

Carelicumin korttelin osan asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 02.02.2021 § 18

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 aikataulutus 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 maankäyttösojimus, joka valmistellaan ja allekirjoitetaan asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, eikä kaavaehdotusta viedä kaupunginvaltuuston päätettäväksi ennen kuin sojimus 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 käsitteilyn aikana.

KRAKLIK 30.03.2021 § 49

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus olivat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 11.2. – 22.3.2021. Pohjois-Karjalan ELY -keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, Pohjois-Karjalan museo ja Pohjois-Karjalan maakuntaliitto ovat antaneet lausuntonsa. Maakuntaliiton lausunnossa ei ole huomautettavaa. Yhden muistutuksen jättivät Maakuntatalossa sijaitsevan La Barren ravintolahuoneiston omistajat.

ELY-keskus ja Pohjois-Karjalan museo jättivät samansisältöiset lausunnot, joissa esitetään Maakuntatalon laajempaa suojelua. Nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa suojeltavaksi on esitetty Maakuntatalon torin viereisen viisikerroksinen rakennuksen osan julkisivut. Lausunnoissa esitetään Maakuntatalon pankkisalin ja kauppa-arkadin suojelua sekä rakennuksen kaksikerroksisten osien suojelua. Lisäksi esitettiin lisäystä sr-24

suojelumääräykseen: ”*Rakennusta koskevissa merkittävässä muutostöissä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen*”.

Lausuntoihin annetussa vastineessa todetaan, että rakennuksen laajempi suojelu vaikeuttaisi Maakuntatalon jatkokäyttöä ja muunneltavuutta.

Asemakaavamuutoksen yksi päätavoite on musiikki- ja kulttuuritalon rakentamisen mahdollistaminen korttelin keskelle. Rakennussuunnittelun alustavana tavoitteena on, että käynti musiikki- ja kulttuuritaloon tehtäisiin pankkialin ja mahdollisesti kauppaa-arkadin kautta. Musiikki- ja kulttuuritalosta aiotaan tehdä merkittävä Joensuun vetovoimatekijä ja keskustaa elävöittävä toiminto. Sen toteuttamista haittaava asemakaavoittaminen ei edistä Joensuun elinvoimaisuutta.

Joensuun keskustan osayleiskaavaa toteuttaen asemakaavan tavoitteena on, että Maakuntatalon kaksikerroksisten siipiosien korottamiselle jätettäisiin mahdollisuus tulevaisuuden kehitystarpeita varten. Suojelu voisi oleellisesti haitata siipiosien mahdollista korottamista ja heikentää kiinteistön kehittämispotentiaalia. Maakuntatalon sijainti keskeisellä paikalla Joensuussa, tekee siitä kehittämisen kannalta tärkeän kohteen ja siten myös Joensuun elinvoiman kannalta tärkeän kohteen.

Liian tarkka ja laaja-alainen suojelu vaikeuttaa rakennuksen jatkokäyttöä ja laskee tällöin rakennuksen käyttöarvoa kiinteistön omistajan kannalta. Rakennuksen jatkokäytön vaikeuttaminen ei ole rakennussuojelun tavoitteiden kannalta oikea suunta. Suojelumääräykseen sr-24 tehtiin lausunnoissa esitetty lisäys.

Ravintolahuoneiston omistajien jättämässä muistutuksessa otetaan kantaa Torikatu 19 uudistarakentamisen aiheuttamiin mahdollisiin vaikutuksiin koskien La Barren toimintaa. Huomioita kiinnitetään uuden rakennuksen ääneneristävyyteen. Ravintolasta voi kantautua melua toimitiloihin ja asuntoihin, jos rakenteiden ääneneristävyys ei ole kunnollinen. La Barrella on kattoterassitoimintaa, jota Torikatu 19 rakennuksen pelätään varjostavan. Muistuttajat tunnistavat silti Carelicumin hankkeen kokonaisvaikutuksen Maakuntatalon korttelin ja keskustan elinvoimaan. Vastineessa todetaan, että muistutus toimitetaan rakennushankkeesta vastaaville, jotta ääneneristävyys voitaisiin ottaa suunnittelussa huomioon. Asemakaavoitus on viimeisessä vaiheessa ja kaavaehdotukseen ei valitettavasti enää voi tehdä merkittäviä muutoksia, kuten rakennusmassan madaltamista ja merkittäviä sisäänvetoja. Varjostavuuden ei pitäisi kumminkaan haitata kattoterassitoimintaa kuin ainoastaan keskipäivällä. Torikatu 19 sijaitsee melko suoraan kattoterassin eteläpuolella. Ilta-aurinko paistaa lounaasta ja lännestä.

Palauteraportti lausunnoista ja muistutuksesta vastineineen on kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotukseen tehtiin muutoksia nähtävilläolon jälkeen. Muutokset koskevat ainoastaan yksityistä etua tai ovat merkintätekniisiä. Suojelumääräystä sr-24 tarkistettiin saatujen lausuntojen mukaiseksi ja korjattiin ylimmän seitsemännen kerroksen rakennusalan rajaa tontilla 17. Asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa muutosten vuoksi uudelleen nähtäville.

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Valmistelija: vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Carelicumin korttelin osan asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan Carelicumin korttelin osan asemakaavan muutoksen ja tonttijaon

Päätös:

Keskustelun aikana Petteri Tahvanainen ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Jaana Puranen kannatti Tahvanaisen tekemää ehdotusta.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi tehdyn ehdotuksen ja kannatuksen. Puheenjohtajan esityksestä päätettiin suorittaa asiassa nimenhuutoäänestys siten, että ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat Tahvanaisen tekemää kannatettua asian palauttamista koskevaa ehdotusta äänestävät EI.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 9 JAA-ääntä (Väistö, Vuojärvi, Holopainen, Riippa, Okkonen, Suhonen, Elonheimo, Hämäläinen ja Bogdanoff) ja 2 EI- ääntä (Tahvanainen ja Puranen). Kaupunkirakennelautakunta päätti siten jatkaa asian käsittelyä.

Käsittelyn jatkuessa kaupunkirakennelautakunta hyväksyi kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotuksen.

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

KH 12.04.2021 § 155
218/10.02.03.00/2020

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan Carelicumin korttelin osan asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Keskustelun aikana Anni Järvinen ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi ehdotuksen rauenneen kannattamattomana.

Anni Järvinen ilmoitti jättävänsä asiasta eriävän mielipiteen.

Kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen ja vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.