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN SUUNNITTELUN AIKANA JA SUUNNITTELURATKAISUN VALINTA

3.1 VIRANOMAISYHTEISTYÖSTÄ JOHDETUT TAVOITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä ensimmäisestä kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella kaavoitusta ohjaavat viranomaistahot toivoivat suunnittelussa kiinnitettävän huomioita mm. ympäristömelun huomioimiseen ja hulevesien käsittelyyn.

3.2 OSALLISPALAUTTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana (31.10.-25.11.2019) sekä ensimmäisen luonnosvaiheen (13.2. – 9.3.2020) tai toisen luonnosvaiheen (26.11. – 21.12.2020) nähtävilläoloaikoina ei saatu osallispalautetta.

Aloitussvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 7.11.2019. Tilaisuudessa saadun palautteen perusteella keskustaminen täydennysrakentaminen koettiin pääosin positiivisena ja myös asumista toivottiin osoitettavan korttelin rakennuksiin.

Ensimmäisen luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 20.2.2020. Toisen luonnosvaiheen etäyleisötilaisuus pidettiin 1.12.2020 Teams-kokouksena internetissä.

3.3 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Alustavia vaihtoehtoja oli kaksi: nykytilanteen säilyttäminen (ns. o-vaihtoehto) ja kaavahankkeen toteuttaminen suunnittelun lähtökohtana olevien tavoitteiden ja tontinkäyttösuunnitelmien mukaisesti.

Nollavaihtoehdossa kaava-alueen käyttötarkoitus ja tonttijako säilyvät nykyisellään. Alueella jatketaan voimassa olevan asemakaavan mukaista liike- ja toimistorakennusten mukaista toimintaa joko nykyisissä rakennuksissa tai kaavan mukaisesti toteutetuissa uudisrakennuksissa. Rakennukset säilyttävässä vaihtoehdossa niiden peruskorjaukset toteutettaisiin uudisrakentamiseen verrattavassa laajuudessa. Mahdollisen uudisrakentamisen yhteydessä nykyiselle tontille 13 voitaisiin toteuttaa olevan rakentamisen lisäksi matalia pienliiketiloja sisäpihan puolelle. Ny-

kyisellä tontilla 10 voimassa oleva kaava sallisi nykyistä ratkaisua laajemman, kerrosta korkeamman ja hieman tehokkaamman liikerakentamisen. Uudisrakentamisen yhteydessä ongelmia saattaisivat kuitenkin aiheuttaa mm. voimassa olevien asemakaavojen riittämätön ohjausvaikutus (esim. kaupunkikuva, rakennusten ulkoarkkitehtuuri ja korkeus/kerrosluvut). Suorien rakennuslupien kautta toteutettavien hankkeiden yhteydessä ympäristövaikutusten arvioiminen sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuitenkin merkittävästi kaavaprosessia suppeampaa, jolloin vaarana olisi, että esimerkiksi alueen merkitys kaupunkikuvassa tai naapurikiinteistöjen asukkaiden mielipiteet eivät tulisi huomioiduiksi riittävällä tavalla. Lisäksi täytyy muistaa, että nykyinen asemakaava ei vastaa Joensuun keskustan osayleiskaavassa esitettyjä rakentamistavoitteita.

Vaihtoehto, jossa mm. kaupungin hallinnon tiloja ja musiikki- ja kulttuuritaloa koskeva hanke toteutetaan suunnittelun lähtökohtana olevien tavoitteiden mukaisesti sekä kiinteistönomistajien ja Joensuun kaupungin tahdosta, edellyttää asemakaavan muutoksen laatimista. Kaavaprosessin yhteydessä hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja riittävän osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämässä laajuudessa.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU

4.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT

Asemakaavaratkaisussa alueelle muodostetaan neljä tonttia säilyttämällä tontti 14 (167-3-39-14) ja muodostamalla uudet tontit 15 (167-3-39-15), 16 (167-3-39-16) ja 17 (167-3-39-17). Tontit 16 ja 17 osoitetaan asuinliike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), tontti 15 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja tontti 14 liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KYY-1).

Taulukko 1: Kaavaratkaisun mitoitus.

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
AL	2818	14000	4.97
K	3485	7300	2.09
KYY-1	4229	11400	2.70
yht.	10533	32700	3.10

Taulukko 2: Poistettavan kaavan mitoitus.

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
K-1	2186	4600	2.10
K-2	4117	7410	1.80
KYY-1	4229	11208	2.65
yht.	10533	23218	2.20

Taulukko 3: Kaavaratkaisun mitoitus tonteittain.

Tonttierittely	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
14	4229	11400	2.70
15	3485	7300	2.09
16	877	4500	5.13
17	1941	9500	4.89
yht.	10533	32700	3.10

4.1.1 Korttelialueet

AL

Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

AL-merkintä koskee kaavaratkaisussa tontteja 16 ja 17. Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohdaisesti kerrosneliömetreinä ja suurin sallittu kerrosluku rakennusaloittain. Tonteilla 16 ja 17 korkeimmat rakennusosat ovat enintään kuusi- tai seitsemänkerroksisia ja matalammat rakennuksen osat sisäpihojen puolella yhden tai neljän kerroksen korkuisia. Suvantokatuun ja Torikatuun rajautuvien rakennusalojen osia koskee merkintä, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Tontin 16 rakennusosalalle saa sijoittaa palveluasumista ja/tai hoitolaitoksen. Tontin 17 nelikerroksista rakennusala koskee määräys, jonka perusteella rakennuksen ylimpään kerrokseen saa sijoittaa ainoastaan teknisiä tiloja ja varastoja. Kyseiseen rakennukseen ei saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosluvun lisäksi ullakkokerrosta. Tonttien välisellä rajalla rajaseinään saadaan tehdä aukkoja ja kellarikerroksissa rajalla ei

tarvita rajaseinää. Tietyillä tonttien 16 ja 17 rakennusalojen osilla ikkunoita ei saa sijoittaa rajan puoleiseen julkisivuun kaavassa määrätyissä kerroksissa. Tontin länsireunaan on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

AL-merkintä koskee kaavaratkaisussa tonttia 15. Rakennusoikeus on osoitettu tontilla rakennusalaakohtaisesti kerrosneliömetreinä. Myös suurin sallittu kerrosluku on osoitettu rakennusaloittain. Suvantokadun suuntaisesti sijoittuvien rakennusalojen taakse, sisäpihan puolelle on osoitettu kulttuuritoiminnalle varattu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 2000 kerrosneliömetriä. Rakennusala koskee myös kaavamerkintä, jonka perusteella rakennuksen vesikaton ylin kohta saa olla enintään +94.50. Maanalaisen tilan kaavamerkintä koskee koko tonttia. Suvantokatuun rajautuvaa rakennusala koskee merkintä, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Ohjeellinen kulkuaukko on osoitettu rakennusalaan mahdollistamaan kulku Kauppakadun ja tontin sisäpihan välillä. Tonttien välisellä rajalla rajaseinään saadaan tehdä aukkoja ja kellarikerroksissa rajalla ei tarvita rajaseinää.

KYY-1

Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia kerrosalaan laskettavia tiloja 12 %:n osuudelta kokonaiskerrosalasta.

KYY-1 -merkintä koskee kaavaratkaisussa tonttia 14. Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti kerrosneliömetreinä. Suurin sallittu kerrosluku on osoitettu rakennusaloittain. Tontilla 14 korkeimmat rakennusosat ovat enintään viisikerroksisia ja matalammat rakennuksen osat sisäpihojen puolella kahden tai kolmen kerroksen korkuisia. Koskikatuun rajautuvalla rakennusallalla 10 % salitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Kyseistä rakennuksen osaa koskee myös suojelumääräys (sr-24). Suojelumääräyksen mukaan kyseessä on suojeltava rakennus tai rakennuksen osa, jota ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuun ja ulkoasuun mahdollisesti kohdistuvien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja luonne säilyvät. Lähes koko tonttia koskee maanalaisen tilan kaavamerkintä. Koskikadun ja tontin 15 välille on osoitettu rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka vapaan leveyden tulee olla vähintään 4,80 m, ja alueen osalle on jätettävä vähintään 64 m²:n suuruinen katettu valoaukko. Tonttien välisellä rajalla rajaseinään saadaan tehdä aukkoja ja kellarikerroksissa rajalla ei tarvita rajaseinää. Tontin 14 ja kadun välinen ajoyhteys saadaan järjestää ainoastaan kaavassa osoitetun kaavamerkinnän kohdalta Kauppakadun puolelta.

4.1.2 Yleismääräykset

- 1.) Rakennusten tulee olla massoitteeltaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristöön sopivan kokonaisuuden.
- 2.) Rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina on käytettävä kiviaineisia tai muita kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia julkisivumateriaaleja. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.
- 3.) Asuminen on sallittua kolmannelta kerroksesta alkaen ylöspäin.

Määräyksen ohjausvaikutus on sekä toiminnallinen että kaupunkikuvallinen. Käytännössä määräys ohjaa rakennusten kaksi alinta kerrosta varattavaksi liike- tai toimistotiloiksi, jolloin taataan paremmat edellytykset yritys- ja palvelutoiminnan harjoittamiselle sekä luodaan lähtökohtaisesti keskustamaista kaupunkikuvaa. Asuminen soveltuu paremmin ylempiin kerroksiin mm. vaimeamman liikennemelun ja paremman yksityisyyden vuoksi.

4.) Parvekkeet on suljettava katusivuilla vähintään 10 dBA:n melua suojaavalla rakenteella. Asuntojen parvekkeet saavat ulottua enintään 1,2 metriä katualueelle ja ne on rakennettava vähintään 3,4 metrin korkeudelle kadun pinnasta.

Määräyksen tarkoituksena on taata rakennusten katujulkisivun puoleisilla parvekkeilla miellyttävä äänimaisema, ohjata rakennusten katujulkisivujen rakentamistapaa sekä sallia parvekkeiden rakentaminen määritetyn etäisyyden verran katualueen puolelle.

5.) Rakennukseen ei saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosluvun lisäksi ullakkokerrosta muita kuin teknisiä tiloja ja varastoja varten. Tilat tulee sijoittaa ullakkokerrokseen siten, että rakennuksen vesikatto- ja räystäslinja hahmottuvat katusivuilta enintään kuusikerroksisena.

6.) Kuudennen kerroksen tasolla katujulkisivujen yhteenlasketusta julkisivupituudesta tulee vähintään puolet rakentaa sisäänvedettynä. Lasi-
tukset ja rakenteet on toteutettava ilmeeltään keveinä.

7.) Korttelialueelle saa sijoittaa sähkönjakelun vaatimat muuntamot sekä muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja ja laitteita.

Määräyksellä turvataan erityisesti korttelin 39 uudisrakentamisesta aiheutuvat kehittämistarpeet sähkön jakelulle.

8.) Kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- pysäköintikellariin johtavan ajoluiskan.
- porrashuonetilojen 20 kerrosneliömetriä ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä.
- edellä mainituiksi porrashuonetiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.

rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata autopaikkoja.

9.) Asuinrakennusten oleskelupihat tulee toteuttaa tonttikohtaisesti yhtenäisenä kokonaisuutena ja tarvittaessa kattopihoina. Kattopihan tulee olla viihtyisä, vihreä ja melulta suojattu. Asuinrakennusten kaikista porraskäytävistä tulee olla yhteys oleskelupihalle.

Määräyksellä turvataan riittävät, korkealaatuiset ja vihreät oleskelupiha-alueet myös tiiviissä keskustakorttelissa asuville.

10.) Katutasoon ja sisäpihalle sijoittuvien pelastusreittien osalta tulee huomioida alueellisen pelastuslaitoksen ohjeet sekä varmistaa piha-alueen kansirakenteen riittävä kantavuus.

Lisäksi kaavassa on annettu Joensuun kaupungin yleisesti ja yhtenäisesti asemakaavoissa käytettyjä yleismääräyksiä autopaikkoja ja polkupyöräpysäköintiä koskien. Määräykset on luettavissa kaavakartalta.

11.) Kiinteistön rajalle saa rakentaa palo-osastoinnin palomuurin sijasta, jos rakennukset kuuluvat samaan paloluokkaan ja rakennusmassa tai sen käyttötarkoitus ei muutoin aiheuta palomuurivelvoitetta rakennusten välille rakentamismääräysten pohjalta. Vaihtoehtoisesti kokonaisuus voidaan tarkastella riittävässä laajuudessa käyttäen oletettuun palonkehitykseen perustuvaa mitoitusta, jotta vastaava turvallisuustaso saavutetaan kokonaisuutena.

4.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

4.2.1 Vaikutukset kaupungin ja teknisen toimen strategioihin

Kaavahanke edistää monella tasolla Joensuun kaupunkistrategian toteutumista. Kaavalla hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti sekä tavoitellaan tiivistyvää ja houkuttelevaa keskustaympäristöä erinomaisten palvelujen ja yhteyksien saavutettavissa. Suunnittelussa on huomioitu mm. asumisen tavoitteita, palvelujen saavutettavuus, keskeisen sijainnin hyödyntäminen ja tasapainoisen kaupunkirakenteen vahvistaminen.

4.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Asemakaava edistää Joensuun keskustan osayleiskaavan (2012) toteutumista. Asemakaava noudattaa osayleiskaavassa uudis- ja täydennysrakentamiselle annettuja korttelitehokkuuteen, kerroslukuun ja rakentamistapaan kohdistuvia määräyksiä ja ohjeistuksia. Osayleiskaavassa korttelia 39 koskee kehittämismerkintä (ke-täyd), jonka mukaan korttelialueen rakennetta voidaan merkittävästi täydentää ja tiivistää. Tällä asemakaavalla vastataan kyseiseen tavoitteeseen. Asemakaavassa alueille osoitetut käyttötarkoitukset ovat osayleiskaavan mukaisia.

4.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä palveluihin, työllisyyteen ja yritystoimintaan

Asemakaavalla nähdään olevan erityisesti musiikki- ja kulttuuritalohankkeen myötä mainittavia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen ja asiakasvirtojen painopisteisiin. Keskustan ruutukaava-alueella sijaitseva korttelialueen osa tiivistyy ja sen käyttö ja asema muuttuu kaupunkirakenteen näkökulmasta. Toiminnallisesta näkökulmasta alueen käyttö ja profiili muuttuvat pääosin liike- palvelu- ja toimistokäyttötarkoituksesta selkeämmin myös merkittäviä kulttuuripalveluita ja asumista yhdisteleväksi monitoimikortteliksi.

Kaava edistää Joensuun ydinkeskustan täydennysrakentamisen sekä kaupunkirakenteen eheyttämistä ja sekoittumista ja siten myös kaupungin eri ohjelmista ja strategioista tulevien tavoitteiden toteutumista. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa voimassa oleviin asema-

kaavoihin verrattuna merkittävästi, mutta lisäys on perusteltu ja uudisrakentamisen tehokkuus on kaupungin ydinkeskustaan hyvin soveltuva.

Kaavan toteutumisella on positiivinen vaikutus keskustan elinvoiman kehittämiseksi. Ihmisvirtojen lisäys keskustassa kasvattaa kysyntää yritysten liiketoiminnalle. Kaava vaikuttaa työpaikkojen ja kulttuuritarjonnan lisääntymiseen keskustassa ja sitä kautta edesauttaa elinvoiman kehittymistä. Kortteliin suunniteltu musiikki- ja kulttuuritalo tulisi yleisesti lisäämään tapahtumien tarjontaa kaupungissa. Tällä voidaan arvioida olevan positiivisia vaikutuksia kulttuurialan toimijoille sekä ravintola- ja majoitustoimintaan. Kaupungin hallinnon tilojen sijoittaminen kortteliin lisäisi huomattavasti työpaikkojen määrää suunnittelualueella.

Joensuun keskusta-alueen mittakaavassa asemakaavan mahdollistama uuden liiketilan määrä on verrattain vähäinen. Alueen myymälä- ja muut kaupallisille palveluille ja ravintoloille varattavat liiketilat eivät muuta kaupan painopistettä ydinkeskustassa. Kaavaratkaisun mukaisen rakentamisen vaikutus on alueen palvelutarjonnan monipuolistuminen ja laatu- tason paraneminen sekä kaupallisen toiminnan elävöittäminen. Kaava-alueen uudet asunnot parantaisivat osaltaan kaava-alueen ja muiden lähiympäristössä sijaitsevien palveluiden toimintaedellytyksiä asu- kaspohjan vahvistumisen myötä.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteuttamisella voi olla mainittavia vaikutuksia alueen liikenteeseen. Vaikutukset liikennetuotoksen muutokseen ja kulkutapaja- kaumaan riippuvat osaltaan kaava-alueelle tulevasta toiminnasta ja käyttötarkoituksesta. Noin 800-paikkaiseksi suunnitellun musiikki- ja kulttuuritalon toteutuessa, talossa järjestettävien tapahtumien ja kon- serttien aikaan kortteliin 39 kohdistuva liikennetuotos tulisi olemaan normaalitilanteesta poikkeava ja huomattava. Erityisesti tapahtumien aikaan todennäköisin kortteliin saapuminen tapahtuu joko joukkoliiken- nevälineellä tai jalkaisin, kun ajoneuvopysäköinti tapahtuu pääsääntöi- sesti keskustan kehän (Suvantokatu - Koulukatu - Yläsatamakatu - Ran- takatu) yhteydessä sijaitsevista pysäköintilaitoksista kuten toriparkissa. Henkilöajoneuvoliikenteen liikennemäärien hetkelliset piikit arvioidaan jakautuvan laajemmin keskustan pääkatuverkolle.

Mahdollisten tapahtuma-aikaisia liikennepiikkejä lukuun ottamatta kaa- van mukaisen rakentamisen arvioidaan toteutuessaan lisäävän alueen liikennetuotosta noin 200-250 ajon./vrk, mikä kasvattaa Suvantokadun, Torikadun ja Koskikadun vuorokausiliikennemääriä noin 3-4 % vuoden 2030 ennustetilanteessa. Torikadun puolella tontin 17 rakennusalan osoittaminen kiinni katualueeseen edellyttää rakennuksen toteuttamis- tavasta johtuen Torikadun nykyisiin liikennejärjestelyihin muutoksia mm. jalkakäytävän ja pysäköinnin osalta.

Kaavan mukaisella rakentamisella tontin 17 sisäpihalle sijoittuvat maan- tasopysäköintipaikat poistuvat. Myös huoltoliikenteelle osoitettu maan- alaiseen tilaan johtava rasite poistetaan. Huoltoajoyhteys korttelin sisä- pihalle katoaa tontilta 17 ja ainoaksi maanpäälliseksi huoltoajoyhtey- deksi jää tontti 11, mikä edellyttää rasitesopimusten uusimista. Tontilla

14 maanalaiseen tilaan ajo tapahtuu jatkossakin Kauppakadun puolelta, tontin lounaiskulmasta.

Kaavassa osoitetut autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat Joensuun kaupungin yleisesti käyttämät, yhtenäiset määräykset. Pysäköintipaikat sijoitetaan lähtökohtaisesti suunnittelualueen maanalaisiin pysäköintiloihin sekä keskustan kehän varressa tai sisäpuolella sijaitseviin pysäköintilaitoksiin. Täsmällisen sijoituspaikan ratkaisee rakennushankkeeseen ryhtyvä. Osa polkupyöräpaikoista voidaan toteuttaa katualueille erillisiin sopimuksiin perustuen.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä teknisen huollon verkkoihin

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä olemassa olevaan tekniseen verkostoon kohdistuvia vaikutuksia. Kohteessa hyödynnetään jo olemassa olevia vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkostoja, eikä uusien verkostojen rakentamiselle tai olemassa olevan verkoston kapasiteetin kasvattamiselle arvioida olevan tarvetta.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja -maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Kaavan toteuttamisesta aiheutuvat vaikutukset ovat katukuvaa eheyttäviä ja selkeyttäviä. Ruutukaava-alueelle tyypillinen umpikorttelimaisuus vahvistuu rakentamisen siirtyessä Torikadun ja Suvantokadun sivuilla tontinrajoihin kiinni. Kaupunkikuva muuttuu keskustamaisemmaksi. Katukuvan ja -tilan kannalta tärkeitä ovat uudisrakennusten käsittely kohdissa, joissa ne rajautuvat suunnittelualueen, mutta myös viereisten tonttien olemassa olevaan rakennuskantaan. Korttelin sisälle, tontille 15 osoitettua musiikki- ja kulttuuritalon mahdollistaa rakennusala koskee vesikaton ylintä rakentamiskorkeutta koskeva määräys. Määräyksellä määritetään sekä rakennuksen korkokuvallinen asema korttelissa sekä taataan viereisten tonttien kehityksen edellytykset jatkossa.

Naapurikiinteistöjen osalta näkymät ja kaupunkikuva muuttuvat. Vaikutukset naapurirakennuksista avautuviin korttelin sisäisiin näkymiin ovat mainittavimmat osoitteissa Torikatu 17 ja Suvantokatu 6 sijaitsevan kerrostalon osalta, kun näkymät korttelin 39 sisäosiin poistuvat osittain. Toisaalta rakennuksen pohjoiseen avautuvien ikkunoiden määrä ei ole merkittävä ja tontin valoisuusolosuhteisiin kaavalla ei juuri vaikuteta.

Sisäpihojen kaupunkikuvaan ja viihtyisyyteen kaavan toteutuminen vaikuttaa positiivisesti, kun epäyhtenäisestä ja lähes yksinomaan ajoneuvopysäköintiä palvelevat piha-alueet muuttuvat ympäristörakentamisen laatuvaatimuksiltaan korkeatasoisiksi oleskelupihoiksi.

Kaavan toteuttamisella ei ole kovin merkittäviä suunnittelualueelle tai sen lähialueella sijaitsevien rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokaiden kohteiden tai rakennetun ympäristön kokonaisuuksien arvoja heikentäviä tai niiden suojelua tai säilyttämistä koskevien tavoitteiden toteutumiseen kohdistuvia vaikutuksia. Asemakaavatyön yhteydessä laaditun rakennushistoriaselvityksen perusteella Carelicumin rakennus-

kokonaisuuden torinpuoleinen osa esitetään kaavaratkaisussa suojeltavaksi (sr-24). Suojelumerkinnällä taataan paikallisesti arvokkaan rakennuskokonaisuuden osan säilyminen sekä tunnustetaan sen kaupunkikuklinen arvo ja merkittävyys osana Joensuun toria ja liikekeskustaa. Suojelumerkinnällä ei vaikuteta korttelia koskevien musiikkitalo- ja toimitilahankkeiden etenemiseen. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida selvityksessä todetut arvot sekä asemakaavassa esitetty suojelumääräys. Tontille 17 sijoittuva rakennus (Torikatu 19) on rakennusinventoinnissa tehdyn arvotuksen perusteella merkitty paikallisesti arvokkaaksi. Rakennukseen tehdyt muutokset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet huomioiden rakennuksen säilyttämistä ei kuitenkaan pidetä kulttuuriperinnön vaalimisen näkökulmasta välttämättömänä.

4.2.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen

Kaavan toteutuessa alueelle sijoittuvan asuntorakentamisen määrä voi vaihdella merkittävästi. Kaavassa ei ole annettu sitovia vähimmäis- tai enimmäisvaatimuksia asuinkerrosalan toteuttamiselle. Alustavien tontinkäyttö-/ viitesuunnitelmien mukainen asuntojen määrä suunnittelualueella olisi noin 40-60 kappaletta ja palveluasuntojen määrä noin 60-80 kappaletta. Asuntojakauman painottuessa todennäköisesti varsin pieniin asuntoihin alueelle voidaan arvioida sijoittuvan noin 150-200 uutta asukasta (45 kem² / asukas) mukaan luettuna palveluasuminen.

Kaavan toteutumisella on positiivisia vaikutuksia alueen asukkaiden elinympäristöön. Kaupunkikuvallisesti ja palveluiltaan korkeatasoisen uudisrakennushankkeen toteutuminen kannustaa myös lähiympäristön kiinteistöjä investoimaan ympäristörakentamiseen omalla tontillaan, jolloin hankkeella voi olla laajemmallekin alueelle ulottuvia elinympäristön laatua ja kaupunkikuvaa kohentavia välillisiä vaikutuksia. Kun kaava-alueen yleinen ympäristökuva siistyy ja viihtyisyys kasvaa, saattaa kaavan toteutumisella olla lähialueen kiinteistöjen arvoa nostavia vaikutuksia. Alueelle tulee sijoittumaan uusia yksityisiä ja julkisia palveluita, joiden saavutettavuus on erinomainen. Uusilla palveluilla on todennäköisesti myönteinen vaikutus kaava-alueen tulevien asukkaiden arkeen. Julkisten palveluiden järjestämisen kannalta asukasmäärän lisäys on suhteellisen pieni, eikä kaavan toteutumisella arvioida olevan vaikutusta keskusta-alueen julkisten palveluiden tarjonnan tai saatavuuden riittävyyteen.

4.2.5 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja - maisemaan sekä luonnonvaroihin

Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä tai mainittavia istutettuja viheralueita. Kaavan toteuttamisesta aiheutu luontoon tai luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia.

4.2.6 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksesta ei aiheudu muita vaikutuksia.

4.2.7 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella eikä sen ympäristössä ole erityisiä ympäristöhäiriötä tuottavia tekijöitä eikä kaavamuutoksella sellaisia muodosteta.

5 TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman ja kaupunginvaltuusto hyväksynyt tonttien hankesuunnitelman. Hakija pyrkii käynnistämään toteutuksen mahdollisimman pian kaavan valmistumisen jälkeen.

6 SUUNNITTELUVAIHEET

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on kiinteistöjen omistajien aloitteesta. Kaavamuutoksella tavoitellaan korttelin osien kehittämistä vastaamaan tiivistyvän keskustan monipuolisia tarpeita.

Kaavaratkaisun lähtökohtana toimii Joensuun kaupunginvaltuuston tekemä päätös (KV 31.08.2020 § 72) keskittää tulevaisuudessa kaupungin hallinnon tilat kortteliin 39 siten, että toimisto- ja kokoustilat sijoittuvat Torikatu 19 rakennettavaan uudisrakennukseen, asiakaspalvelupiste toteutetaan kaupungin omiin tiloihin Carelicumin katutasoon ja museon ja musiikki- ja kulttuuritalon hankkeita edistetään ns. Carelicum-vaihtoehdon mukaisesti.

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 30.10.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.10.–25.11.2019 alla esitetyissä paikoissa. Aloituskäynnin yleisötilaisuus pidettiin 7.11.2019 Carelicumin auditoriossa. Tilaisuuteen osallistui 19 henkilöä.

***Liite 3.** Yhteenveto vireilletulovaiheen palautteesta ja vastineet palautteeseen.*

Kaavaluonnos

Ensimmäinen kaavaluonnos oli nähtävillä 13.2.2020 – 9.3.2020 alla esitetyissä paikoissa. Ensimmäisen kaavaluonnosvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 20.2.2020. Luonnoksesta saatiin seitsemän viranomaislausuntoa, joihin laadittiin vastineet.

***Liite 4.** Yhteenveto ensimmäisen luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet palautteeseen.*

Toinen kaavaluonnos

Kaavamuutostyön ohjausryhmä päätti, että kaavaluonnos laaditaan ja asetetaan nähtäville uudelleen ensimmäisen kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen työn lähtökohtiin ja tavoitteisiin tulleiden merkittävien

muutosten (kts. KV 31.8.2020 § 72) johdosta. Samalla tontti 14 oli tarpeen ottaa mukaan kaavamuuтокseen musiikkitalohankkeeseen kytkeytymisensä vuoksi.

Järjestyksessään toinen kaavaluonnos oli nähtävillä 26.11. – 21.12.2020 ajan alla esitetyissä paikoissa. Luonnosvaiheen etäyleisötilaisuus järjestettiin 1.12.2020. Kaavaluonnoksesta saatiin kahdeksan viranomaislausuntoa, joihin laadittiin vastineet.

Liite 5. Yhteenveto toisen luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet palautteeseen.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta virallisesti nähtäville. Ehdotuksesta pyydetään viranomaisilta luonnosvaiheen tapaan lausunnot.

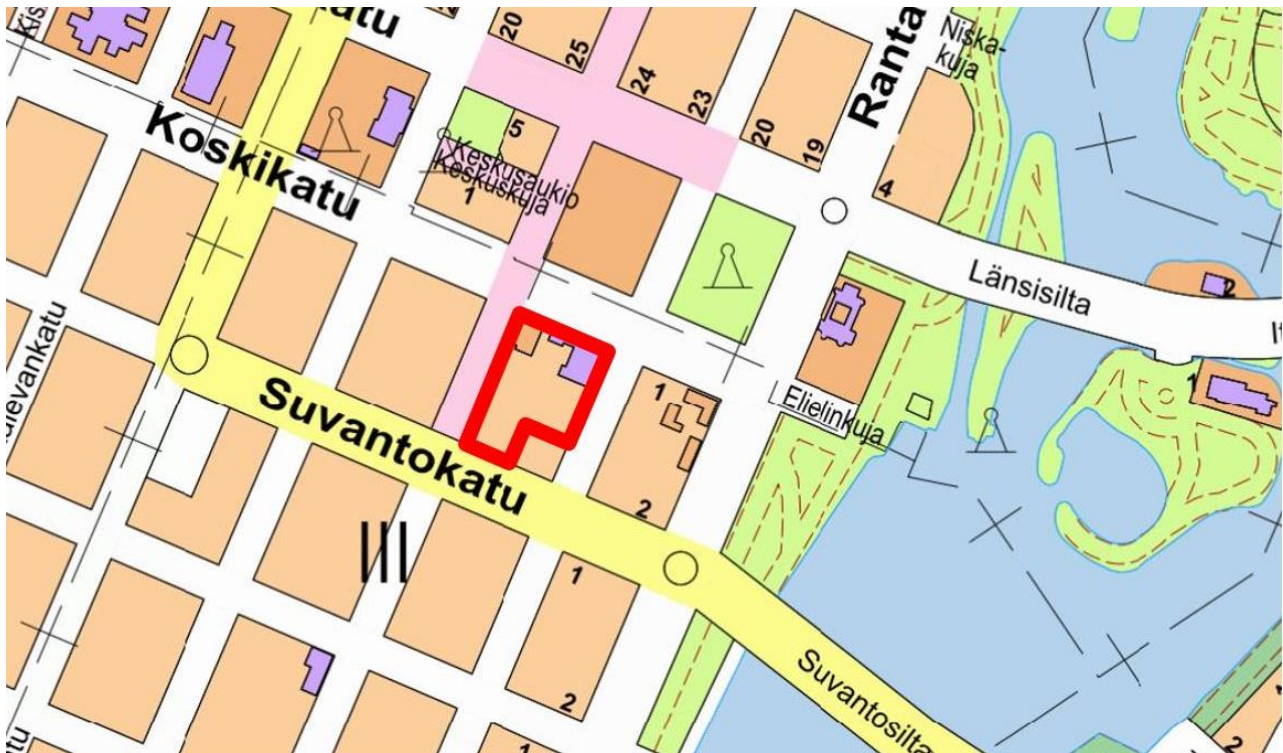
Kaavan pitäminen nähtävillä

Nähtävilläoloajoista ilmoitetaan paikallislehti Karjalan Heilissä ja internetissä kaupungin sivuilla. Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupunkirakennepalvelussa (Muuntamontie 5) ja kaupungin internetsivuilla.

Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2021 keväällä.

Kaavan laatija:

Ramboll Finland Oy
Kirsikka Siik & Petteri Laamanen



Kaava-alueen alustava sijainti punaisella rajauksella

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Carelicumin korttelin osan asemakaavan muutos

Suunnittelualueena ovat Carelicumin korttelin (kortteli 39) kolme tonttia 10, 13 ja 14. Kaavamuutoksella tavoitellaan korttelin osien kehittämistä vastaamaan tiivistyvän keskustan monipuolisia tarpeita. Kaavalla mahdollistetaan vireillä olevan kehityshankkeen toteuttaminen, jossa uusi musiikki- ja kulttuuritalo sijoittuu korttelin 39 sisälle ja mm. kaupungin uudet hallinnon tilat sijoittuvat Torikatu 19 -tontin uudisrakennukseen. Kaavamuutoksen aikana ratkaistaan korttelin osien täydennysrakentamisen määrä, tapa ja käyttötarkoitukset. Hanke on käynnistynyt kiinteistöjen omistajien aloitteesta.

Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).

Lisäksi huomioidaan osayleiskaavan yhteydessä tehdyt selvitykset tarpeellisessa laajuudessa, erityisesti Joensuun keskustan liikennesuunnitelma (2012), lähialueen tuoreet ja käynnissä olevat asemakaavamuutokset ja korttelista 39 laadittu esisuunnitelmatasoinen korttelisuunnitelmaluonnos (Ferragosto 2017).

Alueella on voimassa asemakaava. Suunnittelualueella on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-1, K-2, KYY-1). Suunnittelualue rajautuu osaan Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Kaupunki laatii maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset.

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 arvioidaan vaikutuksia muun muassa koko Carelicumin korttelin käyttömahdollisuuksiin eri tarkoituksiin, kaupunkikuvaan, ympäröiviin alueisiin, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin ja kaupungin strategioiden toteutumiseen.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Museovirasto
- Itä-Suomen poliisilaitos
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Itä-Suomen pelastuslaitos
- Kaupunkikeskustayhdistys
- Joensuun Polkijat ry

Kaavahankkeesta ei ole tarpeen järjestää viranomaisneuvottelua.



Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista, yleisötilaisuuksista ja muista mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja internetissä kaupungin sivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat ja täydentyvät työn edetessä.

Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5) ja Joensuun kaupungintalolla (Rantakatu 20).

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä **31.10.–25.11.2019** yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeenkin päivitettynä internetissä.

Seuraava yleisötilaisuus (toinen luonnosvaihe) järjestetään **tiistaina 1.12.2020 kello 18.00 alkaen etätilaisuutena internetissä**. Järjestyksessään toinen asemakaavaluonnos on nähtävillä **26.11.2020 alkaen**.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä, alustavasti alkuvuodesta 2021. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee keväällä 2021.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite kaavoitus@joensuu.fi tai Muuntamontie 5, 80100 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla toki 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

- projektipäällikkö Kirsikka Siik, Ramboll Finland Oy
kirsikka.siik@ramboll.fi, puh. 050 324 5527
- vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma
juha.pasma@joensuu.fi, puh. 050 538 0708
- suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 409 2127



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Asemakaavaprosessi



Carelicumin korttelin osan asemakaavan muutos VIREILLETULOVAIHEEN PALAUTERAPORTTI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.10.2019 – 25.11.2019.

Tähän raporttiin on koottu asemakaavan vireilletulovaiheessa saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet. Vastineet on laatinut Ramboll Finland Oy yhdessä Joensuun kaupungin yhdyskuntasuunnittelun kanssa.

Kirjallisia lausuntoja saatiin yhteensä 8 kpl.

LAUSUNNOT

1. Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ei tarvetta vastineelle.

2. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C) sekä kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk-1). Kaavamuutosalue rajautuu osin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Joensuun rantapuistovyöhykkeeseen.

Maakuntaliitto pitää järkevänä, että kaupunki tiivistää ja täydentää kaupunkirakennetta keskusta-alueella. Lisäksi on hyvä, että kaupunki ilmoittaa arvioivansa kaavahankkeen vaikutuksia koko Carelicumin korttelin käyttömahdollisuuksien, kaupunkikuvan, ympäröivien alueiden, kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen, liikenteen ja pysäköinnin sekä yritysten toimintaedellytysten osalta.

Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Ei tarvetta vastineelle.

3. Joensuun kaupungin hyvinvointipalvelut

Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ei tarvetta vastineelle.

4. Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu

Luonnonarvot

Alueella ei ole luonnonympäristöä. Kaupunkivihreän tuominen keskusta-alueella tulisi huomioida suunnittelussa.

Muut huomiot

Kiinteistö sijaitsee vilkkaasti liikennöidyllä keskusta-alueella. Ympäristömelua aiheutuu lisäksi torialueen tapahtumista sekä liikekiinteistöjen tavarahuoltoon liittyvästä toiminnasta. Ympäristömelusta aiheutuva haitta tulee ottaa huomioon.

Hulevesien hallitsemiseksi tulisi edellyttää viherkaton rakentamista. Myös kortteli kokonaisuudessa tulisi selvittää uusiutuvien energialähteiden käytön mahdollistamista osana rakentamisen suunnittelua.

Vastine:

- Lausunnossa Kortteli on osa ydinkeskustaa ja jo nykyisellään niin täyteen rakennettu, ettei viherrakentaminen laajassa mittakaavassa ole perusteltua. Asemakaavalla tullaan kiinnittämään huomiota etenkin mahdollisen asumisen ulkotilojen laatuun ja vehreyteen, joka huomioidaan myös kaavan määräyksissä.*

Torialueen ympäristössä on jo nyt asumista, joka sijaitsee asemakaava-alueella lähempänä. Kaava-alueen korttelin pohjoisreunan (toriin rajautuva Carelicum) estää suurimman osan torialueen ympäristömelusta. Liikekiinteistöjen tavarahuolto hoidetaan pääosin maanalaisen pysäköintikellarin kautta, jolloin senkin meluhaitat saadaan minimoitua. Katumelu huomioidaan asumisen osalta kaavan määräyksissä.

Hulevesien hallinta tullaan määrittämään kaavamääräyksiin. Viherkattoja ei edellytetä, mutta jos uudisrakennusten yhteydessä toteutetaan viherkattoja, niin se tuottaa toteuttajalle etua hulevesijärjestelyjen muilla osilla.

Asemakaavalla ei estetä uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä, mutta yksityiskohtaiset määräykset nopeasti kehittyvällä alalla voivat myös rajoittaa tulevaisuuden älykkäitä ratkaisuja joten niitä ei lisätä osaksi kaavamääräyksiä.

5. Joensuun Vesi

Joensuun Tonteilla on liitokset Joensuun Veden vesihuoltoverkostoihin. Hakijan tulee suunnittelussa ottaa huomioon alueen vesi- ja viemäriverkoston kapasiteetin riittävyys mukaan lukien mahdollisesti kasvava sammutusveden tarve, jos kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus lisääntyy huomattavasti. Hulevesiä tulee varautua viivyttämään tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin.

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

Ei tarvetta vastineelle.

6. Museovirasto

Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ei tarvetta vastineelle.

7. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ei tarvetta vastineelle.

8. Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

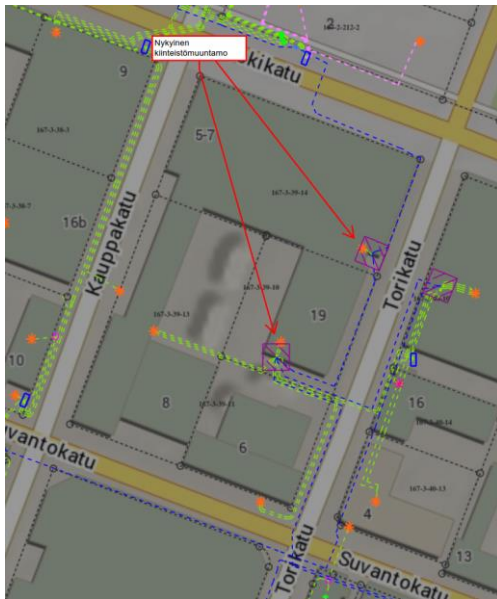
Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa liitteen 1 (oheinen karttakuva) mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

Vaikutuksista sähköjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Johto- ja muuntamovaraukset

Kaava-alueella sijaitsee kaksi kiinteistömuuntamoamme, jotka on esitetty liitteessä 1 (oheinen karttakuva). Muuntamoille tulee löytyä tilat myös tulevaisuudessa.



Vastine:

- Olemassa oleva sähköverkko ja muuntamovaraukset huomioidaan kaavoituksessa.

Carelicumin korttelin osan asemakaavan muutos

LUONNOSVAIHEEN PALAUTERAPORTTI

Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.2.2020 – 9.3.2020.

Tähän raporttiin on koottu asemakaavan luonnosvaiheessa saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet. Vastineet on laatinut Ramboll Finland Oy yhdessä Joensuun kaupungin yhdyskuntasuunnittelun kanssa.

Kirjallisia lausuntoja saatiin yhteensä 7 kpl. Muuta palautetta on saatu yleisötilaisuudessa. Luonnosvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 20.2.2020.

LAUSUNNOT

1. Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Kaavaluonnos noudattaa osayleiskaavan mukaista tavoitetta tiivistää ja täydennysrakentaa Joensuun ydinkeskustan aluetta. Kaavaan on otettu myös kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseen rakentamisen ratkaisuihin tähtäävät kaavamääräykset. Kaavaluonnos edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen tähtäävää maankäyttöä eikä ELY-keskuksella ei ole kaavaratkaisuunhuomautettavaa.

Ei tarvetta vastineelle.

2. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C) sekä kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk-1). Kaavamuutosalue rajautuu osin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Joensuun rantapuistovyöhykkeeseen. Ehdotusvaiheessa olevassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssä asemakaavamuutosalueelle ei ole osoitettu muutoksia.

Maakuntaliitto pitää järkevänä, että kaupunki tiivistää ja täydentää kaupunkirakennetta keskusta-alueella. Carelicumin kortteli sijoittuu keskeiselle paikalle Joensuun keskustassa ja etenkin Carelicumin rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävä.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta Carelicumin rakennukseen, mutta muuten kaavan mahdollistava uusi rakentaminen näkyy jossain määrin kaupunkikuvassa. Kaavassa on annettu yleismääräyksiä rakennuksiin liittyen ja vaikutuksia on arvioitu vaikutusten arviointi -osiossa. Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen kaavaluonnoksesta.

Ei tarvetta vastineelle.

3. Joensuun kaupungin hyvinvointipalvelut

Joensuun kaupungin hyvinvointipalveluilla ei ole lausuttavaa Carelicumin korttelin asemakaavan muutokseen.

Ei tarvetta vastineelle.

4. Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu

Ympäristömelun osalta keskeisin lähde tulee olemaan Suvantokadun liikenne, kun rakennusten massoitteilla saadaan torin alueen ympäristömelu hallittua. Hulevesien hallinta tulee tällaisessa jo rakennetussa korttelissa olemaan haasteellista. Hallinnasta tulisi tehdä erillinen suunnitelma, jossa tarkastellaan eri vaihtoehtoja kuten viherkattoratkaisut, läpäisevät pintarakenteet, pidätysaltaat jne.

Vastine:

- *Lausunnossa esitetty Asemakaavaluonnoksessa Suvantokadun puoleiseen rakennusalan reunaan on osoitettu melumääräys, jonka mukaan ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Lisäksi yleismääräyksissä määrätään myös parvekkeiden ääneneristävyydestä.*

Asemakaavaluonnoksessa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta.

5. Joensuun Vesi

Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa Carelicumin korttelin osan asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Ei tarvetta vastineelle.

6. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Suunnitelmien tarkentuessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota sisäpihan sammutus- ja pelastustehtävien edellytyksiin. (pääsy sisäpihalle, pihakannen kantavuus, parvekkeiden sijainti).

Ei tarvetta vastineelle.

7. Caruna Espoo Oy

Meillä ei ole lausuttavaa Carelicumin kaavamuutosluonnoksesta. OAS vaiheessa mainitsemamme muuntamot oli huomioitu kaavaluonnokseen. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Ei tarvetta vastineelle.

Carelicumin korttelin osan asemakaavan muutos

LUONNOSVAIHEEN 2 PALAUTERAPORTTI

Järjestyksessään toinen kaavaluonnos oli nähtävillä 26.11.2020 – 21.12.2020.

Tähän raporttiin on koottu asemakaavan luonnosvaiheessa saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet. Vastineet on laatinut Ramboll Finland Oy yhdessä Joensuun kaupungin yhdyskuntasuunnittelun kanssa.

Kirjallisia lausuntoja saatiin yhteensä 8 kpl. Muuta palautetta on saatu yleisötilaisuudessa. Luonnosvaiheen 2 etäyleisötilaisuus pidettiin 1.12.2020 Teams-kokouksena internetissä.

LAUSUNNOT

1. Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Kaavaselostuksen luonnoksessa todetaan, että suunnittelualueella sijaitsevilla rakennuksilla ei ole merkittäviä rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavan OAS-vaiheen jälkeen korttelin rakennettua kulttuuriympäristöä on osin alettu selvittämään. 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. Hankkeen aikana tutkitaan ennen kaikkea maakunnan merkittävä moderni rakennusperintö. Selvitettävien kohteiden listalla on Carelicumin rakennus eli entinen Pohjois-Karjalan Säästöpankin talo (1985). Kohteen maakunnalliseen arvoon ottaa kantaa selvityksen arvottamistyöryhmä. On mahdollista, että entinen Säästöpankin talo tulee olemaan maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Aikaisemmin rakennuksen kulttuurihistoriallisia eikä arkkitehtonisia arvoja ei ole tarkasteltu maankäytön suunnittelun yhteydessä, koska selvitykset ovat koskeneet entistä Säästöpankin taloa vanhempaa rakennuskantaa.

ELY-keskus esittää harkittavaksi, että kaavahankkeessa odotettaisiin entisen Säästöpankin talon osalta maakuntakaavan rakennettua kulttuuriympäristöä käsittelevän inventoinnin ja sen pohjalta tapahtuvan arvottamisen valmistumista. Näiden jälkeen olisi mahdollisuus tarkastella syvällisemmin kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja myös mahdollisiin suojeluarvoihin. ELY-keskus esittää, että kaavoitus olisi asiassa yhteydessä maakuntaliittoon.

Vastine:

- Kaavoituksen aikataulussa ei katsota mahdolliseksi odottaa Pohjois-Karjalan modernin rakennusperinnön inventoinnin valmistumista. Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon kaavaluonnoksesta jättämästä lausunnosta ilmenee kuitenkin, että Pohjois-Karjalan modernin rakennusperinnön inventoinnissa*

Carelicumin rakennus eli entinen Pohjois-Karjalan Säästöpankin talo on arvioitu mahdollisesti maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi.

Em. inventoinnin lisäksi Päivi Mujunen Joensuun kaupungin kaavoituksesta laatii rakennusinventoinnin Säästöpankin talosta tätä asemakaavahanketta varten. Inventointi (Pohjois-Karjalan maakuntatalo – Rakennushistoriaselvitys, 2021) valmistuu liitettäväksi kaavaehdotuksen aineistoon ja inventoinnissa esitettävät suositukset rakennussuojelua koskien huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa. Inventoinnin perusteella Säästöpankin talolle tai sen osalle esitetään suojelumerkintä kaavaehdotukseen.

2. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Maakuntakaava 2040:ssä kaavamuuotosalue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C) sekä kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk-1). Kaavamuuotosalue rajautuu osin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Joensuun rantapuistovyöhykkeeseen. Valmistella olevassa maakuntakaava 2040 1.vaihetta pohjustavassa rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa Carelicumin rakennus on ollut mukana yhtenä inventointikohteena. Selvityksen on tarkoitus valmistua kevään 2021 aikana.

Maakuntaliitto pitää järkevänä, että kaupunki tiivistää ja täydentää kaupunkirakennetta keskusta-alueella. Carelicumin kortteli sijoittuu keskeiselle paikalle Joensuun keskustassa ja etenkin Carelicumin rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Museo-, musiikki- ja kulttuuritalohankkeiden sijoittuminen yhteen kortteliin antaa mahdollisuuden vetovoimaisen kokonaisuuden muodostumiselle keskelle Joensuuta, jonka toiminnoista muodostuu synergiaetuja. Asemakaavamuutoksessa kaavan mahdollistava uusi rakentaminen tulee näkymään kaupunkikuvassa, mutta kaava-asiakirjojen perusteella Carelicumin rakennukseen ei olisi tulossa muutoksia. Kaavassa on annettu yleismääräyksiä rakennuksiin liittyen ja vaikutuksia on arvioitu vaikutusten arviointiosiossa. Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen toisesta kaavaluonnoksesta.

Vastine:

- Kaavoituksen aikataulussa ei katsota mahdolliseksi odottaa Pohjois-Karjalan modernin rakennusperinnön inventoinnin valmistumista. Musiikkitalon toteutuessaan kortteliin tuomat muutokset koskevat Carelicumin kiinteistön osalta sisätiloja ja sisäpihan puolta, mutta katujulkisivuihin ei ole tulossa muutoksia.*

Lausunto merkitään muilta osin tiedoksi, ei vaikutusta kaavaan.

3. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Kaavaselostuksessa todetaan, että suunnittelualueella sijaitsevilla rakennuksilla ei ole merkittäviä rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Museo esittää, että kaavahankkeessa selvitetään ja huomioidaan Carelicumin rakennuksen (entinen Säästöpankin talo, 1985) mahdolliset arvot. Kuten kaavaselostuksessaakin tuodaan ilmi,

rakennus on kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan ympäristöstään erottuva ja sijaintinsa puolesta merkittävä osa Joensuun liikekeskustaa ja toriympäristöä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto laatii parhaillaan maakunnan modernin rakennusperinnön inventointia, ja ko. rakennus on selvitettävien kohteiden listauksessa mukana. Museo ehdottaa, että inventoinnin tulos (mahdollinen maakunnallinen arvo) huomioidaan kaavaratkaisussa.

Tontille 17 sijoittuva rakennus (Torikatu 19) on rakennusinventoinnissa (2011) tehdyn arvotuksen perusteella merkitty paikallisesti arvokkaaksi, muttei suojelun arvoiseksi. Kaavaselostuksessa kerrotaan, että rakennukseen tehdyt muutokset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet huomioiden rakennuksen säilyttämistä ei kuitenkaan pidetä kulttuuriperinnön vaalimisen näkökulmasta välttämättömänä. Museolla ei ole asiaan huomautettavaa.

Vastine:

- Lausunnossa esitetään, että asemakaavan muutosalueelle sijoittuvan Carelicumin rakennuksen rakennus- tai kulttuurihistorialliset arvot selvitetään ja huomioidaan asemakaavassa. Lausunnossa viitataan Pohjois-Karjalan maakuntaliiton parhaillaan laadinnassa olevaan modernin rakennuskannan inventointiin, jossa Carelicumin rakennus on inventointikohteena mukana. Pohjois-Karjalan maakuntaliiton antaman luonnosvaiheen lausunnon mukaan inventoinnin on määrä valmistua kevään 2021 aikana. Kaavoituksen aikataulussa ei katsota mahdolliseksi odottaa Pohjois-Karjalan modernin rakennusperinnön inventoinnin valmistumista. Lausunnosta kuitenkin ilmenee, että Pohjois-Karjalan modernin rakennusperinnön inventoinnissa Carelicumin rakennus eli entinen Pohjois-Karjalan Säästöpankin talo on arvioitu mahdollisesti maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi.*

Päivi Mujunen Joensuun kaupungin kaavoituksesta laatii rakennusinventoinnin Säästöpankin talosta tätä asemakaavahanketta varten. Inventointi (Pohjois-Karjalan maakuntatalo – Rakennushistoriaselvitys, 2021) valmistuu liitettäväksi kaavaehdotuksen aineistoon ja inventoinnissa esitettävät suositukset rakennussuojelua koskien huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa. Inventoinnin perusteella Säästöpankin talolle tai sen osalle esitetään suojelumerkintä kaavaehdotukseen.

4. Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu

Joensuun kaupungin ympäristönsuojelulla ei ole lausuttavaa Carelicumin korttelin asemakaavan muutokseen.

Ei tarvetta vastineelle.

5. Joensuun kaupungin liikuntapalvelut

Joensuun kaupungin liikuntapalveluilla ei ole lausuttavaa Carelicumin korttelin asemakaavan muutokseen.

Ei tarvetta vastineelle.

6. Joensuun Vesi

Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa Carelicumin korttelin osan asemakaavamuutoksen toisesta luonnoksesta.

Ei tarvetta vastineelle.

7. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Ei tarvetta vastineelle.

8. Caruna Espoo Oy

Kaavamuutosalueella sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa lausunnon liitteenä toimitetun kartan mukaisesti.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi kiinteistömuuntamoamme, joille tulee löytyä tilat myös tulevaisuudessa. Toivomme, että kaavamääräyksiin kirjataan teksti, jonka mukaan korttelialueelle saa sijoittaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto ehdotusvaiheessa.

Vastine:

- Lausunnossa esitetty tarkennus kaavamääräyksiin kiinteistömuuntamoita koskien huomioidaan kaavaehdotuksessa. Kaavamääräystä muokataan niin, että se mahdollistaa sähkönjakelun vaatimat muuntamot korttelialueella.*

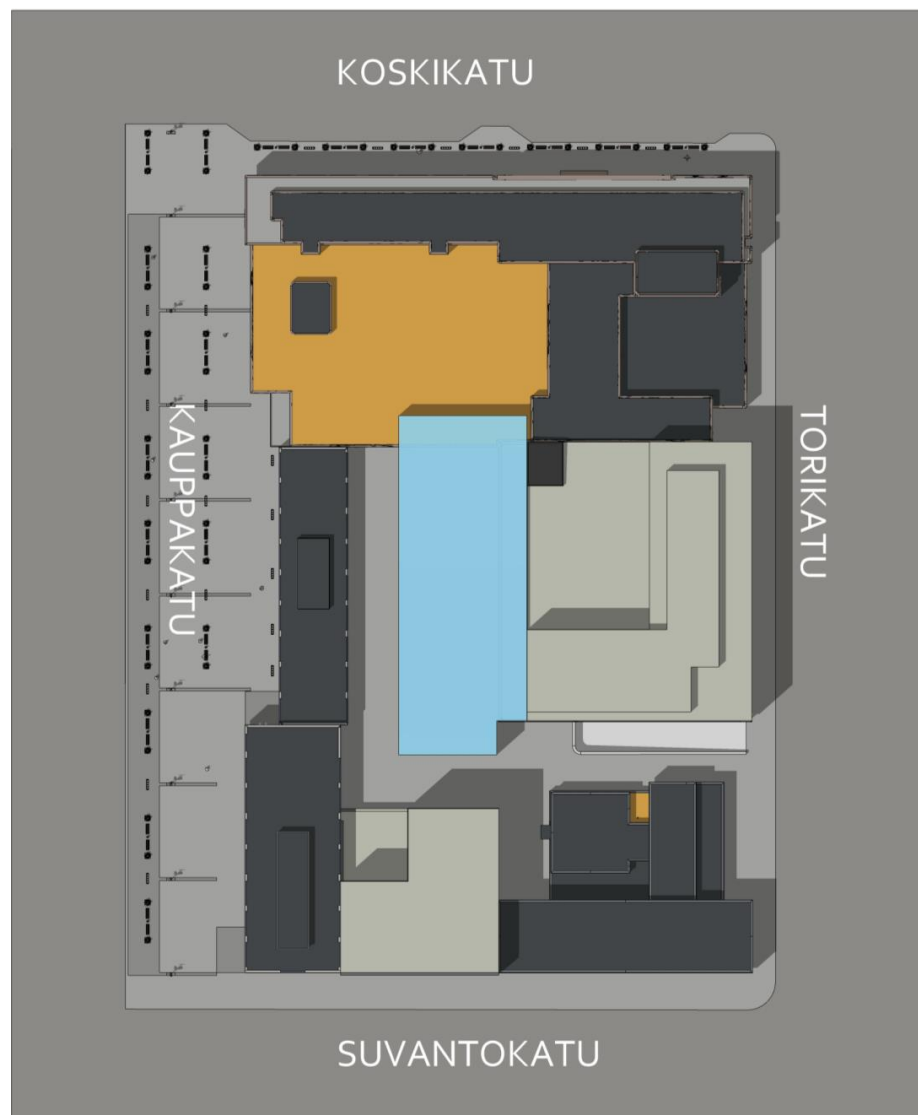
Lausunto merkitään muilta osin tiedoksi.

CARELICUMIN KORTTELIN OSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

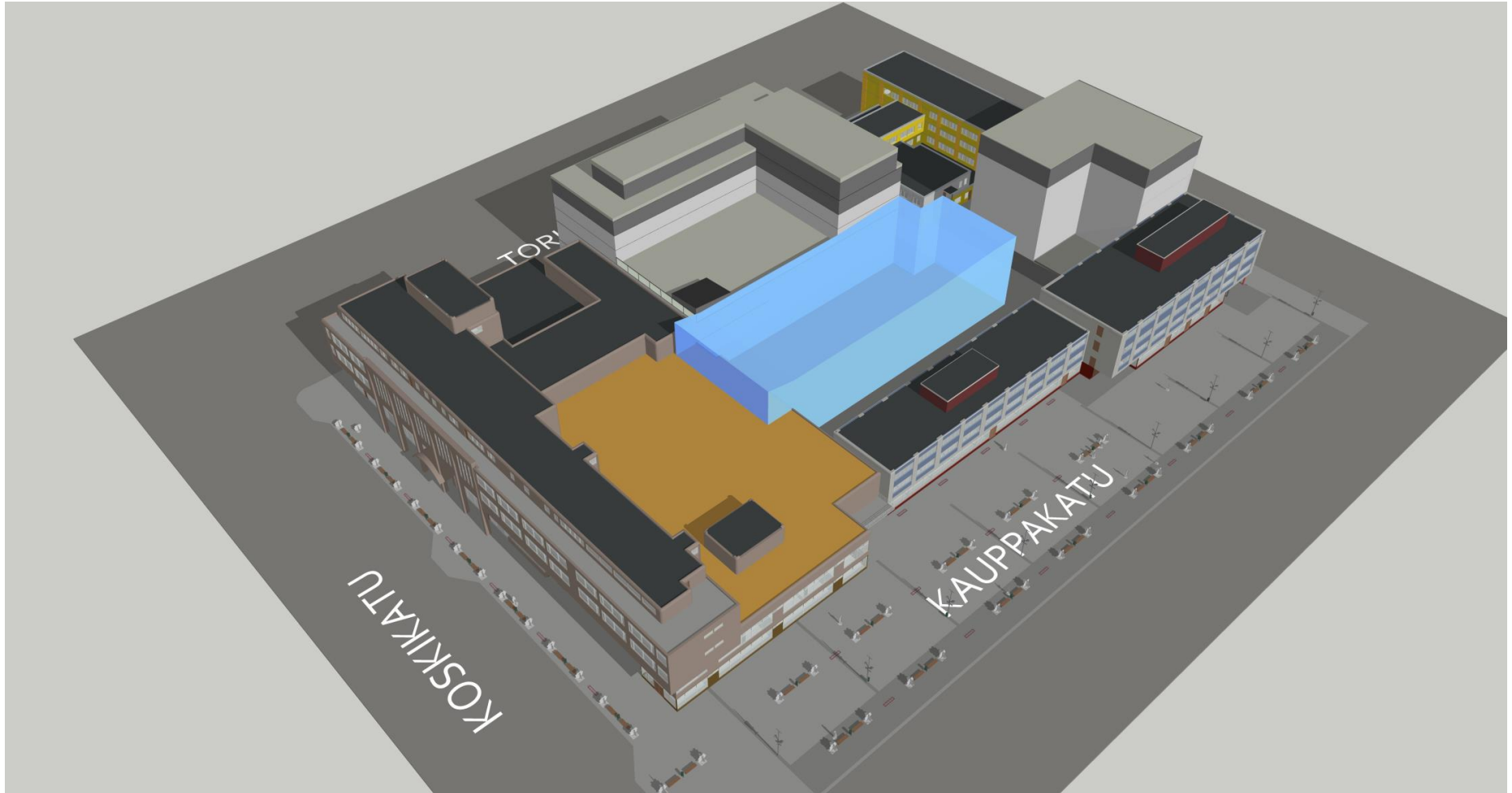
TOISEN LUONNOSVAIHEEN HAVAINNEKUVAMATERIAALI

25.11.2020

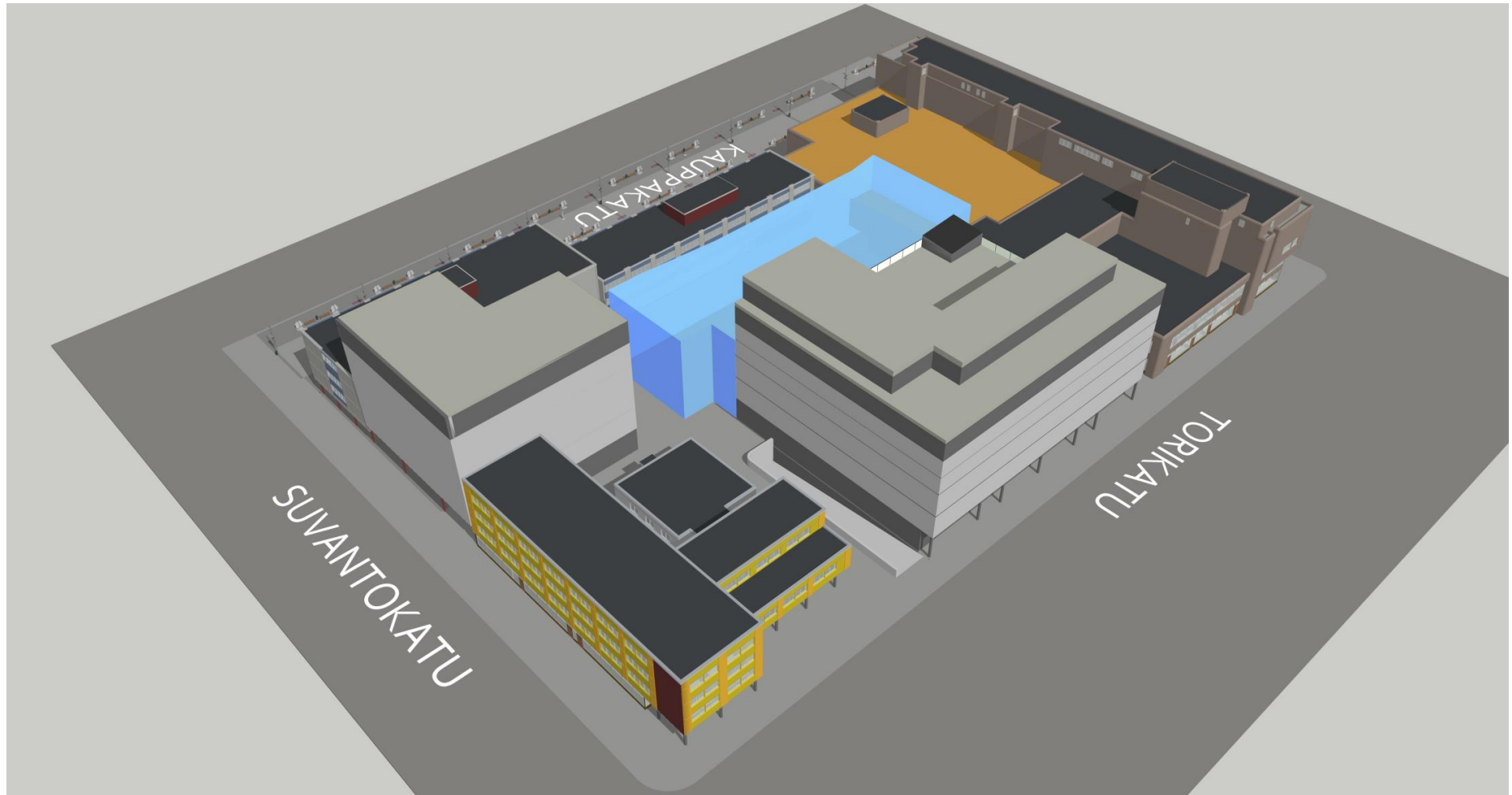
Asemapiirros asemakaavan mukaisesta rakentamisesta



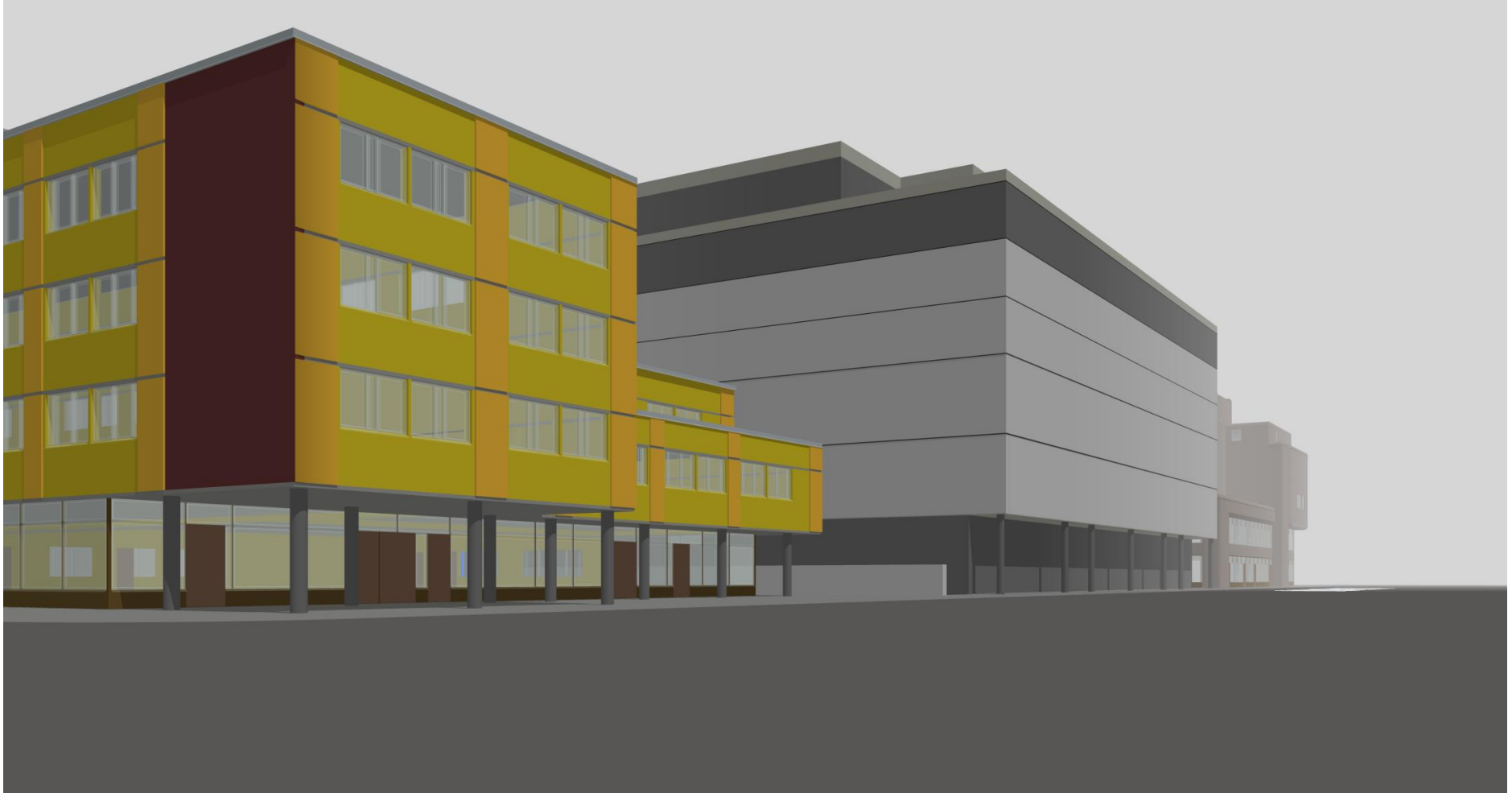
Näkymä Koskikadun ja Kauppakadun risteyksestä kaakkoon



Näkymä Suvantokadun ja Torikadun risteyksestä luoteeseen



Näkymä Suvantokadun ja Torikadun risteyksestä pohjoiseen



Näkymä Suvantokadun ja Torikadun risteyksestä länteen

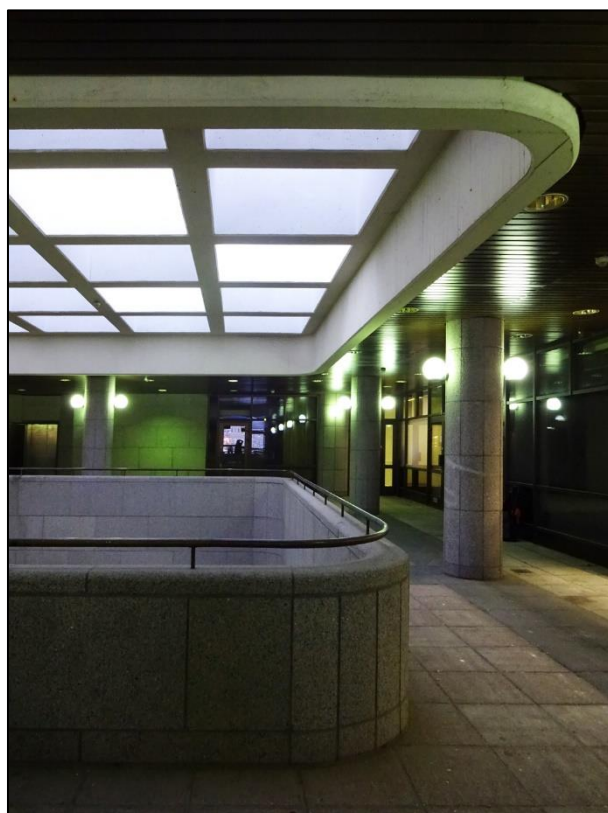
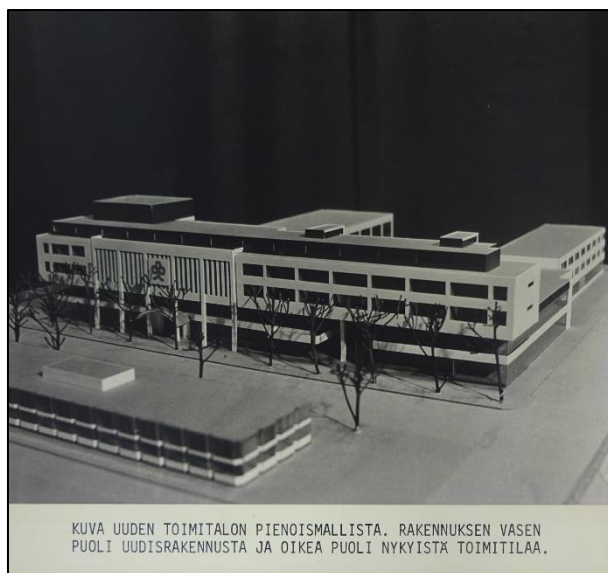


Näkymä Koskikadun ja Torikadun risteyksestä etelään



Pohjois-Karjalan maakuntatalo

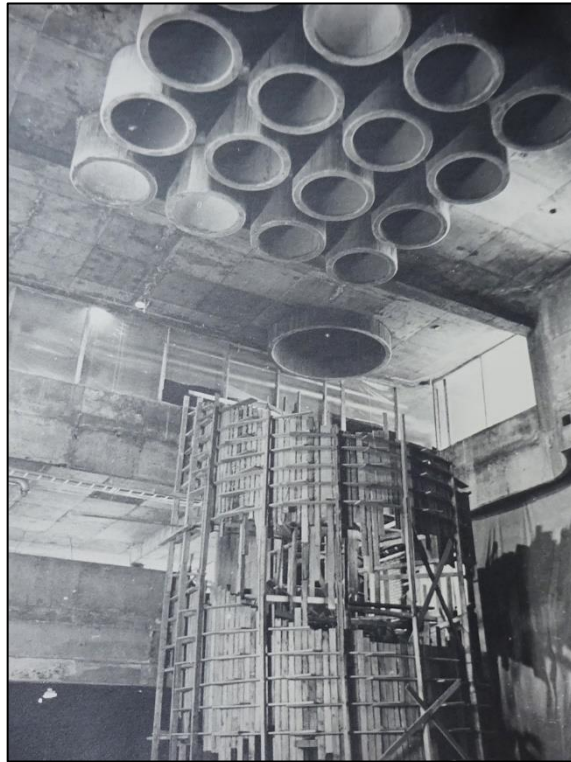
Rakennushistoriaselvitys



Lähtötiedot

Julkaisutiedot

Joensuun kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
2021



Kannen kuvat:

Säästöpankin liiketalon pienoismalli. Pohjois-Karjalan museo.
Kauppakäytävä. Joensuun kaupunki.

Yläkuva:

Pankkisali rakenteilla 27.4. 1985. Pohjois-Karjalan museo.

Perustiedot

Kiinteistö	Kiinteistö Oy Pohjois-Karjalan maakuntatalo (ent. Kiinteistö Oy Pohjois-Karjalan maakuntapankki)
Käyttönimi	Carelicum. Kulttuuri-, liike- ja toimistorakennus.
Alkuperäinen käyttötarkoitus	Entinen Pohjois-Karjalan Säästöpankin Joensuun pääkonttori. Pohjakerroksessa erillisiä liiketiloja.
Arkkitehtisuunnittelijat	Heikki Suvitie 1969- Esa Malmivaara 1984-
Urakoitsija	Rakennustoimisto Y.I. Immonen Oy
Rakennuttaja	Pohjois-Karjalan säästöpankki
Valmistumisvuosi	1970/1985
Rakennusluvan myöntämispäivämäärät	1969, 11.4. 1984
Muutokset	Vuoden 1970 rakennusosan merkittäviä muutoksia 1986 Olennaisia käyttötarkoituksimuutoksia 1998
Koko	11 226 k-m ²
Tontin omistaja	Joensuun kaupunki (1995-)
Rakennuksen omistus	Kiinteistö Oy Pohjois-Karjalan maakuntatalo merkittävä osakas Joensuun kaupunki (1995-)
Keskeisiä toimijoita	Joensuun Säästöpankki 1970-1992 Pohjois-Karjalan Säästöpankki 1971-1992 Suomen Säästöpankki 1992-1993 Joensuun kaupunki 1998- Pohjois-Karjalan museo Hilma: yleisötiloja, toimistotiloja kaupungin palvelupiste: paikallisliikenne, lippupalvelu, neuvonta ja yhteystiedot auditorio kahvio
	Liike- ja toimitilahuoneistoissa lukuisia toimijoita
Asemakaava	12.6. 2000
Kaavallinen käyttötarkoitus	KYY-1 Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Suunnittelutilanne	Asemakaavamuutos vireillä. Luonnos 2 nähtävillä 26.11. - 21.12. 2020. Tavoitteena korttelin käytön laajentaminen kaupungin toimialojen käyttöön ja Carelicumin kiinteistön osien hyödyntäminen erityisesti tulevassa musiikkitalohankkeessa.
Suojelutilanne	Ei olevaa suojelutilannetta. Sijainti merkittävä.
Selvityksen luonne	Rakennushistoriaselvitys 2021 asemakaavamuutoksen pohjaselvitysaineistoksi.
Selvitystapa	Kohde on dokumentoitu maastokäynnillä. Rakennuslupa-arkiston ja maakuntamuseon aineistoa ja kirjallista materiaalia on käytetty yleispiirteisesti. Selvityksessä on keskitytty puolijulkisiin ja kaupungin tiloihin.
Selvityksen tekijä	Päivi Mujunen Joensuun kaupungin kaupunkirakennepalvelut

Sisällysluettelo

Lähtötiedot	2
Julkaisutiedot	2
Perustiedot	3
Sisällysluettelo	4
Johdanto	5
Historia, muutosvaiheet ja nykytila	6
Historia ja kohteen kuvaus	6
Kononoffin kulma	7
Partasen kulma	9
Säästöpankkikiinteistö	10
Pankkisali	17
Kauppakäytävä	21
Carelicum	23
Kohteen suunnittelutilanne ja inventoinnit	24
Musiikkitalohanke	24
Yhteenveto	25
Arvotus	25
Lähteet	26
Liitteet	
Vuoden 1984 rakennuslupakuvat - pohjat	

Johdanto

Rakennushistoriaselvitys koskee Pohjois-Karjalan maakuntatalona ja Carelicumina tunnettua modernia rakennetun ympäristön kerrostumaa edustavaa rakennuskohdetta Joensuun torin etelä laidalla. Kohde on valmistunut kahdessa osassa vuosina 1970 ja 1985 Pohjois-Karjalan Säästöpankin konttorirakennukseksi, ja se toimi suurelta osin pankkikäytössä vuoteen 1993 saakka. Joensuun kaupunki osti tontin ja kiinteistön osakkeita vuonna 1995, ja matkailu- ja kulttuurikeskus Carelicum avattiin vuonna 1998.

Joensuun kaupungin tavoitteena on keskittää kaupungin asiakaspalvelun ja hallinnon toiminnot kortteliin vuodesta 2022 lähtien. Musiikkitalon tuleva rakentuminen korttelin sisäosiin vaatii järjestelyjä myös Carelicumin tilojen osalta.

Rakennushistoriaselvitys on laadittu korttelissa käynnissä olevan asemakaavan muuttamisen pohjaselvityksineistoksi.

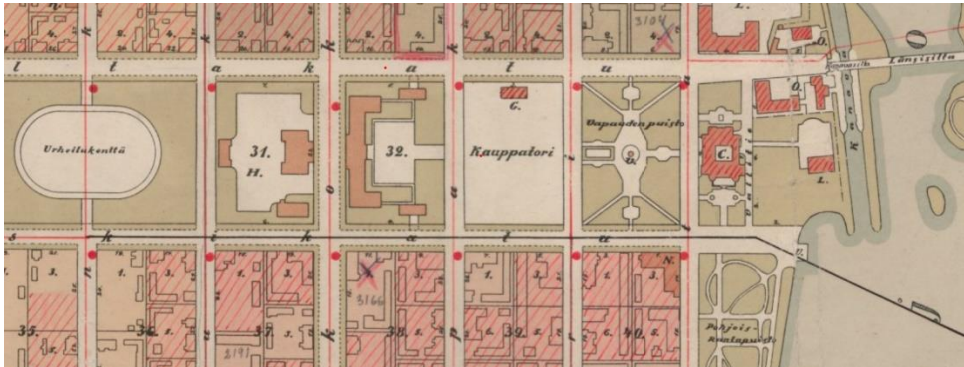


Kuva: Toimistonäkymä torille.

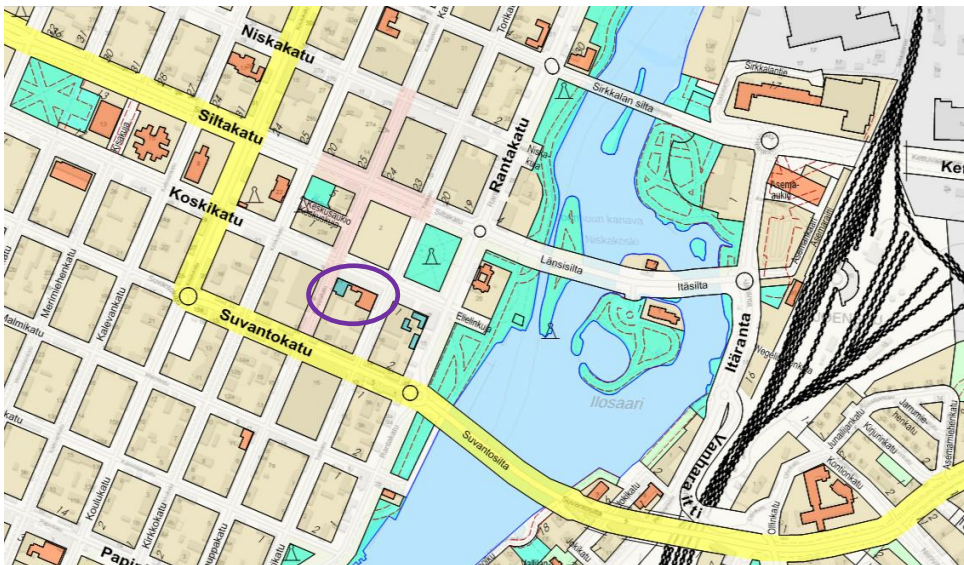
Historia, muutosvaiheet ja nykytila

Historia ja kohteen kuvaus

Torin laidalla on ollut merkittäviä kaupan rakennuksia jo kaupungin perustamisesta ja ensimmäisen C.W. Gyldeénin asemakaavan laadinnasta vuonna 1848 saakka.



Kuva: Vuoden 1929 asemakaavakartalla korostuu kauppakortteleiden sijoittuminen julkisten rakennusten akselia reunustamaan. Kansallisarkisto.



Kuva: Kohteen sijainti Joensuun keskustan opaskartalla. Joensuun kaupunki.

Kononoffin kulma

Kononoffin kulmana tunnetulle tontille Tori- ja Koskikatujen kulmassa rakennutti suuren kaupp- ja asuinrakennuksen sen ensimmäinen omistaja, viinatehtailija Ivan Kononoff. Kononoff myi kaksoistontin vuonna 1882 Joensuun Uuden Viinatehdasyhtiön perustamisen yhteydessä kauppias Antti Pakariselle, Konstantin Judinille ja Juha Reijoselle. Myöhemmin tontin osaomistajina mainitaan myös Fredrik Richard ja Petter Parviainen.¹

Vuonna 1895 kulman kaksoistontin osti kauppias Heikki Pääkkönen, joka piti kulmakaupassa Heikki Pääkkösen rautakauppa -nimistä liikettä. Pääkkönen kuoli vuonna 1903, ja liikettä jatkoi leski Hellä Pääkkönen o.s. Cederberg. Hellä Pääkkönen avioitui uudelleen Viipurin apteekin apteekkarin Herman Björklundin kanssa, ja he yhdessä majuri Martti Leinosen kanssa vuonna 1916 perustivat rakennukseen Rauta-Aitta -nimisen rauta- ja autokaupan. Tällöin tontti tunnettiin Rauta-Aitan kulmana. Myöhemmin kulmahuoneistossa toimi mm. Maanviljelyskauppa Oy.^{2 3}



Kuva: Rauta-Aitta. Noin 1916-1920.
Tokos-kulma. Noin 1980. Pohjois-Karjalan museo.

Vuonna 1954 Björklundit myivät tontin Ale Tarman ja apteekkari Veijo Mannelinin perustamalle Joensuun Liikehuoneistot Oy -nimiselle kiinteistöosaakeyhtiölle. Tällöin kulmaus nimettiin virallisesti Tokos-Kulmaksi.⁴

¹ <http://www.kaupunkiyhdistys.jns.fi/vanhajoensuu/>

² Karjalainen 5.11. 2012 Muuttunut kaupunkikuva – Tori- ja Koskikadun kulma

³ <http://www.kaupunkiyhdistys.jns.fi/vanhajoensuu/>

⁴ <http://www.kaupunkiyhdistys.jns.fi/vanhajoensuu/>



Kuvat: Tokos-Kulman rakennus dokumentoituna sen viimeisinä vuosina. Pohjois-Karjalan museo.

Viimeisintä puukaupungin kerrostumaa 1980-luvulle saakka edustavassa rakennuksessa toimi 50-luvulta lähtien Juhana Tarman jo aiemmin perustama Joensuun Kauppayhtiö (toimialanaan mm. tukkukauppa, miesten vaatetus, turkikset), ja sitä seurasi myöhemmin Pentti ja Heikki Tarman VaateValinta. Viimeisiä toimijoita puukorttelin osalla olivat myös mm. paikallaan pitkäaikainen Väinö Kontkasan vaateliike sekä kemikalioliikkeitä useilla eri nimillä.^{5 6}

Pienemmän Koskikadun varren tontin rakennuksessa toimi 1934-1983 Vanha Apteekki.⁷ Eleetön klassistishenkinen rakennus on kuvamateriaalin perusteella voinut olla juuri 1930-luvun alkupuolelta. Vielä vuoden 1920 tienoossa sen paikalla oli portti ja käynti sisäpihalle.



Kuvat: Shellin huoltoaseman avajaiset torilla vuonna 1939. Vasemmalla apteekkirakennus, takana ns. suolamakasiini. Tokos-Kulman sisäpihaa. Pohjois-Karjalan museo.

⁵ Karjalainen 5.11. 2012 Muuttunut kaupunkikuva – Tori- ja Koskikadun kulma

⁶ Tarma H., s. 108-119

⁷ Karjalainen 5.11. 2012 Muuttunut kaupunkikuva – Tori- ja Koskikadun kulma

Vuonna 1983 puretun kulmarakennuksen rakennushistoriasta ei ilmeisesti ole tarkempaa tietoa. Rakennus oli massallisen ilmeensä, kattomaisemansa ja ullakkokerroksensa yksityiskohtien perusteella arviolta 1800-luvun loppupuoliskolta. Historiansa aikana pohjakerroksen julkisivut kävivät läpi muutoksia 1900-luvun vaihteen raskaiden näyteikkuna-aiheiden ja muutaman katusisäänkäynnin muuttuessa laajoiksi moderneiksi nauhanäyteikkunoiksi ja useammiksi sisäänkäynneiksi yhä pienempiin liikehuoneistoihin. Tontilla oli liikerakennusten lisäksi asuinrakennus ja ulkorakennuksia.

Partasen kulma

Koski- ja Kauppatujen risteyksen kohdalla oli ennen vuotta 1970 vastaavia puisia kauppaliikerakennuksia. Ensimmäiset rakennukset tontille toteutti kauppias Antti Vatanen 1874, jolta se siirtyi Henrik Parviaiselle 1875 ja Matti Partaselle 1877. Ns. Partasen kulmalla toimi mm. 1900-luvun alussa Eino Partasen sekatavara- ja hevosvaljaskauppa, myöhemmin autokauppa. Myöhemmin rakennuksessa oli mm. vaatetusliikkeitä (mm. Onni Wahlgrén, Tuomo Heiskanen), Joensuun kirja- ja paperikauppa (Saikkonen), Koskiaitta, kelloseppä ja lihakauppa (Ville Halonen). Pienessä ns. suolamakasiinin talossa Koskikadun varrella myytiin 1950-luvulle saakka miesten ja poikien pukineita (Lassin Kauppa, Kähkönen & Kirjavainen 1946-1957).⁸



Kuvat: Koskikatua Torikadun (vas.) ja Kauppatien suunnista. Pohjois-Karjalan museo.

Puukaupunkikerrostuman vähitellen väistyessä torin ympäristöstä mm. Siltakadun kivisten liikerakennusten rakentumisen myötä vaihtoivat myös Koskikadun liiketontit omistajaa, Partasen kulma jo 1966.⁹ ”Pankit ovat hyödyllisempiä kuin puutalot”, tiivistä sanomalehti Karjalainen ajankohtaisista rakennussuojeluselvityksistä raportoidessaan 23.9. 1984.¹⁰



Kuva: Purettuja liikerakennuksia tuoreeltaan 14.5. 1984. Pohjois-Karjalan museo.

⁸ Tarma H., s. 108-119

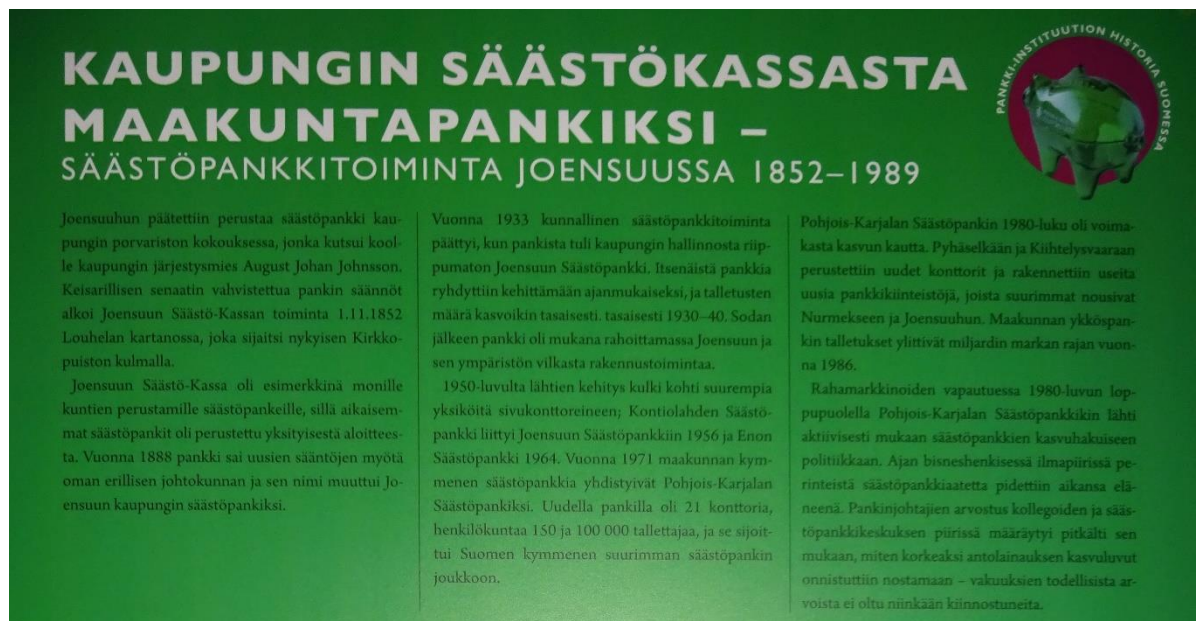
⁹ Tarma H., s. 108-119

¹⁰ Karjalainen 23.9. 1984, s. 12

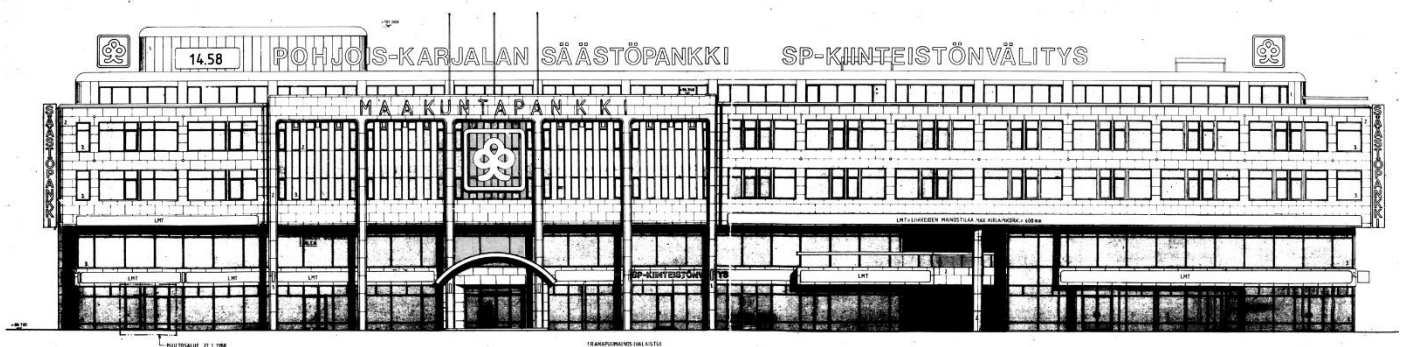
Säästöpankkikiinteistö

Maakuntatalokiinteistö yhdistää kaksi ensimmäisen vuoden 1848 asemakaavan kauppaporvaritonttia torin laidalla. Koskikadun ja Kauppakadun kulman vuonna 1970 toteutettu Heikki Suvitien (Arkkitehtitoimisto Terttu ja Heikki Suvitie, Helsinki) suunnittelema Joensuun Säästöpankin liiketalo edustaa aikansa minimalistista liikerakentamista. Pankinkin tilat olivat aikanaan suhteellisen niukat.¹¹ Kauppakäytävän sisäänkäynti on kuitenkin merkitty julkisivupilarilla kultaiseen leikkaukseen, ja aukon sisäänkäynti viestii hienovaraisesta arkkitehtuurista.

Luoteisen puolikkaan ilme antoi jo kuitenkin julkisivun rytmin myös vuoden 1985 laajennusosalle, ja julkisivuiltaan kokonaisuus on muutetussa mutta vanhaa integroivassa vuonna 1986 valmistuneessa asussaan. Torikadun kulmatontin laajennuksen valmistumisen jälkeen kun käynnistyivät myös vanhan osan mittavat uudistustyöt. Julkisivut vuorattiin tällöin graniitilla ja erityisesti Kauppakadun ja sisäpihan osilta rakennusosaa korotettiin. Vanhoja tiloja uudistettiin liikehuoneistoiksi.^{12 13}



Kuva: Säästöpankkihistoriaa. Carelicumin näyttelyplanssi pankkiholvissa. Joensuun kaupunki.

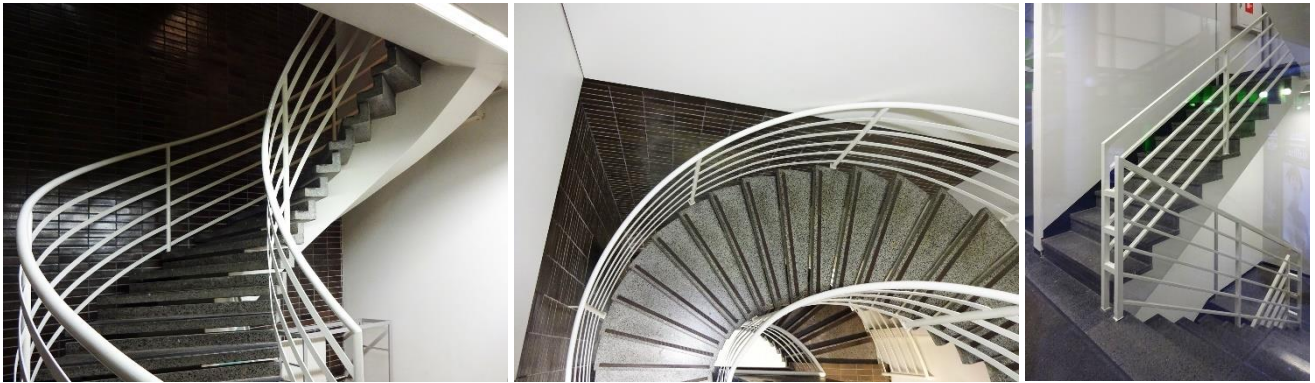


Kuva: Lupakuvassa vuodelta 1988 Koskikadun koko julkisivu. Ei mittakaavassa. Joensuun kaupunki.

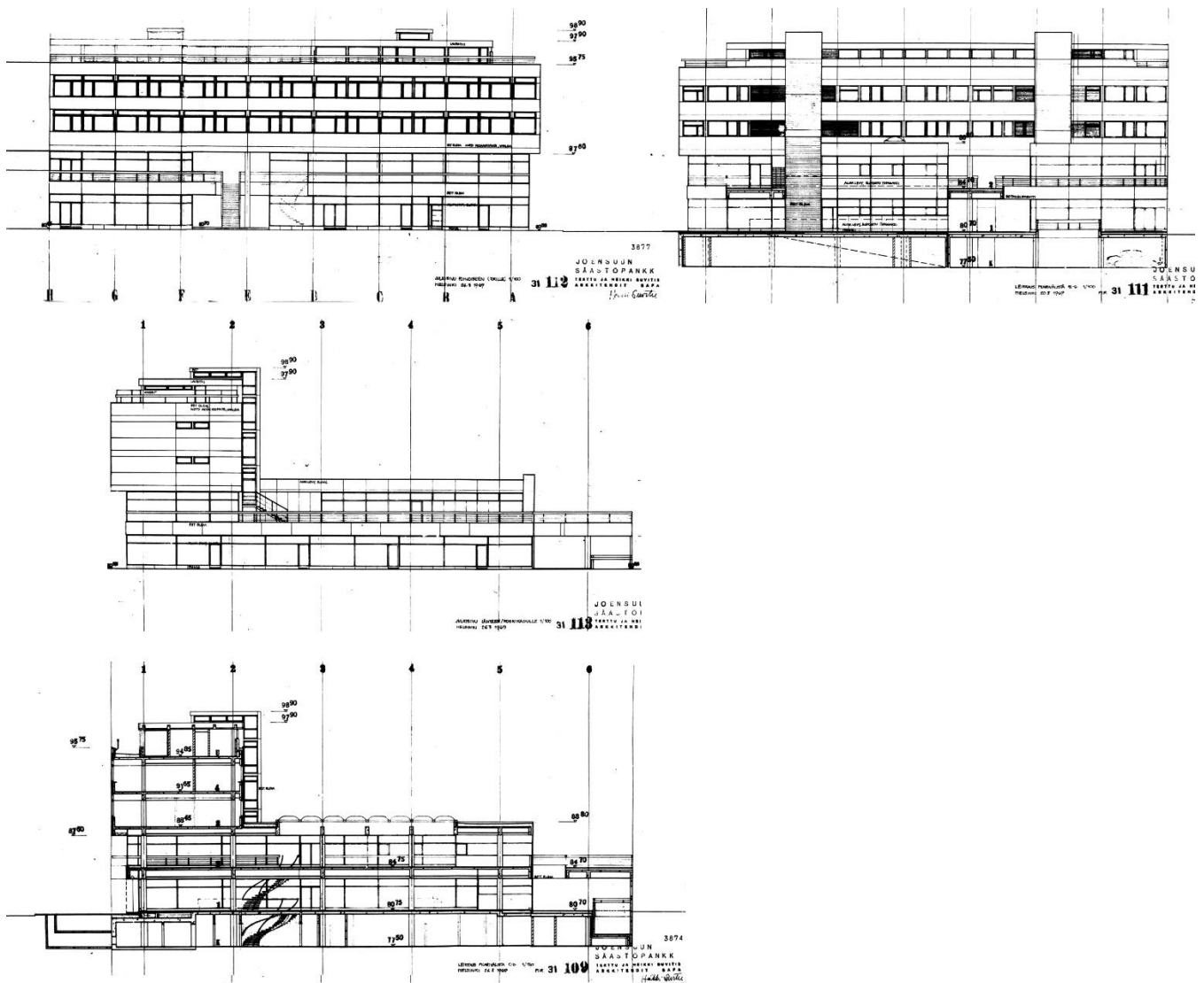
¹¹ Karjalainen 5.11. 2012 Muuttunut kaupunkikuva – Tori- ja Koskikadun kulma

¹² Karjalainen 10.3. 1984, s. 5

¹³ Karjalainen 1.11. 1985, s. 9



Kuvat: Vanhan pankkiosan takaportaikko ja B-porras Koskikadulle.



Kuvat: Julkisivuja ja leikkauksia vuodelta 1969. Ei mittakaavassa. Joensuun kaupunki.

Pohjois-Karjalan paikallissäästöpankit yhdistyivät maakunnalliseksi Pohjois-Karjalan Säästöpankiksi vuonna 1971, ja 1980-luvulle mennessä tilantarve kasvoi.¹⁴

Vuonna 1985 Pohjois-Karjalan Säästöpankin konttorirakennukseksi laajennetun pääosin viisikerroksisen pankkitalon Torikadun puoleinen kulma on kuopiolaisen arkkitehti Esa Malmivaaran (1936-2003; Arkkitehtuuritoimisto E.K. Malmivaara Ky) tuotantoa.¹⁵ Malmivaara vaikutti urallaan myös mm. arkkitehtitoimistoissa Paavo Isotalo & Esa Malmivaara, Esa Malmivaara & CO, Esa Malmivaara Ky, Malmivaara & Toivanen Ky, Malmivaara & Savolainen ja Kuopion kaupungin rakennustoimisto. Lisäksi hän toimi Kuopion ja Pohjois-Karjalan piirirakennustoimistossa lääninarkkitehtina vuosina 1968-74 sekä tarkastustoimikunnan jäsenenä, varapuheenjohtajana ja puheenjohtajana Kuopion julkisivupiirustusten tarkastustoimikunnassa 1970-1973.^{16 17}

Malmivaaran tunnetuimpia töitä Kuopiossa ovat mm. SYP:n entinen Kuopion pankkitalo (1977, suojeltu, liike- ja asuinkäytössä), keskuseurakuntatalo (1979, toistaiseksi Kuopion ev.lut. seurakuntien tiloja), musiikkikeskus (kilpailuvoitto 1972, Raimo Savolaisen kanssa 1985), kauppakeskus Minna (Lauri Miikkulaisen ja Iiro Murajan kanssa 1988) ja syksyllä 2020 purettu entinen Kuopion uimahalli (1969). Lisäksi hän suunnitteli runsaasti asuinkerrostaloita.^{18 19}

Malmivaaran tuotannossa näkyy kautta linjan rationaalinen ja moduläärinen lähestyminen, mutta myös ajankohtaisten kansainvälisten vaikutteiden jopa kokeellinen soveltaminen. Ajoittain liioitellun massiivista ja le Corbusier -brutalismiakin henkivää betonimodernismia seurasivat 1980-luvulle tultaessa muotokieleltään jo hieman pehmenevät postmodernia trendiä mukailleet merkkikohteet. Monet valmistuivat julkisten tahojen käyttöön.

Joensuun pankkitalon luonne heijastelee rakentamisajankohtansa talouden tilaa ja liikepankkien roolia siinä. Säästöpankki tavoitteli paikallista kasvua ja uusi samanaikaisesti konttorikantaansa ympäri maakuntaa mm. Nurmeksessa, Valtimolla, Outokummussa, Rääkkylässä, Kontiolahdella ja Ilomantsissa.²⁰

Laajennuksen peruskiven muurasivat 8.10. 1984 Joensuun puhallinorkesterin säestyksellä liikenneministeri Matti Puhakka, yliopiston rehtori Kyösti Pulliainen, kansanedustajat Jouko Tuovinen, Eeva Turunen ja Kerttu Törnqvist, kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Risto Ore, kaupunginjohtaja Aaro Heikkilä ja joukko Säästöpankin ja rakentajien edustajia.²¹

Juhlallisista ohjelmallisista avajaisista maakuntaneuvos Osmo Kuivalaisen ja laajennushanketta voimallisesti edistäneen toimitusjohtaja Niilo Nylanderin johdolla maanantaina 28.10. 1985 klo 9.30 alkaen ilmoitettiin koko etusivun mainoksella aamun Karjalaisessa. Kontiolahden varuskuntasoihtokunta esiintyi, ja tulijoille jaettiin kukkaroita ja ilmapalloja. Samalla etusivulla tiedottivat avajaistarjouksistaan lukuisat liikehuoneistojen uudet ja uudistuneet yritykset.²²

Kuva Pohjois-Karjalan museo.



¹⁴ <https://apurahat.skr.fi/>

¹⁵ Karjalainen 10.3. 1984, s. 5

¹⁶ Riekkii H., s. 517-518

¹⁷ Kuopion kaupunki, rakennusinventointitietokanta

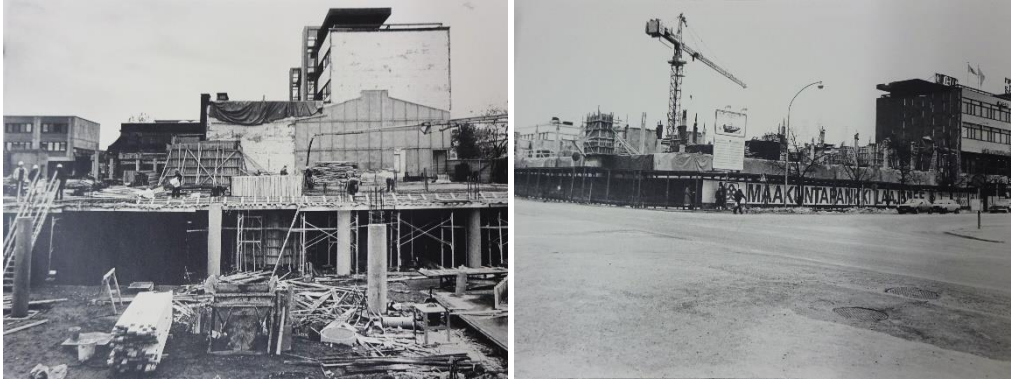
¹⁸ Riekkii H., s. 517-518

¹⁹ Savon arkkitehtuuripiipos arksavo.fi

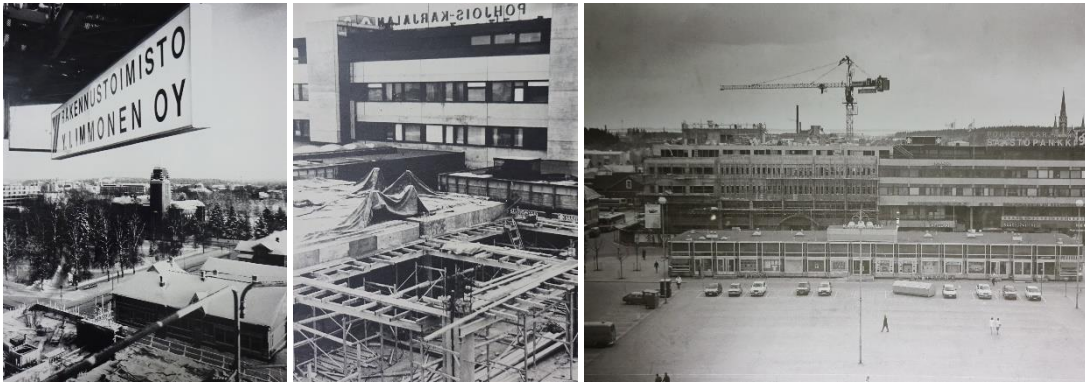
²⁰ Karjalainen 26.10. 1985, s. 13

²¹ Karjalainen 9.10. 1984, s. 8

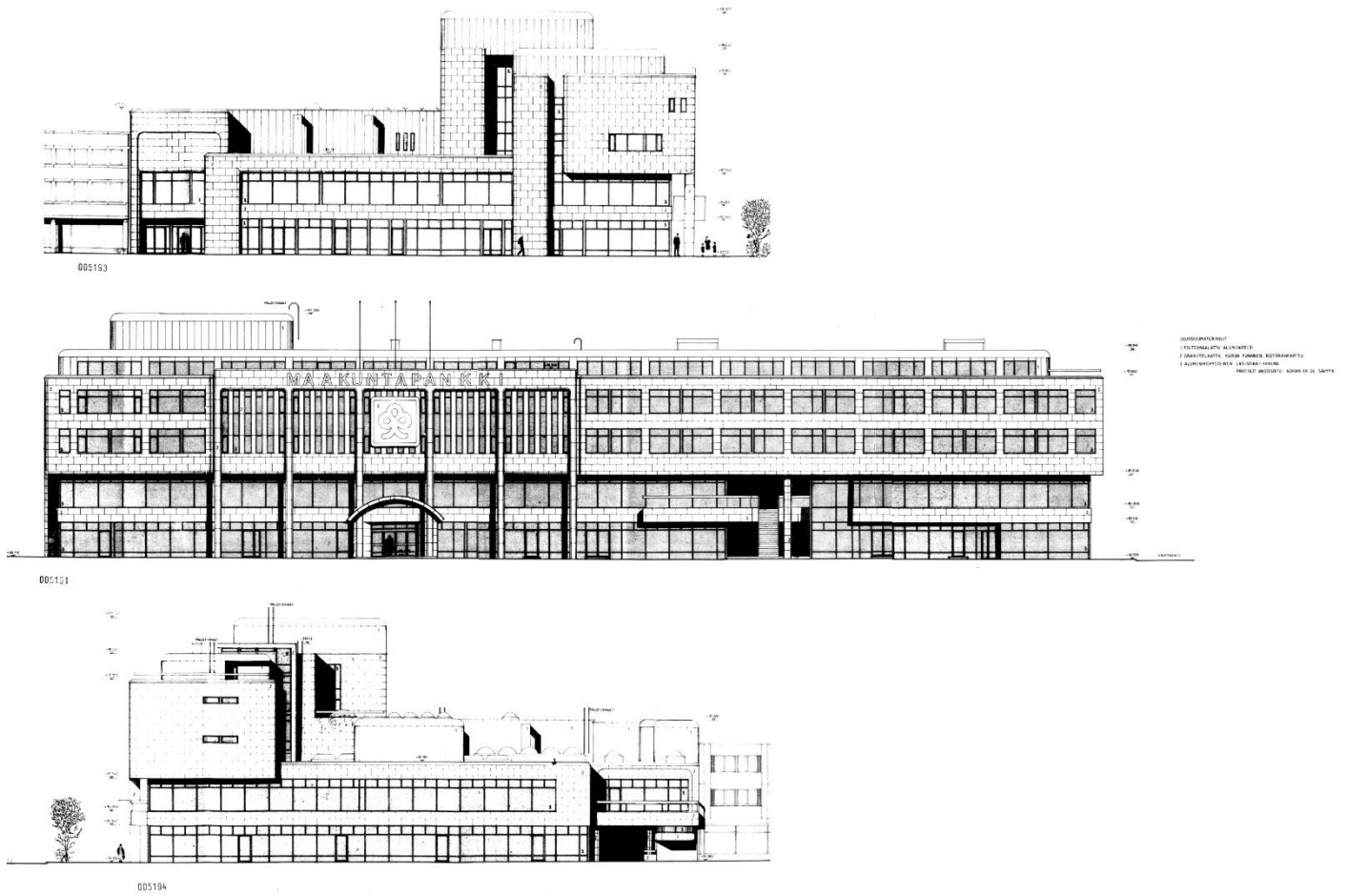
²² Karjalainen 28.10. 1985



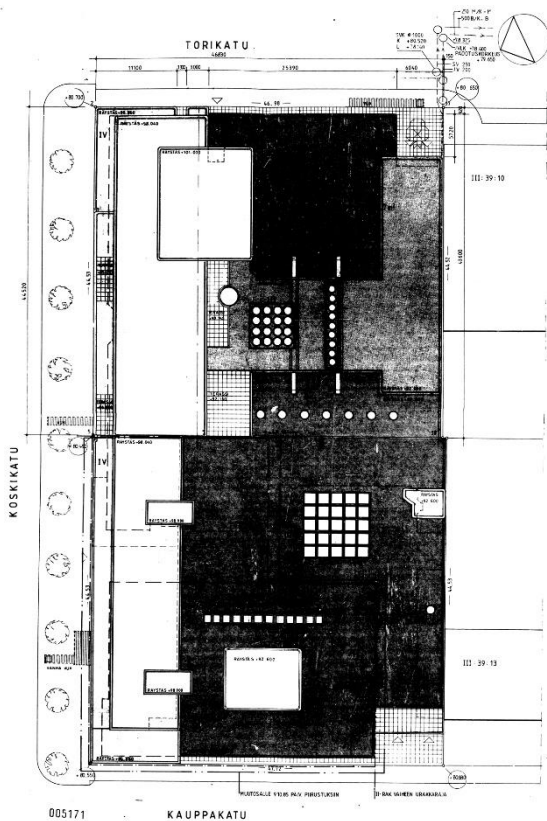
Kuvat: Maakuntapankin laajennusvaiheen rakennustöitä 21.9. 1984. Taustalla Suvitien liikerakennus, jonka kyljessä näkyy puretun apteekkirakennuksen palomuurin jälki. Pilarivalutöitä käynnissä 7.12. 1984. Pohjois-Karjalan museo.



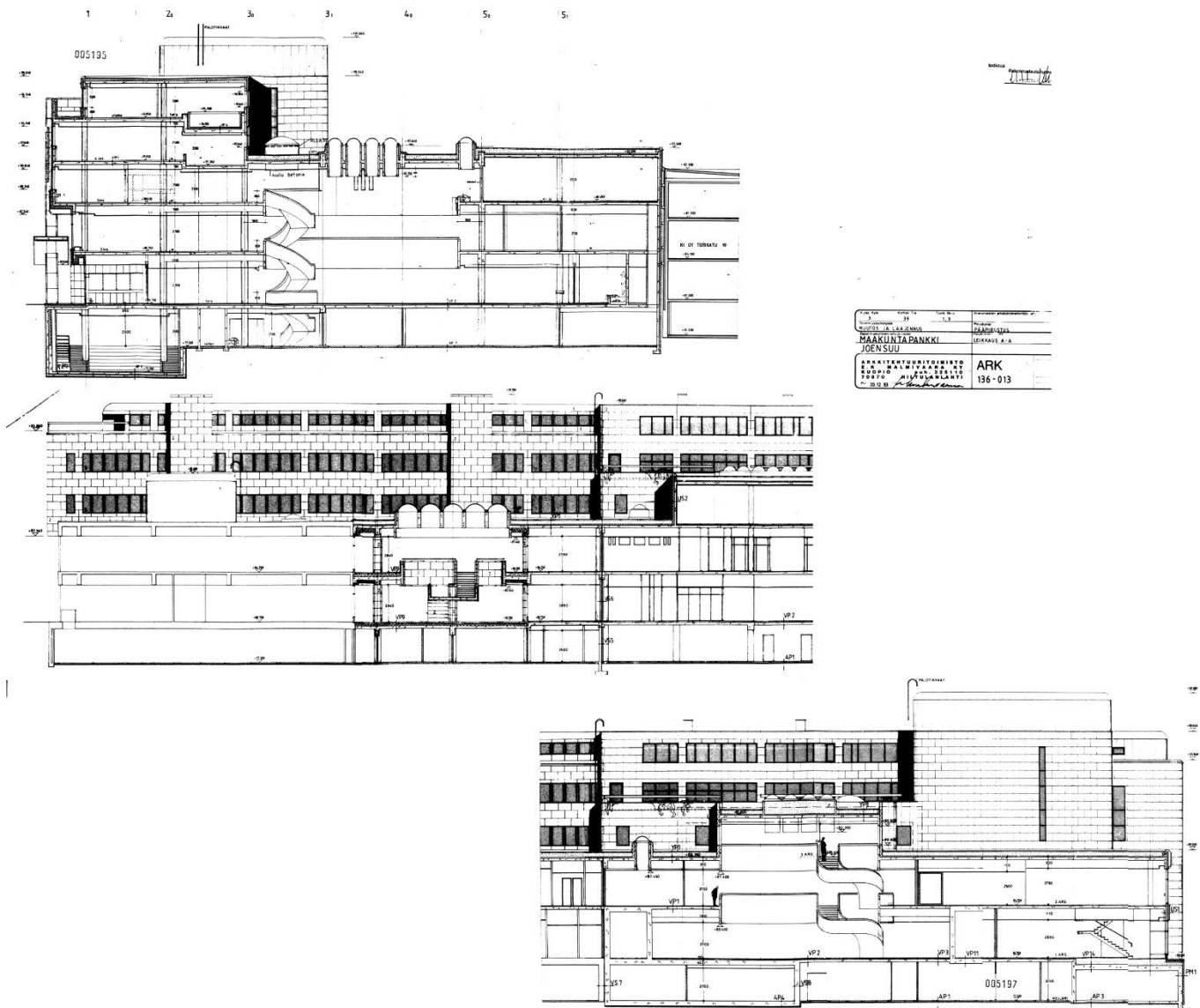
Kuvat: Rakennustoimisto Y.I. Immonen Oy:n kyltti työmaanosturissa 13.1. 1985 ja sisäpihaa 18.11. 1984. Näkymä torin vastalaidalta kohti pankki ja kauppahallia. Pohjois-Karjalan museo.



Kuvat: Julkisivuja vuodelta 1984. Ei mittakaavassa. Joensuun kaupunki.



Kuva: Asemapiirros 1984. Ei mittakaavassa. Joensuun kaupunki.



Kuvat: Leikkauksia vuodelta 1984. Ei mittakaavassa. Joensuun kaupunki.

Pankkirakennus on luonnonkivipintainen - Oulaisten punaista graniittia - betonirakennus, jonka painava ilme hallitsee koko torin etelälaitaa.²³ Malmivaaran suunnitelma jatkaa visuaalisesti Heikki Suvitien eleettömämpää rakennusmassaa (1970) sijoittamalla korttelijulkisivuun nähden epäsymmetrisesti porttimaisen julkisivuaiheen, jonka logoikkunaa hallitsi sen valmistuttua valtava säästöpankkitunnus. Julkisivuaihe lienee sovitettu jaoltaan myös sittemmin puretun kauppahallirakennuksen (Mauno Tuomisto 1968; purettu 2016) julkisivujen modulitoiston tematiikkaan ja mittasuhteisiin.²⁴ Torikadun matalampi massa on tyypillisesti alisteinen toria reunustavalle ”palikalle” (vrt. Kuopion keskusseurakuntatalo, Kuopion SYP). Julkisivuarkkitehtuurin osalta lähin vertailukohta on myöhempi kauppakeskus Minna – kulmikkaita massoja korostavat pyöristetyt muodot ja kaarevat yksityiskohdat.

Malmivaaran tuotannossa Säästöpankin laajennus on merkittävä, olennaisilta osin hyvin säilynyt kohde.



Kuvat: Torin suuntaan rakennuskokonaisuus on massiivinen ja painava. Julkisivuissa erityisesti matalammalla takaosalla näkyy ”pirunnyrkkimäistä” massallista leikkittelyä.

²³ Karjalainen 26.10. 1985, s. 13

²⁴ Karjalainen 5.7. 2018 Kauppahallin paikkaa on siirrelty Joensuussa jo toistasataa vuotta - yksityisiä hankkeita hallin rakentamiseksi oli jo 15 vuotta sitten

Pankkisali

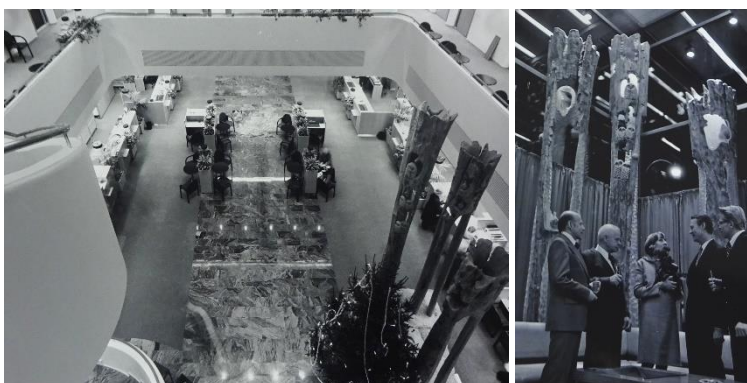
Pankkisalissa tilallisuus keskittyy yhteen parvelliseen korkeaan tilaan, jossa on hillitty, suunnittelijan kohteille ajoittain tyypillinen umpilaitainen kierreporras ja tilaa hallitsevat katon valoaukot. Symmetrinen sisäänkäyntiakseli, ”graniittikuja”, johti pankkiaikana takaosan reliefiseinään, joka on rakenteellisesti edelleen olemassa, mutta myöhempien museojärjestelyjen (Mukulakatu) vuoksi ei näkyvissä. Julkisten tilojen arvokas lattia Oripään graniittia on tallella.²⁵ Salitilan yhtenäistä luonnetta hämärtävät hieman näyttelyrakenteet ja aulan irtaimisto – lipunmyynnin ja neuvonnan lisäksi myynnissä on kirjoja ja matkamuiistoja, ja seinustalle sijoittuu kahvila. Kolmas kerros on suljettua toimistotilaa, mikä poikkeaa aiemmasta aularatkaisusta. Sisääntuloa vasten ylimmän kerroksen parveke on puhtaasti veistoksellinen – takana on ilmanvaihtokonehuone.

Suoraan saliin liittymättömien tilojen osalta on kerroksissa suurtakin muuntojoustavuutta erityisesti pilarijaon ansiosta, ja mm. väliseinäjakoja on uusittu useaan otteeseen rakennuksen käyttöhistorian aikana. Tämä on helpottanut mm. museon näyttelysuunnittelua.

Pankin tilojen valmistuessa sijoituivat Joensuun Säästöpankin asiakaspalvelu- ja toimistotilat ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen, ja kolmas oli varattu maakunnallisille toiminnoille (mm. johtoportaan työhuoneet). Uudisosan neljänteen kerrokseen sijoituivat ruokala- ja keittiötilat ja ylimpään kattoterassin ympäröimään kerrokseen sosiaali- ja saunatilat. Pankkiautomaatiikan lisääntymiseenkin varauduttiin.²⁶ Uudistuksen myötä pankki siirtyi ns. monipalvelumalliin, jossa asiat keskitettiin asiakkaan ”omille” asiakaspalvelijoille.²⁷



Kuvat: Palveluyksikköjä ”graniittikujan” molemmin puolin. Pohjois-Karjalan museo.



Kuva: Pankkisaliin oli konttorin mukana siirretty Säästöpankin 125-vuotisjuhlallisuuksiin tilattu Eeva Ryynäsen teos. Oikealla teoksen paljastustilaisuus 1977. Pohjois-Karjalan museo.

²⁵ Karjalainen 26.10. 1985, s. 13

²⁶ Karjalainen 26.10. 1985, s. 13

²⁷ Karjalainen 10.3. 1984, s. 5



Kuvat: Aulatilaa. Pohjakerrokseen sijoittuvat nykyisin kaupungin ja museon asiakaspalvelutilat sekä vaihtuvien näyttelyiden sali. Arvokkaita yksityiskohtia kuten alkuperäisiä materiaaleja on tallella. Paikoitellen esimerkiksi messinkikaiteita on poistettu. Pankin taideomaisuus on siirtynyt muualle.





Kuvat: Suuri porras on tilan näyttävin, kerrokset yhdistävä elementti. Kolmas kerros on suljettu jälkeinpäin.



Kuvat: Kellarikerroksessa on auditoriotila. Pintojen käsittely on yhtenäistä ja alkuperäistä, mutta kestää myös uudistuksia. Tila on kysytty ja käyttökelpoinen.





Kuvat: Parvikerroksessa on pysyvämpiä näyttelykokonaisuuksia. Vanha Kerubi ja Vanha Jokela (oik.).



Kuvat: Kolmanteen kerrokseen sijoittuu museon toimistotiloja erityisesti 1970-luvun toimisto-osalle, jonne on aiemmin sijoittunut mm. terveyspalveluja. Torikadun puoleisella osalla kolmannessa kerroksessa on kaupungin ulkopuolinen vuokralainen. Laajennusvaiheen saumakohta näkyy sisälle toimistokäytävään.



Kuvat: Pankkitoiminta ja sen tilaratkaisut näkyvät pohjakerroksessa. Holvissa on pieni pankkinäyttely, ja salin graniittiakselin päättävä reliefiseinä piiloutuu lastenmuseo- ja leikkihuonekokonaisuus Mukulakadun rakenteisiin.



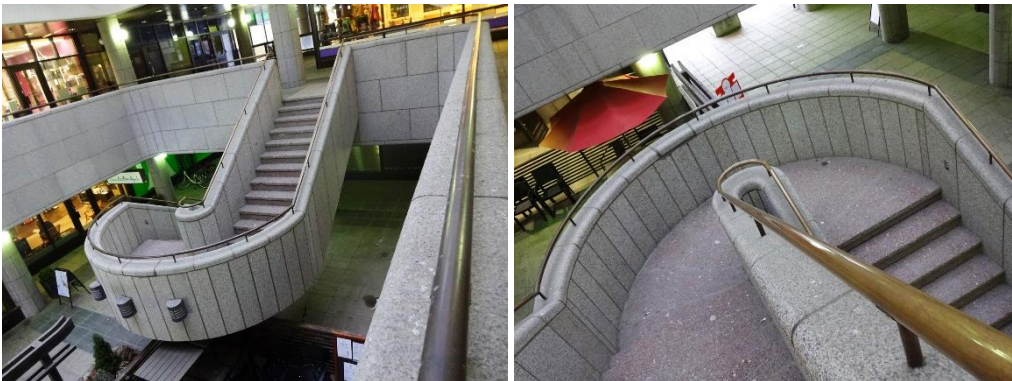
Kuva: Porraskäytävät ovat hillittyjä mutta tyylikkäitä.

Kauppakäytävä

Ulkotilassa kiinnostava tilallinen kokonaisuus on Suvitien ulkoliiketilän jatkeeksi Malmivaaran laajentama kaksikerroksinen kauppa-arkadi, jota hallitsee komea portaallinen valoaukko. Tilan ilme on luonnonkiven käytöstä huolimatta painoton ja ilmava, ja valon vaihtelu luo tarpeellisen jännitteen. Joensuun oloissa poikkeuksellinen ratkaisu on arkkitehtonisesti ehjä ja hyvin säilynyt. Pienehköjen liikehuoneistojen reunustama vaikuttava mutta varjoisa sisätila on ilmastollisista syistä jäänyt käytöltään suhteellisen uneliaaksi. Ulko-oleskelutilaa on korkeintaan ravintolan suojaisalla terassilla. Suljettavat teräsportit katusisäänkäynneillä ovat myöhempi lisä.



Kuvat: Kivi ja lasi hallitsevat ”ulko-ostarin” ilmettä.

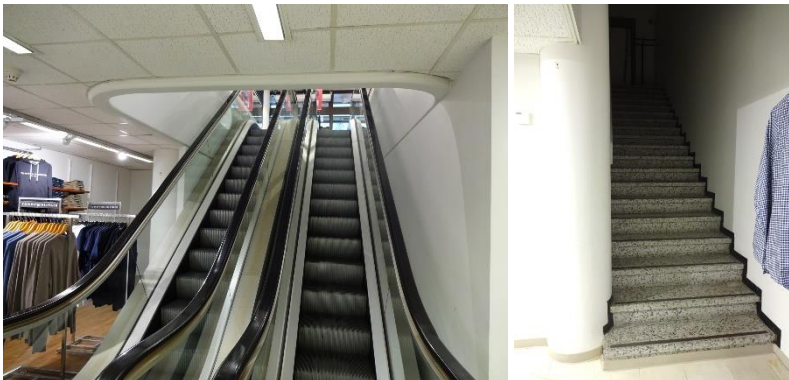




Kuva: Kauppakadun ajoluiskan viereinen sisäänkäynti kävelykadulta pihalle on ongelmallinen julkinen ulkotila ajoittaisten häiriöiden vuoksi. Tila ei kuitenkaan ole takapihamainen.



Kuvat: Vuoden 1970 rakennusosan ilme hallitsee hiukan selvemmin sisäpihaa torin suuntaan.



Kuvat: Liikehuoneistoissa on eri-ikäisiä ratkaisuja. Kekäle.



Kuva: Tontti on rakennettu laitojaan myöten. Näkymä naapuritontin sisäpihalta.

SUOMEN SUURIN PANKKIKRIISI 1991–1995 PANKIT KRIISISSÄ

Laman seurauksena Suomen pankkijärjestelmä ajautui historiansa vakavimpaan kriisiin. Kilpailun kiihdyttämä holtiton lainananto kostautui pankeille kasautuvina luottotappioina, kun luottojen vakuuksien arvot olivat romahtaneet eivätkä velalliset pystyneet hoitamaan lainojaan pankeille. Tilannetta pahensivat pankkien omien arvopaperisalkkujen ja kiinteistöjen arvonalennuksen tuottamat tappiot. Pankkien surkea tila kävi ilmeiseksi syksyllä 1991, kun Suomen Pankki otti haltuunsa suuria riskejä ottaneen säästöpankkien keskuspankki SKOP:in. Sen vararikko olisi merkinnyt suurttappioita ulkomaisille rahoittajille ja mahdollista Suomen luottotekopaisuuden heikkenemistä. Pankkikriisi pakotti valtion takaamaan ja säästöpankkien osalta suoraan tukemaan rahalaitoksia. Vaarassa eivät olleet ainoastaan miljoonien ihmisten säästöt, vaan koko rahoitusjärjestelmä, jonka varassa yhteiskunta, julkiset palvelut ja talouselämä toimivat.

Keväällä 1992 perustettiin Valtion vakuusrahasto pankkikriisin ja pankkituen hallinnointia varten. Pankkien vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden turvaamiseksi valtio antoi samana vuonna kaikille pankeille pääomailainaa 7,9 miljardia markkaa. SKOP:ia lukuun ottamatta pankit maksoivat lainansa takaisin vuosikymmenen loppuun mennessä.

Varsinaisen pankkituen pääasialliset saajat olivat SKOP, Suomen Säästöpankki, STS-Pankki ja Omaisuudenhoitoyhtiö Arsenal, valtion omistama roskapankki, joka perustettiin ongelmaluottojen selvitystä varten. Varsinaista pankkitukea annettiin rahallisesti 61 miljardia markkaa ja takauksina 28,3 miljardia markkaa. Vuoteen 2004 mennessä takaukset olivat palautuneet kokonaan, mutta rahallista tukea oli takaisin saamatta noin 37,3 miljardia markkaa.



Veronmaksajien lopulliseksi kokonaistappioksi pankkikriisistä on arvioitu noin 50 miljardia markkaa. Tämä arvio ei sisällä liikepankkien osakkeenomistajien tappioita eikä pankkikriisin välillisiä kansantaloudellisia vaikutuksia.

HEIKOIMMAT LENKIT PELISTÄ POIS

Kaikki rahalaitokset kärsivät mittavia tappioita pankkikriisissä, mikä väistyi vasta teollisuuden ja talouden elvyttyä lamasta 1990-luvun puolivälissä. Sitä ennen kriisi pakotti rahalaitokset perinpohjaisiin uudistuksiin. Kustannuksia ja ylikapasiteettia leikattiin, jolloin pankkien henkilöstön ja konttorien määrä supistui puoleen.

Heikoimpia lenkkejä pudotettiin pois pelistä toimialajärjestelyillä ja fuusioilla. Perinteikäs säästöpankkiryhmä kaatui ja suurin osa sen toiminnasta päätyi kilpailijoiden syliin 1993. Vuosisadan ajan kotimaisen finanssimaailman herruudesta kamppailleet kaksi suurinta liikepankkiä, KOP ja SYP, yhdistyivät 1995 Merita Pankiksi. Merita yhdistyi jo muutaman vuoden kuluttua ensin ruotsalaiseen Nordbankeniin ja sitten tanskalais- ja norjalaispankin kanssa pohjoismaiseksi suurpankiksi Nordeaksi. Yli puolet maan liikepankkikapasiteetista siirtyi näin suomalaisomistuksesta kansainväliseen hallintaan.

Laman syvyys yllätti suomalaiset yritykset ja pankit, myös lainsäätäjän ja rahoitusjärjestelmän säätely- ja valvontaviranomaiset. Suomen ETA- ja EU-jäsenyyden valmistelu sekä pankkikriisin esille tuomat ongelmat käynnistivät laajan ja monivuotisen koko rahoitusjärjestelmää ohjaavan lainsäädännön ja valvonnan kehittämisen.

Kuva: Pankkikriisi. Carelicumin näyttelyplanssi. Joensuun kaupunki.

Vuonna 1992 osa suurista alueellisista Säästöpankeista yhdistyi lyhytikäiseksi jääneeksi Suomen Säästöpankiksi.²⁸ Pankkikriisin huipennuksen myötä vuonna 1993 pilkotun Suomen Säästöpankin kiinteistöomaisuuden hallinnointia varten perustettu omaisuudenhoitoyhtiö Arsenal möi tontin ja osakkeet Joensuun kaupungille 28.12. 1995.^{29 30 31} Carelicum avattiin vuonna 1998.³²

Säästöpankkilogo pääjulkisivulta on käytön muututtua 1990-luvulla poistettu. Koskikadun ja Kauppakadun kulmassa on pitkään ollut vaateliike Kekäle. Vuoden 1970 pankkisali on yhtenäistetty Yliopiston Apteekin käyttöön. Myös Torikadun kulman pohjakerroksen liikehuoneistoissa on alusta lähtien ollut muita toimijoita pankin toimintojen sijoituessa kerroksen sisäosiin. R-kioski ja valokuvaliike on Koskikadun pohjakerroksessa ollut jo 1980-luvulta saakka. Kaksikerroksisessa liikehuoneistossa toimii tanssistudio. Koskikadun pohjakerroksessa on Pohjois-Karjalan Marttojen toimitila. Torikadun varressa toimii Pohjois-Karjalan kauppakamari. Rakennuksessa on nykyiselläänkin useita ravintoloita; pienemmissä liikehuoneistoissa on kampaamoita, hyvinvointipalveluita ja ylemmissä kerroksissa yritysten toimistotoimitiloja. Kautta vuosien on rakennuksessa toiminut mm. lanka-, käsityö- ja kangasliikkeitä, erikoiskirppiksiä, kukkakauppoja, vaateliikkeitä, kahviloita, grillejä ja baareja.

²⁸ <https://www.saastopankki.fi> > Säästöpankkiryhmä > tietoa Säästöpankkiryhmästä > Historia

²⁹ https://fi.wikipedia.org/wiki/Omaisuudenhoitoyhtiö_Arsenal

³⁰ Karjalainen 5.11. 2012 Muuttunut kaupunkikuva – Tori- ja Koskikadun kulma

³¹ Joensuun kaupunki. Kiinteistörekisteritiedot.

³² <https://pohjoiskarjalanmuseo.fi/tietoa/museosta>

Kohteen suunnittelutilanne ja inventoinnit

Maakuntaliiton seuraavan vaihemaakuntakaavan pohja-aineistona valmistellaan modernin rakennusperinnön yleispiirteistä inventointia tärkeimpien kohteiden osalta. Carelicumin rakennus tulee olemaan mukana inventoinnissa mm. keskeisen sijaintinsa ja julkisluonteisten toimintojensa vuoksi. Inventointi valmistunee vuoden 2021 aikana.³³

Muutettava asemakaava on hyväksytty 12.6. 2000. Tässä yhteydessä ei rakennushistoriaan ole juuri puututtu.

Rakennus rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen nimellä ”Joensuun rantapuistovyöhyke”. Rajaus käsittää jokirannan rakennetun ympäristön lisäksi Vapaudenpuiston, torin ja keskusaution yhtenäisen avoimen alueen Kirkkokadun akselille saakka.

Asemakaavaluonnoksessa (luonnos 2 nähtävillä 26.11. - 21.12. 2020) on koko korttelin rakennetta mietitty tehostettavaksi sekä hyvää sijaintia hyödynnettäväksi yleisötarkoituksiin erityisesti musiikkitalohankkeen muodossa.

Musiikkitalohanke

Nykyisin Carelicumin yleisötiloina toimivien osien käyttö ja samalla sisätilojen rakenne tulee muuttumaan. Asemakaavoitusta palvelevan alustavan rakennussuunnitteluvaiheen luonnoksissa on erityisesti pohja- ja toisen kerroksen tiloja ajateltu muokattavan musiikkitalon sisääntulo- ja palvelevia toimintoja (aula, lippukassa, vaatesäilytys, wc-tilat, tarjoilu, henkilökunnan tilat) varten. Samalla Pohjois-Karjalan museon näyttelytoimintoja on suunniteltu sijoitettavan kaupungintalon hallinnolta vapautuviin tiloihin.

Muutos myös rakennuksen sisätilojen osalta on merkittävä. Keskeinen julkinen avoin sisätila, entinen pankkisali, lienee edelleen silti pääosin säilyttämässä jäljellä olevan tilallisen luonteensa. Samassa yhteydessä sen nykyisessä tilassaan hiukan hälyisää luonnetta olisi mahdollisuus pelkistää ja tilallisuutta ja materiaaleja korostaa arkkitehtuurin ominaispiirteitä hyödyntäen.

Myös uudet ja julkisemmat sisäänkäynnit katetun sisäpihan, kauppakäytävän, kautta ovat luontevasti olleet esillä.³⁴

³³ www.pohjois-karjala.fi. Ajankohtaista 17.9.2020. Laaja modernin rakennusperinnön inventointi käynnissä Pohjois-Karjalassa

³⁴ <https://www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat>. Carelicumin korttelin osa.

Yhteenveto

Arvotus

Kohteen merkittävimmät rakennushistorialliset arvot keskittyvät sen kaupunkikuvalliseen asemaan, puolijulkiseen ulkotilaan ja kaupungin hallinnoimaan pitkälti vielä vuoden 1985 asussa olevaan pankkisaliin sivutiloihin. Näitä on myös arvotuksessa korostettu.

Rakennuskohde on kokonaisuutena paikallisesti merkittävä. Maisemallisen ja arkkitehtonisen arvon ohella kiinteistö edustaa Joensuun kaupunkikehityksen historiaa varhaisten kauppaporvarikortteleiden ja puukaupungin annettua tietä modernille kivikaupungille liiketoimintoihin. Kohde kertoo samalla pankkitoiminnan murrosvaiheiden ja nykyisen palvelukeskustan synnyn historiaa.

Kohteella on myös arkkitehtuurin historiaan liittyviä arvoja osana itäsuomalaisen arkkitehdin Esa Malmivaaran tuotantoa, joka painottuu aiemmissa alueellisissa selvityksissä suhteellisen heikosti inventoituun ja arvotettuun moderniin erityisesti 1960-80-lukujen rakennusperintöön.

Rakennuksen julkisivuja erityisesti Koskikadulle ja torille päin tulisi uudistaa korkeintaan hillitysti ja arkkitehtonista ratkaisua kunnioittaen. Muodolla, rytmillä ja arvokkailla materiaaleilla on kokonaisuudessa merkittävä rooli. Painava julkisivujen graniitti toisaalta kestää visuaalisesti mainoslaitteet, opasteet ja erimateriaaliset lisät.

Kauppakäytävän tilallinen ratkaisu, materiaalit, muodot ja tunnelma muodostavat paikallisesti poikkeuksellisen kokonaisuuden. Kokonaisuuden toiminnallisuuden mahdollisessa kehittämisessä tulee huomioida sen herkkä arkkitehtoninen kokonaisilme. Toisaalta ulkosisäänkäynnit olisivat hienosti hyödynnettäviä myös korttelin uudelleen rakentuvien sisäosien, erityisesti yleisötilojen kuten musiikkitalon suuntiin.

Pankkisalitilan (Carelicumin aula) osalla on huomattavaa potentiaalia, nykyisellään heikosti korostuvia hienoja yksityiskohtia ja tilantuntua. Jatkosuunnittelussa tulisi hyödyntää tilojen modernin arkkitehtuurin ominaispiirteitä ja piilossa olevaa pitkästä symmetristä akselia. Suljetun kolmannen kerroksen uudelleen integroiminen osaksi aulatilaa olisi kestävä arkkitehtoninen ratkaisu. Mahdollisten uusien toiminnallisten vaatimusten edellyttämien vertikaaliyhteyksien kuten yleisöportaikkojen puhkaisu vanhaan tilaan edellyttää erityisen hienovaraista arkkitehtonista silmää.

Toimisto- ja liiketilojen sekä sekundääristen tilojen osalta olennaisetkin muutokset ovat osa niiden rakennushistoriaa ja edelleen tarpeen mukaan mahdollisia. Erityisesti pankkihistorian kannalta olennaiset kertovat yksityiskohdat kuten holviyksiköt ja keskeiset sisäänkäyntien ja tilalliset aksentit ovat kuitenkin säilyttämisen arvoisia. Paikallishistoriasta kertovan, hyvää arkkitehtonista kerrostumaa edustavan kohteen huomioiminen suunnittelussa on toivottavaa.

Lähteet

Kirjallisuuslähteet

Tarma, Heikki. Joensuu – katuja ja kortteleita. Kuvakirja. Pohjois-Karjalan Kirjapaino Oy 2011

Rieki, Helena. Kuopion kaupungin rakennushistoria. Kuopion historia 6. Kuopio 2005

Kuopion rakennusinventointitietokanta/tiedot Kuopion kaupunki

Internet- ja intranetlähteet, viitattu tammikuussa 2021

Sanomalehti Karjalaisen verkkopalvelu
<https://www.karjalainen.fi/>

Sanomalehti Karjalainen. Kaiku-arkisto
<https://www.karjalainen.fi/kaiku>

<http://www.kaupunkiyhdistys.jns.fi/vanhajoensuu/>

Savon arkkitehtuuriopas
Suomen Arkkitehtiliiton Savon paikallisosasto (Savon SAFA)
<http://arksavo.fi/>

Wikipedia
<https://fi.wikipedia.org/wiki/>

Säästöpankki
<https://www.saastopankki.fi/>

Pohjois-Karjalan Säästöpankin rahasto – SKR
<https://apurahat.skr.fi/>

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
<https://www.pohjois-karjala.fi/>

Pohjois-Karjalan museo
<https://pohjoiskarjalanmuseo.fi/>

Joensuun kaupunki
<https://www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat/>
Kaupungin tietokannat

Kuvalähteet

Pohjois-Karjalan museo
Kuva-arkisto

Kansallisarkisto
<http://digi.narc.fi/>

Joensuun kaupunki
Rakennuslupa-arkisto

Joensuun kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
Päivi Mujunen 2021

Kiitokset

Pohjois-Karjalan museo
Intendentti Iiris Heino
Amanuenssi Mikko Westman
Amanuenssi Erkki Matikainen

Kuopion kaupunki, strateginen maankäyttö
Suunnittelija Aada Mustonen

Rakennustutkija Samu Aarnio

