



Kaava-alueen sijainti opaskartalla © Joensuun kaupunki



Kauppakatu 32 asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Kohde sijaitsee Joensuun ruutukaava-alueella osoitteessa Kauppakatu 32 (kaupunginosa II, kortteli 21, tontti 18). Kohteessa olleen hotelli-ravintola Aadan toiminta loppui 5.2.2021

Kaavamuutoksessa haetaan käyttötarkoituksen muutosta mahdollistamaan kaupunkiasuntojen rakentaminen hotellihuoneiden tilalle. Asuntoja tulisi n. 37 kpl 2–4 kerroksiin (n. 1310 k-m²) sekä oheistiloja kellariin. Aloitteen kaavamuutoksesta on tehnyt Kiinteistö Oy Joensuun Kauppakatu 32.



Suunnittelutilanne

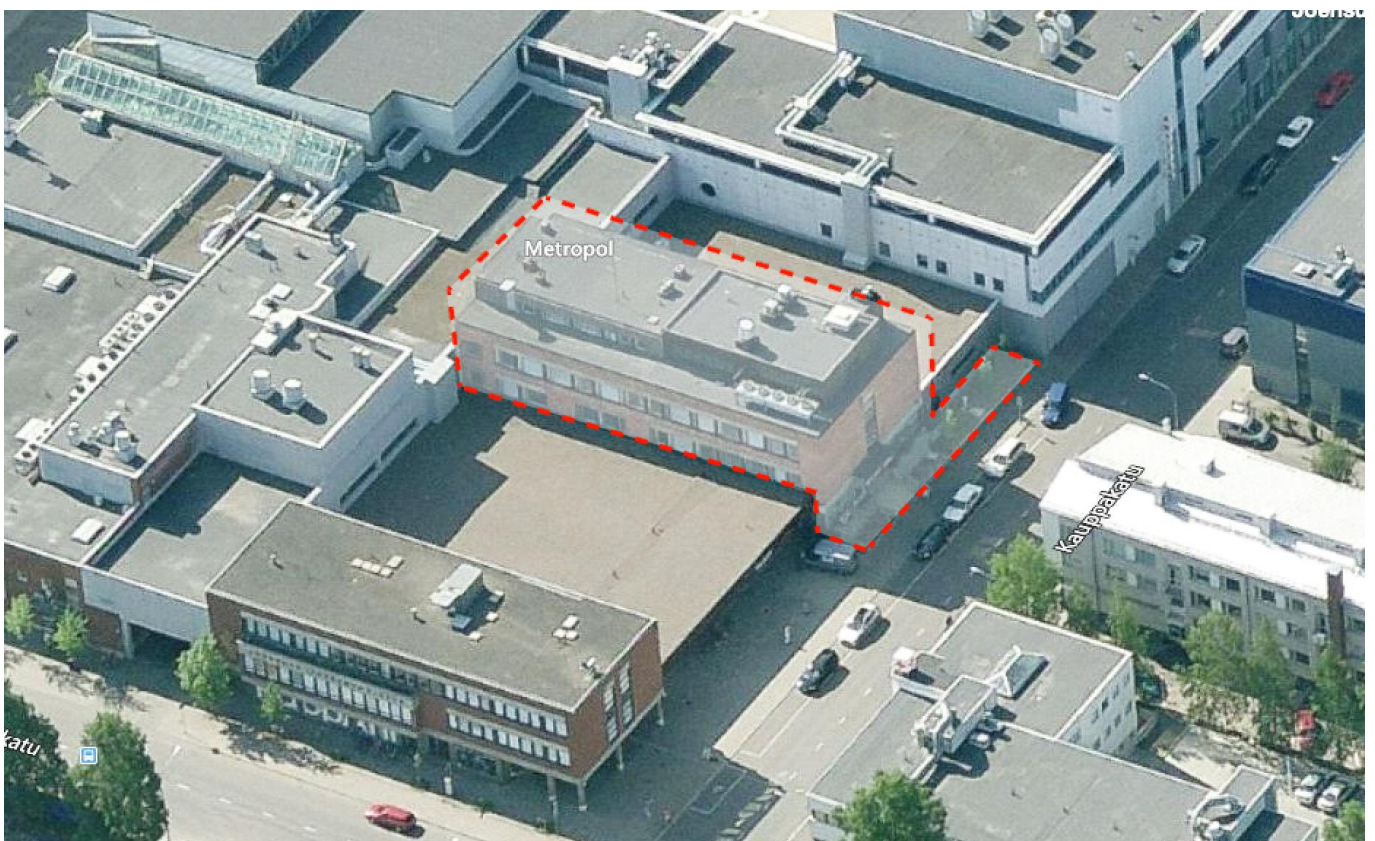
Joensuun keskustan osayleiskaavassa 2012 suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkintä voi sisältää muun muassa palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista. Kauppakatu on merkitty jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi kaduksi ja pyöräilyn pääreitiksi. Yläsatamakatu on merkitty pääkaduksi ja pyöräilyn pääreitiksi.

Osayleiskaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on keskusta-alueen täydennysrakentamisen mahdollistaminen.

Korttelissa 21 on voimassa kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava, joka on saanut lainvoiman 28.6.1991. Asemakaavassa tontti 18 on merkitty liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi (K).

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun konsernistrategia ja kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma. Konsernistrategian tavoitteena on mm. säilyttää asukasluku ja rakentaminen kasvu-uralla sekä edistää symmetrisen kaupungin kasvua ja kehittämistä.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus kaupungin ja maanomistajan välillä.



Kuvakaappaus helikopterikuvasta, johon merkitty kohde (Bing-karttapalvelu)



Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa ehdotusvaiheissa.

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi polkupyöräpaikoituksen ja oleskelualueen vaikutus kaupunkikuvaan sekä asumisen edellytykset korttelissa, jossa ei ole ennestään asumista.

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
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Itä-Suomen poliisilaitos

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen on nähtävillä **20.5.-14.6.2021** yllä olevassa WWW-osoitteessa.

Asemakaavaprosessi etenee OAS:in ja valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen ehdotusvaiheeseen. Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävälle 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtävillä kesän 2021 aikana. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee syksyn 2021 aikana.

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



Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu alla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Kaavan laatija: Yli-insinööri Jukka Ropponen (YKS 577), puh. 050 438 5680, email: jukkaropponen60@gmail.com.

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu www.joensuu.fi/kaavoitus
Juha Pasma vs. kaavoituspäällikkö puh. 050 538 0708 email: juha.pasma@joensuu.fi

Asemakaavaprosessi

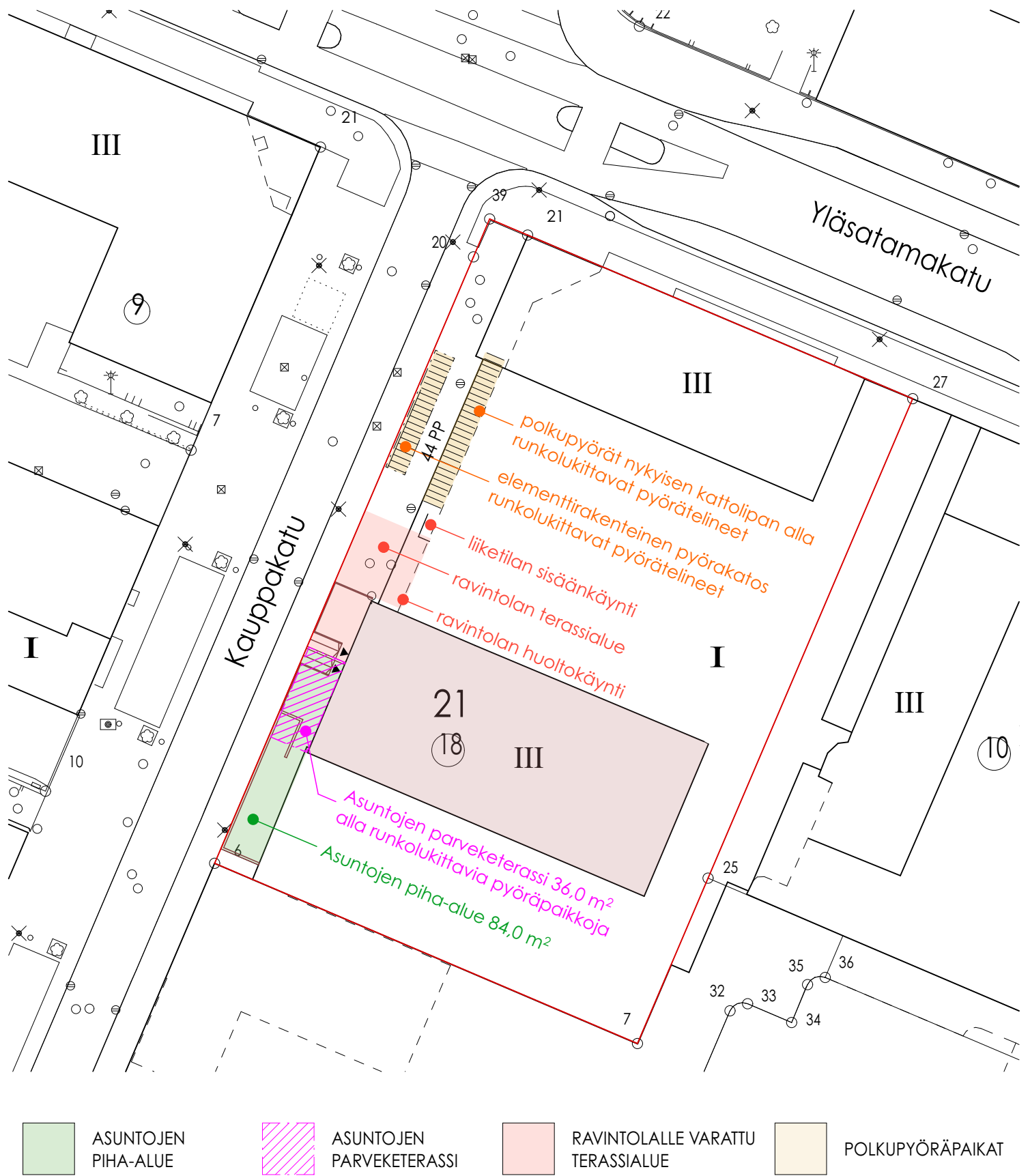


© Joensuun kaupunki



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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



Pihatoimintojen järjestäminen:

- asutokäyttöön tarkoitettu piha-alue sijoitetaan katualueen ja rakennuksen väliin
- piha aidataan ja rajataan ravintolan terassialueesta
- sisäänkäynnin yläpuolella katos, jonka päällä parveketerassi asukkaiden käyttöön
- pihalle ja parveketerasille on esteetön kulku
- pihalle sijoitetaan istutuksia, laatoitettu kulkureitti, istuskeluryhmä (pöytä ja penkit), puisteluteline, roskakori
- 44 kpl runkolukittavaa polkupyöräpaikkaa sijoitetaan liiketilän eteen (joista 7 kpl ravintolan käyttöön)



Havainnekuva parveketerassin sijoittumisesta



- pyöräkatoksen tyyppi tontin rajalla: **Cyklos Light pyöräkatos**
- runkolukittavan pyörätelineen malli: **Cyklos Delta pyöräteline**
- Joensuun kaupungin käyttämä malli on sama, jolloin telineiden ulkonäkö on yhtenevä



Kiinteistö Oy Joensuun Kauppakatu 32 - Selvitys kaavamuutosta varten 27.4.2021

Tämän selvityksen tarkoitus

Tässä selvityksessä käydään kaavamuutokseen liittyviä kynnyskysymyksiä vanhan rakennuksen soveltuvuudesta asuinkäyttöön ja esitetään niihin tarkoituksenmukaiset ja kohtuulliset ratkaisut rakennuksen ominaispiirteet huomioiden.

Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavamuutoksessa haetaan hotellitilojen käyttötarkoituksen muutosta mahdollistamaan kaupunkiasuntojen rakentaminen. Asuntoja olisi n. 37 kpl 2-4 kerroksiin n. 1310 kem2 sekä oheistiloja kellariin.

Rakennuksen erityispiirteitä

- rakennuksessa on 4 maanpäällistä kerrosta ja kellari. 1.kerroksessa toimii ravintola
- nykyinen hissi ei ulotu kellariin eikä neljanteen kerrokseen
- betoniset välipohjat ovat piirustusaineiston perusteella noin 200 mm paksuja

Esteettömyyden toteutuminen

- hissiä ei voi nostaa 4.kerrokseen: esteenä on hissin yläpuolella oleva IV-konehuone
 - o asuntoja 4. kerrokseen on tulossa vain 5 kpl. Valtaosa asunnoista (~85%) saadaan esteettömäksi ilman lisäkustannuksia. Katsomme tämän olevan kohtuullista.
- irtaimistovarastoja sijoitetaan pääasiassa kellariin, joka ei ole esteetön. Hissin ulottaminen kellariin on haasteellista koska hissikuilua jouduttaisiin kaivamaan syvemmäksi pohjavesipinnan alapuolelle ja se tulisi ravintolan aputilojen alueelle
 - o tämän lisäksi koko hissi joudutaan uusimaan, josta koituu hankkeen kokoon nähden kohtuuttomia kustannuksia.
 - o tämän vuoksi 2. ja 3. kerroksiin sijoitetaan irtaimistovarastoja 2 kpl / kerros, jotta esteettömyys voidaan saavuttaa kohtuullisin muutoksin ja kustannuksin.

Ääniympäristö

- ravintolatoiminnan melun estämiseen vaikuttaa välipohjan ilmaääneneristävyys
- vaatimus asunnosta asuntoon on 55 dB.
- betonisen välipohjan ollessa 200 mm paksu, äänieristävyys on riittävä, kun muutoksen yhteydessä varmistetaan rakenteiden tiiveys.

Piha-alueen sijoitus

- piha-alue sijoitetaan 1.kerrokseen katualueen ja rakennuksen väliin, jolloin se on esteetön
- tarvittaessa asukkaiden käyttöön voidaan tehdä parveketerassi
- kts. myös erillinen liite pihatoimintojen järjestämisestä

Polkupyöräpaikoituksen järjestäminen

- runkolukittavia polkupyöräpaikkoja varataan vähintään 1 kpl / asunto, eli 37 kpl ja ne sijoitetaan viereisen liiketilan eteen. Lisäksi 7 kpl pyöräpaikkoja osoitetaan ravintolan käyttöön
- kts. myös erillinen liite pihatoimintojen järjestämisestä

Autopaikoituksen järjestäminen

- 26.4.2021 päivätyssä kiinteistörekisteriotteessa 167-2-21-18 on osoitettu:
 - o kaavan mukaisten velvoiteautopaikkojen (20 kpl) sijoitus tontin 16 kellariin (rasituspäätös 8.12.2008 § 64)
 - o 4 autopaikkaa tontin 15 parkkihalliin (rasituspäätös 8.12.2008 § 66)
 - o 18+9 autopaikkaa n. 600 m päähän osoitteeseen Koulukatu 16
 - o Yhteensä autopaikkoja 51 kpl
- nykyisessä asemakaavassa autopaikkavaatimus on 1 kpl kahta hotellihuonetta kohden (pysäköintilaitoksessa). Tämä vastaa 20 autopaikkaa
- Joensuun keskustan osayleiskaavassa asuntojen autopaikkavaatimus on 1 kpl 110 kem2 kohden (pysäköintilaitoksessa). Tässä tapauksessa tämä vastaa 12 autopaikkaa
- **näin ollen autopaikkojen uusi tarve on 8 kpl vähemmän kuin aikaisemmin hotellille luvitettu 20 kpl.**

Selvityksen on laatinut:

Arkkitehdit OK
Osmo Karttunen, arkkitehti SAFA
Lasse Nevalainen, arkkitehti