

Carelicumin korttelin osan asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 02.02.2021 § 18
218/10.02.03.00/2020

Asemakaavamuutos liittyy kaupunginvaltuuston päätökseen (31.8.2020 §72) hallinnon tilojen keskittämistä ja kulttuurin keskeisistä tilaratkaisuista. Kaupunginvaltuusto päätti keskittää hallinnon tilat Carelicumin kortteliin. Lisäksi valtuusto päätti, että museon ja musiikki- ja kulttuuritalon hankkeiden toteuttaminen ja aikataulut Carelicumin vaihtoehdon mukaisesti ratkaistaan tarkemmin seuraavan valtuustokauden strategiassa ja siitä johdetuissa talousarvioissa. Carelicumin korttelin kiinteistönomistajat tekivät aloitteen asemakaavamuutoksesta valtuuston päätöksen pohjalta.

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Keskustatoimintojen alue mahdollistaa toiminnoiltaan sekoittuneen ja tiiviin kaupunkikeskustan muodostamisen.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Suurimmat sallitut rakentamisen kerrosluvut vaihtelevat yhden ja viiden kerroksen välillä. Nykyinen asemakaava ei vastaa keskustan osayleiskaavan tavoitteita rakentamisen tehokkuuden, kerroslukujen tai toimintojen sekoittuneisuuden osalta, eikä se mahdollista kaupunginvaltuuston päätöksen mukaista rakentamista.

Asemakaavamuutosalue kattaa Carelicumin korttelin (kortteli 39) kolme tonttia 10, 13 ja 14. Asemakaavaratkaisussa tonttien 10 ja 13 tilalle muodostetaan tontit 15, 16 ja 17. Tontti 14, eli Carelicumin tontti, säilyy entisellään ja myös sen käyttötarkoitus säilyy vanhan asemakaavan mukaisena liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (KYY-1).

Uudet Torikatuun ja Suvantokatuun rajautuvat 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 $e=3,10$. Suurin sallittu rakennusten kerrosluku vaihtelee välillä I-VII.

Asemakaavan mahdollistamia suurimpia muutoksia ovat uuden VI-VII-kerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen Torikadun varrelle (tontti 17), musiikki- ja kulttuuritalon rakentamisen mahdollistaminen korttelin keskelle (tontti 15) ja VI-kerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen Suvantokadun varrelle (tontti 16).

Carelicumista eli Pohjois-Karjalan maakuntatalosta laadittiin asemakaavatyön aikana rakennushistoriaselvitys. Selvityksessä todetaan, että rakennus kokonaisuutena on paikallisesti merkittävä. Maisemallisen ja arkkitehtonisen arvon ohella kiinteistö edustaa Joensuun kaupunkikehityksen historiaa. Varhaiset kauppaporvarikorttelit ja puukaupunki antoivat tietä modernille kivikaupungille liiketoimintoihin. Kohde kertoo myös pankkitoiminnan murrosvaiheiden ja nykyisen palvelukeskustan synnyn historiaa. Rakennuksen julkisivuja erityisesti Torille päin tulisi uudistaa korkeintaan hillitysti arkkitehtonista ratkaisua kunnioittaen.

Rakennushistoriaselvityksen perusteella maakuntatalon julkisivuille annettiin suojelumääräys. Suojelumääräys laadittiin joustavasti. Muutostyöt ovat mahdollisia, mutta niissä on kunnioitettava rakennuksen ominaispiirteitä. Suojelumääräyksistä ja rakennushistoriaselvityksestä on keskusteltu kiinteistönomistajien kanssa ja he ovat hyväksyneet ne.

Asemakaavamuutos edistää Joensuun ydinkeskustan täydennysrakentamista ja toiminnoiltaan monipuolisempaa sekoittunutta keskustaa. Kortteliin on jatkossa mahdollista sijoittaa enemmän kulttuuripalveluita ja myös asumista nykyisten liike- ja toimistotilojen lisäksi. Kaavamuutos toteuttaa Kaupungin konsernistrategian tavoitteita.

Kaavahanke on käynnistetty lokakuussa 2019. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä keväällä 2021.

Uudisrakentamisen tarkempi suunnittelu ja toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.

Hankkeeseen liittyy maankäyttösopimus, joka valmistellaan ja allekirjoitetaan asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, eikä kaavaehdotusta viedä kaupunginvaltuuston päätettäväksi ennen kuin sopimus on allekirjoitettu.

Asemakaavamuutos koskee Joensuun kaupungin III kaupunginosan korttelin 39 osaa. Asemakaavamuutoksella muodostuu Joensuun kaupungin III kaupunginosan korttelin 39 osa. Tonttijaolla muodostuvat III kaupunginosan korttelin 39 tontit 15, 16 ja 17. Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1752.

Valmistelija: vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Carelicumin korttelin osan asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

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

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

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Carelicumin korttelin asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.