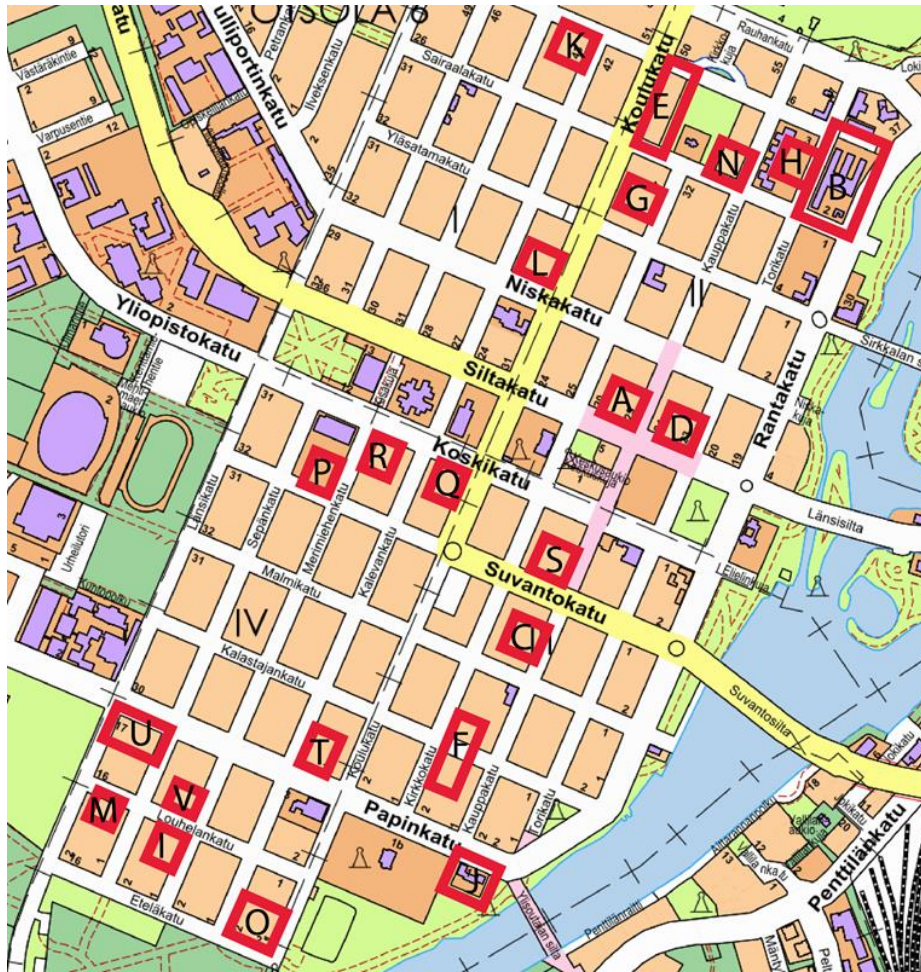




Kaavoitettavien kohteiden sijainti punaisella rajauksella. Kirjaimet viittaavat kohdetauluk-
koon.



Keskustan suojelukaava Kaavaselostus

Keskustan suojelukaava

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

I kaupunginosan kortteleiden 3, 18 osia, II kaupunginosan kortteleiden 5, 11, 28, 29, osia ja kortteleita 6, 201 ja 211, III kaupunginosan kortteleiden 38, 46, 54, 62 osia ja kortteliä 301, sekä IV kaupunginosan kortteleiden 34, 35, 36, 60, 64, 65, 68, 69, 71 osia, kortteliä 402 ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

I kaupunginosan kortteleiden 3, 18 osat, II kaupunginosan kortteleiden 5, 11, 28, 29 osat ja korttelit 6, 201 ja 211, III kaupunginosan kortteleiden 38, 46, 54, 62 osat ja kortteli 301, sekä IV kaupunginosan kortteleiden 34, 35, 36, 60, 64, 65, 68, 69, 71 osat, kortteli 402 ja katualuetta.

Kaavoitusohjelman työ nro 1654



Kuva 1. Viistoilmakuva suunnittelualueesta (Blom 2017).



Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
2	Lähtökohdat ja tavoitteet	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2	Luonnonympäristö.....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö	7
2.1.4	Maanomistus	9
2.2	Suunnittelutilanne.....	9
2.3	Tavoitteet	17
3	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	17
3.1	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	18
4	Asemakaavan kuvaus ja perustelu	19
4.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	19
4.2	Korttelialueet	21
4.3	Kaavan vaikutukset.....	26
4.3.1	Vaikutukset kaupungin strategioihin	26
4.3.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin	27
4.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	27
4.3.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja - maisemaan sekä luonnonvaroihin	28
4.3.5	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	28
4.3.6	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin	28
5	Suunnitteluvaiheet.....	29

TILASTOLOMAKE

HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet
4. Kohdeluettelo ja selvitys asemakaavatilanteesta
5. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet



OHEISAINEISTO

Joensuun keskustan osayleiskaava, kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Suunnittelun tarkoituksena on Joensuun keskustassa sijaitsevien kiinteistöjen asemakaavojen päivittäminen suojelun osalta niin, että Joensuun keskustan osayleiskaavan mukaisen rakennussuojelun toteuttaminen varmistetaan. Kaavoitettavat kohteet on määrätty rakennuskieltoon osayleiskaavan laadinnan aikana, rakennuskieltoa on jatkettu sen jälkeen, viimeisin jatkaminen KH 25.11.2019 § 458.

Hanke on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 26.8.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 27.8.–21.9.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kolme mielipidettä ja kahdeksan lausuntoa, joissa oli huomautettavaa. Yhteenveto vireilletulovaiheen palautteista ja vastineista on liitteessä 3.

Kaavaluonnos asiakirjoineen pidettiin nähtävillä 22.4. – 24.5.2021. Luonnosvaiheen asiakirjoista jätettiin 14 lausuntoa ja mielipidettä. Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteessä 5.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä loppuvuoden 2021 aikana.



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalueet sijaitsevat Joensuun keskustan I-IV kaupunginosissa. Alue on kokonaisuudessaan rakennettua aluetta. Asemakaavan mukainen maankäyttö on myös lähes kokonaisuudessaan toteutunut. Suunnittelualan suojeltavien kohteiden kuvaus on esitetty kohdeluettelossa (Liite 4).

Suurimmalta osin suunnittelualan ja niiden lähiympäristöt ovat rakennettua kaupunkiympäristöä. Kasvillisuus koostuu pääasiassa tonttien viheralueista ja katuista. Kaava-alueen kohteet ovat pääasiassa kerrostalovaltaista asumista. Kaava-alueella sijaitsevat lisäksi Gävlenlinnan päiväkotit sekä valtion vanha virastotalo.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan ovat rakennettua tai ihmisen muokkaamaa aluetta. Kasvillisuus koostuu piha-alueiden puustosta ja nurmialueista. Kaavamuutosalueilla ei ole luonnontilasta ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja.

Maanpinnan taso on suunnittelualan tasaista eikä merkittäviä korkeuseroja ole.

Maaperä, vesistöt ja hulevedet

Joensuun kantakaupungin alueelle on laadittu yleispiirteinen Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Havetec, 1984). Selvityksen mukaan suunnittelualan maaperä on pääasiassa Joensuun keskusta-alueelle tyypillistä hienojakoista siltti- ja savimaata. Pääosa suunnittelualan maaperästä kuuluu rakennettavuudeltaan luokkaan IV. Maaperä on löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia. Kerrostalojen rakentaminen edellyttää useimmiten tukipaaluperustuksia. Routasuojaus on tarpeen. Suunnittelualan on lisäksi paikoitellen moreenialueita, jotka kuuluvat rakennettavuudeltaan luokkaan III. Perustukset voidaan tehdä maanvaraisina, mutta routasuojaus on tarpeen. Maaperä soveltuu kaikenlaiseen rakentamiseen.



Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kohdetta (suunnittelualueen korttelit 28 ja 29, listauksen kohteet A ja D), joissa on puupaaluperustukset. Joensuun keskusta-alueen puupaaluperustuksista on tehty selvitys talvella 2021.

Kaava-alueella ei ole merkittäviä pohjavesivarantoja eikä vesistöjä. Tonttien hulevedet johdetaan suoraan ympäröivien katujen sadevesiviemäreihin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on vanhaa toteutunutta kaupunkirakennetta. Ympäristö on pääosin kerrostalovaltaista rakentamista. Suunnittelualueiden lähiympäristöstä löytyy korkeimmillaan kuusikerroksisia asuin- ja liiketaloja. Suunnittelualueella sijaitseva rakennuskanta on pääosin 1950-luvulla ja sen jälkeen rakentunutta asuinkerrostalorakentamista. Suunnittelualue käsittää myös omakotitaloalueita sekä palvelu- ja liikerakentamista. Ympäristö on voimakkaasti ihmisen muokkamaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen kaikki kohteet ovat Joensuun keskustan osayleiskaavassa suojeltavaksi merkittyjä rakennuksia. Kohteiden tarkempi kuvaus on esitetty kohde luettelossa (liite 4). Kaikki suunnittelualueen kohteet on inventoitu Joensuun keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä (Kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys, Pekka Piiparinen, 2011).

Suunnittelualueella sijaitsevat Teräskulma (listauksen kohde A), Ora-Kotila (listauksen kohde D), Koulukadun kerrostalot (listauksen kohde E), Gävlenlinnan päiväkotikoti (listauksen kohde J), Papinkadun pientalot (listauksen kohde U) ja Koulukatu 1:ssä sijaitseva kerrostalo (listauksen kohde O) kuuluvat lisäksi rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaasiin alueisiin (yleiskaavamerkintä ma)



Kohde	Kirjain kartalla	Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero
Teräskulma, Kauppakatu 25	A	10
Valtion vanha virastotalo, Torikatu 36	B	13
Puhelinlaitoksen vanha osa, Kauppakatu 15 a	C	16
Ora-Kotila, Siltakatu 10	D	20
Koulukatu 40, 42, 44	E	49, 50, 51
Koulukatu 46, 48	E	52, 53
Kirkkokatu 8	F	54
Kirkkokatu 6	F	55
Kirkkokatu 35 b	G	56
Torikatu 37 b	H	57
Louhelankatu 9	I	58
Gävlenlinnan päiväkot, Papinkatu 1	J	62
Kalevankatu 43	K	74
Tshokkisen talo	L	79
Louhelankatu 13 b	M	80
Kauppakatu 41	N	89
Koulukatu 1	O	90
Kalevankatu 2 a	O	93
Kalevankatu 2 b	O	94
Merimiehenkatu 25	P	95
Koskikatu 17	Q	96
Koskikatu 23	R	97
Kauppakatu 19 / Suvantokatu 10	S	98
Kalevankatu 10	T	99
Papinkatu 17	U	102
Papinkatu 15	U	103
Papinkatu 13 b	U	104
Louhelankatu 10	V	106

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia arkeologisia kohteita eikä muinaisjään-
nöksiä. Kokonaisuudessaan kaavamuutosalueet ovat voimakkaasti ihmistoimin-
nan muokkaamaa asuttua kaupunkiympäristöä.

Liikenne ja reitit

Suunnittelualueeseen kuuluu osa korttelin 71 (kohde O) viereisistä katualueista ja
pysäköintialueesta. Katualueen rajaus on tehty voimassa olevan kaavan rajauksen



mukaan, eikä katualueisiin kohdistu muutoksia. Alueella olemassa oleva katuverkosto. Osa suunnittelualan kohteista sijaitsee Kauppakadun ja Siltakadun kävelykatujen varrella. Keskustan pysäköintilaitoksia sijaitsee suunnittelualan lähiympäristössä.

Suunnittelualan kortteliin 29 (listauksen kohde D) on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa ja jalankululle varattu alueen osa, jolla potilasajot ovat sallittuja.

Palvelut

Ruutukaava-alueen, I-IV kaupunginosien, väestö oli 11 632 asukasta vuonna 2018. Asukasluku kasvoi vuosien 2009 – 2018 välisenä aikana yli 1100 asukkaalla. Asukasluku kasvaa edelleen ja kasvu on koko kaupungin kasvua ripeämpää.

Ruutukaavakeskustan monipuoliset palvelut ja työpaikat sijoittuvat suunnittelualan välittömään läheisyyteen. Alueelle sijoittuu paljon keskustahakuisia monipuolisia toimintoja.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on valmiit teknisen huollon verkostot. Alueella tai sen vaikutuspiirissä ei ole suoja-alueita tai sellaisia erityistoimintoja, jotka vaikuttaisivat alueen suunnitteluun.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueet ovat Joensuun kaupungin ja yksityisten omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava. Vaihemaakuntakaava eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe on käynnistetty. Sen pääteemoina ovat turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö.



Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alueva-
rausmerkinnällä osoitetaan Joensuun ydinkeskusta sekä Rantakylän keskusta-
alue, joille sijoittuu monipuolisia keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon pal-
veluja sekä asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudulli-
sesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköjä. Joensuun ydinkeskusta on valta-
kunnallisen ja maakunnallisen liikenteen solmupiste. Merkintä sisältää alle 5 heh-
taarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k).

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Joensuun rantapuistovyöhyke on merkitty
valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma/kv). Suun-
nittelualueella sijaitsevista rakennuksista Teräskulma (kohde A), Ora-Kotila (kohde
D), Koulukadun varren kerrostalot (kohde E), Puhelinlaitoksen toimitalon vanha osa
(kohde C), Tshokkisen talo (kohde L) ja Valtion vanha virastotalo (kohde B) on in-
ventoitu maakuntakaavan 3. vaiheen yhteydessä maakunnallisesti arvokkaiksi
(Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 3. vaihe, maakuntakaavaselostus, valtakunnal-
lisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt Pohjois-Kar-
jalassa, 2014).

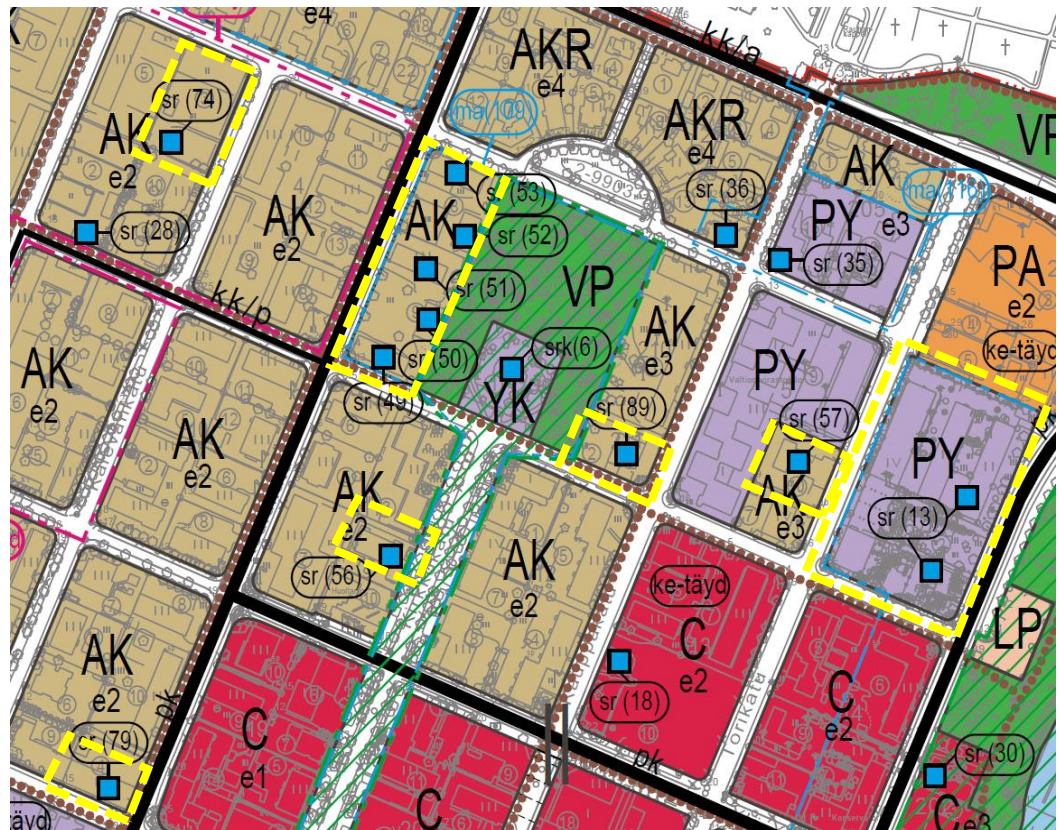
Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaiheen laadinnan yhteydessä on tehty
rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (kaavaselostuksen liiteosio 4, rakenne-
tun kulttuuriympäristön kohdekortit, Joensuu, luonnos 26.4.2021). Suojelukaavan
alueella sijaitseva Gävlenlinnan päiväkotit (kohde J) on arvioitu tässä inventoin-
nissa maakunnallisesti arvokkaaksi.

Joensuun keskustan osayleiskaava (2012)

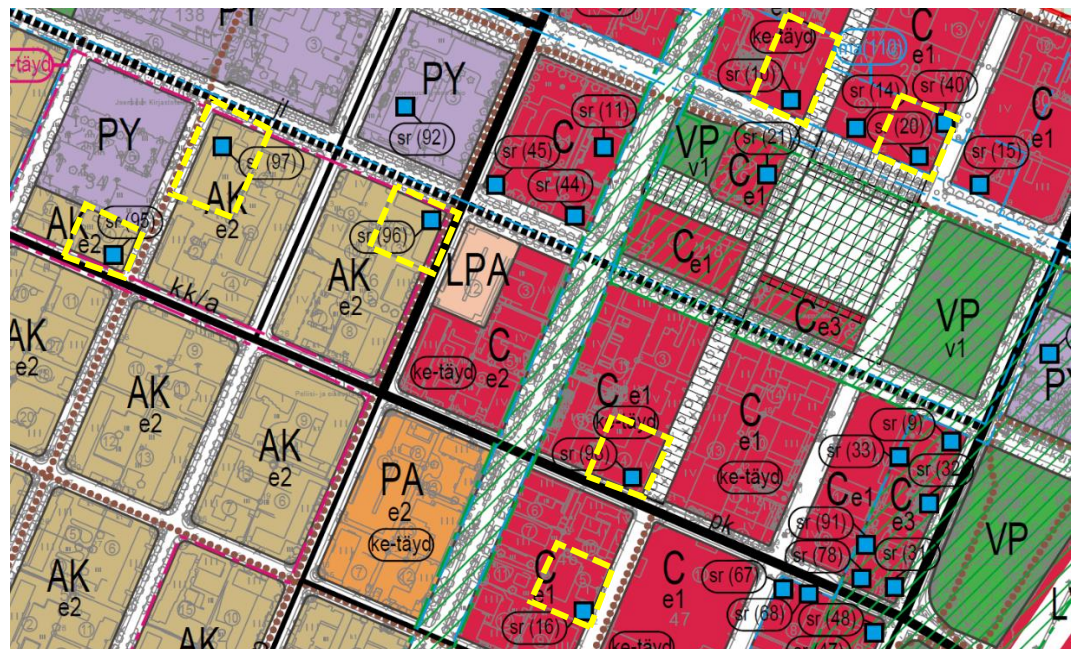
Joensuun keskustan osayleiskaava on hyväksytty Joensuun kaupunginvaltuus-
tossa 17.12.2012. Osayleiskaavassa suunnittelualueilla on seuraavat kaavamer-
kinnät: keskustatoimintojen alue (C), asuinkerrostalojen alue (AK) sekä julkisten
palveluiden ja hallinnon alue (PY). Kaikilla suunnittelualueeseen kuuluvilla kiinteis-
töillä sijaitsee osayleiskaavassa suojeltavaksi merkitty rakennus tai rakennuksia.
Keskustan osayleiskaavaan voi tutustua verkossa www.joensuu.fi/kaavoitus (Voi-
massa olevat kaavat).



Otteet Joensuun keskustan osayleiskaavasta esitetty kuvissa 2-4:

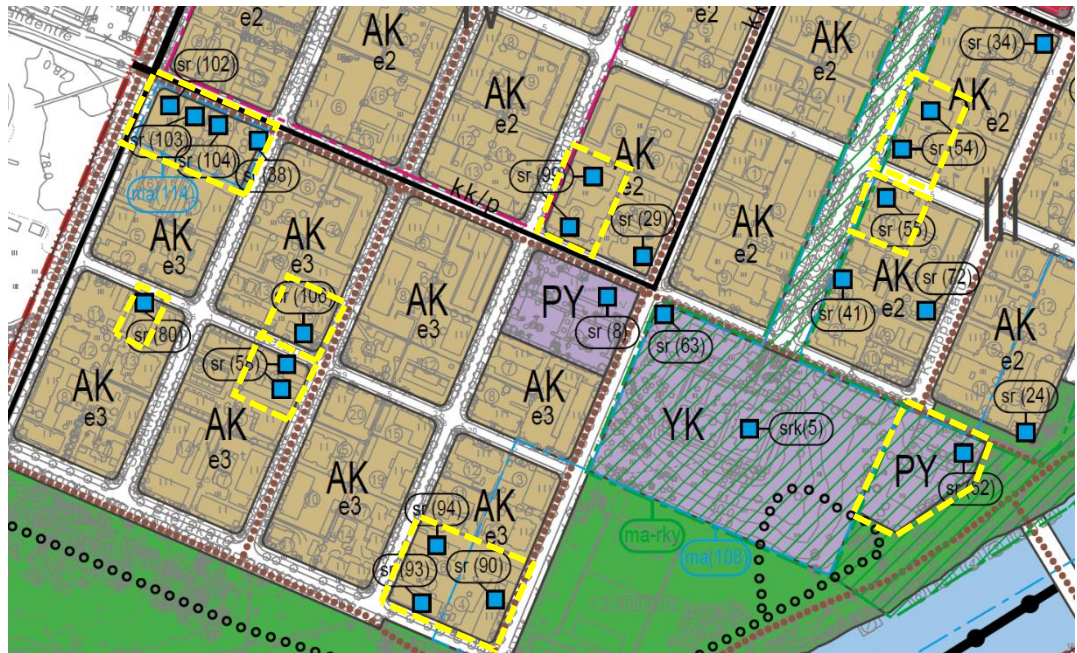


Kuva 2: Ote Joensuun keskustan osayleiskaavasta, alueet B, H, K, E, N, G ja L.



Kuva 3: Ote Joensuun keskustan osayleiskaavasta, alueet A, D, P, R, Q, S ja C.

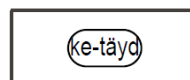




Kuva 4: Ote Joensuun keskustan osayleiskaavasta, alueet U, V, I, M, O, J, F ja T.

Suunnittelualueita koskevat myös seuraavat merkinnät:

- e1 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.
- e2 Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0-2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4-6. Kuudennen kerroksen tasolla rakennusten katujulkisivu suositellaan toteutettavaksi sisäänvedettynä.
- e3 Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,5-1,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku on 2-3. Kerrosluku sovitetaan kortteleittain vallitsevaan rakennusten korkeuteen.



Korttelialue, jonka rakennetta voidaan merkittävästi täydentää ja tiivistää. Uudisrakentamisen määrä ja sijoittuminen sekä piha-alueiden toimintojen, pysäköinnin ja liikenteen järjestäminen tulee tutkia korttelikohtaisesti.

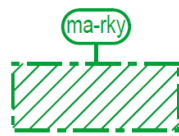
Ke-täyd -merkinnällä on osoitettu kortteleita, joiden täydennysrakentamisella on huomattava merkitys Joensuun keskustatoimintojen kehittymiselle. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja vaihtoehtoisia toteutustapoja tulee asemakaavamuutosten yhteydessä tutkia ensisijaisesti kortteleittain muodostuvina toiminnallisina kokonaisuuksina.





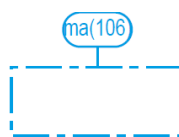
Alue, jonka rakennetta voidaan merkittävästi täydentää ja tiivistää. Uudisrakentamisen määrä ja sijoittuminen sekä piha-alueiden toimintojen, pysäköinnin ja liikenteen järjestäminen tulee tutkia korttelikohtaisesti. Asemakaavamuutosten yhteydessä voidaan osa lisärakentamisen edellyttämistä pysäköintipaikoista osoittaa sijoitettavaksi nykyisille katualueille.

Ke-täyd -alueiksi on osoitettu I ja IV kaupunginosissa sijaitsevia asuinkerrostalo-kortteleita ja niiden välisiä katualueita. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja vaihtoehtoisia toteutustapoja tulee asemakaavamuutosten yhteydessä tutkia yhtenäisinä toiminnallisina kokonaisuuksina. Katujen toiminnallisen luokituksen niin salliessa voidaan osa täydennysrakentamisen edellyttämästä asukas-pysäköinnistä siirtää tonteilta katualueille.



Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Alueen rajausta perustuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaan valtakunnalliseen inventointiin. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

Merkinnällä on osoitettu RKY2009-luettelon mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt (Pielisjoen rantapuisto, Rantakadun varren puutalot, kanava-alue, Niskasaari ja Ilosaari sekä Kirkkokatu kirkkoineen), joiden käytössä ja suunnittelussa tulee ottaa huomioon kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan ympäristökokonaisuuden ominaispiirteet ja identiteetti. Suunnittelualueella sijaitseva kortteli 301 (kohde J, Gävlenlinnan päiväkot) kuuluu Joensuun rantapuistovyöhykkeen RKY-alueeseen.



Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Miljöökohde. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Asemakaavamuutosten yhteydessä alueen rakentamisen tehokkuutta ja kerroslukuja tarkastellaan korttelitasolla. Alueelle sijoittuvista rakennuksista suojeltuja ovat vain erikseen osoitetut rakennukset (kohdemerkintä sr). Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista. Suluissa oleva numero viittaa kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvityksen kohdeluetteloon.

Merkinnällä on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistoriaselvityksen perusteella valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaiksi todetut, suojelua edellyttävät miljöökohteet.





Rakennussuojelukohde.

Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasuun tehdä sellaisia muutoksia, jotka vaarantavat kohteen kulttuurihistoriallisen arvon säilymisen. Suluissa oleva numero viittaa kulttuuri- ja rakennushistoriallisen selvityksen kohdeluetteloon.

Purkamiskieltoa ei sovelleta seuraaviin kohteisiin, mikäli suojelu voidaan toteuttaa siirtämällä rakennus toiseen paikkaan Joensuun keskustan alueella:

sr (28) Sairaalakatu 18

sr (72) Kauppakatu 3b

Merkinnällä on osoitettu rakennusinventoinnin perusteella valtakunnallisesti, maakunnallisesti, seudullisesti tai paikallisesti arvokkaiksi todetut rakennukset, joiden säilymisen turvaaminen edellyttää niiden suojelemista asemakaavatasolla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita eri-ikäisiä asemakaavoja. Vanhin suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on Joensuun kaupungin I, II, III ja IV osan asemakaavanmuutos, joka on hyväksytty vuonna 1962. Uusin suunnittelualueella voimassa olevista asemakaavoista on Joensuun kaupunginvaltuuston 17.12.2001 hyväksymä asemakaava nro 1431.

Suunnittelualueilla on voimassa olevassa asemakaavassa seuraavia käyttötarkoituserkintöjä: asuinkerrostalojen korttelialue (AK), liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K, K-2 ja K-10), asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL), asuin-, liike ja kerrostalojen korttelialue (ALK ja ALK-1), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS), kunnallisteknisille laitoksille varattu korttelialue (YT), erillispientalojen korttelialue (AO-28), asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue (AKR-4, AKR-9), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), sekä hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH).

Otteet suunnittelualueilla voimassa olevista asemakaavoista on koottu selostuksen liitteenä olevaan kohdeluetteloon (liite 4).

Lisäksi ajantasakaavaan (asemakaavan yhdistelmäkarttaan) ja asemakaavamääräykseen voi käydä tutustumassa Joensuun kaupungin karttapalvelussa: <https://kartta.jns.fi/ims/>



Viherkaava 2015

Kaupunginvaltuuston 15.6.2015 hyväksymässä Joensuun viherkaavassa J-kohdan laajennusalue on merkitty keskustapuisto-merkinnällä (V-1). Viherkaava ei ole oikeusvaikutteinen, vaan toimii maankäytön suunnittelun työkaluna.



JOENSUUN VIHERKAAVA

27.5.2015 KV 15.06.2015 § 68
1:10 000

Kuva 5. Ote Joensuun viherkaavasta.

Pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030

Suunnittelualueille ei ole tehty reittivarausta kehittämissuunnitelmassa.



Kuva 6: Ote pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelman pyöräilyn tavoiteverkosta 2030 (Ramboll Finland Oy, 2017).



Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.1.2020 § 6 ja se on tullut voimaan 13.3.2020.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:2000.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella on voimassa rakennuskielto. Rakennuskielto on määrätty Joensuun keskustan osayleiskaavan luonnosvaiheessa (KH 27.12.2011, §654). Rakennuskielloja on jatkettu sen jälkeen kahdeksi vuodeksi kerrallaan, viimeisin jatkaminen KH 25.11.2019, §458. Suunnittelualueen rakennuskielto on määrätty osayleiskaavassa suojeltavaksi osoitettujen kohteiden säilymisen turvaamiseksi. Rakennuskielto poistuu, kun rakennussuojelu on saatettu asemakaavassa sitovaksi.

Joensuun strategiat ja ohjelmat

Asemakaavan muutosta ohjaa seuraavat Joensuun kaupungin strategiat:

- Joensuun konsernistrategia ”Kohti 2020-lukua, rohkeasti uudistuva” (KV 17.06.2019 § 85)
- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma (KH 21.10.2019 § 402).
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018–21 (KV 23.4.2018 § 54)
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13)
- Joensuun ilmasto-ohjelma ”kohti hiilineutraalia Joensuuta 2025, kekeilevä, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1.2018 § 20).

Muut selvitykset

Joensuun keskustan puupaalurakenteista on tehty selvitys talvella 2021.



Tavoitteet

Asemakaavamuutosta valmistellaan Joensuun kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen päätavoitteena on suojella Joensuun keskustan osayleiskaavassa tunnistetut rakennus- ja kulttuurihistorian kannalta tärkeät kohteet. Samalla tarkastetaan tonttien asemakaavan mukaisia käyttötarkoituksia, rakennusoikeuksia ja muita asemakaavamääräyksiä keskustan osayleiskaavan tavoitteiden ja nykyisen maankäytön ja lakien mukaisiksi.

3 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kaavamuutos edistää Joensuun kaupunginvaltuuston 17.6.2019 hyväksymän kaupungin konsernistrategian tavoitteita. Strategian pääteemat ovat elinvoima ja työllisyys, hyvinvointi ja sivistys, sekä kaupunkiympäristö. Joensuun kaupungin hallinto on organisoitunut toimialoiksi näiden teemojen mukaisesti.



Kuva 7. Joensuun konsernistrategia ”Kohti 2020-lukua, rohkeasti uudistuva”.

Kaikki toimialat tukevat toisiaan ja strategisia teemoja, joita ovat vetovoima, kestävyys ja yhdessä tekeminen kaikilla tasoilla.

Strategian perustana on vastuullinen taloudenpito. Tärkein tavoite on työllisyyden ja yritystoiminnan edellytysten parantaminen. Tavoitteena on myös luoda edellytyksiä asukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille.



Kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita ovat mm:

- Joensuun asukasluku kasvaa ja kaupungissa rakennetaan
- Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- edistämme sosiaalista ja taloudellista kestävyyttä, sekä toteutamme valtakunnallista kestävä kehityksen ohjelmaa
- kaupunkilaiset tekevät, osallistuvat ja vaikuttavat
- tarjotaan monipuolisia vaihtoehtoja asumiseen ja virkistäytymiseen ja hyviä paikkoja erilaiseen yrittämiseen
- Joensuu on kokoluokkansa yritysystävällisin kaupunki
- työpaikkojen lisääntyminen ei jää kaupungin toimista kiinni
- kaupunkiympäristö ja tilat ovat terveellisiä, turvallisia ja viihtyisiä
- edistämme vähähiilistä rakentamista
- teemme monipuolista kaupunkiympäristöä ja tiloja, jotka tarjoavat alustan luovuudelle ja innovaatioille.

3.1 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Merkinällä osoitetaan Joensuun ydinkeskusta. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota keskusta-alueiden erityispiirteisiin ja edistää arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymistä.

Asemakaavaratkaisulla pyritään turvaamaan Joensuun keskustan arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä. Asemakaavaratkaisun tavoitteet ovat yhdenmukaiset maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

Joensuun keskustan osayleiskaava

Asemakaavaratkaisu pohjautuu Joensuun keskustan osayleiskaavaan. Asemakaavan tarkoituksena on suojella ne rakennukset, joiden suojelusta on päätetty Joensuun keskustan osayleiskaavassa. Kaavamuutos on yhdenmukainen sitä ohjaavan osayleiskaavan kanssa.



4 Asemakaavan kuvaus ja perustelu

4.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavamuutos on käynnistynyt Joensuun kaupungin tavoitteesta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on suojella Joensuun keskustan osayleiskaavassa suojellut rakennukset. Kaavoitettavat kohteet on määrätty rakennuskieltoon osayleiskaavan laadinnan aikana. Rakennuskieltoa on jatkettu sen jälkeen, viimeisin jatkaminen KH 25.11.2019 § 458.

Voimassa oleviin asemakaavoihin on tehty tarkistuksia, jotka pohjautuvat toteutuneeseen tilanteeseen. Otteet suunnittelualueilla voimassa olevista asemakaavoista on koottu selostuksen liitteenä olevaan kohdeluetteloon (liite 4).

Rakennussuojelu

Kaikilla kaavoitettavilla alueilla sijaitsee yksi tai useampi rakennus, jotka on kaavamuutosluonnoksessa merkitty suojeltavaksi rakennukseksi. Rakennuksille osoitetaan merkintä sr-1, suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.

Kaavamuutosalueella, kohteessa D sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu rakennus. Rakennuksen suojelumerkintä päivitetään sr-1-merkintään.

Rakennuksien ja kaupunkikuvan säilyttämisen turvaamiseksi kaavassa on osoitettu yleismääräyksiä koskien rakennuksissa tehtäviä toimenpiteitä.

Suojeltavia rakennuksia saa laajentaa ottaen huomioon rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet.



Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä, tulee ne korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä pyrkiä palauttamaan alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Korttelialueilla, joissa täydennysrakentaminen on mahdollista, tulee rakennusten olla massoitteeltaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, ympäristöön sopivan kokonaisuuden.

Suojeltavan rakennuksen osan julkisivuihin vaikuttavista muutoksista on pyydetävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi värityksen olennainen muuttaminen, ikkunoiden tai ulko-ovien uusiminen, parvekkeiden lasittaminen. Aurinkokeräimien asentaminen kadunpuoleiselle katon lappeelle edellyttää toimenpidelupaa.

Hissien osalta ne tulee rakentaa ensisijaisesti porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Jos hissejä ei voida rakentaa rakennuksen sisälle, saa rakentaa kerrosalan lisäksi rakennuksen rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle. Hissit on toteuttava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä, eivätkä heikennä rakennetun ympäristön arvoja.

Kohteessa A (kortteli 28, tontti 4, Teräskulma) rakennussuojelu koskee myös sen sisätiloja hissin ja porraskäytävän osalta. Kohteessa B (kortteli 6, tontti 2, Valtion vanha virastotalo) sisätilojen suojelu koskee Valtion vanhan virastotalon pääaulaa. Kortteleissa 6 (kohde B), 18 (kohde L), 28 (kohde A) ja 46 (kohde C) suojeltavien rakennusten kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvien sisätilojen, aulojen ja pääportaikon ominaispiirteitä, materiaaleja, väritystä sekä alkuperäisiä kiinteitä rakenteita tulee vaalia ja pyrkiä palauttamaan entistään.



4.2 Korttelialueet

Korttelialueiden käyttötarkoituksiin on tehty tarkistuksia niiltä osin kuin ne ovat poikenneet toteutuneesta tilanteesta. Käyttötarkoituksimerkintöjä on myös päivitetty vastaamaan nykyään käytössä olevia merkintöjä. Kaavoitettavat kohteet on merkitty kirjaimittain A-V. Tarkempi kohdekuvaus ja asemakaavan muutokset kohteittain on esitetty selostuksen liitteenä olevassa kohdeluettelossa (liite 4).

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue

Kohteet E (tontti 8), F, G, H, N, O, P, R, Q, T ja V on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Kerrosluvut vaihtelevat alueittain kolmesta neljään (III-IV). Mikäli kellarikerros on rakennettu maanpäällisenä, on kerrosluku merkitty mukailemaan toteutunutta tilannetta. Rakennusoikeudet on merkitty mukaillen voimassa olevaa asemakaavaa. Mikäli toteutunut rakennusoikeus on ylittänyt voimassa olevan asemakaavan, rakennusoikeus on korjattu toteutuneen mukaisesti. Osaan kohteista on lisätty toteutuneen kellarikerroksen rakennusoikeus mukaan kokonaisrakennusoikeuteen.

AK-kortteleissa saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 kerrosneliömetriä ja talotekniset tilat, kuilut, irtaimisto- ja polkupyörävarastot, väestönsuojatilat sekä porrashuone- ja sisäaulatilojen 20 kerrosneliömetriä ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta ja valoisuutta. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.

Keskustan asuntoalueilla maantasokerrokseen saa toteuttaa myös lähipalvelu-, liike- ja toimistotiloja.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kohteet A, B, C, E (tontti 9) ja S on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennuksen korttelialueiksi. Kerrosluvut vaihtelevat alueittain kolmesta viiteen (III-V). Kerroslukuja on tarkistettu osaan kohteista olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Ra-



kennusoikeudet on merkitty mukaillen voimassa olevaa asemakaavaa. Mikäli toteutunut rakennusoikeus on ylittänyt voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, rakennusoikeus on korjattu toteutuneen mukaisesti. Osaan kohteista on lisätty toteutuneen kellarikerroksen rakennusoikeus mukaan kokonaisrakennusoikeuteen.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Kohteet K ja M on merkitty asuinpientalojen korttelialueiksi. Kerrosluvuksi on määritetty II.

Kohde K on voimassa olevassa kaavassa yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK). Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus alueella on $e=0.65$, joka vastaa noin 2060 k-m^2 . Voimassa olevan kaavan mukainen kerrosluku on $\frac{1}{3}\text{III}$, joka tarkoittaa kolmea kerrosta ja murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Kiinteistön omistajan pyynnöstä asemakaavaluonnoksessa alue osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s) ja rakennusoikeutta vähennetään 500 k-m^2 :een. Merkintä vastaa alueen toteutunutta tilannetta. Rakennusoikeus mahdollistaa vähäisen täydennysrakentamisen alueella. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus vähenee noin 1560 k-m^2 ja käyttötarkoituksmerkintä on voimassa olevaa kaavaa suppeampi. Kerrosluku pienenee noin puoleltoista kerroksella.

Kohde M on voimassa olevassa kaavassa asuinkerros- ja rivitalojen korttelialuetta (AKR-4). Käyttötarkoituksmerkintää päivitetään asuinpientalojen kerrostaloalueeksi, joka vastaa alueen toteutunutta tilannetta sekä mahdollistaa myös voimassa olevan kaavan mukaisen rakentamisen. Alueen rakennusoikeutta ja kerroslukua ei muuteta voimassa olevaan kaavaan nähden. Alueen rakennusoikeus on $e=0.6$, joka vastaa $496,2 \text{ k-m}^2$ rakennusoikeutta ja kerrosluku on II (kaksi). Kaavamuutosluonnoksessa rakennusalan rajaa on laajennettu, mikä mahdollistaa tontin monipuolisemman rakentamisen voimassa olevaan kaavaan nähden.



AO**Erillispientalojen korttelialue.**

Kohde O on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi. Voimassa olevassa kaavassa alueella on käyttötarkoituksmerkinnät asuin- ja rivitalojen korttelialue (AKR-4) ja erillispientalojen korttelialue (AO-28). Käyttötarkoituksmerkintä päivitään olemassa olevan tilanteen mukaisesti erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerrosluku säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena kahtena (II) kerroksena. Rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena. Tonteille on voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakennusoikeudet tehokkuuslukuina. Tontilla 13 tehokkuusluku on $e=0.6$, joka vastaa $631,2 \text{ k-m}^2$ rakennusoikeutta. Tontilla 14 tehokkuusluku on $e=0.5$, joka vastaa 530 k-m^2 rakennusoikeutta ja tontilla 18 tehokkuusluku on $e=0.3$, joka vastaa $321,9 \text{ k-m}^2$ rakennusoikeutta. Kaavamuutosluonnoksessa rakennusalan rajaa on laajennettu, mikä mahdollistaa tonttien monipuolisemman rakentamisen voimassa olevaan kaavaan nähden.

AR**Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.**

Kohde V on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi. Käyttötarkoituksmerkintä ei muutu voimassa olevaan kaavaan nähden. Myös rakennusoikeus ja kerrosluku säilytetään ennallaan. Alueen kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus $e=0.75$, joka vastaa $1275,7 \text{ k-m}^2$.

K-9**Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa asuminen on sallittua kolmannesta kerroksesta alkaen ylöspäin.**

Kohde D osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jossa asuminen sallitaan kolmannesta kerroksesta ylöspäin (K-9). Käyttötarkoituksmerkintä on toteutuneen tilanteen mukainen. Voimassa olevaan kaavaan nähden merkinnästä on poistettu maininnat autopaikkojen korttelialueesta, jossa rakennuksen ensimmäinen kerros on pääosin liiketiloja ja toiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja (K-10). Rakennusoikeus ja kerrosluku sekä muut kaavamerkinnot säilytetään muilta osin ennallaan. Alueen rakennusoikeus on 6360 k-m^2 ja kerrosluku vaihtelee rakennusosittain kahdesta kuuteen (II-VI).



P**Palvelurakennusten korttelialue.**

Kohde J, jolla sijaitsee Gävlenlinnan päiväkoti, on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Alueen rakennusalalle sallitusta kerrosalasta voidaan käyttää 20 prosenttia asuinhuoneistoja varten. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on korttelialuetta, jolle saa rakentaa vain sairaaloita ja muita sosiaalista toimintaa palvelevia rakennuksia (YS). Käyttötarkoituksimerkintää päivitetään siten, että se mukailee alueen nykyistä toimintaa, mutta mahdollistaa myös muuta yleistä toimintaa korttelialueella. Voimassa olevassa kaavassa alueen rakennusoikeus on $e=0.5$, joka vastaa 825 k-m^2 ja kerrosluku II (kaksi). Korttelialuetta laajennetaan päiväkodin toteutuneen piha-alueen mukaiseksi ja tehokkuusluvaksi merkitään $e=0.35$. Kerrosluku säilytetään voimassa olevan kaavan mukaisena (II, kaksi). Alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 1350 k-m^2 , joka tarkoittaa noin 525 k-m^2 lisäystä voimassa olevaan kaavaan nähden. Päiväkodin tontille osoitetaan toteutuneen mukaisesti ajoyhteys Papinkadulta.





Kuvat 8 ja 9. Yksi mahdollinen toteutusvaihtoehto Gävlenlinnan päiväkodin alueelle. Havainnekuva: Joensuun kaupunki.

Pysäköintimääräykset

Kaavoitettaville alueille on merkitty pysäköimispaikkoja ja auton säilytyspaikkoja voimassa olevaa kaavaa sekä toteutunutta tilannetta mukaillen. Kaavaluonnoksessa on määriteltä uudisrakentamista koskevat autopaikkamääräykset käyttötarkoituksittain seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 50 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ap / 70 k-m ² .
Asuminen:	1 ap / 100 k-m ² .
Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap / 160 k-m ² .
Tehostettu palveluasuminen:	1 ap / 190 k-m ² .

Mikäli autopaikkoja sijoitetaan pysäköintilaitoksiin, on niitä osoitettava vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 65 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ap / 85 k-m ² .
Asuminen:	1 ap / 110 k-m ² .
Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap / 180 k-m ² .
Tehostettu palveluasuminen:	1 ap / 190 k-m ² .

Autopaikkoja voidaan sijoittaa keskustan kehän (Suvantokatu – Koulukatu – Yläsatakatu – Rantakatu) varressa tai sisäpuolella sijaitseviin pysäköintilaitoksiin.



Autopaikkoja voidaan osoittaa kiinteistön ulkopuolelta enintään 200 metrin etäisyydelle kiinteistöstä.

Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttö-auto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöauton hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupaa varten.

Kaavaluonnoksessa on määritelty polkupyöräpysäköinnille seuraavat määräykset käyttötarkoituksittain:

Liiketilat:	1 polkupyöräpaikka/ 50 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 polkupyöräpaikka / 50 k-m ² .
Asuminen:	1 polkupyöräpaikka / 40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp /asunto.
Tehostettu palveluasuminen:	1 polkupyöräpaikka / 80 k-m ² .

Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen. Ne voidaan sopimuksiin perustuen toteuttaa myös tontin ulkopuolelle. 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. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet kevyen liikenteen väliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset kaupungin strategioihin

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian toteutumista. Kaavahankkeella varmistetaan rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä ja siten kaupunkiympäristön viihtyisyyttä sekä asumisen monipuolisten vaihtoehtojen toteutumista. Olemassa



olevien rakennusten säilyttäminen edistää sosiaalisen ja taloudellisen kestävyys-
den sekä kestävän kehityksen tavoitteita.

4.3.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa Joensuun keskustan osayleiskaavan mukaisen rakennussuojelun toteutuminen. Kaavamuutos on käyttötarkoituksmerkinnöiltään Joensuun keskustan osayleiskaavan merkintöjen mukainen.

4.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksen tarkoituksena on suojella Joensuun keskustan osayleiskaavassa suojellut rakennukset asemakaavatasolla. Kaavamuutoksella varmistetaan olemassa olevan rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen. Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia Joensuun rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Gävlenlinnan päiväkodin alueen (kohde J) rakennusoikeus nousee voimassa olevaan kaavaan nähden noin 525 k-m². Rakennusoikeuden nostamisella mahdollistetaan mittakaavaltaan Gävlenlinnan päiväkodin rakennusta mukailevan uudisrakennuksen sijoittaminen alueelle. Uudisrakentamisella on vähäisiä vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön.

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen ja pysäköintijärjestelyihin. Kaavamuutoksen ratkaisut nojaavat olemassa olevaan asemakaavaan ja toteutuneeseen tilanteeseen. Suunnittelualueeseen kuuluu osa korttelin 71 (kohde O) viereisistä katualueista ja pysäköintialueesta. Katualueen rajausta on tehty voimassa olevan kaavan rajauksen mukaan, eikä katualueisiin kohdistu muutoksia. Pääkatujen varsille on merkitty katualueen osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Liittymäkieltoja on merkitty Rantakadulle (kohde B, valtion vanha virastotalo) ja Papinkadulle (kohde T, Kalevankatu 10). Merkinnot mukailevat olemassa olevaa tilannetta. Siltakadulle on merkitty liittymäkielto (kohde D,



Ora-Kotila) voimassa olevan kaavan mukaisesti. Kaavamuutoksen tavoitteena on olemassa olevan rakennetun ympäristön säilyttäminen.

4.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja -maisemaan sekä luonnonvaroihin

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen luontoon, luonnonympäristöön ja -maisemaan tai luonnonvaroihin. Kohteen J, Gävlenlinnan päiväkodin, tontti laajenee toteutuneen tilanteen mukaisesti eteläpuolen puistoalueelle. Laajentuva alue on nykytilanteessa päiväkodin käytössä ja sille on rakennettu päiväkodin piha-alueet. Vaikutukset olemassa olevaan tilanteeseen jäävät vähäisiksi.

Maisemallisesti arvokkaita puita on merkitty mp-1-merkinnällä. Merkinnällä osoitetaan Maisemallisesti merkittävät puut, jotka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon. Maisemallisesti merkittäviä puita on merkitty kortteleihin 71 (kohde O) ja 301 (kohde J).

4.3.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin oloihin. Kaavoitettavan alueen asukasmäärä ei lisäännä merkittävästi kaavamuutoksen myötä. Gävlenlinnan päiväkodin tontin (kohde J) rakennusoikeus kasvaa. Gävlenlinnan päiväkodin käyttötarkoitus muuttuu palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Alueelle on mahdollista sijoittaa myös asuinhuoneistoja 20 % rakennusoikeudesta. Merkintä mahdollistaa nykyisen päiväkotitoiminnan säilymisen sekä alueen kehittämisen. Muutoksella on vähäisiä vaikutuksia alueen palvelutarjontaan ja asumiseen.

4.3.6 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Kaavahankkeella ei ole vaikutuksia yhdyskunta- ja energiatalouteen tai teknisen huollon verkkoihin. Kaavamuutoksella varmistetaan Joensuun keskustan osayleiskaavan mukaisen rakennussuojelun toteutuminen. Kaavamuutosalueet sijaitsevat jo rakentuneen teknisen huollon verkoston piirissä.



Rakennussuojelu ei estä aurinkopaneelijärjestelmän sijoittamista kerrostalojen katoille. Paneelien asentaminen kadunpuoleisille katon lappeille edellyttää toimenpidelupaa. Paneelien tuottamaa aurinkosähköä voidaan käyttää asuntojen ulkopuoliseen kulutukseen, kuten esimerkiksi rappukäytävien ja pihan valaistukseen.

5 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta. Tarkoituksena on saattaa alueen asemakaavatilanne vastaamaan Joensuun keskustan osayleiskaavaa rakennussuojelun osalta.

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 26.8.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 27.8.–21.9.2020 ja ensimmäinen hanketta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 1.9.2020 Carelicumissa. Käynnistysvaiheen palaute vastineineen on liitteessä 3.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos asiakirjoineen pidettiin nähtävillä 22.4. – 24.5.2021. Luonnosvaiheen asiakirjoista jätettiin 14 lausuntoa ja mielipidettä. Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin liitteessä 5.

Luonnosvaiheen yleisötilaisuus pidettiin etätilaisuutena Teams-sovelluksen välityksellä 6.5.2021.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennettiin kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotuksen asettaminen virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi on ajoitettu talvelle 2021. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee loppuvuodesta 2021.



Kaavan nähtävillä pito

Nähtävillä oloajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: FCG Finnish Consulting Group Oy
Julia Virkkala

Joensuun kaupunki
Natalia Musikka
Juha Pasma



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	21.09.2021
Kaavan nimi	Keskustan suojelukaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.08.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1654
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,4885	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,4885

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,4885	100,0	83866	1,12	0,0000	7042
A yhteensä	6,6164	88,4	76156	1,15	1,4852	23485
P yhteensä	0,3857	5,2	1350	0,35	0,3857	1350
Y yhteensä					-1,6502	-17793
C yhteensä						
K yhteensä	0,2114	2,8	6360	3,01	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä	0,0460	0,6	0		-0,2207	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2290	3,1	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0344	0,5	0	0,0000	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	252	42	69021

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,4885	100,0	83866	1,12	0,0000	7042
A yhteensä	6,6164	88,4	76156	1,15	1,4852	23485
AK	3,2858	49,7	40218	1,22	2,9677	37275
AP	0,3999	6,0	996	0,25	0,3999	996
AR	0,1644	2,5	1233	0,75	0,0000	0
AO	0,3183	4,8	1482	0,47	0,3183	1482
AL	2,4480	37,0	32227	1,32	2,0170	28527
AK-6					-0,3172	-2855
AKR-4					-0,2937	-1656
AKR-9					-0,1903	-1275
ALK					-2,9913	-30739
ALK-1					-0,3179	-7948
AO-28					-0,1073	-322
P yhteensä	0,3857	5,2	1350	0,35	0,3857	1350
P	0,3857	100,0	1350	0,35	0,3857	1350
Y yhteensä					-1,6502	-17793
YH					-1,2718	-15261
YS					-0,1650	-825
YT					-0,2134	-1707
C yhteensä						
K yhteensä	0,2114	2,8	6360	3,01	0,0000	0
K-9	0,2114	100,0	6360	3,01	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä	0,0460	0,6	0		-0,2207	0
VP	0,0460	100,0	0		-0,2207	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2290	3,1	0		0,0000	0
Kadut	0,1934	84,5	0		0,0000	0
LPA	0,0356	15,5	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0344	0,5	0	0,0000	0
mapj	0,0344	100,0	0	0,0000	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	252	42	69021
Asemakaava	1	252	42	69021



Kohteiden sijainti opaskartalla



Hankkeen tarkoitus

Kaavamutoksen tarkoituksena on suojella Joensuun keskustan osayleiskaavassa tunnistetut rakennus- ja kulttuurihistorian kannalta tärkeät kohteet. Samalla tarkastetaan tonttien asemakaavan mukaisia käyttötarkoituksia, rakennusoikeuksia ja muita asemakaavamääräyksiä keskustan

Hankkeen lähtökohdat

Hanke on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta.

osayleiskaavan tavoitteiden ja nykyisen maankäytön ja lakien mukaisiksi.

Väylät

Kaavamuutoksella ei muuteta olemassa olevia katualueita. Rantakadun ja Papinkadun osalle merkitään liittymäkielto (kohde B ja kohde T). Kaavamuutos on luonteeltaan olemassa olevan tilanteen toteava, eikä uusia liittymiä ole tarkoitus tehdä.

Kaavamuutoksessa on mukana osa Kalevankatua ja Eteläkatua. Katualueita ei muuteta voimassa olevaan kaavaan nähden ja ne on otettu mukaan kaavateknisistä syistä.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on olemassa valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Kaavamuutoksella varmistetaan Joensuun keskustan osayleiskaavan mukaisen rakennussuojelun toteutuminen.

Aikataulu

Toteutus on mahdollista, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeille on myönnetty rakennuslupa.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Gävlenlinnan päiväkodin osalta korttelialueen rajausta muutetaan nykyisen piha-alueen mukaiseksi eteläpuolen puistoalueelle. Korttelialueelle osoitetaan ajoyhteys länsipuolen puistoalueelta. Muutokset ovat olemassa olevan tilanteen toteavia.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Kaavamuutosalueet ovat Joensuun kaupungin ja yksityisten omistuksessa.

Yhteistyötarpeet

Kaupungin yhdyskuntasuunnittelun, Joensuun Veden, maanomistajien, POK-ELYN ja Pohjois-Karjalan museon kanssa.



Vaikutukset

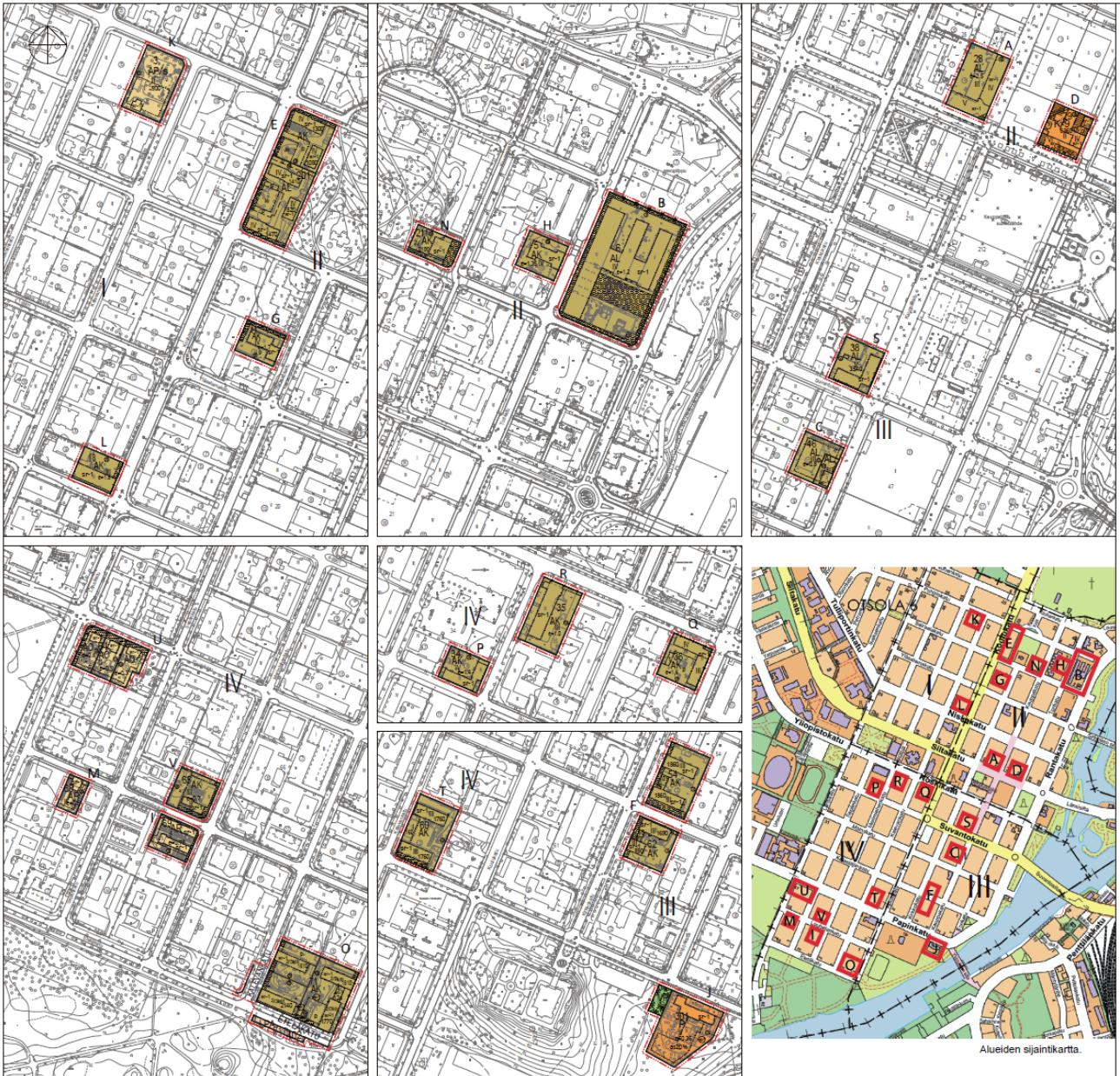
Kaavam muutoksen tarkoituksena on suojella Joensuun keskustan osayleiskaavassa suojellut rakennukset asemakaavatasolla. Kaavam muutoksella varmistetaan olemassa olevan rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen.

Gävlenlinnan päiväkodin (kohde J) käyttötarkoituksmerkintää muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P) ja alueelle on mahdollista rakentaa asuinhuoneistoja 20 % rakennusoikeudesta. Korttelialuetta laajennetaan päiväkodin toteutuneen piha-alueen mukaiseksi. Gävlenlinnan päiväkodin alueen tonttitehokkuudeksi merkitään $e=0.35$. Rakennusoikeus nousee voimassa olevaan kaavaan nähden noin 525 k-m^2 . Gävlenlinnan päiväkodin osalta kaavamuu tos mahdollistaa lisärakentamista, jolla on toteutuessaan vähäisiä vaikutuksia alueen palvelu- ja

Kustannukset

Mahdolliset kustannukset johtojen siirroista, sekä muista muutoksista kuuluvat toteuttajalle.





Suunnitelmapaketti - ehdotus

Laatija: Julia Virkkala, FCG Oy



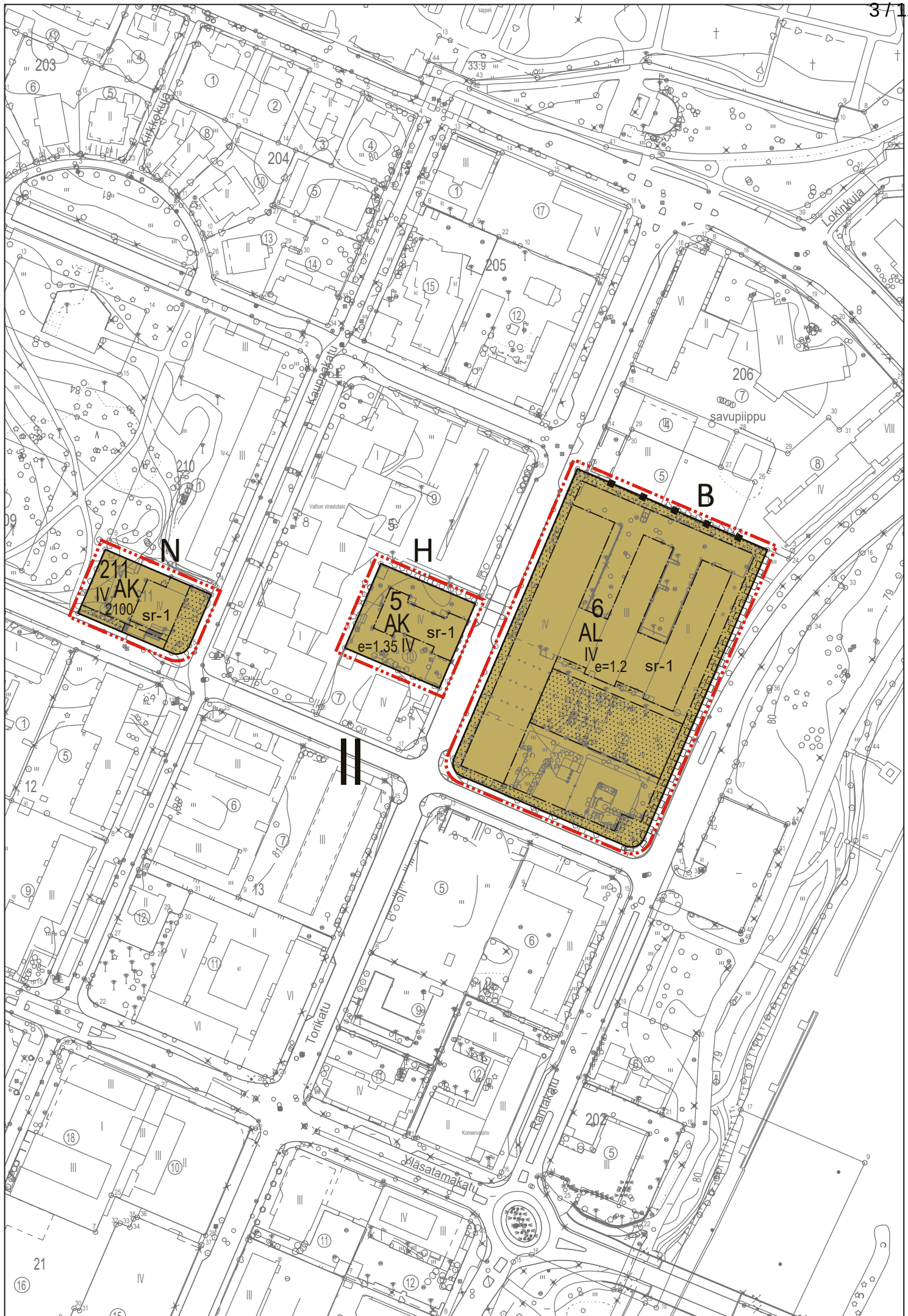
Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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



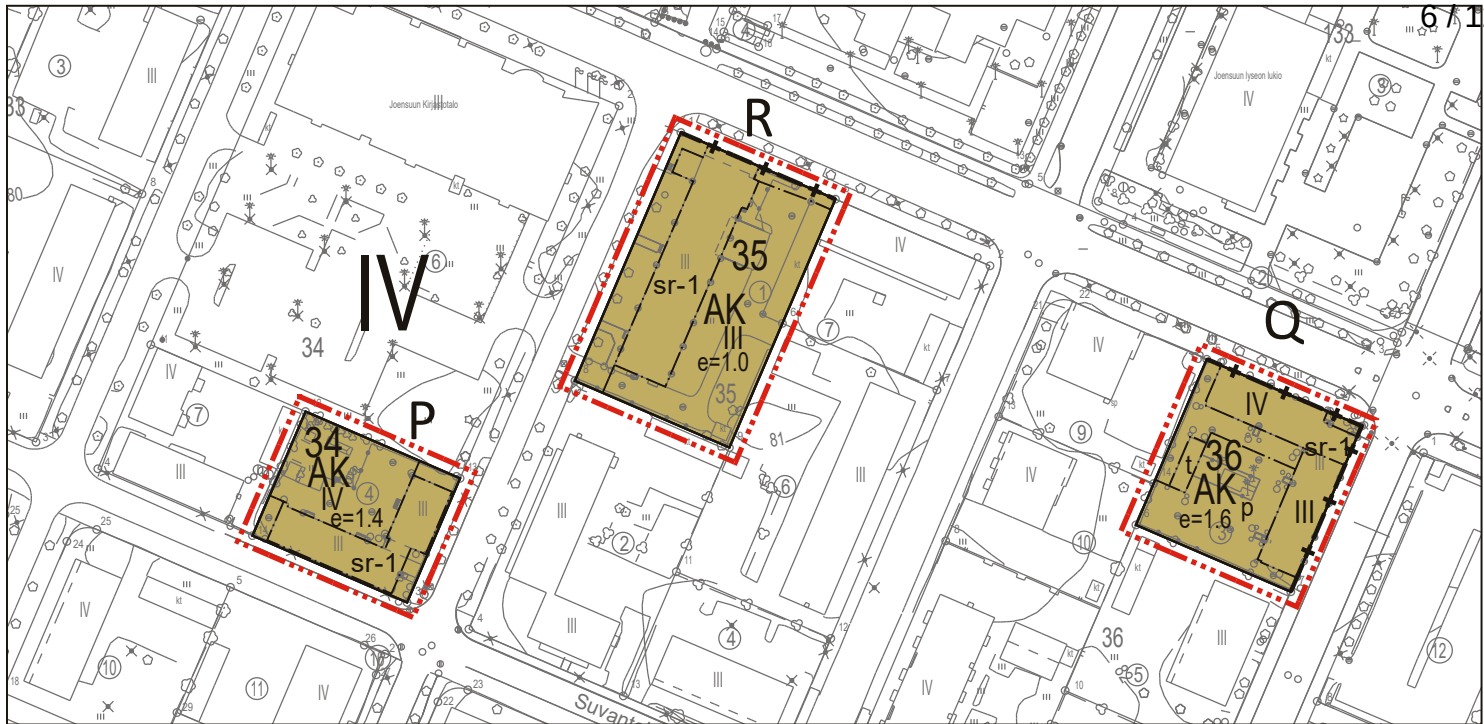
Alueiden sijaintikartta.







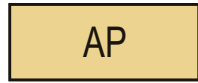




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



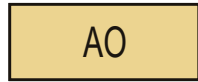
Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuinpientalojen korttelialue.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



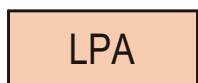
Palvelurakennusten korttelialue.



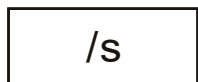
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa asuminen on sallittua kolmannelta kerroksesta alkaen ylöspäin.



Puisto.



Autopaikkojen korttelialue.



Alue, jolla ympäristö säilytetään.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



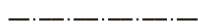
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Kahden korttelin välinen raja.



Osa-alueen raja.



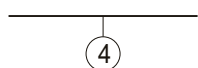
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Kaupungin- tai kunnanosan numero.

3

Korttelin numero.

KALEVANKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1080

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as20%

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

IV

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

1/3kIII

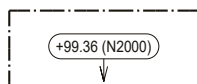
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

llu½

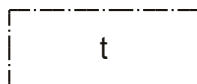
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

e=0.5

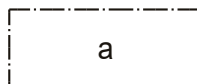
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



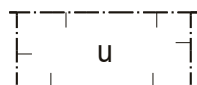
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



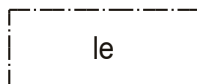
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



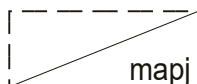
Auton säilytyspaikan rakennusala.



Uloke.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa korttelin yhteiset pysäköinti- ja jätehuoltotilat.



Istutettava alueen osa.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



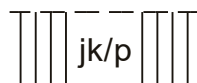
Katu.



Ajoyhteys.

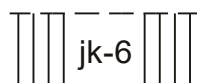


ajo



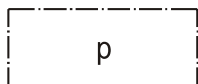
jk/p

Jalankululle varattu alueen osa, jolla potilasajot ovat sallittuja.

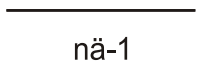


jk-6

Jalankululle varattu alueen osa, jonka saa kattaa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen. Ei lasketa rakennusoikeuteen.



Pysäköimispaikka.



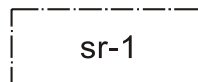
Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa.



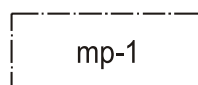
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(71/7)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.



Maisemallisesti merkittäviä puita, jotka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. sr-1 merkinnällä osoitettuja säilytettäviä rakennuksia saa laajentaa ottaen huomioon rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet.
2. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä, tulee ne korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä pyrkiä palauttamaan alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.
3. Korttelialueilla, joissa täydennysrakentaminen on mahdollista, tulee rakennusten olla massoiteltultaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, ympäristöön sopivan kokonaisuuden.
4. Suojeltavan rakennuksen osan julkisivuihin vaikuttavista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi väriyksen olennainen muuttaminen, ikkunoiden tai ulko-ovien uusiminen, parvekkeiden lasittaminen. Aurinkokeräimien asentaminen kadunpuoleiselle katon lappeelle edellyttää toimenpidelupaa.
5. Olemassa olevassa rakennuksessa ulkoseinien, ikkunoiden ja niiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimus astuu voimaan ikkunoita uusittaessa tai muutoin julkisivuja korjattaessa rakennuslupaa edellyttävällä tavalla.
6. Korttelin 28 tontin 4 rakennuksen suojelu koskee myös sen sisätiloja hissien ja porraskäytävän osalta. Korttelissa 6 sisätilojen suojelu koskee Valtion vanhan virastotalon pääaulaa. Kortteleissa 6, 18, 28 ja 46 suojeltavien rakennusten kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvien sisätilojen, aulojen ja pääportaiden ominaispiirteitä, materiaaleja, väritystä sekä alkuperäisiä kiinteitä rakenteita tulee vaalia ja pyrkiä palauttamaan entistään.
7. Korttelin 28 Siltakadun puoleisissa rakennuksissa on oltava sama räystääskorkeus .
8. Kortteleissa 28, 29 ja 38 on ensimmäisen kerroksen oltava liiketiloja vähintään kadun puoleisella rakennuksen seinustalla. Liiketiloihin on oltava suora kulkuyhteys kadulta.
9. Korttelissa 28 ja 29 kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia ravintola- yms. tiloja 12 %:n osuudelta kokonaiskerrosalasta.
10. Korttelissa 28 sallitaan asuminen 3. kerroksesta ylöspäin.
11. Keskustan asuntoalueilla maantasokerrokseen saa toteuttaa myös lähipalvelu-, liike- ja toimistotiloja.
12. Talotekniset tilat saa tehdä myös varsinaisen kerroksen yläpuolelle. Tällöin teknisten tilojen etäisyyden rakennuksen julkisivusta tulee olla vähintään yhtä paljon kuin teknisten tilojen korkeus. Tilat tulee sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

13. Korttelissa 28 Siltakatu-Kauppakatu-risteykseen on tontista ensimmäisen kerroksen osalta jätettävä näkemäalueeksi ja yleiselle jalankululle varatuksi alueeksi sellaisen katuristeykseen liittyvä kolmion ala, jonka kateetit ovat 8 m. Alue on päällystettävä viereistä jalkakäytävää vastaavasti.

14. AK-kortteleissa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 kerrosneliömetriä ja talotekniset tilat, kuilut, irtaimisto- ja polkupyörävarastot, väestönsuojatilat sekä porrashuone- ja sisäaulatilojen 20 kerrosneliömetriä ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta ja valoisuutta. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.

15. Asemakaava-alueella kortteleita 65 ja 68 lukuun ottamatta rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä kiviaineista materiaalia. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla. Talousrakennusten julkisivumateriaalina saa käyttää peittomaalattua puuta.

16. Kortteliin 3 tontille 3 saa rakentaa 250 k-m² suuruisen yhden uuden rakennuksen ja laajentaa tai rakentaa uuden vajan. Uusien rakennusten on sopeuduttava massoiltaan ja tyyliältään rakennettuun ympäristöön. Lisäksi tontille sallittuun enimmäiskerrosalaan sisältyen saa rakentaa talousrakennuksia. Talousrakennuksen enimmäispinta-ala saa olla 60 m². Talousrakennusten ja katosten runkosyvyys saa olla enintään 7 metriä ja rakennuksen harjan korkeus maasta mitattuna enintään 4,5 metriä.

17. Korttelissa 3 tontin 3 rakentamattomille osille jäävää kookasta puustoa ei saa ilman erityistä syytä hävittää.

18. Korttelin 3 tontti 3, korttelin 5 tontti 10, korttelin 11 tontti 8, korttelin 46 tontit 13,14 ja korttelin 65 tontti 15 on aidattava. Korttelirajoilla tulee käyttää pääsääntöisesti pensasaitaa ja toissijaisesti puusäleaitaa tai muuta kaupunkikuvaan sopivaa korkeatasoista aitaa.

19. Kortteli 201

- Koulukadun puoleisilla rakennusaloilla saadaan rakennusosalalle merkityn enimmäiskerrosluvun estämättä rakentaa kerrosten alapuolelle kerrosalaan laskettavaa, pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.
- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on rappaus.
- Koulukadun puoleisten rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden keskimääräisen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).
- Olemassa oleva puusto on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.
- Tonttia ei saa aidata.
- Korttelialueelle on tehtävä vähintään 100 m²:n suuruinen yhtenäinen leikki- ja oleskelualue, joka on erotettava istutuksin, aidoin tms. keinoin muista tontinosista. Leikki- ja oleskelualueen Koulukadun puoleiselle rajalle saadaan rakentaa enintään 150 cm korkea suoja-aita tai -muuri.
- Rakennusalojen ulkopuolelle saa sijoittaa kiinteistön huoltoon tarvittavia suojakatoksia.

20. Hissien rakentaminen tulee ensisijaisesti suorittaa porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Jos hissejä ei voida rakentaa rakennuksen sisälle, saa rakentaa kerrosalan lisäksi rakennuksen rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle. Hissit on toteuttava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä, eivätkä heikennä rakennetun ympäristön arvoja.

21. Korttelialueilla, joilla piha-alueiden koko sen mahdollistaa, saa rakentaa talousrakennuksia ja katoksia. Talousrakennuksen enimmäispinta-ala saa olla 50 m². Rakennukset on sopeutettava tyyliältään ympäröiviin rakennuksiin.

22. Kortteli 301 kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) osana Joensuun rantapuistovyöhykettä. Uudisrakentamisen mittakaava, materiaalit ja värit tulee sovittaa ympäröivän alueen rakennustapaan siten, että rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden ominaisluonne säilyy.

23. Kortteleissa 71 ja 301 olevaa puustoa tulee vaalia, rakentamista lähellä olevat rungot tulee suojata rakentamisen ajaksi.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkamääräyksiä sovelletaan uudis- ja lisärakentamiseen.

Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 50 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ap / 70 k-m ² .
Asuminen:	1 ap / 100 k-m ² .
Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap / 160 k-m ² .
Tehostettu palveluasuminen:	1 ap / 190 k-m ² .

Jos autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitoksiin, on autopaikkoja osoitettava vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 65 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ap / 85 k-m ² .
Asuminen:	1 ap / 110 k-m ² .
Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap / 180 k-m ² .
Tehostettu palveluasuminen:	1 ap / 190 k-m ² .

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

Autopaikkoja voidaan osoittaa kiinteistön ulkopuolelta enintään 200 metrin etäisyydelle kiinteistöstä.

2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöauton hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupaa varten. Vähennystä ei tule soveltaa tehostetun palveluasumisen osalta. Kohdan 1 mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautoilla korvata enintään 10 %.

3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ppp / 50 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ppp / 50 k-m ² .
Asuminen:	1 ppp / 40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp / asunto.
Tehostettu palveluasuminen:	1 ppp / 80 k-m ² .

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

3. Polkupyöräpaikat saa sopimukseen perustuen toteuttaa tontin ulkopuolelle.

4. 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.

5. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet pyöräteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla.

6. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain
54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset
Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30
Korkeusjärjestelmä N2000

Kalle Siven
kaupungeodeetti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

Mikko Kärkkäinen
kaupunginlakimies



**KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT
YHDYSKUNTASUUNNITTELU**

I kaupunginosan kortteleiden 3, 18 osien, II kaupunginosan kortteleiden 5, 11, 28, 29 osien ja kortteleiden 6, 201 ja 211, III kaupunginosan kortteleiden 38, 46, 54, 62 osien ja korttelin 301, IV kaupunginosan kortteleiden 34, 35, 36, 60, 64, 65, 68, 69, 71 osien sekä katualueen ja korttelin 402 asemakaavan muutos.

KESKUSTAN SUOJELUKAAVA

KRAKLK

KH

Asemakaavan voimaantulo

Näht

KV

Pvm 1.12.2021

Mk 1:2000

Arkisto

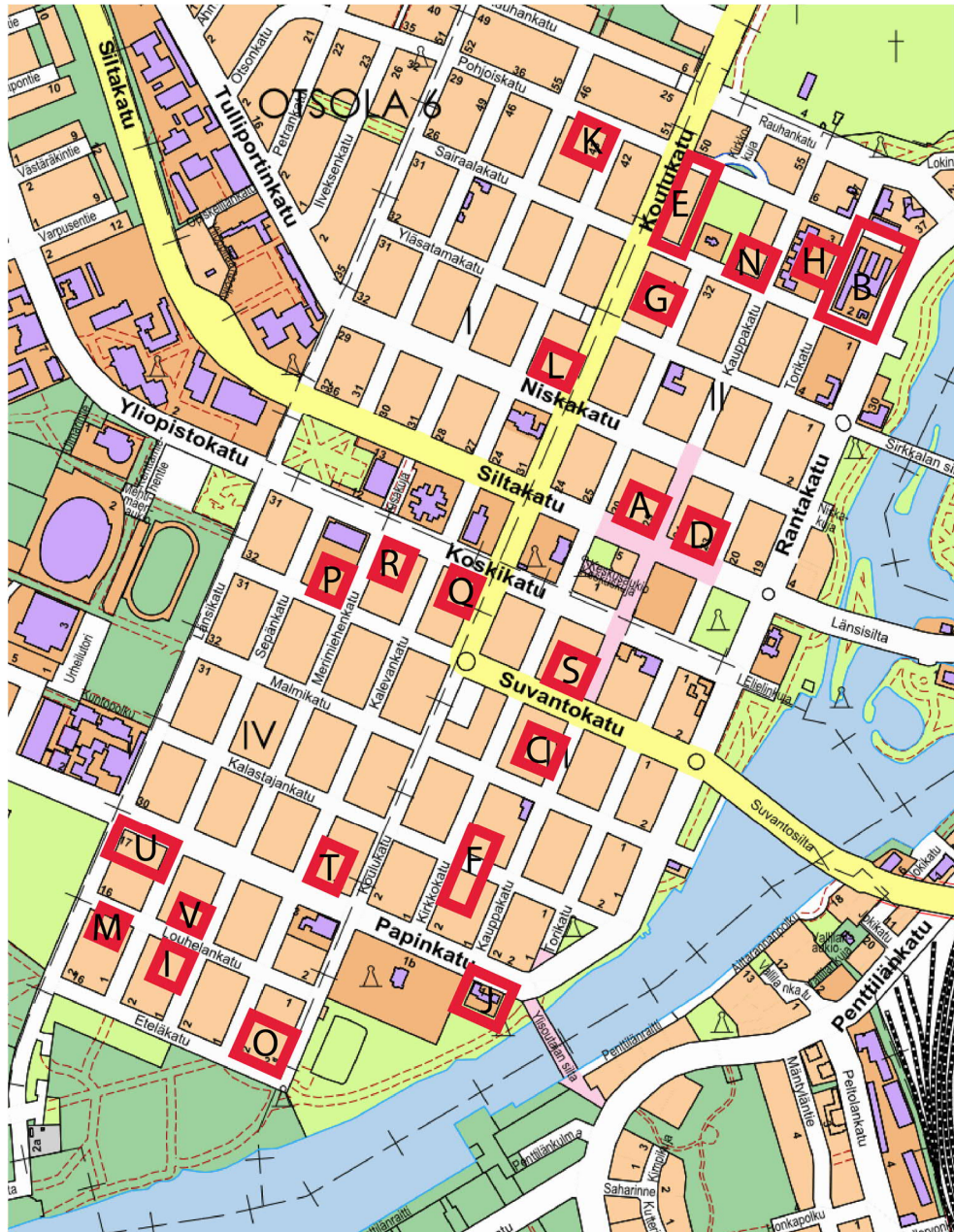
Suunn. J. Virkkala / N. Musikka

I-IV/1654

vs. kaavoituspäällikkö

Juha Pasma

Piirt. L. Savolainen



Kaavoitettavien kohteiden sijainti punaisella rajauksella. Kirjaimet viittaavat kohdetaulukkoon.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Keskustan suojelukaava

Suunnittelutehtävä

Suunnittelun tarkoituksena on Joensuun keskustassa sijaitsevien kiinteistöjen asemakaavojen päivittäminen suojelun osalta niin, että Joensuun keskustan osayleiskaavan mukaisen rakennussuojelun toteuttaminen varmistetaan. Kaavoitettavat kohteet on määrätty rakennuskieltoon osayleiskaavan laadinnan aikana, rakennuskieltoa on jatkettu sen jälkeen, viimeisin jatkaminen KH 25.11.2019 § 458.

Jos muita kehittämistarpeita nousee esiin, voidaan niitä tarvittaessa tapauskohtaisesti huomioida. Hanke on käynnistynyt Joensuun kaupungin aloitteesta.

Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Suunnittelualueet ovat merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), asuinkerrostalojen alueeksi (AK) sekä julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Kaikilla suunnittelualueeseen kuuluvilla kiinteistöillä sijaitsee osayleiskaavassa suojeltavaksi merkitty rakennus tai rakennuksia. Keskustan osayleiskaavaan voi tutustua verkossa www.joensuu.fi/kaavoitus (Voimassa olevat kaavat).

Suunnittelualueilla on voimassaolevassa asemakaavassa seuraavia käyttötarkoituserkintöjä: asuinkerrostalojen korttelialue (AK), liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K, K-2 ja K-10), asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL), asuin-, liike ja kerrostalojen korttelialue (ALK ja ALK-1), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS) sekä hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH).

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, ympäristöön alueisiin sekä kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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
- Pohjois-Karjalan museo
- Itä-Suomen poliisilaitos
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Kaupunkikeskustayhdistys
- Joensuun Polkijat ry

Kaavahankkeesta järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.



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).

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 27.8.–21.9.2020 yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeenkin internetissä.

24.6.2020 on lähetetty saatekirje ja kysely hankkeesta kaikille suunnittelualueen kiinteistönomistajille. Kiinteistönomistajille lähetetään myös tiedoksi tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään tiistaina 1.9.2020 kello 17.30 alkaen Carelicumin auditoriossa (käynti Torikatu 21C).

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti talvella 2020. Luonnosvaiheessa järjestetään koronatilanteen salliessa toinen yleisötilaisuus. Tarvittaessa tilaisuus toteutetaan etäyhteydellä.

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

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen osoitteeseen Muuntamontie 5, 80100 Joensuu, tai sähköpostilla kaavoitus@joensuu.fi. Kaavan laatijaan voi olla 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 Julia Virkkala, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy
julia.virkkala@fcg.fi, puh. 0400862592
- kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka
natalia.musikka@joensuu.fi, puh. 050 471 5701



Asemakaavaprosessi



Keskustan suojelukaava OAS-VAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET

KESKUSTAN SUOJELUKAAVAA KOSKEVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) OLI NÄHTÄVILLÄ 27.8.-21.9.2020. PALAUTTEITA JA LAUSUNTOJA SAATIIN YHTEENSÄ 11 KPL.

TÄHÄN RAPORTTIIN ON KOOTTU TIIVISTELMÄT OAS-VAIHEESSA SAADUSTA PALAUTTEESTA JA PALAUTTEESEEN LAADITUT VASTINEET. VASTINEET ON LAATINUT JOENSUUN KAUPUNGIN YHDYSKUNTA-SUUNNITTELU.

ALKUPERÄISET PALAUTTEET JA LAUSUNNOT OVAT ASEMAKAAVALUONNOKSEN SELOSTUKSEN LIITTEENÄ.

1. Osallispalaute 1

Palautteenantajan mukaan kaupunki on jo tarvellyt maisemaa sen verran, että yksittäiset suojelut ovat turhia. Palautteenantaja ilmoittaa, ettei osaa sanoa tontin tulevaisuuden käyttötavoitteista, mutta ilmoittaa vastustavansa kaikkia suojelutoimenpiteitä sillä perusteella, että ne rajoittavat yksityisen henkilön oikeuksia ja vähentävät tontin arvoa.

Palautteenantaja epäilee, että rakennusliikkeenä toimiva taho saisi poikkeusluvan joka tapauksessa ja vetoaa, ettei yksityisten ihmisten omistamien tonttien arvoa alennettaisi.

Vastine:

Tulevaisuuden hypoteettiset käyttötavoitteet eivät ole rakennussuojelua harkittaessa este. Suojelu ei merkittävästi vaikuta kiinteistön arvoon, koska suojelu ei estä käyttämästä kiinteistöä ja sen rakennuksia nykyisellä tavalla.

*Kaavaluonnoksessa kiinteistön kohdalla esitetään käyttötarkoituksimerkintää AP, joka vastaa toteutunutta tilannetta. Rakennusalan rajaa laajennetaan nykyisestä, mikä mahdollistaa erilaisia rakentamisvaihtoehtoja tontille. Kerroslukua tai rakennusoi-
keutta ei muuteta voimassa olevaan kaavaan nähden.*

2. Itä-Suomen poliisilaitos

Poliisilla ei ole lausuttavaa suunnitelmaan.

Ei tarvetta vastineelle.

3. Joensuun vesi

Joensuun vedellä ei ole lausuttavaa keskustan suojelukaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ei tarvetta vastineelle.

4. Caruna Espoo Oy

Kaavamuuotosalueilla sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta sähkönjakeluun. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Joh-
tojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Caruna Espoolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava etenee luonnos- tai ehdotusvaiheeseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5. Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Pohjois-Karjalan ELY-keskus pitää myönteisenä, että Joensuun kaupunki on käynnistänyt asemakaavatasoisen niin kutsutun suojelukaavan toteuttamisen. Kaavan avulla on mahdollisuus vaalia ja turvata sekä Joensuun että osin myös maakunnan arvokasta rakennusperintöä. Joensuun ruutukaavakeskusta on Pohjois-Karjalan keskeisin ja rakennushistorialtaan monipuolisin kaupunkiympäristö.

OAS-materiaalissa ei ole otettu huomioon Joensuun keskustan osayleiskaavassa suojeltua sähkömuuntamoita Papinkadun ja Koulukadun risteyksessä. Tämä tulisi ottaa mukaan kaavatarkasteluun.

Kaavassa tutkitaan osayleiskaavan miljöökohde Kortteli 201 ja siinä olevien yksittäisten asuinkerrostalojen suojelu. ELY-keskus toivoo, että vastaava tarkastelu ulotettaisiin muihinkin osayleiskaavan miljöökohteisiin ja niissä niihin kulttuurihistoriallisesti ja/tai arkkitehtonisesti arvokkaisiin kohteisiin, jotka ovat toistaiseksi jääneet asemakaavasuojelun ulkopuolelle. Korttelin 201 lisäksi nämä miljöökohteet ovat: Pielisjoen länsiranta, Siltakadun liikerakennusten rivistö, Julkisten rakennusten ja -toimintojen vyöhyke, Kortteli 33, Korttelit 144, 145 ja 146, Kauppakadun pohjoisosa, Kirkkokatu ja Osa korttelista 64.

Vastine:

Sähkömuuntamon mukaan ottamista on harkittu kaavoituksen aloitusvaiheessa.

Sähkömuuntamon ollessa osa kirkon tonttia, on katsottu järkevimmäksi käsitellä kirkko ympäristöineen yhtenä kokonaisuutena.

Suojelukaavan tarkoituksena on suojella asemakaavalla ne rakennukset, joiden suojelusta on päätetty osayleiskaavassa ja joista ei ole meneillään tai tulossa erillistä asemakaavahanketta. Miljöökohteista Pielisjoen länsiranta on tarkoitus käsitellä omana kaavahankkeenaan tulevaisuudessa. Siltakadun muut osayleiskaavassa suojeltaviksi merkityt rakennukset on joko jo asemakaavassa suojeltu tai niissä on meneillään erillinen kaavaprosessi. Muista miljöökohteista asemakaavahankkeita käynnistetään tarpeen mukaan.

6. Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu

Ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Ei tarvetta vastineelle.

7. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo suhtautuu erittäin myönteisesti kaavahankkeeseen. Museo toivoo, että hankkeessa huomioidaan kaikki keskustan osayleiskaavassa arvokkaiksi osoitetut rakennukset ja miljööt.

Vastine:

Suojelukaavan tarkoituksena on suojella asemakaavalla ne rakennukset, joiden suojelusta on päätetty osayleiskaavassa ja joista ei ole meneillään tai tulossa erillistä asemakaavahanketta. Miljöökohteista Pielisjoen länsiranta on tarkoitus käsitellä omana kaavahankkeenaan tulevaisuudessa. Siltakadun muut osayleiskaavassa suojeltaviksi merkityt rakennukset on joko jo asemakaavassa suojeltu tai niissä on meneillään erillinen kaavaprosessi. Muista miljöökohteista asemakaavahankkeita käynnistetään tarpeen mukaan.

8. Osallispalaute 2

Palautteen jättäjä huomauttaa, että perustuslain mukaan vastuu kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Palautteenantaja ilmaisee toiveen, että Joensuun keskustan suojelukaava parantaa kaupungin rakennussuojelutilannetta, hyvässä yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa.

Palautteenantajan mielestä hänen hallussaan olevalla kiinteistöllä on kohteensisäistä kehitettävää rakennussuojelussa ja kokonaisuus on kiinteä ja kiitelty osa Joensuun kaupunkikuvaa. Kohteella on historiallista arvoa mm. niiden aiempien asukkaiden vuoksi. Palautteenantaja toivoo, että hänen hallussaan olevan kiinteistön päärakennus ja piharakennus eli liiteri olisi hyvä suojella sitovasti osana Joensuun elävää historiaa.

Vastine:

Palautteenantajan esille tuomat asiat on otettu huomioon kaavaluonnoksessa. Asuinrakennukselle on osoitettu merkintä sr-1 ja palautteenantajan hallinnoiman kiinteistön alue on merkitty AP/s- merkinnällä, joka tarkoittaa asuinpienalojen aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Alueen rakennusoikeutta pienennetään palautteenantajan toiveesta voimassa olevaan kaavaan nähden noin 1500 k-m².

9. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa, että Joensuun keskustan ruutukaavalla on maakunnallisesti merkittävä määrä arvokkaita rakennuksia eri aikakausilta. Rakennusperinnön huomioiminen lisää kaupungin moni-ilmeisyyttä ja viihtyvyyttä.

Osayleiskaava määrsi nyt käsitteillä olevat kohteet rakennuskieltoon, joka on lisännyt asukkaiden epävarmuutta tulevasta. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pitää myönteisenä, että yleiskaavalla todettu rakennussuojelun tarve viedään nyt päätökseen asemakaavoituksessa. Rakennussuojelu ratkaistaan tapauskohtaisesti. Suojelun tulisi tukea rakennuksen säilymistä aktiivikäytössä tai asuttuna. Maakuntaliitto kannustaa yksilöllisiin ratkaisuihin rakennussuojelun tarkemmissa määrittelyissä, jotta sekä rakennuksen käyttö- että suojeluarvo tulevat huomioiduksi.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n 1. vaihe täydentää paraikaa maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen merkintöjä erityisesti modernin arkkitehtuurin osalta. Maakuntaliitto haluaa seurata keskustan suojelukaavan etenemistä tarkoin ja erityisesti niiden kohteiden osalta, jotka ovat ehdolla myös maakuntakaavaan.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

10. Joensuun tilakeskus

Gävlenlinnan päiväkotia, Papinkatu 1:

Kaupungin oma käyttö päiväkotitarkoituksessa on päättymässä lähivuosina.

Mittavia investointeja ei ole tarkoitus tehdä, eikä rakennuksen jatkokäytöstä ole vielä suunnitelmia eikä päätöksiä.

Vastine:

Gävlenlinnan päiväkodin käyttötarkoituksmerkintää tarkistetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Alueen rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta voidaan käyttää 20 prosenttia asuinhuoneistoja varten. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on korttelialuetta, jolle saa rakentaa vain sairaaloita ja muita sosiaalista toimintaa palvelevia rakennuksia (YS). Käyttötarkoituksmerkinnän päivittäminen mahdollistaa päiväkotitoiminnan lisäksi myös muuta yleistä toimintaa alueella. Korttelialueen rajausta tarkistetaan päiväkodin nykyisen piha-alueen mukaiseksi. Rakentamisen tehokkuusluvaksi merkitään $e=0.35$, joka tarkoittaa noin 1513 k-m^2 kokonaisrakennusoikeutta. Kokonaisrakennusoikeus lisääntyy noin 690 k-m^2 voimassa olevaan

kaavaan nähden. Gävlenlinnan päiväkodin rakennus merkitään suojeltavaksi (sr-1). Käyttötarkoituksmerkintään, korttelialueen rajaukseen ja rakennusoikeuteen tehdyt tarkistukset mahdollistavat alueelle erilaisia toteuttamisvaihtoehtoja.

11. Osallispalaute 3

Palautteenantajan mukaan esitetyt suojelukohteet ovat olleet vireillä lähes 10 vuotta ja kaavaprosessi etenee maanomistajan näkökulmasta liian hitaasti. Palautteenantaja kokee maanomistajan valitusmahdollisuudet heikoiksi ja toteaa näkemykseen, että kaavasunnittelu tuntuu etenevän usein grynderien ehdoilla. Esimerkkinä Palautteenantaja nostaa Joensuussa Tiedepuiston viereen suunnitellun 6-kerroksisen asuintalon matalan korttelin viereen ja huomauttaa, että luonnollisempi suunta olisi kaupungin keskustasta ulospäin.

Vastine:

Palautteenantaja esille tuomat asiat merkitään tiedoksi. Keskustan suojelukaavan tausta liittyy Joensuun keskustan osayleiskaavan rakennussuojelumerkintöihin. Joensuun keskustan osayleiskaava on hyväksytty Joensuun kaupunginvaltuustossa 17.12.2012 ja se on saanut lainvoiman 12.3.2015. Joensuun keskustan suojelukavassa on osayleiskaavassa suojeltaviksi merkittyjä kohteita, jotka eivät ole asemakaavassa suojeltuja. Kohteet ovat olleet rakennuskiellossa osayleiskaavan hyväksymisestä. Rakennuskiellot poistuvat suojelukaavan saatua lainvoiman.



Viistoilmakuva suunnittelualueesta (Blom, 2017)



Sisällys

Johdanto	3
Suojelukaavaehdotus ja -määräykset.....	4
A Teräskulma, Kauppakatu 25 (167-2-28-4)	14
B Valtion vanha virastotalo, Torikatu 36 (167-2-6-2)	15
C. Puhelinlaitoksen vanha osa, Kauppakatu 15 a (167-3-46-14)	16
D. Ora-Kotila, Siltakatu 10 (167-2-29-8)	17
E. Koulukatu 40, 42, 44 (167-2-201-9).....	18
E. Koulukatu 46, 48 (167-2-201-8)	19
F. Kirkkokatu 8 (167-3-54-2)	20
F. ”Kaksois-Pertti”, Kirkkokatu 6 (167-3-62-1)	21
G. Kirkkokatu 35 b (167-2-11-8).....	22
H. Torikatu 37 b (167-2-5-10)	23
I. Louhelankatu 9 (167-4-69-3)	24
J. Gävlenlinnan päiväkoti, Papinkatu 1 (167-3-301-1).....	25
K. Kalevankatu 43 (167-1-3-3).....	26
L. Tshokkisen talo, Niskakatu 18 (167-1-18-4)	27
M. Louhelankatu 13 b (167-4-68-9)	28
N. Kauppakatu 41 (167-2-211-2).....	29
O. Koulukatu 1 (167-4-71-4)	30
O. Kalevankatu 2 a (167-4-71-7)	31
O. Kalevankatu 2 b (167-4-71-6)	32
P. Merimiehenkatu 25 (167-4-34-4).....	33
Q. Koskikatu 17 (167-4-36-3)	34
R. Koskikatu 23 (167-4-35-1).....	35
S. Kauppakatu 19 / Suvantokatu 10 (167-3-38-4)	36
T. Kalevankatu 10 (167-4-60-2).....	37
U. Papinkatu 17 (167-4-64-13).....	38
U. Papinkatu 15 (167-4-64-14).....	39
U. Papinkatu 13 b (167-4-64-18).....	40
V. Louhelankatu 10 (167-4-65-15)	41

Johdanto

Voimassa oleva kaavatilanne

Listauksessa on esitetty otteet kunkin kohteen voimassa olevasta asemakaavasta. Kuvauksessa on kerrottu tiivistetysti voimassa olevien kaavojen määräyksistä, rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta. Voimassa olevissa kaavoissa on usein esitetty myös korttelialuetta koskevia käyttötarkoituksmerkintää tarkentavia määräyksiä tai yleisiä määräyksiä. Näistä määräyksistä on pyritty esittämään tiivistelmä kuvauksessa. Voimassa olevien kaavojen täydelliset kaavamääräykset löytyvät Joensuun kaupungin karttapalvelusta <https://kartta.jns.fi/ims/>.

Suojelukaavan yleiset suunnitteluperiaatteet

Pääasiallisesti kaavasunnittelussa on keskitytty suojelumerkinnän (sr-1, Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.) lisäämiseen Joensuun keskustan osayleiskaavassa suojeltaviksi merkittyjen rakennusten osalle.

Koska osa voimassa olevista asemakaavoista on huomattavan iäkkäitä, on käyttötarkoituksmerkintöjä päivitetty nykyisin käytössä olevien käyttötarkoituksmerkintöjen mukaisiksi. Osassa kohteissa on toteutettu kellarikerros maanpäällisenä. Ennen nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa, eli ennen 1.1.2000 asemakaavoitetuilla alueilla maanpäällinen kellarikerros oli tavallinen ratkaisu. Tällaisten rakennusten osalta kerroslukua on korjattu siten, että se vastaa toteutunutta tilannetta.

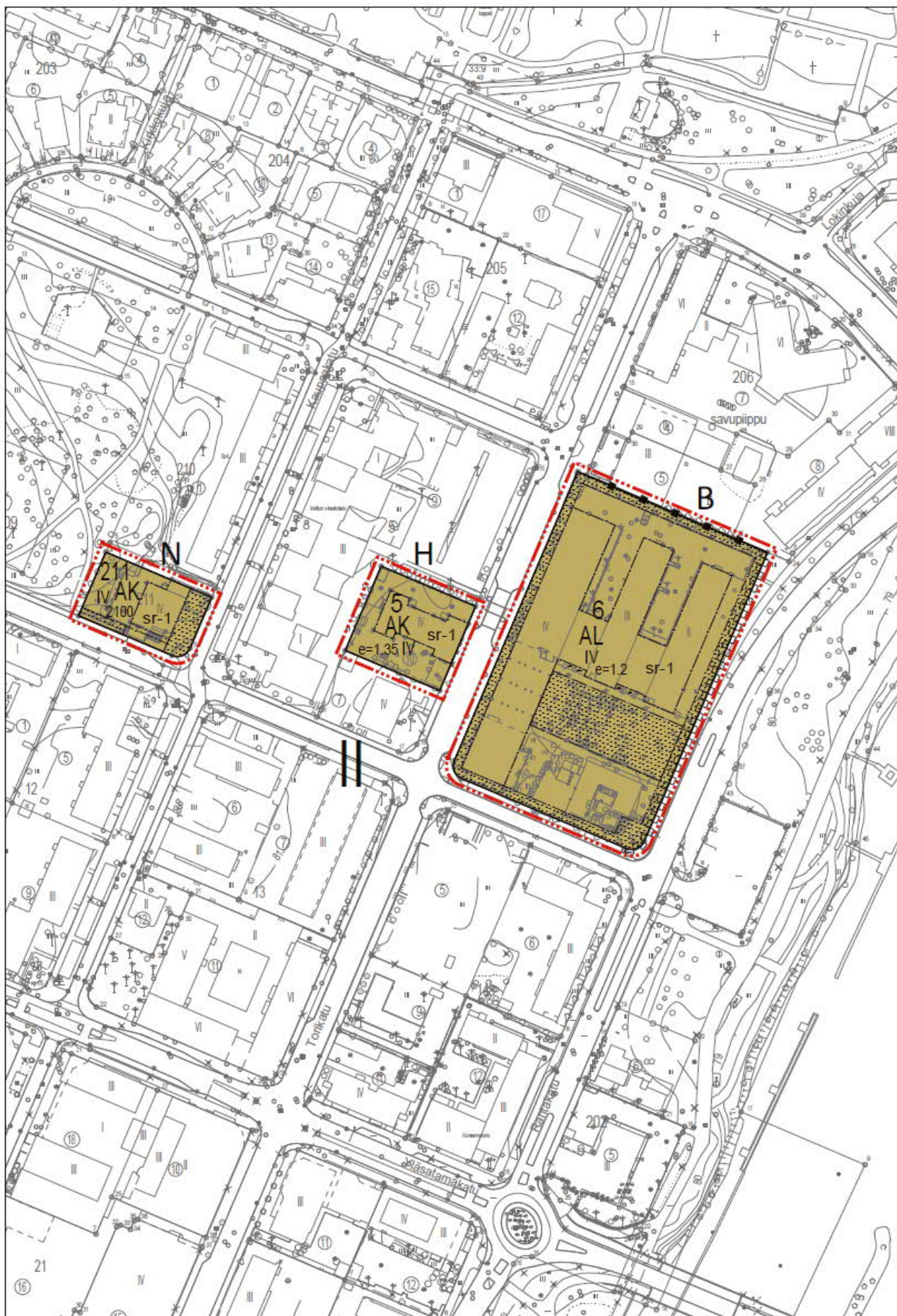
Rakennusoikeus ja rakennusala on pääasiassa merkitty toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Vanhoilla kaavoitetuilla alueilla on osaan kohteista lisätty kellarikerroksen laskennallinen rakennusoikeus kokonaisrakennusoikeuteen. Tämä tarkoittaa rakennusoikeuden näennäistä nousua, mutta on olemassa olevan tilanteen toteava.

Kaavassa on annettu yleismääräyksiä. Yleismääräykset on kirjattu kaavakartan määräysosioon.

Tehdyt ratkaisut on kuvattu tarkemmin kohdekohtaisesti.

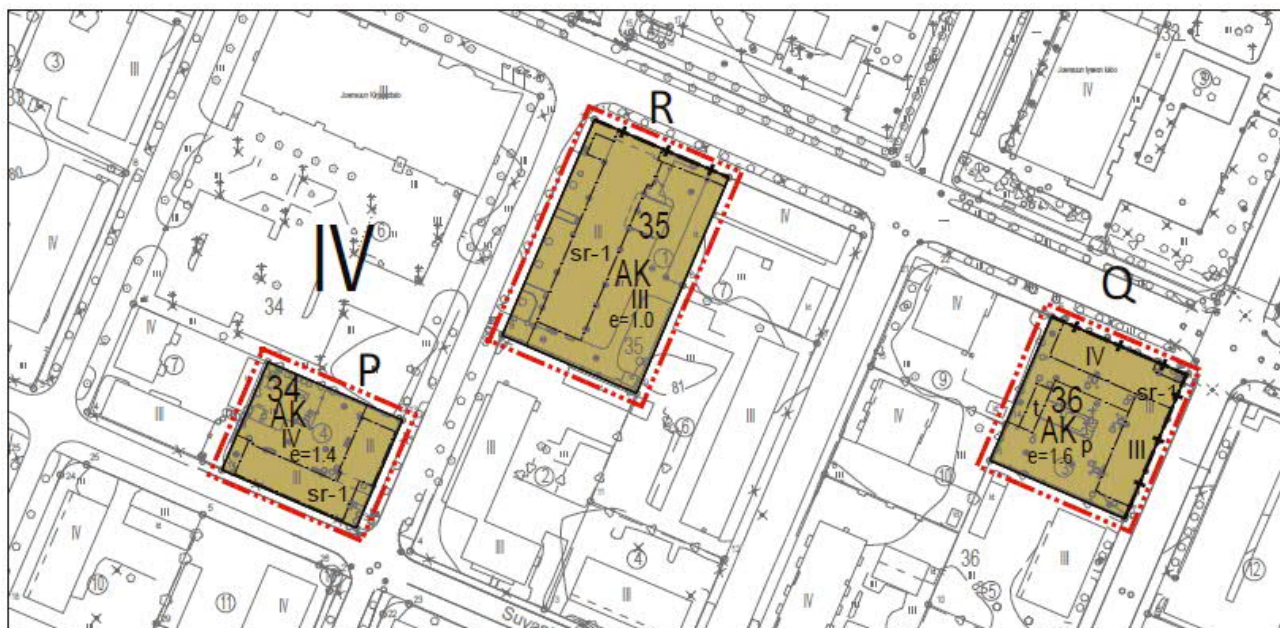
Suojelukaavaehdotus ja -määräykset



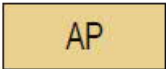
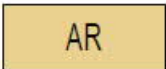
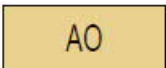
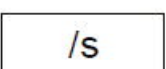
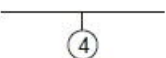


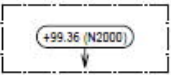
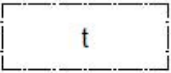
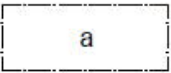
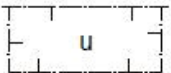
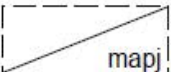
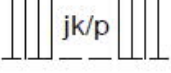
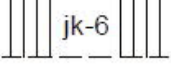


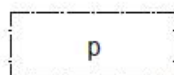




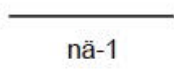
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Palvelurakennusten korttelialue.
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa asuminen on sallittua kolmannelta kerroksesta alkaen ylöspäin.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Kahden korttelin välinen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan numero.

3	Korttelin numero.
KALEVANKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1080	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
as20%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/3kIII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
IIu½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
e=0.5	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Uloke.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa korttelin yhteiset pysäköinti- ja jätehuoltotilat.
	Istutettava alueen osa.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	
	Ajoyhteys.
	
	Jalankululle varattu alueen osa, jolla potilasajot ovat sallittuja.
	Jalankululle varattu alueen osa, jonka saa kattaa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen. Ei lasketa rakennusoikeuteen.



Pysäköimispaikka.



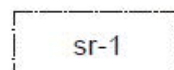
Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa.



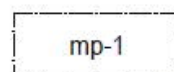
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(71/7)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.



Maisemallisesti merkittäviä puita, jotka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. sr-1 merkinnällä osoitettuja säilytettäviä rakennuksia saa laajentaa ottaen huomioon rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet.
2. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä, tulee ne korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä pyrkiä palauttamaan alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.
3. Korttelialueilla, joissa täydennysrakentaminen on mahdollista, tulee rakennusten olla massoiteltultaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, ympäristöön sopivan kokonaisuuden.
4. Suojeltavan rakennuksen osan julkisivuihin vaikuttavista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi värityksen olennainen muuttaminen, ikkunoiden tai ulko-ovien uusiminen, parvekkeiden lasittaminen. Aurinkokeräimien asentaminen kadunpuoleiselle katon lappeelle edellyttää toimenpidelupaa.
5. Olemassa olevassa rakennuksessa ulkoseinien, ikkunoiden ja niiden rakenteiden ääneneristävyyksivaatimus astuu voimaan ikkunoita uusittaessa tai muutoin julkisivuja korjattaessa rakennuslupaa edellyttävällä tavalla.
6. Korttelin 28 tontin 4 rakennuksen suojele koskee myös sen sisätiloja hissien ja porraskäytävän osalta. Korttelissa 6 sisätilojen suojele koskee Valtion vanhan virastotalon pääaulaa. Kortteleissa 6, 18, 28 ja 46 suojeltavien rakennusten kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvien sisätilojen, aulojen ja pääportaikon ominaispiirteitä, materiaaleja, väritystä sekä alkuperäisiä kiinteitä rakenteita tulee vaalia ja pyrkiä palauttamaan entistään.
7. Korttelin 28 Siltakadun puoleisissa rakennuksissa on oltava sama räystääskorkeus.
8. Kortteleissa 28, 29 ja 38 on ensimmäisen kerroksen oltava liiketiloja vähintään kadun puoleisella rakennuksen seinustalla. Liiketiloihin on oltava suora kulkuyhteys kadulta.
9. Korttelissa 28 ja 29 kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia ravintola- yms. tiloja 12 %:n osuudelta kokonaiskerrosalasta.
10. Korttelissa 28 sallitaan asuminen 3. kerroksesta ylöspäin.
11. Keskustan asuntoalueilla maantasokerrokseen saa toteuttaa myös lähipalvelu-, liike- ja toimistotiloja.
12. Talotekniset tilat saa tehdä myös varsinaisen kerroksen yläpuolelle. Tällöin teknisten tilojen etäisyyden rakennuksen julkisivusta tulee olla vähintään yhtä paljon kuin teknisten tilojen korkeus. Tilat tulee sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

13. Korttelissa 28 Siltakatu-Kauppakatu-risteykseen on tontista ensimmäisen kerroksen osalta jätettävä näkemäalueeksi ja yleiselle jalankululle varatuksi alueeksi sellaisen katuristeykseen liittyvä kolmion ala, jonka kateetit ovat 8 m. Alue on päällystettävä viereistä jalkakäytävää vastaavasti.
14. AK-kortteleissa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 kerrosneliömetriä ja talotekniset tilat, kuilut, irtaimisto- ja polkupyörävarastot, väestönsuojatilat sekä porrashuone- ja sisäaulatilojen 20 kerrosneliömetriä ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta ja valoisuutta. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
15. Asemakaava-alueella kortteileita 65 ja 68 lukuun ottamatta rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä kiviaineista materiaalia. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla. Talousrakennusten julkisivumateriaalina saa käyttää peittomaalattua puuta.
16. Kortteliin 3 tontille 3 saa rakentaa 250 k-m² suuruisen yhden uuden rakennuksen ja laajentaa tai rakentaa uuden vajan. Uusien rakennusten on sopeuduttava massoiltaan ja tyyliltään rakennettuun ympäristöön. Lisäksi tontille sallittuun enimmäiskerrosalaan sisältyen saa rakentaa talousrakennuksia. Talousrakennuksen enimmäispinta-ala saa olla 60 m². Talousrakennusten ja katosten runkosyvyys saa olla enintään 7 metriä ja rakennuksen harjan korkeus maasta mitattuna enintään 4,5 metriä.
17. Korttelissa 3 tontin 3 rakentamattomille osille jäävää kookasta puustoa ei saa ilman erityistä syytä hävittää.
18. Korttelin 3 tontti 3, korttelin 5 tontti 10, korttelin 11 tontti 8, korttelin 46 tontit 13,14 ja korttelin 65 tontti 15 on aidattava. Korttelirajoilla tulee käyttää pääsääntöisesti pensasaitaa ja toissijaisesti puusäleaitaa tai muuta kaupunkikuvaan sopivaa korkeatasoista aitaa.
19. Kortteli 201
- Koulukadun puoleisilla rakennusaloilla saadaan rakennusalueelle merkityn enimmäiskerrosluvun estämättä rakentaa kerrosten alapuolelle kerrosalaan laskettavaa, pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.
 - Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on rappaus.
 - Koulukadun puoleisten rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden keskimääräisen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).
 - Olemassa oleva puusto on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.
 - Tonttia ei saa aidata.
 - Korttelialueelle on tehtävä vähintään 100 m²:n suuruinen yhtenäinen leikki- ja oleskelualue, joka on erotettava istutuksin, aidoin tms. keinoin muista tontinosista. Leikki- ja oleskelualueen Koulukadun puoleiselle rajalle saadaan rakentaa enintään 150 cm korkea suoja-aita tai -muuri.
 - Rakennusalojen ulkopuolelle saa sijoittaa kiinteistön huoltoon tarvittavia suojakatoksia.
20. Hissien rakentaminen tulee ensisijaisesti suorittaa porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Jos hissejä ei voida rakentaa rakennuksen sisälle, saa rakentaa kerrosalan lisäksi rakennuksen rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle. Hissit on toteuttava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä, eivätkä heikennä rakennetun ympäristön arvoja.
21. Korttelialueilla, joilla piha-alueiden koko sen mahdollistaa, saa rakentaa talousrakennuksia ja katoksia. Talousrakennuksen enimmäispinta-ala saa olla 50 m². Rakennukset on sopeutettava tyyliltään ympäröiviin rakennuksiin.
22. Kortteli 301 kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) osana Joensuun rantapuistovyöhykettä. Uudisrakentamisen mittakaava, materiaalit ja värit tulee sovittaa ympäröivän alueen rakennustapaan siten, että rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden ominaisluonne säilyy.
23. Kortteleissa 71 ja 301 olevaa puustoa tulee vaalia, rakentamista lähellä olevat rungot tulee suojata rakentamisen ajaksi.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkamääräyksiä sovelletaan uudis- ja lisärakentamiseen.

Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 50 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ap / 70 k-m ² .
Asuminen:	1 ap / 100 k-m ² .
Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap / 160 k-m ² .
Tehostettu palveluasuminen:	1 ap / 190 k-m ² .

Jos autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitoksiin, on autopaikkoja osoitettava vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 65 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ap / 85 k-m ² .
Asuminen:	1 ap / 110 k-m ² .
Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap / 180 k-m ² .
Tehostettu palveluasuminen:	1 ap / 190 k-m ² .

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

Autopaikkoja voidaan osoittaa kiinteistön ulkopuolelta enintään 200 metrin etäisyydelle kiinteistöstä.

2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöauton hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupaa varten. Vähennystä ei tule soveltaa tehostetun palveluasumisen osalta. Kohdan 1 mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautoilla korvata enintään 10 %.

3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ppp / 50 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ppp / 50 k-m ² .
Asuminen:	1 ppp / 40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp / asunto.
Tehostettu palveluasuminen:	1 ppp / 80 k-m ² .

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

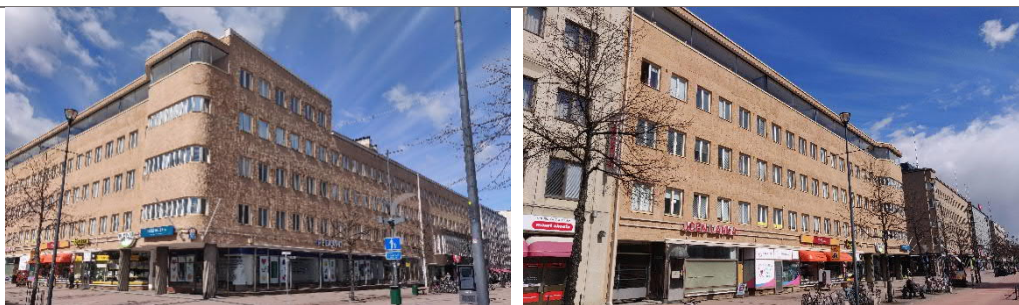
3. Polkupyöräpaikat saa sopimuksiin perustuen toteuttaa tontin ulkopuolelle.

4. 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.

5. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet pyöriteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla.

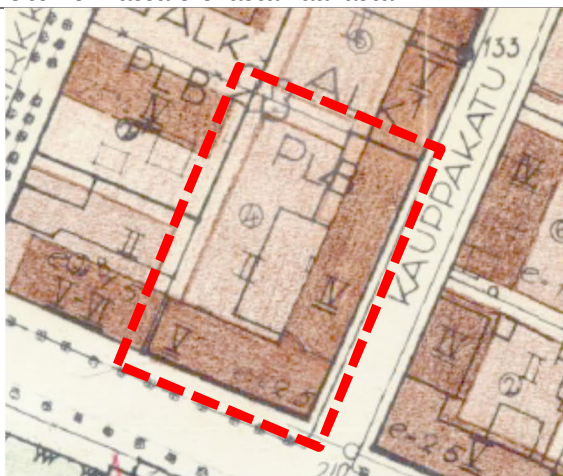
6. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

A Teräskulma, Kauppakatu 25 (167-2-28-4)

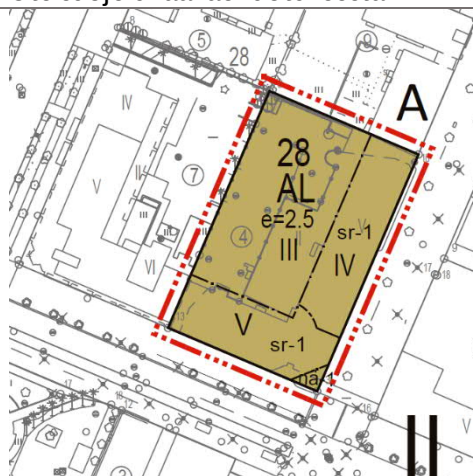


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 10
Kuuluu arvokkaisiin miljöökohteisiin (Siltakadun liikennetähtien rivistö)
Arvotus: maakunnallista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Teräskulman voimassa oleva kaava on vuodelta 1962. Teräskulman alue on voimassa olevan kaavan mukaisesti AL¹-korttelialuetta. AL¹-merkinnällä osoitetaan yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueet, jolle saa rakentaa asuinhuoneistoja ja niihin liittyviä taloussuojia, myymälä- ja toimistohuoneistoja sekä talon asukkaiden ja liikehuoneistojen käyttöön tarkoitettuja autosuojia. AL¹-merkinnällä varustetulla korttelialueella sijaitsevalle tontille saa rakentaa asuntoja enintään 51 % kokonais-huoneistoalasta ja mikäli asuntojen lukumäärä on suurempi kuin kolme, tulee siitä vähintään $\frac{3}{4}$ olla pinta-alaltaan alle 40 m². Voimassaolevan kaavan mukainen tehokkuusluku on e=2.5, joka tarkoittaa 7947,5 k-m². Kerrosluvuksi on määritetty V (viisi, alleviivattu kerrosluku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluvun) Siltakadun puoleiselle rakennusosalle, IV (neljä, alleviivattu kerrosluku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluvun) Kauppakadun puoleiselle rakennusosalle ja II (kaksi) pihan puoleiselle rakennusosalle.

Kaavamuuotosehdotus

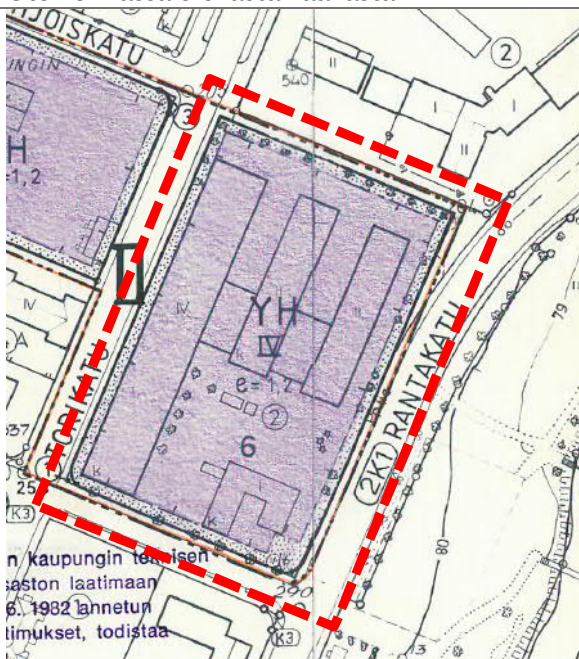
Kaavamuuotuksessa käyttötarkoitukseksi päivitetään AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka vastaa voimassaolevan kaavan merkintää. Rakennusoikeus pidetään voimassaolevan kaavan mukaisena e=2.5. Pihan puoleiselle rakennusosalle korjataan kerrosluku III (kolme). Kauppakadun puoleisen rakennusosan kerrosluvun alleviivaus poistetaan. Kauppakadun ja Siltakadun risteyksen kohdalle osoitetaan näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä). Teräskulma osoitetaan suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Teräskulman osalta rakennuksen suojelu koskee myös sen sisätiloja hissien ja porraskäytävän osalta. Korttelissa 28 suojeltavien rakennusten kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvien sisätilojen, aulojen ja pääportaikon ominaispiirteitä, materiaaleja, väritystä sekä alkuperäisiä kiinteitä rakenteita tulee vaalia ja pyrkiä palauttamaan entistään. Ensimmäisen kerroksen on oltava liiketiloja vähintään kadun puoleisella rakennuksen seinustalla. Liiketiloihin on oltava suora kulkuyhteys kadulta. Kortteliin saa rakentaa maanalaisia ravintola- yms. tiloja 12%:n osuudelta kokonaiskerrosalasta. Asuminen sallitaan kolmannesta kerroksesta ylöspäin.

B Valtion vanha virastotalo, Torikatu 36 (167-2-6-2)



Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 13
Arvotus: maakunnallista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Voimassa oleva kaava on vuodelta 1982. Valtion vanhan virastotalon alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Alueelle on merkitty tehokkuusluvaksi $e=1.2$, joka tarkoittaa $15\,260,2\text{ k-m}^2$ ja kerrosluvuksi IV. Korttelialueen reunoille on merkitty istutettavat alueen osat.

Kaavamuutosehdotus

Senaatti-Kiinteistöt on luopumassa Valtion vanhasta virastotalosta ja rakennukselle etsitään uutta käyttöä. Tämän vuoksi kaavamuutoksessa käyttötarkoitukseksi päivitetään AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Valtion vanha virastotalo osoitetaan suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Valtion vanhan virastotalon osalta rakennussuojelu koskee myös pääaulaa. Rakennusoikeus ja kerrosluku säilytetään ennallaan. Rantakadun puolelle merkitään katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Korttelialueen reunat merkitään voimassa olevan kaavan mukaisesti istutettaviksi alueen osiksi. Alueen keskivaiheilla oleva puistomainen piha merkitään ohjeelliseksi istutettavaksi alueen osaksi. Korttelissa 6 suojeltavien rakennusten kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvien sisätilojen, aulojen ja pääportaikon ominaispiirteitä, materiaaleja, väritystä sekä alkuperäisiä kiinteitä rakenteita tulee vaalia ja pyrkiä palauttamaan entistään.

C. Puhelinlaitoksen vanha osa, Kauppakatu 15 a (167-3-46-14)



Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 16
Arvotus: maakunnallista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta	Ote suojelukaavaehdotuksesta
Voimassa oleva kaava Alueen voimassa oleva kaava on vuodelta 1962. Puhelinlaitoksen alue on voimassaolevassa asemakaavassa merkitty korttelialueeksi, jolle saa rakentaa vain kunnallisteknisiä rakennuksia. Rakennuksiin saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen paikalla olo on kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä. Alueelle on merkitty tehokkuusluvaksi $e=0.8$, joka tarkoittaa $439,5 \text{ k-m}^2$ ja kerrosluvuksi III. Tontin rakentamaton osa on maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan istutettava ja puistomaisessa kunnossa pidettävä. Kaavamuutosehdotus Kaavamuutoksessa tonttijako päivitetään olemassa olevan tilanteen mukaiseksi, korttelialue käsittää tontit 13 ja 14. Puhelinlaitoksen vanha osa sijaitsee tontilla 14. Puhelinlaitoksen vanha osa osoitetaan suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Korttelissa 46 suojeltavien rakennusten kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvien sisätilojen, aulojen ja pääportaikon ominaispiirteitä, materiaaleja, väritystä sekä alkuperäisiä kiinteitä rakenteita tulee vaalia ja pyrkiä palauttamaan entistään. Tontille 14 merkitään rakennusoikeus toteutuneen mukaisesti (510 k-m^2). Tontille 13 merkitään voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus $e=0.8$. Kerrosluku säilytetään korttelialueella voimassaolevan kaavan mukaisena (III). Alueella on nykyään liiketiloja, eikä puhelinlaitokselle ole enää tarvetta. Tämän vuoksi korttelialueen käyttötarkoitukseksi päivitetään AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	

D. Ora-Kotila, Siltakatu 10 (167-2-29-8)

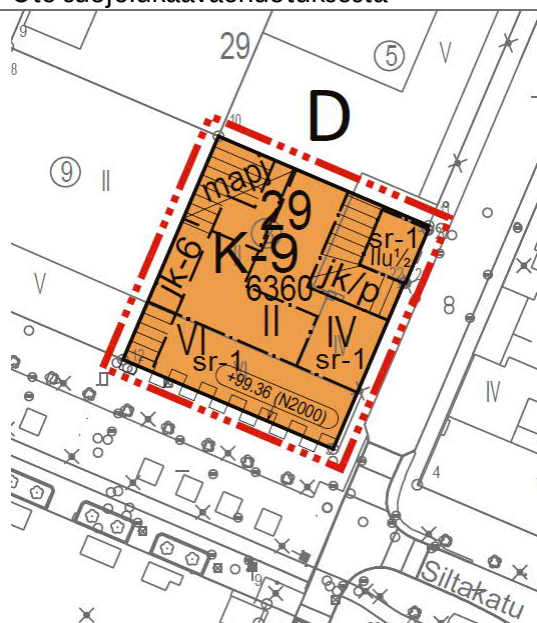


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 20
Kuuluu arvokkaisiin miljöökohteisiin (Siltakadun liikennetähtien rivistö)
Arvotus: maakunnallista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Voimassaoleva kaava on vuodelta 2001. Ora-Kotilan alue on voimassaolevassa kaavassa merkitty seuraavasti: liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa asuminen sallitaan kolmannelta kerroksesta alkaen ylöspäin (K-9). Rakennusoikeutta alueelle on merkitty 6360 k-m². Ora-Kotilan Siltakadun puoleiselle rakennusosalle on merkitty kerrosluvuksi VI (kuusi) ja Torikadun puoleiselle osalle IV (neljä). Pihan puoleiselle rakennusosalle on merkitty kerrosluku II (kaksi). Torikadun varrella sijaitseva vanhempi liikerakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-3) ja sille on merkitty kerrosluku IIu^{1/2} (kaksi, murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi). Luoteiskulmaan on merkitty ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa korttelin yhteiset pysäköinti- ja jätehuoltotilat (mapi). Lisäksi korttelialueelle on merkitty jalankulkuyhteyksiä ja julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Siltakadun puolelle on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kaavamuutosehdotus

Kaavamuutoksessa ei tehdä muutoksia käyttötarkoituserkintään. Ora-Kotilan rakennus merkitään suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1) ja Torikadun varrella sijaitsevan, voimassaolevassa asemakaavassa suojellun rakennuksen suojelumerkintä päivitetään nykyisin käytössä olevaan suojelumerkintään sr-1. Rakennusoikeus ja kerroslukumerkinnät säilytetään ennallaan. Myös maanalaisen tilan, jalankulkuyhteyksimerkinnän, ajoneuvoliittymäkiellon ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasemamerkintä säilytetään voimassa olevan kaavan mukaisina. Korkeusasemamerkintä korjataan koordinaatistoon N2000.

E. Koulukatu 40, 42, 44 (167-2-201-9)



Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 49, 50, 51

Kuuluu arvokkaisiin miljöokohteisiin (kortteli 201). Seudullisesti merkittävä.

Arvotus: seudullista arvoa seudullista arvoa (kulttuurihistoriallinen selvitys 2011, Piiparinen), maakunnallista arvoa (Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 3. vaiheen inventointi, 2014, ma/km nro 102)

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Koulukadun tontin 9 voimassaoleva kaava on vuodelta 1998. Alue on voimassaolevassa asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Alueelle on merkitty rakennusaloittain rakennusoikeudet (1410, 1470 ja 820) ja kerrosluku III. Yhteensä rakennusoikeutta on 3700 k-m². Alueella on lisäksi merkitty leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le) ja pysäköimispaikkoja (p). Lisäksi yleismääräysten mukaan saadaan Koulukadun puoleisilla rakennusaloilla rakennusalueelle merkityn enimmäiskerrosluvun estämättä rakentaa kerrosten alapuolelle kerrosalaan laskettavaa, pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Rakennusalojen ulkopuolelle saa sijoittaa kiinteistön huoltoon tarvittavia suojakatoksia. Yleismääräyksissä on lisäksi julkisivua, ääneneristävyyttä ja leikkialueita koskevia määräyksiä.

Kaavamuutosehdotus

Kaavamuutoksessa voimassa olevan kaavan merkinnät säilytetään pääasiassa ennallaan. Asuinrakennuksille osoitetaan suojelumerkinnät (sr-1). Kerrosluku korjataan toteutuneen mukaisesti neljään (IV). Leikkialueen Koulukadun puoleiselle sivulle lisätään merkintä säilytettävästä/istutettavasta puurivistä, joka mukailee toteutunutta tilannetta.

E. Koulukatu 46, 48 (167-2-201-8)

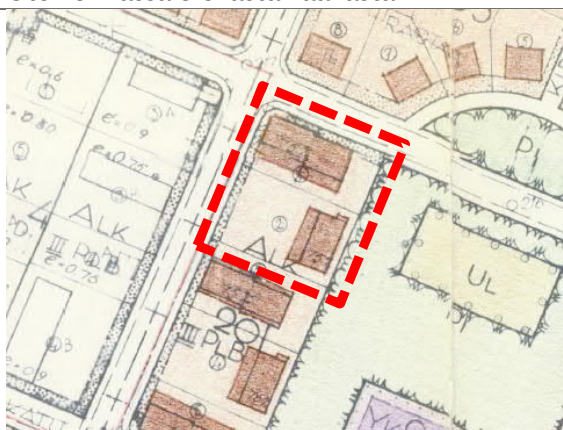


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 52,53

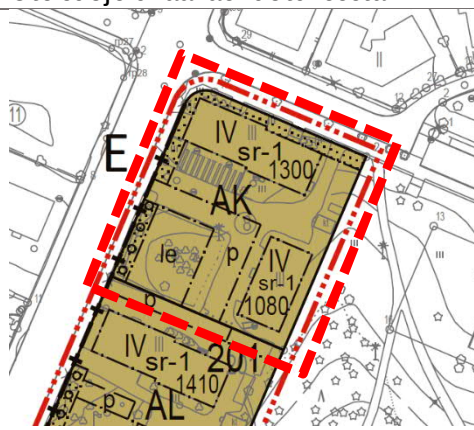
Kuuluu arvokkaisiin miljöökohteisiin (kortteli 201). Seudullisesti merkittävä.

Arvotus: seudullista arvoa, (kulttuurihistoriallinen selvitys 2011, Piiparinen), maakunnallista arvoa (Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 3. vaiheen inventointi, 2014, ma/km nro 102)

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta

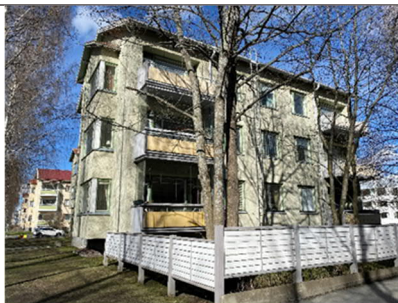
Voimassa oleva kaava

Koulukadun tontin 8 voimassa oleva kaava on vuodelta 1962. Tontin 8 alue on voimassa olevan kaavan mukaisesti ALK-korttelialuetta. ALK-merkinnällä osoitetaan yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueet, jolle saa rakentaa asuinhuoneistoja ja niihin liittyviä taloussuojia, myymälä- ja toimistohuoneistoja sekä talon asukkaiden ja liikehuoneistojen käyttöön tarkoitettuja autosuojia. Alueelle on merkitty kerrosluku III, alleviivattu kerrosluku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerosluvun. Rakennusoikeus on merkitty rakennusaloille prosenttilukuna. Tontille on merkitty kaksi rakennus-alaa, joilla on prosenttiluku 75%. Luku osoittaa, kuinka suuren osan rakennus-alasta saa käyttää rakentamiseen. Yhteensä voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on noin 2328 k-m². Koulukadun ja Pohjoiskadun puoleiset tontin osat on merkitty istutettavaksi tontin tai rakennuspaikan osaksi.

Kaavamuutosehdotus

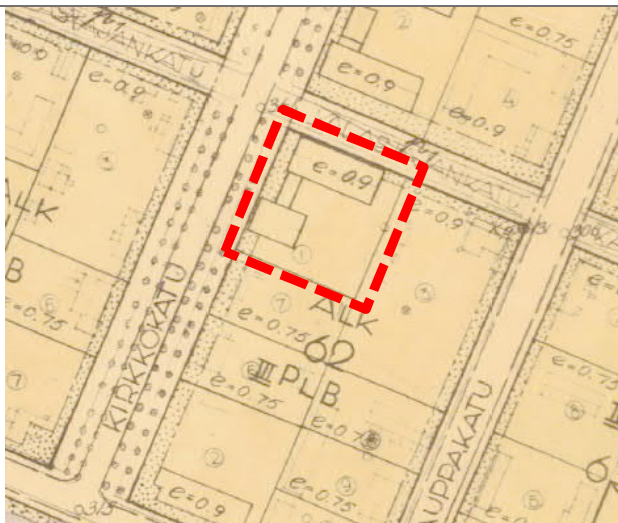
Kaavamuutoksessa voimassa olevan kaavan käyttötarkoituserkintä päivitetään toteutuneen tilanteen mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asuinrakennuksille osoitetaan suojelumerkinnot (sr-1). Kerrosluku korjataan toteutuneen mukaisesti neljään (IV). Rakennusoikeudet merkitään toteutuneen mukaisesti rakennusaloittain. Yhteensä rakennusoikeutta merkitään 2380 k-m². Lisäksi Koulukadun puolelle osoitetaan toteutuneen mukaisesti leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Keskustan asuntoalueilla maantasokerrokseen saa toteuttaa myös lähipalvelu-, liike- ja toimistotiloja. Lisäksi yleismääräysten mukaan saadaan Koulukadun puoleisilla rakennusaloilla rakennus-alalle merkityn enimmäiskerrosluvun estämättä rakentaa kerrosten alapuolelle kerrosalaan laskettavaa, pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Rakennusalojen ulkopuolelle saa sijoittaa kiinteistön huoltoon tarvittavia suojakatoksia. Yleismääräyksissä on lisäksi julkisivua, ääneneristävyyttä ja leikkialueita koskevia määräyksiä. Pohjoiskadun ja Koulukadun puoleiselle tontin reunalle osoitetaan istutettavia alueen osia. Koulukadun puolelle osoitetaan toteutuneen mukaisesti säilytettävä puurivi.

F. "Kaksois-Pertti", Kirkkokatu 6 (167-3-62-1)

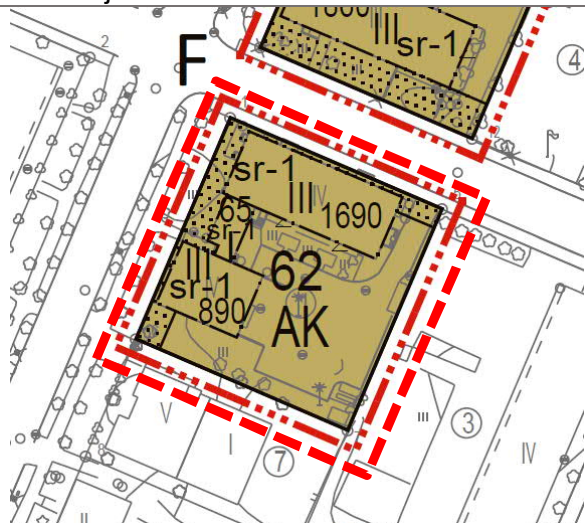


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 55
Arvotus: seudullista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Kirkkokatu 6:n voimassaoleva kaava on vuodelta 1962. Alue on voimassa olevan kaavan mukaisesti ALK-korttelialue. ALK-merkinnällä osoitetaan yhdistettyjen liike- ja asuinkeuhkalojen korttelialueet, jolle saa rakentaa asuinhuoneistoja ja niihin liittyviä taloussuojia, myymälä- ja toimistohuoneistoja sekä talon asukkaiden ja liikehuoneistojen käyttöön tarkoitettuja autosuojia. Alueelle on merkitty kerrosluku III, alleviivattu kerrosluku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluvun. Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.9$, joka tarkoittaa noin 1884,6 k-m². Kirkkokadun ja Kalastajankadun puoleisilla tontin osilla on merkintä istutettavasta tontin tai rakennuspaikan osasta.

Kaavamuutosehdotus

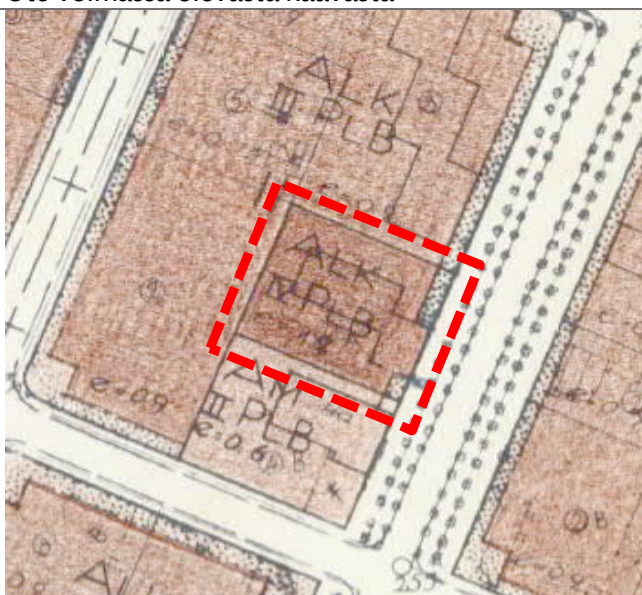
Kaavamuutoksessa voimassa olevan kaavan käyttötarkoituksimerkintä päivitetään toteutuneen tilanteen mukaisesti asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK). Asuinrakennuksille ja niiden väliin sijoittuvalle matalammalle osalle osoitetaan suojelumerkinnät (sr-1). Kerrosluku pidetään muutoin voimassaolevan kaavan mukaisena, mutta alleviivaus poistetaan (III). Rakennusoikeus merkitään toteutuneen mukaisesti rakennusaloittain. Rakennusoikeuteen on lisätty laskennallinen kellarikerroksen rakennusoikeus toteutuneen mukaisesti. Yhteensä rakennusoikeutta merkitään 2645 k-m². Istutettavat alueen osat Kirkkokadun ja Kalastajankadun puolilla säilytetään voimassa olevan kaavan mukaisina.

G. Kirkkokatu 35 b (167-2-11-8)



Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 56
Arvotus: seudullista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Kirkkokatu 35 b:n voimassa oleva kaava on vuodelta 1962. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty ALK-korttelialueeksi. ALK-merkinnällä osoitetaan yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueet, jolle saa rakentaa asuinhuoneistoja ja niihin liittyviä taloussuojia, myymälä- ja toimistohuoneistoja sekä talon asukkaiden ja liikehuoneistojen käyttöön tarkoitettuja autosuojia. Alueelle on merkitty kerrosluku IV (neljä) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=1.2$, joka tarkoittaa noin 1903,2 k-m². Kirkkokadun puoleinen tontin osa on merkitty istutettavaksi tontin tai rakennuspaikan osaksi.

Kaavamuutosehdotus

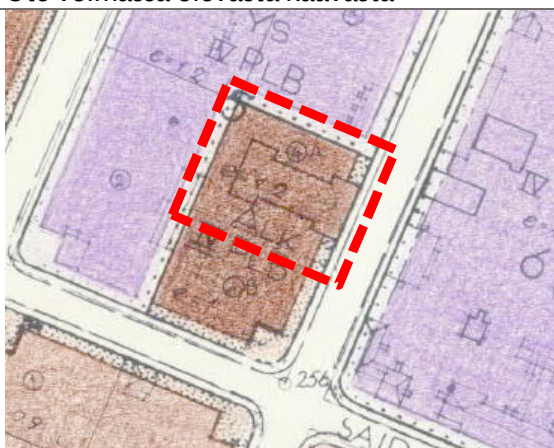
Kaavamuutoksessa voimassa olevan kaavan käyttötarkoituksimerkintä päivitetään toteutuneen tilanteen mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerrosluku pidetään voimassaolevan kaavan mukaisena (IV, neljä). Rakennusoikeus merkitään toteutuneen mukaisesti ja siihen on lisätty laskennallinen kellarikerroksen rakennusoikeus toteutuneen mukaisesti. Yhteensä rakennusoikeutta merkitään $e=1.7$, joka tarkoittaa noin 2696,2 k-m². Pohjois- ja länsipuolelle merkitään istutettavat alueen osat. Pysäköimispaikka merkitään toteutuneen tilanteen mukaisesti.

H. Torikatu 37 b (167-2-5-10)

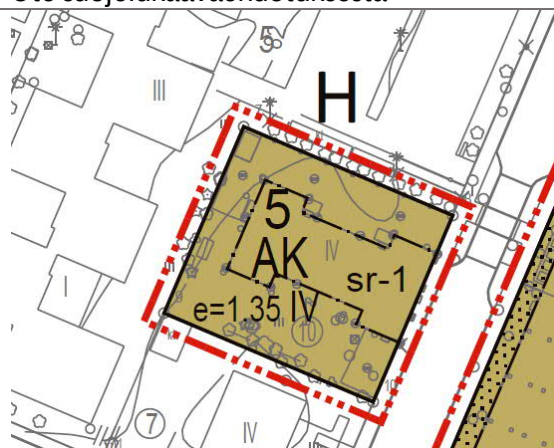


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 57
Arvotus: seudullista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Torikatu 37 b:n voimassa oleva kaava on vuodelta 1962. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty ALK-korttelialueeksi. ALK-merkinnällä osoitetaan yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueet, jolle saa rakentaa asuinhuoneistoja ja niihin liittyviä taloussuojia, myymälä- ja toimistohuoneistoja sekä talon asukkaiden ja liikehuoneistojen käyttöön tarkoitettuja autosuojia. Alueelle on merkitty kerrosluku IV (neljä, alleviivattu kerrosluku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluvun) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=1.2$, joka tarkoittaa noin 2125,2 $k-m^2$. Torikadun puoleinen tontin osa on merkitty istutettavaksi tontin tai rakennuspaikan osaksi.

Kaavamuutosehdotus

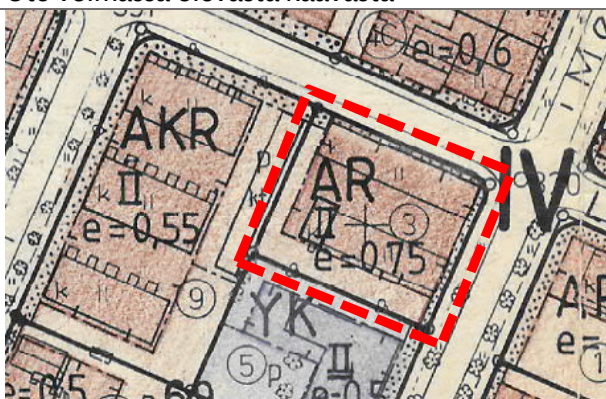
Kaavamuutoksessa voimassa olevan kaavan käyttötarkoituksmerkintä päivitetään toteutuneen tilanteen mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerrosluku pidetään voimassa olevan kaavan mukaisena (IV, neljä), mutta alleviivaus poistetaan. Rakennusoikeus merkitään toteutuneen mukaisesti ja siihen on lisätty laskennallinen kellarikerroksen rakennusoikeus toteutuneen mukaisesti. Yhteensä rakennusoikeutta merkitään $e=1.35$, joka tarkoittaa noin 2390,9 $k-m^2$.

I. Louhelankatu 9 (167-4-69-3)

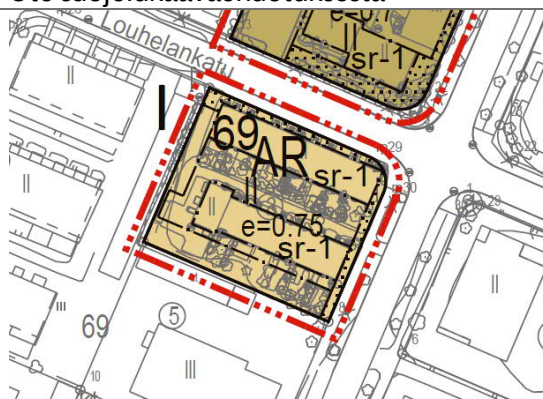


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 58
Arvotus: seudullista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Louhelankatu 9:n voimassa oleva kaava on ympäristöministeriön 6.2.1985 hyväksymä asemakaava. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Alueelle on merkitty kerrosluku II (kaksi) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.75$, joka tarkoittaa noin 1232,25 k-m². Louhelankadun ja Merimiehenkadun puoleiset tontin osat on merkitty istutettavaksi alueeksi.

Kaavamuutosehdotus

Kaavamuutoksessa voimassa olevan kaavan käyttötarkoitusmerkintä pidetään ennallaan. Asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerrosluku ja rakennusoikeus säilytetään voimassaolevan kaavan mukaisina. Istutettavien alueiden merkinnät säilytetään voimassa olevan kaavan mukaisina.

J. Gävlenlinnan päiväkoti, Papinkatu 1 (167-3-301-1)

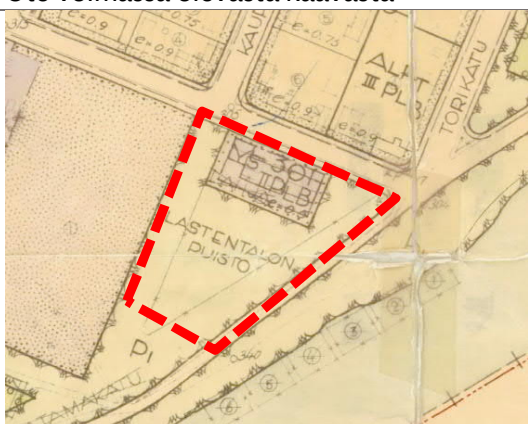


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 62

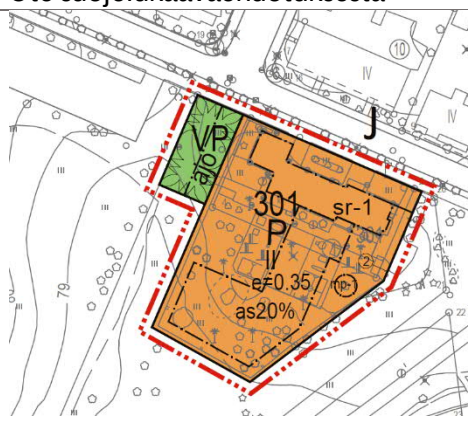
Kuuluu Pielisjoen länsirannan arvokkaisiin miljöökohteisiin.

Arvotus: seudullista arvoa (kulttuurihistoriallinen selvitys 2011, Piiparinen), maakunnallista arvoa (Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaiheen inventointi, luonnos 26.4.2021)

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Gävlenlinnan päiväkodin voimassa oleva kaava on peräisin vuodelta 1962. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty korttelialueeksi, jolle saa rakentaa vain sairaaloita ja muita sosiaalista toimintaa palvelevia rakennuksia. Rakennuksiin saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen paikalla olo on laitoksen hoidon kannalta välttämätöntä (YS). Tontin rakentamaton osa on maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan istutettava ja kunnossa pidettävä. Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.5$, joka tarkoittaa noin 825 k-m² ja kerrosluvuksi II (kaksi). Osa Gävlenlinnan päiväkodin nykyisestä piha-alueesta on merkitty istutettavaksi puistoalueeksi (PI).

Kaavamuutosehdotus

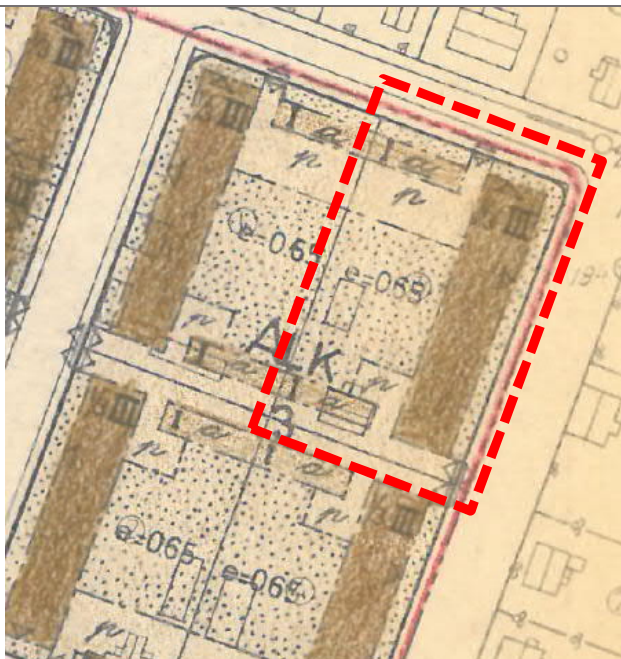
Kaavamuutoksessa voimassa olevan kaavan käyttötarkoituksimerkintä muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Käyttötarkoituksimerkintä mahdollistaa nykyisen käytön jatkumisen sekä muun palvelutoiminnan sijoittamisen alueelle. Alueen rajausta tehdään toteutuneen päiväkodin piha-alueen mukaisesti. Alueelle osoitetaan ajoyhteys toteutuneen mukaisesti länsipuolen puistoalueelta. Kerrosluku säilytetään voimassa olevan kaavan mukaisena (II, kaksi). Tehokkuusluvaksi merkitään $e=0.35$, joka tarkoittaa noin 1350 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy noin 525 k-m² korttelialueen koon kasvaessa toteutuneen piha-alueen mukaiseksi. Piha-alueella sijaitseva tammi merkitään maisemallisesti tärkeäksi puuksi (mp-1). Aluetta koskee as20%-merkintä, joka osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Päiväkodin rakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kortteli 301 kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) osana Joensuun rantapuistovyöhykettä. Uudisrakentamisen mittakaava, materiaalit ja väriytyy tulee sovitaa ympäröivän alueen rakennustapaan siten, että rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden ominaisluonne säilyy.

K. Kalevankatu 43 (167-1-3-3)

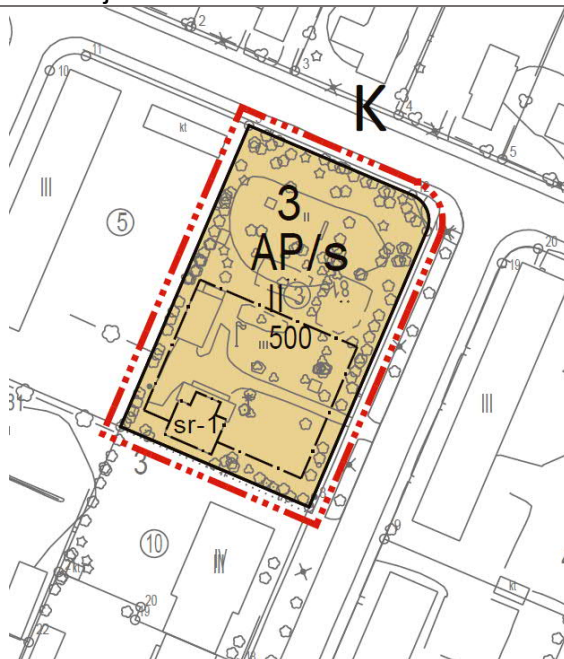


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 74
Arvotus: seudullista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Kalevankatu 43:n voimassa oleva kaava on sisäasiainministeriön 23.3.1971 vahvistama asemakaava. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Alueelle on merkitty kerrosluku III (kolme) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.65$, joka tarkoittaa noin 2057,25 k-m². Voimassaolevassa kaavassa on lisäksi merkitty pohjois- ja eteläosiin auton säilytyspaikkojen rakennusalat (a) ja pysäköimispaikkoja (p).

Kaavamuutosehdotus

Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Kerrosluvuksi merkitään II (kaksi) ja rakennusoikeudeksi merkitään 500. Rakennusoikeus vähenee voimassa olevaan kaavaan nähden noin 1557,25 k-m². Alueella sijaitseva asuinrakennus merkitään suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Kiinteistön omistaja on ilmoittanut haluavansa luopua ylimääräisestä rakennusoikeudesta ja toivoo käyttötarkoituksen merkitsemistä olemassa olevan tilanteen mukaiseksi.

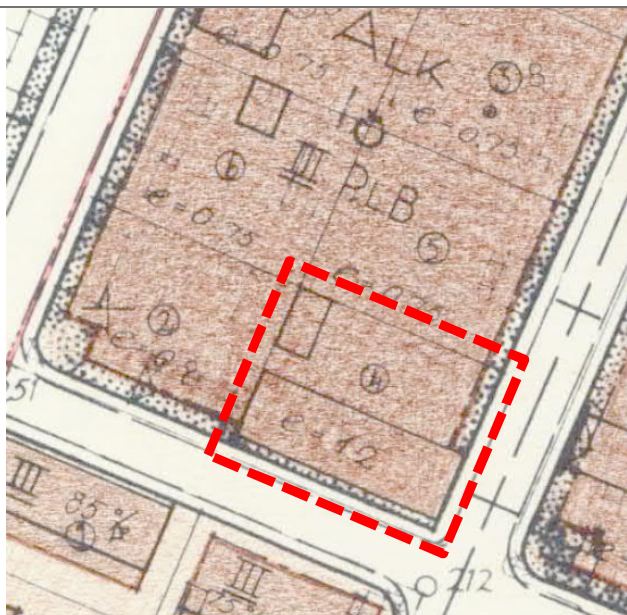
L. Tshokkisen talo, Niskakatu 18 (167-1-18-4)



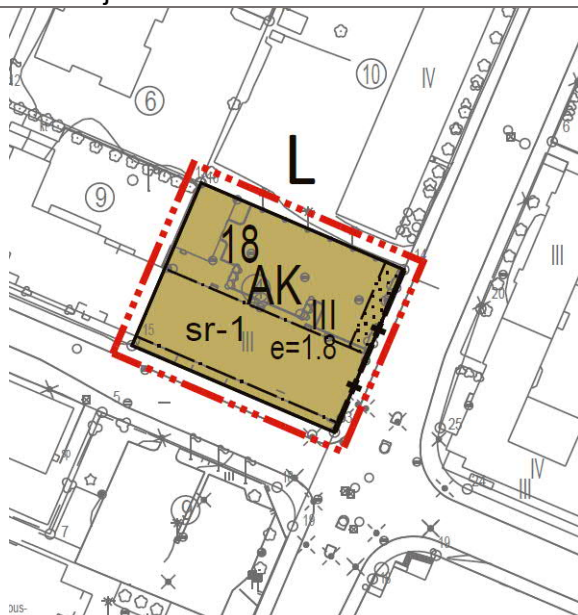
Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 79

Arvotus: seudullista arvoa (kulttuurihistoriallinen selvitys 2011, Piiparinen) maakunnallista arvoa (Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 3. vaiheen inventointi, 2014, ma/km nro 130)

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassaoleva kaava

Tshokkisen talon voimassa oleva kaava on vuodelta 1962. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty ALK-korttelialueeksi. ALK-merkinnällä osoitetaan yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueet, jolle saa rakentaa asuinhuoneistoja ja niihin liittyviä taloussuojia, myymälä- ja toimistohuoneistoja sekä talon asukkaiden ja liikehuoneistojen käyttöön tarkoitettuja autosuojia. Alueelle on merkitty kerrosluku III (kolme, alleviivattu kerrosluku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluvun) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=1.2$, joka tarkoittaa noin 1924,8 k-m^2 . Kirkkokadun ja Niskakadun puolelle on merkitty istutettava tontin tai rakennuspaikan osa.

Kaavamuutosehdotus

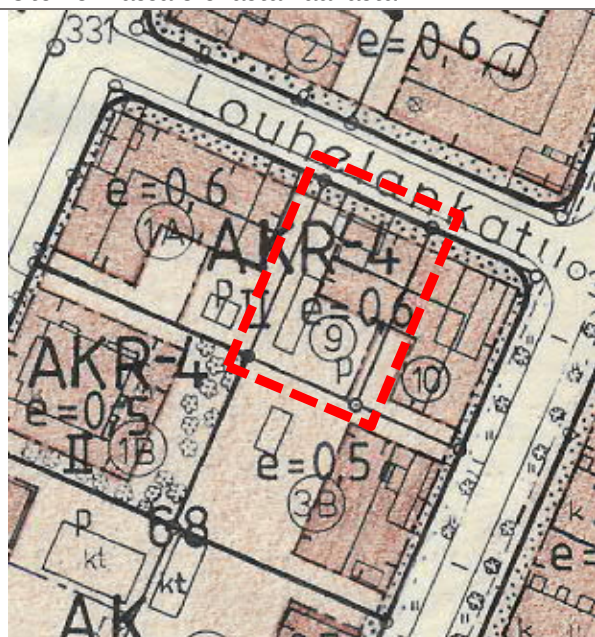
Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus päivitetään toteutuneen tilanteen mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerrosluku pidetään voimassaolevan kaavan mukaisena (III, kolme), mutta alleviivaus poistetaan. Rakennusoikeus merkitään toteutuneen mukaisesti ja siihen on lisätty laskennallinen kellarikerroksen rakennusoikeus toteutuneen mukaisesti. Yhteensä rakennusoikeutta merkitään $e=1.8$, joka tarkoittaa noin 2887,2 k-m^2 . Rakennuksen kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvien sisätilojen, aulojen ja pääportaikon ominaispiirteitä, materiaaleja, väritystä sekä alkuperäisiä kiinteitä rakenteita tulee vaalia ja pyrkiä palauttamaan entistään.

M. Louhelankatu 13 b (167-4-68-9)



Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 80
Arvotus: seudullista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Louhelankatu 13 b:n voimassa oleva kaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 6.2.1985. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty AKR-4-korttelialueeksi. Merkinnällä osoitetaan asuin- ja rivitalojen korttelialue. Korttelialuetta koskien voimassa olevassa asemakaavassa on annettu määräyksiä katon lappeen, rakennusten julkisivujen, talousrakennusten ja tontilla olevien rakennusten peruskorjauksen suhteen. Alueelle ei saa rakentaa varsinaisten kerrosten lisäksi maanpäällistä kellarikerrosta. Alueelle on merkitty kerrosluku II (kaksi) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.6$, joka tarkoittaa noin 496,28 k-m². Louhelankadun puolelle on merkitty istutettava alueen osa. Rakennuksen harjan suuntaa osoittava viiva on merkitty Louhelankadun suuntaiseksi.

Kaavamuutosehdotus

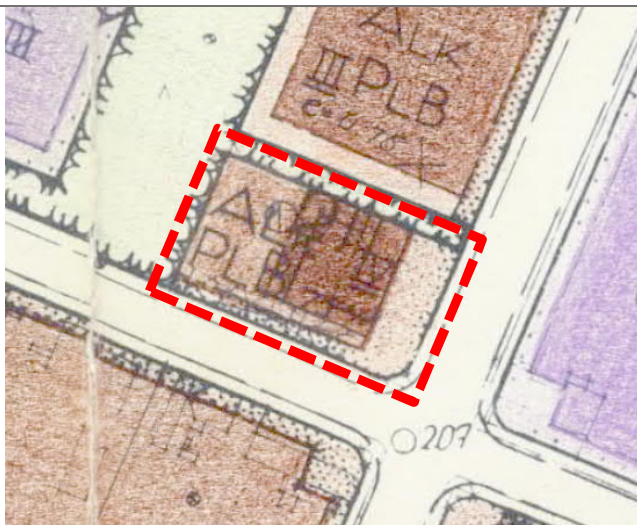
Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus päivitetään toteutunutta tilannetta mukaillen asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerrosluku pidetään voimassaolevan kaavan mukaisena (II, kaksi). Rakennusoikeus säilytetään ennallaan. Rakennusalan rajoja tarkistetaan voimassa olevaa kaavaa väljemmiksi, mikä mahdollistaa tontin monipuolisemman käytön. Rakennusalan raja on kiinni länsipuolisessa tontin rajassa, kuten länsipuolisen naapuritontin autokatoksenkin rakennusala.

N. Kauppakatu 41 (167-2-211-2)

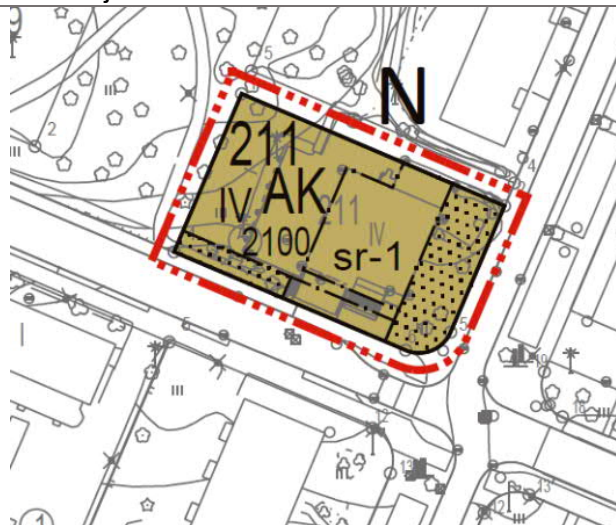


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 89
Arvotus: seudullista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Kauppakatu 41:n voimassa oleva kaava on peräisin vuodelta 1962. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty ALK-korttelialueeksi. ALK-merkinnällä osoitetaan yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueet, jolle saa rakentaa asuinhuoneistoja ja niihin liittyviä taloussuojia, myymälä- ja toimistohuoneistoja sekä talon asukkaiden ja liikehuoneistojen käyttöön tarkoitettuja autosuojia. Alueelle on merkitty kerrosluku IV (neljä, alleviivattu kerrosluku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluvun) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty prosenttiluvulla 75%, joka tarkoittaa lukua, joka osoittaa kuinka suuren osan rakennusalueesta saa käyttää rakentamiseen. Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on noin 1539 k-m². Kauppakadun ja Sairaalakadun puolelle on merkitty istutettava tontin tai rakennuspaikan osa.

Kaavamuutosehdotus

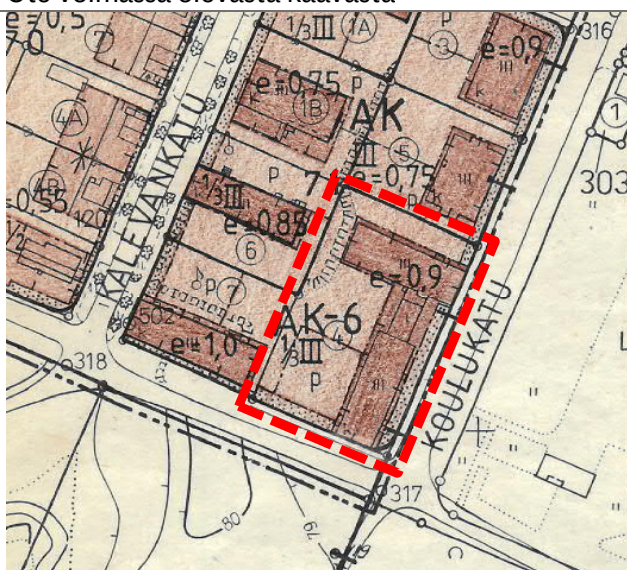
Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus päivitetään toteutunutta tilannetta mukaillen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerrosluku pidetään voimassaolevan kaavan mukaisena (IV, neljä), mutta alleviivaus poistetaan. Rakennusoikeus merkitään toteutunutta tilannetta mukaillen ja siihen on lisätty laskennallinen kellarikerroksen rakennusoikeus toteutuneen mukaisesti. Yhteensä rakennusoikeutta merkitään 2100 k-m². Istutettavat alueen osat merkitään toteutuneen mukaisesti.

O. Koulukatu 1 (167-4-71-4)

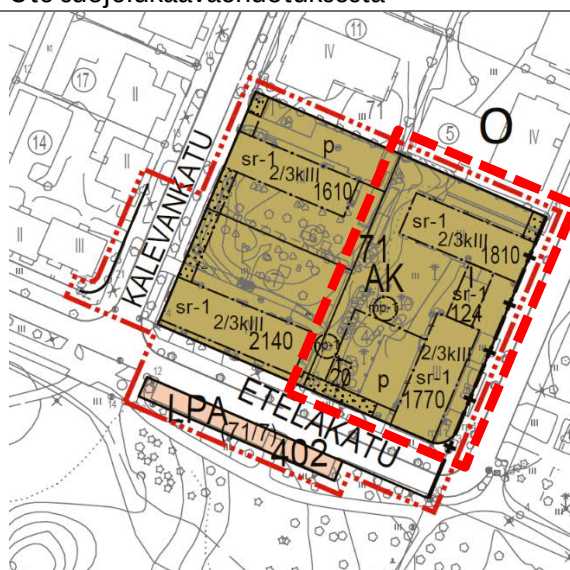


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 90
Arvotus: seudullista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Koulukatu 1:n voimassa oleva kaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 6.2.1985. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty AK-6-korttelialueeksi. Merkinnällä osoitetaan asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue. Korttelialuetta koskien voimassa olevassa asemakaavassa on annettu määräyksiä rakennusoikeuden käytön ja uudisrakentamisessa käytettävien rakennusmateriaalien suhteen. Alueelle ei saa rakentaa varsinaisten kerrosten lisäksi maanpäällistä kellarikerrosta. Alueelle on merkitty kerrosluku 1/3III (kolme, murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.9$, joka tarkoittaa noin 2860,2 k-m². Koulukadun ja Eteläkadun puolelle on merkitty istutettavat alueen osat.

Kaavamuutosehdotus

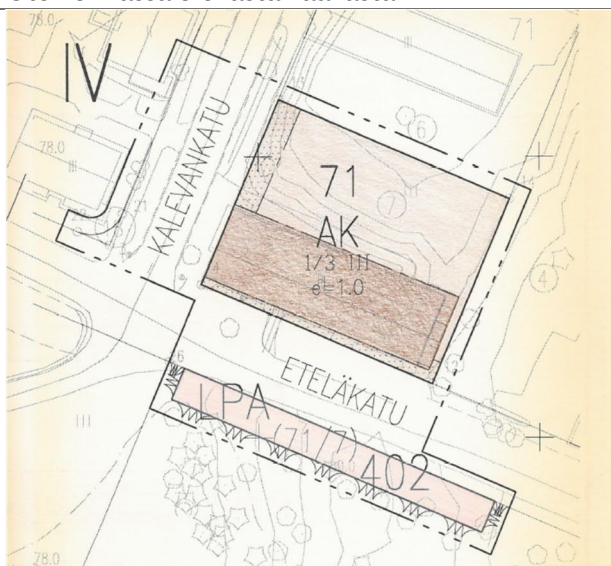
Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus päivitetään voimassa olevaa kaavaa ja toteutunutta tilannetta mukaillen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asuinrakennuksille sekä niiden väliin sijoittuvalle matalammalle rakennusosalle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerroslukua tarkistetaan toteutuneen tilanteen mukaisesti 2/3kIII:een (kolme, murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi). Rakennusoikeus merkitään toteutuneen mukaisesti rakennusmassoittain ja niihin on lisätty laskennallinen kellarikerroksen rakennusoikeus toteutuneen mukaisesti. Yhteensä rakennusoikeutta merkitään 3700 k-m². Pihalla sijaitseva piharakennukselle merkitään rakennusala ja rakennusoikeutta 20 k-m². Piha-alueella sijaitsevat kuusi ja poppeli merkitään maisemallisesti merkittäviksi puiksi (mp-1).

O. Kalevankatu 2 a (167-4-71-7)

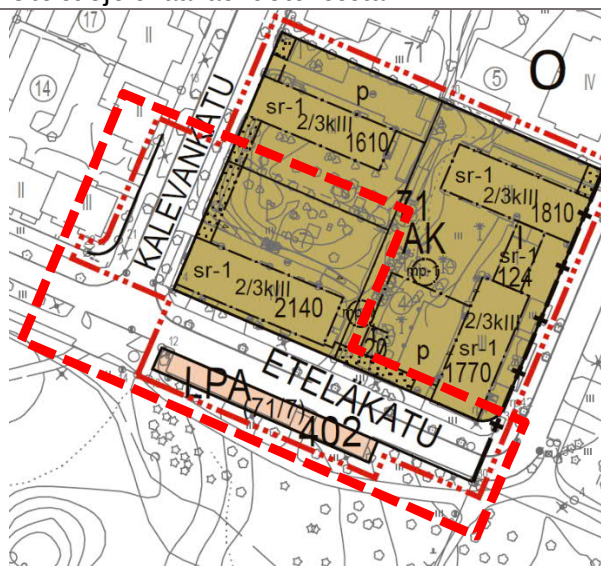


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 93
Arvotus: paikallista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Kalevankatu 2 a:n voimassa oleva kaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 14.4.1997. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty AK-korttelialueeksi. Merkinnällä osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialuetta koskien voimassa olevassa asemakaavassa on annettu määräyksiä rakennusoikeuden käytön ja uudisrakentamisessa käytettävien rakennusmateriaalien suhteen. Alueelle ei saa rakentaa varsinaisten kerrosten lisäksi maanpäällistä kellarikerrosta. Alueelle on merkitty kerrosluku 1/3III (kolme, kerrosluvun alapuoliseen tilaan saadaan sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään murtoluvun osoittama määrä suurimman kerroksen alasta) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=1.0$, joka tarkoittaa noin 1592 k-m². Kalevankadun ja Eteläkadun puolelle on merkitty istutettavat alueen osat. Yleismääräyksen mukaan Kalevankadun puoleiseen päätyyn saa rakentaa ulokkeelle, katualueen yläpuolelle, kerrokseen kuuluvaa tilaa. Lisäksi yleismääräyksissä on määrätty oleskelualueista ja tonttien rajaamisesta pensas-, puu- tai tiiliaidalla. Kalevankatu ja Eteläkatu on merkitty katualueiksi ja Eteläkadulle on merkitty autopaikkojen korttelialue (LPA), joka on merkitty korttelin 71 tontin 7 käyttöön.

Kaavamuutosehdotus

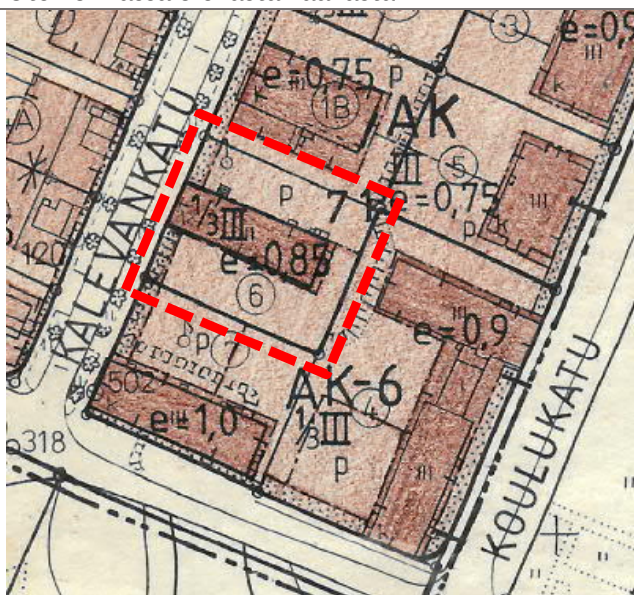
Kaavamuutoksessa voimassa olevan kaavan käyttötarkoituksimerkintä säilytetään ennallaan. Asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerroslukua tarkistetaan toteutuneen tilanteen mukaisesti ⅔klIII:een (kolme, murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi). Rakennusoikeus merkitään toteutuneen mukaisesti rakennusmassoittain ja niihin on lisätty laskennallinen kellarikerroksen rakennusoikeus toteutuneen mukaisesti. Yhteensä rakennusoikeutta merkitään 2140 k-m². Kalevankadun ja Eteläkadun puolelle merkitään istutettavat alueen osat toteutuneen mukaisesti. Kalevankadun ja Eteläkadun katualueet ja LPA-alue säilytetään voimassa olevan kaavan mukaisina.

O. Kalevankatu 2 b (167-4-71-6)

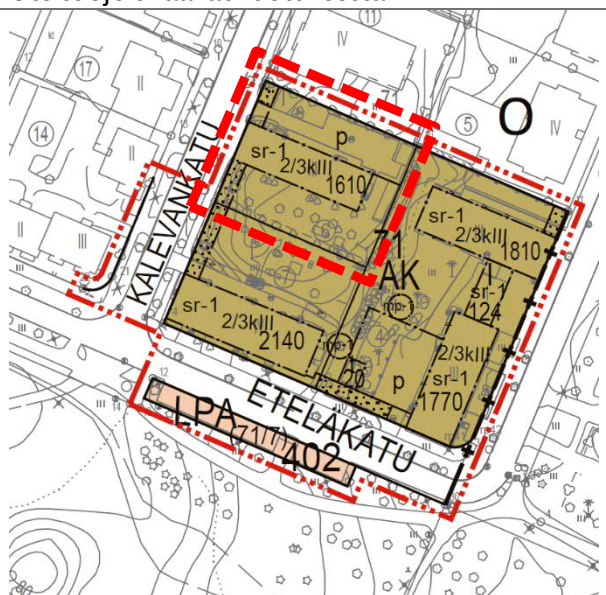


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 94
Arvotus: paikallista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Kalevankatu 2 b:n voimassa oleva kaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 6.2.1985. Alue on voimassaolevassa kaavassa merkitty AK-korttelialueeksi. Merkinnällä osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle on merkitty kerrosluku 1/3III (kolme, murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.85$, joka tarkoittaa noin 1353,2 k-m². Kalevankadun puolelle on merkitty istutettava alueen osa. Alueen pohjoispuolelle on merkitty pysäköimispaikka (p).

Kaavamuutosehdotus

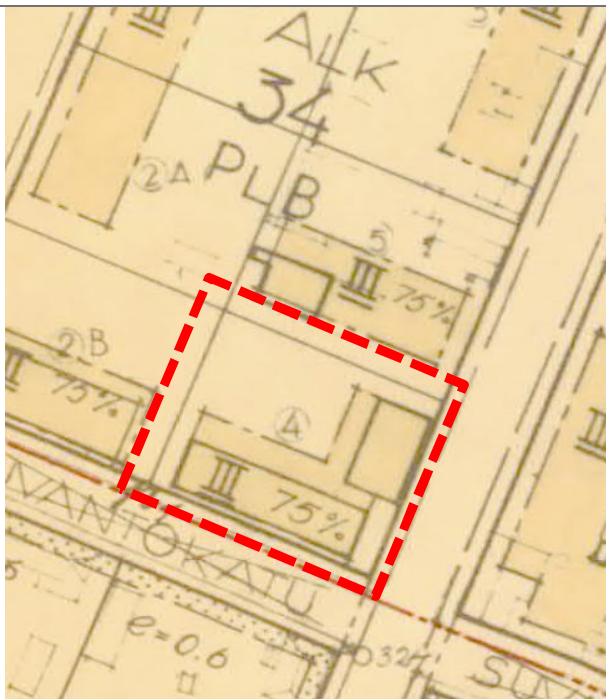
Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus päivitetään voimassa olevaa kaavaa ja toteutunutta tilannetta mukaillen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerroslukua tarkistetaan toteutuneen tilanteen mukaisesti 2/3kIII:een (kolme, murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi). Rakennusoikeus merkitään toteutuneen mukaisesti rakennusmassoittain ja niihin on lisätty laskennallinen kellarikerroksen rakennusoikeus toteutuneen mukaisesti. Yhteensä rakennusoikeutta merkitään 1610 k-m². Pysäköimispaikka merkitään pohjoispuolelle toteutuneen mukaisesti.

P. Merimiehenkatu 25 (167-4-34-4)

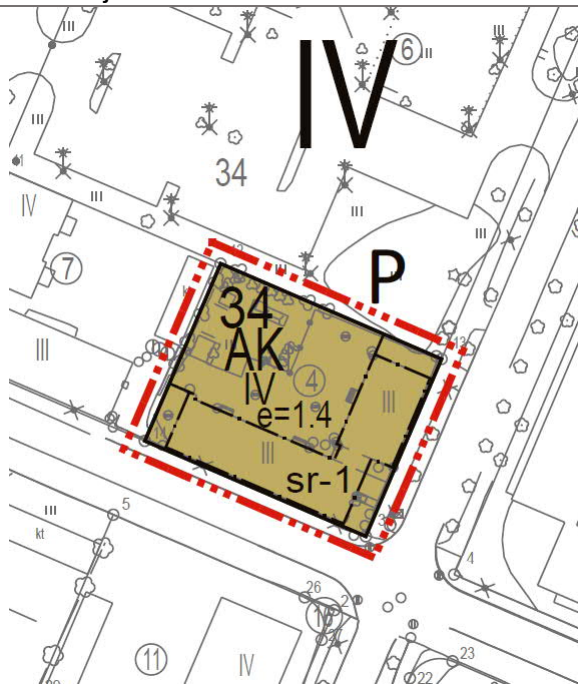


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 95
Arvotus: paikallista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Merimiehenkatu 25:n voimassa oleva kaava on peräisin vuodelta 1962. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty ALK-korttelialueeksi. ALK-merkinnällä osoitetaan yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueet, jolle saa rakentaa asuinhuoneistoja ja niihin liittyviä taloussuojia, myymälä- ja toimistohuoneistoja sekä talon asukkaiden ja liikehuoneistojen käyttöön tarkoitettuja autosuojia. Alueelle on merkitty kerrosluku III (kolme, alleviivattu kerrosluku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluvun) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty prosenttiluvulla 75%, joka tarkoittaa lukua, joka osoittaa kuinka suuren osan rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen. Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on noin 2027,25 k-m².

Kaavamuutosehdotus

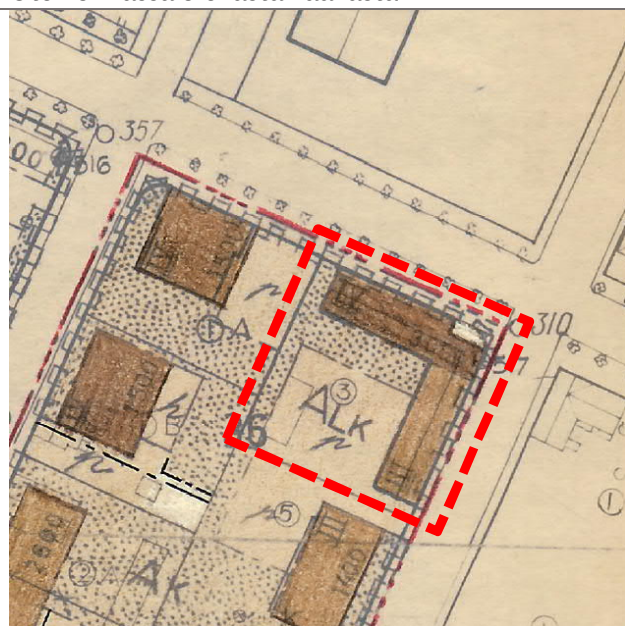
Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus päivitetään toteutunutta tilannetta mukaillen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerrosluku päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi (IV, neljä). Rakennusoikeus merkitään toteutunutta tilannetta mukaillen. Yhteensä rakennusoikeutta merkitään tehokkuusluvulla e=1.4, joka tarkoittaa noin 2221,8 k-m².

Q. Koskikatu 17 (167-4-36-3)

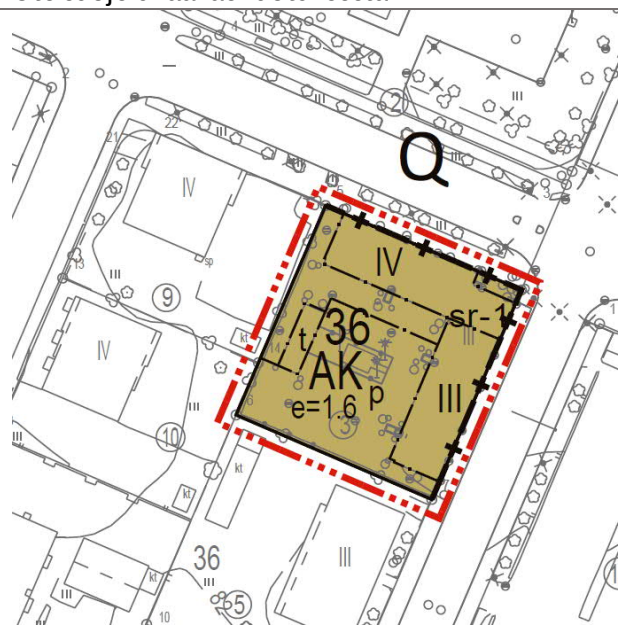


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 96
Arvotus: paikallista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Koskikatu 1:n voimassa oleva kaava on vahvistettu Sisäasiainministeriössä 15.4.1969. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty ALK-korttelialueeksi. ALK-merkinnällä osoitetaan yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueet. Alueelle on merkitty kerrosluku III (kolme, alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun) Koulukadun suuntaiselle rakennusmassalle ja IV (neljä, alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun) Koskikadun suuntaiselle rakennusmassalle. Rakennusoikeutta alueelle on merkitty 3000 k-m². Pihalle on merkitty pysäköintipaikka (p) ja istutettava tonttiosa. ALK-korttelialuetta koskien on annettu yleisiä määräyksiä porraskäytävien, rakennusten julkisivupintojen sekä p-alueiden suhteen. Kellaritiloja VSS-tai vastaavia tiloja lukuunottamata on rakennettava maanpäällisiksi. Koskikadun ja Koulukadun puolille on merkitty tontin ja kadun välisen ajoyhteyden kieltävä merkintä.

Kaavamuutosehdotus

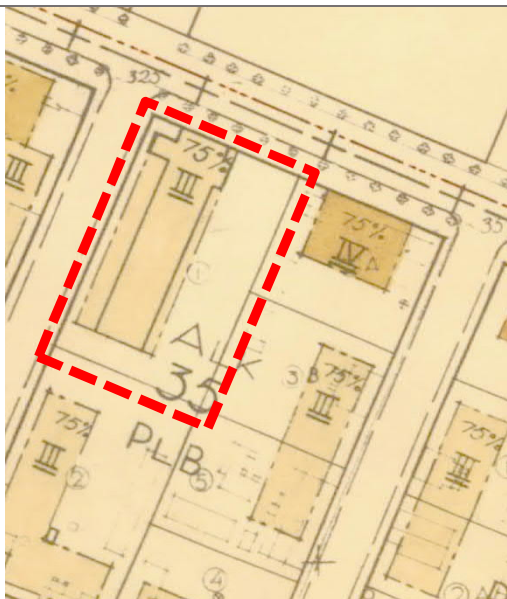
Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus päivitetään toteutunutta tilannetta mukaillen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerrosluvut pidetään voimassa olevan kaavan mukaisena. Rakennusoikeus merkitään toteutunutta tilannetta mukaillen ja siihen on lisätty laskennallinen kellarikerroksen rakennusoikeus toteutuneen mukaisesti. Yhteensä rakennusoikeutta merkitään tehokkuusluvulla e=1.6, joka tarkoittaa 3401,6 k-m².

R. Koskikatu 23 (167-4-35-1)

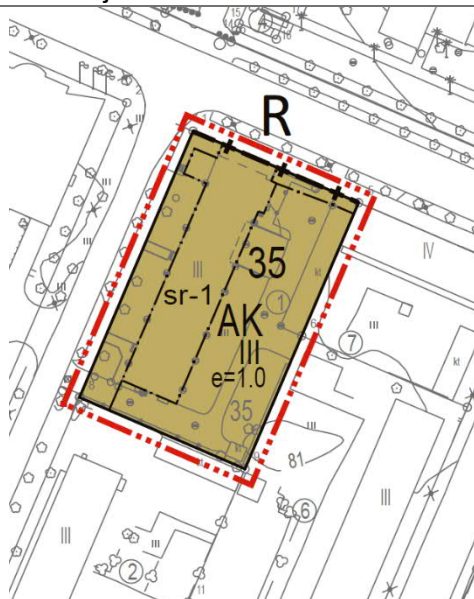


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 97
Arvotus: paikallista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Koskikatu 23:n voimassa oleva kaava on peräisin vuodelta 1962. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty ALK-korttelialueeksi. ALK-merkinnällä osoitetaan yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueet, jolle saa rakentaa asuinhuoneistoja ja niihin liittyviä taloussuojia, myymälä- ja toimistohuoneistoja sekä talon asukkaiden ja liikehuoneistojen käyttöön tarkoitettuja autosuojia. Alueelle on merkitty kerrosluku III (kolme, alleviivattu kerrosluku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluvun) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty prosenttiluvulla 75%, joka tarkoittaa lukua, joka osoittaa kuinka suuren osan rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen. Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on noin 3244,5 k-m².

Kaavamuutosehdotus

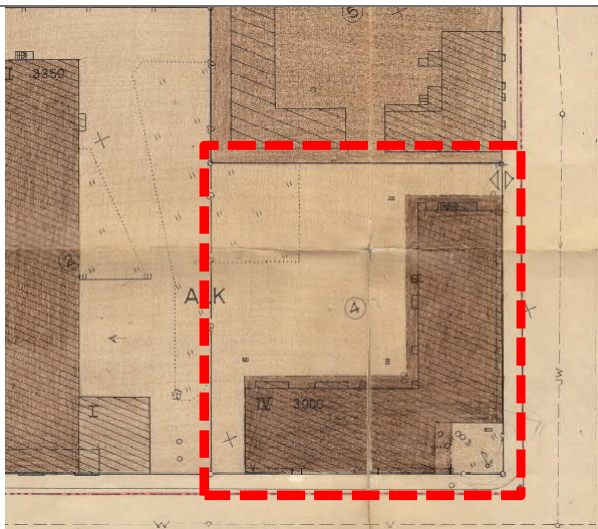
Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus päivitetään toteutunutta tilannetta mukaillen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerrosluku pidetään voimassa olevan kaavan mukaisena (III, kolme), mutta alleviivaus poistetaan. Rakennusoikeus merkitään toteutunutta tilannetta mukaillen. Yhteensä rakennusoikeutta merkitään tehokkuusluvulla e=1.0, joka tarkoittaa noin 3178 k-m². Rakennusalan rajaa laajennetaan pihalle kattamaan myös rakennettu autosuoja.

S. Kauppakatu 19 / Suvantokatu 10 (167-3-38-4)

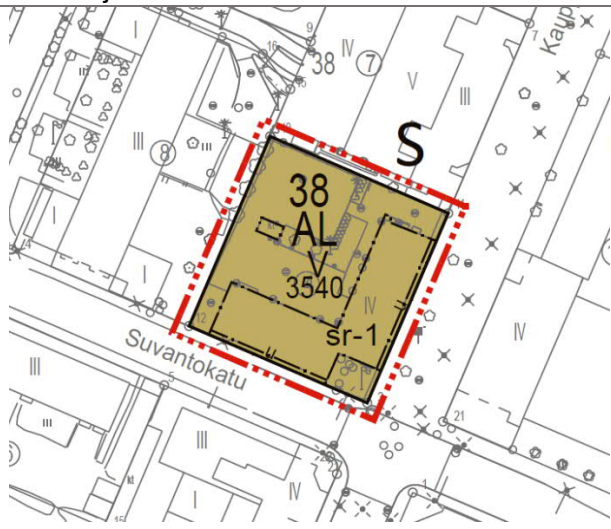


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 98
Arvotus: paikallista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Louhelankatu 13 b:n voimassa oleva kaava on vahvistettu Sisäasiainministeriössä 23.7.1969. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty ALK-korttelialueeksi. Merkinällä osoitetaan yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue. Alueelle on merkitty kerrosluku IV (neljä) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty 3000 k-m².

Kaavamuutosehdotus

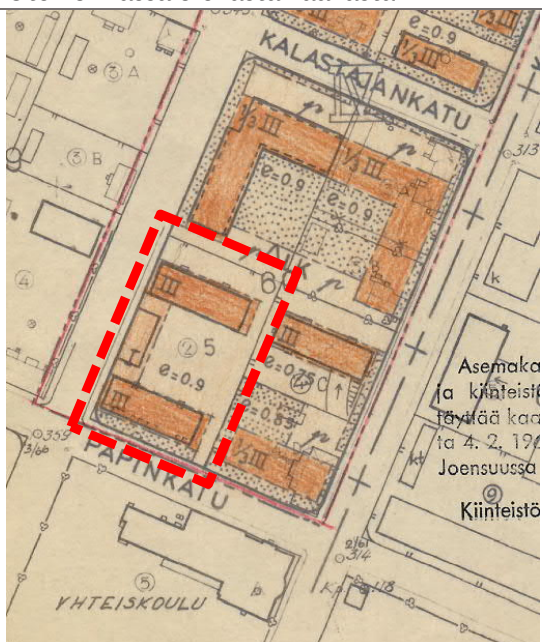
Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus päivitetään toteutunutta tilannetta ja voimassa olevaa kaavaa mukaillen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerrosluku merkitään toteutuneen tilanteen mukaiseksi (V, viisi). Rakennusoikeus merkitään toteutunutta tilannetta mukaillen ja siihen on lisätty laskennallinen kellarikerroksen rakennusoikeus toteutuneen mukaisesti. Yhteensä rakennusoikeutta merkitään 3540 k-m². Suvantokadun ja Kauppakadun puoleisille sivuille merkitään toteutuneen mukaisesti ulokkeet (u).

T. Kalevankatu 10 (167-4-60-2)

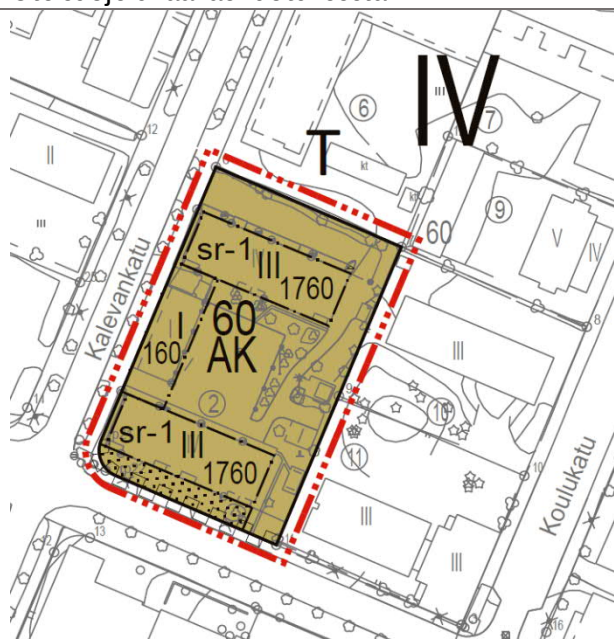


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 99
Arvotus: paikallista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Kalevankatu 10:n voimassa oleva kaava on vahvistettu Sisäasiainministeriössä 8.4.1970. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty ALK-korttelialueeksi. Merkinnällä osoitetaan yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle on merkitty kerrosluku III (kolme) suuremmille rakennusmassoille alueen pohjois- ja eteläpuolille. Keskellä sijaitsevalle rakennusmassalle on merkitty kerrosluku I (yksi) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.9$, joka tarkoittaa noin $2853,9\text{ k-m}^2$. Papinkadun puolelle on merkitty istutettava tontinosa.

Kaavamuutosehdotus

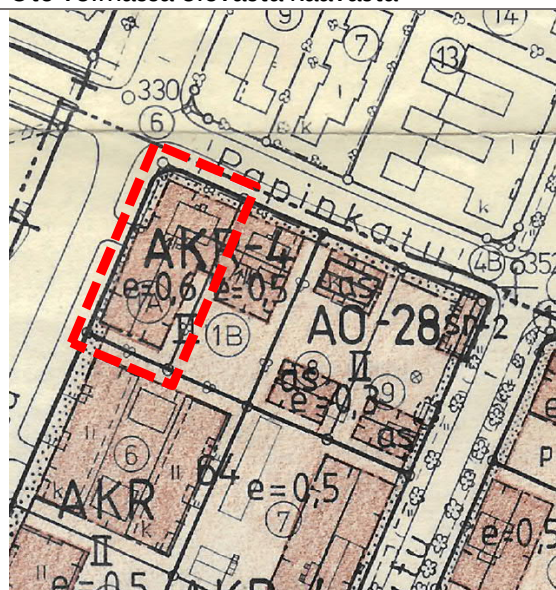
Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus päivitetään toteutunutta tilannetta mukaillen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asuinrakennuksille osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerrosluku pidetään voimassaolevan kaavan mukaisena (III, kolme). Rakennusmassoille merkitään rakennusoikeus toteutunutta tilannetta mukaillen rakennusaloittain ja siihen on lisätty laskennallinen kellarikerroksen rakennusoikeus toteutuneen mukaisesti. Yhteensä rakennusoikeutta merkitään 3689 k-m^2 . Papinkadun puolelle osoitetaan istutettava alueen osa, sekä katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

U. Papinkatu 17 (167-4-64-13)

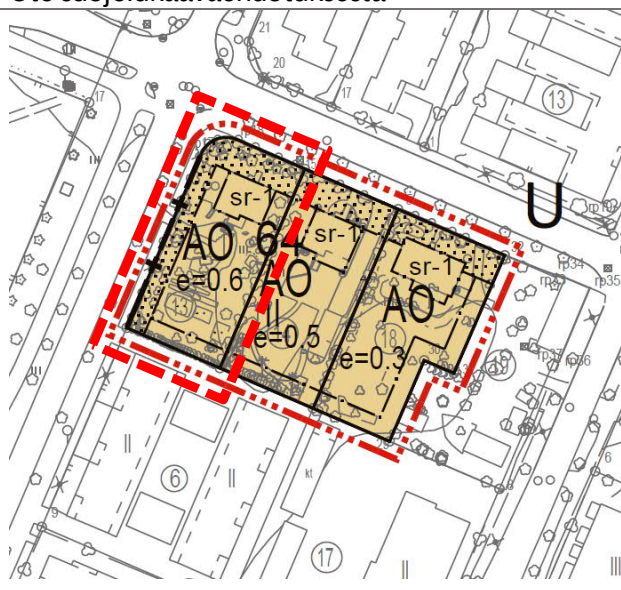


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 102
Kuuluu arvokkaisiin miljöökohteisiin (osa korttelista 64)
Arvotus: paikallista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Louhelankatu 13 b:n voimassa oleva kaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 6.2.1985. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty AKR-4-korttelialueeksi. Merkinnällä osoitetaan asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue. Korttelialuetta koskien voimassa olevassa asemakaavassa on annettu määräyksiä katon lappeen, rakennusten julkisivujen, talousrakennusten ja tontilla olevien rakennusten peruskorjauksen suhteen. Alueelle ei saa rakentaa varsinaisten kerrosten lisäksi maanpäällistä kellarikerrosta. Alueelle on merkitty kerrosluku II (kaksi) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.6$, joka tarkoittaa noin 631,2 k-m². Papinkadun ja Länsikadun puolelle on merkitty istutettavat alueen osat. Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva on merkitty Länsikadun ja Papinkadun suuntaiseksi.

Kaavamuutosehdotus

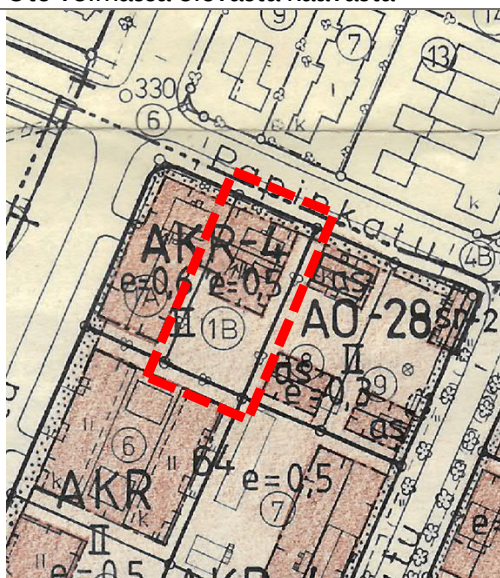
Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus päivitetään toteutunutta tilannetta mukaillen erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerrosluku pidetään voimassaolevan kaavan mukaisena (II, kaksi). Rakennusoikeus säilytetään ennallaan. Rakennusalan rajoja tarkistetaan suoraviivaisemmiksi ja Papinkadun puolella rajausta tarkistetaan hieman kauemmas kadusta. Istutettavat alueen osat säilytetään voimassa olevan kaavan mukaisina.

U. Papinkatu 15 (167-4-64-14)

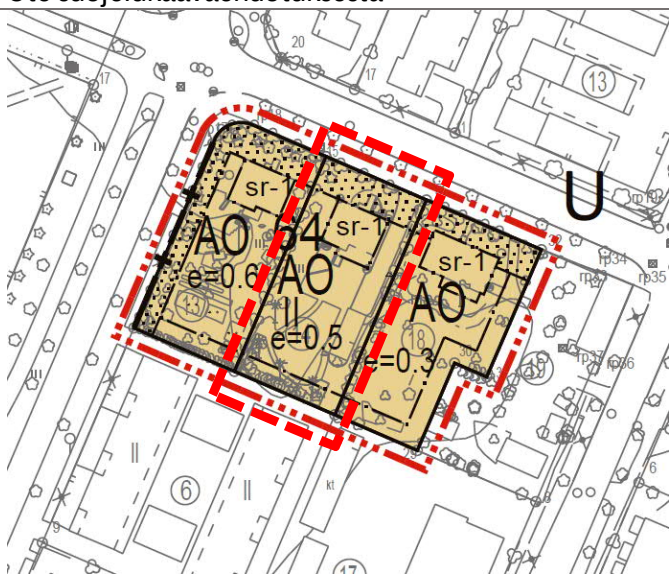


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 103
Kuuluu arvokkaisiin miljöökohteisiin (osa korttelista 64)
Arvotus: paikallista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Papinkatu 15:n voimassa oleva kaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 6.2.1985. Alue on voimassaolevassa kaavassa merkitty AKR-4-korttelialueeksi. Merkinnällä osoitetaan asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue. Korttelialuetta koskien voimassa olevassa asemakaavassa on annettu määräyksiä katon lappeen, rakennusten julkisivujen, talousrakennusten ja tontilla olevien rakennusten peruskorjauksen suhteen. Alueelle ei saa rakentaa varsinaisten kerrosten lisäksi maanpäällistä kellarikerrosta. Alueelle on merkitty kerrosluku II (kaksi) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.5$, joka tarkoittaa noin 530 k-m². Papinkadun puolelle on merkitty istutettava alueen osa. Rakennusala on merkitty tontin Papinkadun puoleiselle reunalle. Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva on merkitty Papinkadun suuntaiseksi.

Kaavamuutosehdotus

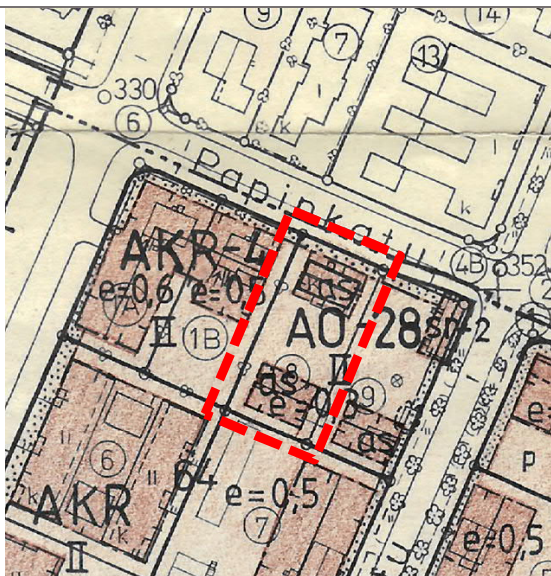
Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus päivitetään toteutunutta tilannetta mukaillen erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerrosluku pidetään voimassa olevan kaavan mukaisena (II, kaksi). Rakennusoikeus säilytetään ennallaan. Rakennusalan rajoja tarkistetaan voimassa olevaa kaavaa väljemmiksi, mikä mahdollistaa tontin monipuolisemman käytön.

U. Papinkatu 13 b (167-4-64-18)



Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 104
Kuuluu arvokkaisiin miljöökohteisiin (osa korttelista 64)
Arvotus: paikallista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Papinkatu 13 b:n voimassa oleva kaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 6.2.1985. Alue on voimassaolevassa kaavassa merkitty AO-28-korttelialueeksi. Merkinnällä osoitetaan erillispientalojen korttelialue. Korttelialuetta koskien voimassa olevassa asemakaavassa on annettu määräyksiä asuinrakennusten määrän, talousrakennuksen koon, katon lappeen ja rakennusten julkisivujen suhteen.. Alueelle on merkitty kerrosluku II (kaksi) Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.3$, joka tarkoittaa noin 321,9 k-m². Papinkadun puolelle on merkitty istutettava alueen osa. Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva on merkitty Papinkadun suuntaiseksi. Alueelle on merkitty rakennusalat tontin pohjois- ja etelärajalle. Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva on merkitty Papinkadun suuntaiseksi.

Kaavamuuotosehdotus

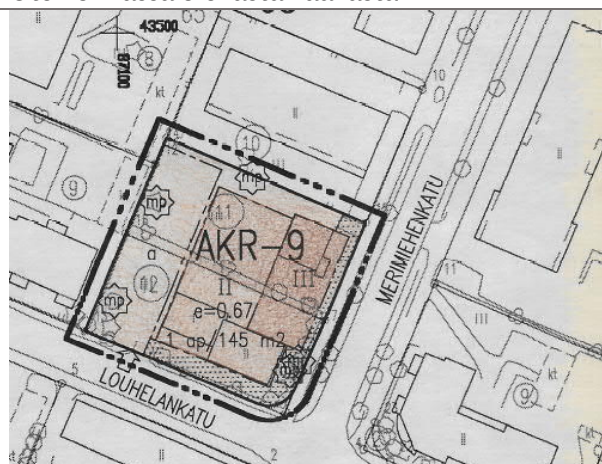
Kaavamuuotuksessa alueen käyttötarkoitus päivitetään toteutunutta tilannetta ja voimassaolevaa kaavaa mukaillen erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerrosluku pidetään voimassaolevan kaavan mukaisena (II, kaksi). Rakennusoikeus säilytetään ennallaan. Rakennusalan rajoja tarkistetaan voimassa olevaa kaavaa väljemmiksi, mikä mahdollistaa tontin monipuolisemman käytön.

V. Louhelankatu 10 (167-4-65-15)

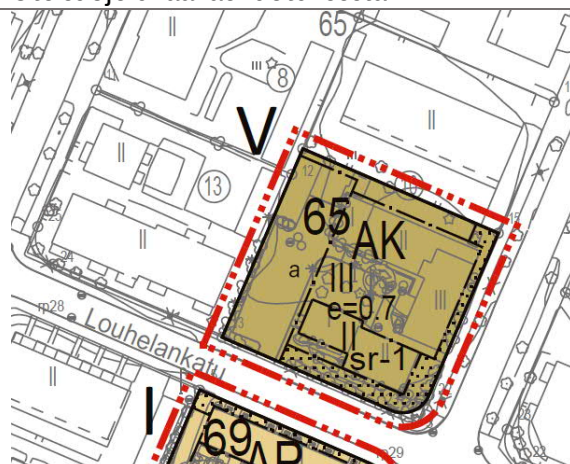


Kulttuurihistoriallisen selvityksen id-numero: 106
Arvotus: paikallista arvoa.

Ote voimassa olevasta kaavasta



Ote suojelukaavaehdotuksesta



Voimassa oleva kaava

Louhelankatu 10:n voimassa oleva kaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 29.1.1999. Alue on voimassa olevassa kaavassa merkitty AKR-9-korttelialueeksi. Merkinnällä osoitetaan asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue opiskelija-asuntoja varten. Alueelle on merkitty kerrosluku II (kaksi) ja Merimiehenkadun puoleiselle rakennusosalle III (kolme). Rakennusoikeutta alueelle on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.67$, joka tarkoittaa noin $1275,68 \text{ k-m}^2$. Tontin länsireunalle on merkitty auton säilytyspaikan rakennusala (a) sekä maisemallisesti merkittäviä puita (mp).

Kaavamuutosehdotus

Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus päivitetään toteutunutta tilannetta mukaillen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Matalammalle ja vanhemmalle, Louhelankadun suuntaiselle rakennukselle osoitetaan suojelumerkintä (sr-1). Kerrosluvut pidetään muutoin voimassa olevan kaavan mukaisina, mutta sisäpihan puolelle kerroslukua nostetaan yhdellä kolmeen (III). Rakennusoikeus korjataan lähimpään tasalukuun $e=0,7$, joka vastaa $1332,8 \text{ k-m}^2$. Istutettavat alueen osat ja auton säilytyspaikan merkinnät säilytetään voimassa olevan kaavan mukaisina.

Joensuun keskustan suojelukaava

luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

Joensuun keskustan suojelukaavaluonnos oli nähtävänä 22.4.–24.5.2021 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin 8 lausuntoa ja 6 mielipidettä.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.

Mielipiteiden osalta vastineraportista on poistettu yksilöivät tiedot.

Elisa Oyj

Ei lausuttavaa.

Vastineelle ei tarvetta.

Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Ei lausuttavaa.

Vastineelle ei tarvetta.

Joensuun kaupunki, ympäristönsuojelu

Suojelukaavassa on tunnistettu keskusta-alueen tärkeimmät kohteet. Oman aikautensa merkittävä rakennus ei ole kuitenkaan mukana eli Sokoksen tavaratalo. ”Vuosi 1968 oli PKO:n toiminnassa merkittävä. Tuolloin SOK rakennutti Joensuun Sokos-tavaratalon, jonka PKO myöhemmin osti itselleen.” Erityisesti katolla olevat siivet ovat kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen yksityiskohta.

Vastine:

Sokoksen tavarataloa ei ole suojeltu Joensuun keskustan osayleiskaavassa. Sokoksen tavarataloa ei ole inventoitu osayleiskaavan taustaselvitykseksi tehdyssä rakennus- ja kulttuurihistoriallisessa selvityksessä. Tämän vuoksi kohdetta ei ole otettu mukaan suojelukaavaan.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Kaavaselostuksen suunnittelutilanne-luvussa olisi todettava, että osa suunnittelualueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) osana Joensuun rantapuistovyöhykettä. ELY-keskus toivoo, että esimerkiksi yleisissä määräyksissä todetaan korttelin 301 kuuluvan edellä mainittuun alueeseen ja että mahdollinen uudisrakentaminen ko. korttelissa sopeutetaan suojeltavaan Gävlenlinnaan muun muassa julkisivumateriaalien ja kattokaltevuuksien osalta. Määräys voi osaltaan auttaa mahdollista uudisrakennusta sijoittumaan paremmin kaupunkikuvallisesti merkittävälle ja näkyvälle paikalle.

Valtion virastotalon kokonaisuuteen kuuluu oleellisena osana entinen maaherran asuintalo. Esimerkiksi vuonna 2011 valmistuneessa kulttuuri- ja rakennushistoriallisessa selvityksessä virastotalo ja maaherran asuintalo käsiteltiin samassa yhteydessä. Myös maakuntakaavassa rakennukset muodostavat yhden kohteen (Vanha lääninhallituksen virastorakennus ja entinen maaherran asuintalo). Maakuntakaavan ohjaamana ELY-keskuksen mielestä suojelun piiriin tulisi osoittaa valtion virastotalokorttelissa myös entinen maaherran asuintalo (1966). Sen lisäksi, että kohde on oleellinen osa valtion virastotalon korttelin osaa, kertoo entinen maaherran asuintalo merkittävällä tavalla Pohjois-Karjalan hallintohistoriasta. Kohde sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla.

Virastotalo-kortteli on syytä osoittaa /S-kaavamerkinnällä, jonka avulla olisi mahdollista vaalia aikoinaan kortteliin laadittuja vihersuunnittelun periaatteita. ELY-keskus esittää, että asiassa konsultoitaisiin kaupunginpuutarhuria.

/S-kaavamerkintä kaavamääräyksineen (Alue, jolla ympäristö säilytetään) on ELY-keskuksen mielestä liian tulkinnanvarainen. ELY-keskus toivoo, että kaavamerkintään luodaan yksityiskohtaisemmat kaavamääräykset. Siinä olisi hyvä todeta esimerkiksi merkittäviin viherympäristöihin liittyviä vaalimismääräyksiä.

sr-1-kaavamääräystä esittää ELY-keskus täydennettäväksi siten, että suojeltavan rakennuksen julkisivuihin vaikuttavista muutoksista on pyydetävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista. Koska korjausrakentamisen neuvonta on tällä hetkellä ja tulevaisuudessa vielä

vahvemmin museoviranomaisen tehtäväkenttään kuuluva asia valtion viranomaisen (ELY-keskus) keskittyessä ennen kaikkea alueidenkäytön edistämiseen ja valvontaan, on termi ”museoviranomainen” perustellumpi sr-1-merkinän suojelumääräyksessä.

Yleisissä määräyksissä oleva aurinkokeräimiä koskeva kaavamääräys kaipaa ELY-keskuksen mielestä tarkennusta. ELY-keskus esittää, että aurinkokeräimien sijoittamista ei sallittaisi kadun puoleisille lappeille vaan pelkästään pihanpuoleisille. Tässäkin tapauksessa ELY-keskuksen mielestä edellytyksenä tulisi olla toimenpidelupa.

Yleisissä määräyksissä on maininta taloteknisistä tiloista, ne saisi tehdä myös varsinaisen kerroksen yläpuolelle. Mikäli tällä tarkoitetaan, että taloteknisiä tiloja sallittaisiin toteutettavan rakennusten ulkopuolella katoille, on asia ongelmallinen. Koska uudet tekniset tilat saadaan sopeutettua vain harvoin historiallisten rakennusten, esimerkiksi harjakattoisten, ulkoiseen olemukseen, ei ELY-keskuksen mielestä teknisiä tiloja tulisi sallia rakennusten vesikattojen ylle lukuun ottamatta kattoja, jotka eivät näy kaduille.

Yleisissä määräyksissä on määräys, että hissien rakentaminen tulee ensisijaisesti suorittaa porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Jos hissejä ei voida rakentaa rakennuksen sisälle, saa rakentaa kerrosalan lisäksi rakennuksen rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle. Hissit on toteuttava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä, eivätkä heikennä rakennetun ympäristön arvoja. ELY-keskus esittää kaavamääräykseen, että ennen lupapäätöstä olisi kuultava museoviranomaista. Lisäksi ELY-keskuksen mielestä arvokkaimpiin suojelukohteisiin, joissa ei vielä hissejä ole, ei saisi jatkossakaan toteuttaa hissiä. Näitä ovat ennen kaikkea maakuntakaavan maakunnallisesti merkittävät rakennusperintöperintökohteet. ELY-keskus esittää kaavamääräyksiin, että olemassa oleviin arvokkaimpiin hissikohteisiin (esim. Valtion virastotalo) ei saisi toteuttaa uusia hissejä julkisivujen ulkopuolelle. Edellä mainituilla määräyksillä voitaisiin varmistaa, että suojelukohteiden arvoja ei olennaisesti heikennetä.

Sisätiloja on kaavaluonnoksessa suojeltu Teräskulman rakennuksen osalta niin, että suojelu ulotetaan hissiin ja porraskäytävään. Viranomaisneuvottelussa 26.11.2020 käytiin keskustelua myös muiden kohteiden sisätilojen

mahdollisesta suojelemisesta, esimerkiksi porrashuoneiden ja aulatilojen osalta. Mahdollisia sisätilojen suojelutoimia neuvottelussa käsiteltiin Valtion virastotalon, Puhelinlaitoksen vanhan osan, Orakotilan ja Tshokkisen talon osalta. Neuvotteluissa tuotiin esiin, että Joensuun kaupunki toteuttaisin valokuvaukset edellä mainittujen kohteiden sisätiloissa, jolloin niiden suojeluarvoja voitaisiin tutkia kaavan yhteydessä. ELY-keskus toivoo edelleen, että yllä mainittujen kohteiden sisätilat valokuvattaisiin kaavan ehdotusvaiheeseen ja että näiden sisätilojen suojelun mahdollisuudet selvitetäisiin.

ELY-keskus haluaa mainita, että kaavaselostuksen liitteessä 4 on havainnollistettu hyvin voimassa olevien asemakaavojen ja kaavaluonnoksen välisiä eroavaisuuksia. Kuitenkin ELY-keskus esittää, että kaavan ehdotusvaiheeseen samassa liitteessä esitetään olemassa olevien rakennusalojen kerrosneliömetrit sekä mahdollisten uudisrakennusalojen rakennusoikeudet kerrosneliömetreinä. Tällainen vertailu auttaisi hahmottamaan paremmin mahdolliset lisärakentamisen volyymit suhteessa entiseen rakentamiseen sekä ottamaan niihin kantaa ehdotusvaiheessa.

ELY-keskus toivoo, että suunnittelualueelta tarkasteltaisiin mahdolliset maiseman kannalta merkittävät puut ja jos sellaisia löytyy, ne otettaisiin huomioon kaavassa. Monesti vanhat ja maiseman kannalta merkittävät puut ovat oleellinen osa kulttuuriympäristöjä. ELY-keskus esittää, että asiassa konsultoitaisiin kaupunginpuutarhuria.

Kaava-aineistoon on korjattava puutteet koskien maakuntakaavan maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Esimerkiksi Tshokkisen talo esitellään seudullisesti arvokkaana kohteena, vaikka se on maakuntakaavan maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde.

Vastine:

Täydennetään selostusta lausunnon mukaisesti RKY-alueen osalta. Yleisiin määräyksiin lisätään määräys korttelin 301 kuulumisesta RKY-alueeseen ja rakentamisen sovittamisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Maaherran asuintalo kuuluu virastotalon kanssa samaan kokonaisuuteen valtion vanhan virastotalon kanssa. Maaherran asuinrakennusta ei ole esitetty suojeltavaksi sen vuoksi, että molempien rakennusten suojelu hankaloittaisi merkittävästi korttelikokonaisuuden jatkokehittämistä.

/s-määräystä on käytetty kohteessa K. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa ALK-aluetta. Alueen rakennusoikeutta ja rakennusala on pienennetty merkittävästi voimassa olevaan kaavaan nähden. Määräyksellä pyritään turvaamaan pihapiirin säilymistä suunnilleen nykyisen kaltaisena, mutta tarkoituksena ei kuitenkaan ole estää omistajaa hoitamasta pihapiiriä parhaaksi katsomallaan tavalla. Määräystä ei muuteta.

Yleisiin määräyksiin tehdään ehdotettu korjaus kohtaan 4. Termi ”kulttuuriympäristöviranomaisen” muutetaan lausunnossa ehdotetun mukaisesti museoviranomaiseksi.

Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan pinta-alaltaan alle 26 m² aurinkopaneelit eivät edellytä toimenpidelupaa. Kaavassa on kuitenkin päädytty siihen, että suojelurakennusten kohdalla kadunpuoleisille lappeille asennettavat paneelit edellyttävät toimenpidelupaa, jotta voidaan arvioida niiden vaikutus rakennuksen ilmeeseen ja kaupunkikuvaan. Pihan puoleisille lappeille asennettavien paneelien vaikutus kaupunkikuvaan on vähäinen, joten ei ole perusteltua vaatia näiltä toimenpidelupaa. Pinta-alaltaan yli 26 m² paneelit vaativat toimenpideluvan.

Taloteknisiä tiloja koskien kaavassa on yleismääräys, jonka mukaan talotekniset tilat saa rakentaa myös varsinaisen kerroksen yläpuolelle. Tällöin teknisten tilojen etäisyyden rakennuksen julkisivusta tulee olla vähintään yhtä paljon kuin niiden korkeus. Tällä pyritään siihen, etteivät tekniset tilat erotu julkisivusta häiritsevästi. Määräystä täydennetään seuraavasti: tekniset tilat tulee sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Kaavan yleisten määräyksien mukaan suojeltavan rakennuksen julkisivuihin vaikuttavista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista. Myös hissin rakentaminen, mikäli sitä ei ole mahdollista toteuttaa porraskäynteihin, kuuluu näihin muutoksiin. Koska hissien rakentaminen vaikuttaa usein merkittävästi rakennuksen

käytettävyyteen, tulee niitä voida rakentaa tarpeen mukaan. Kaavamääräysten mukaan rakentaminen tulee suorittaa ensisijaisesti porraskäynteihin.

Sisätilojen suojelun osalta kaavamääräyksiä täydennetään valtion vanhan virastotalon pääaulan osalta. Maakunnallisesti merkittävien kohteiden osalta lisätään seuraava yleismääräys: Kortteleissa 6, 18, 28 ja 46 suojeltavien rakennusten kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvien sisätilojen, aulojen ja pääportaikon ominaispiirteitä, materiaaleja, väritystä sekä alkuperäisiä kiinteitä rakenteita tulee vaalia ja pyrkiä palauttamaan entistään.

Liitteessä 4 on esitetty voimassa olevien kaavojen ja kaavaluonnoksen suhde toisiinsa. Mikäli rakennusoikeuteen ei ole tullut muutoksia, on kaavaluonnoksen alle kirjoitettu, että muutoksia ei ole tapahtunut. Voimassa olevat rakennusoikeudet on kirjattu voimassa olevan kaavan alle. Liitettä tarkistetaan ja korjataan niiltä osin kuin on tarvetta.

Puiden osalta on konsultoitu kaupunginpuutarhuria ja käyty maastossa tarkistamassa kohteet, joissa on ollut mahdollisia maiseman kannalta merkittäviä puita. Maastokäynnin perusteella päädyttiin siihen, että maisemallisesti merkittäviä puita sijaitsee kortteleissa 71 (kohde O) ja 301 (kohde J). Maiseman kannalta merkittävät puut on merkitty kaavaan mp-1-merkinnällä (maisemallisesti merkittäviä puita, jotka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon).

Kaava-aineistoa tarkastetaan maakuntakaavan maakunnallisesti merkittävien kohteiden osalta.

Caruna Espoo Oy

Ei lausuttavaa. Pyydetään saada tiedoksi, kun kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Vastine:

Ilmoitetaan tiedoksi kaavan ehdotusvaiheen nähtävilläolo.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Lähtökohtaisesti museo suhtautuu myönteisesti kaavahankkeeseen. Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia Joensuun rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Museo esittää kaavaluonnokseen seuraavia tarkennuksia ja korjauksia. Sisätilojen osalta kaavassa on annettu korttelin 28 tonttia 4 (kohde A Teräskulma) koskevia suojelumääräyksiä myös kohteen sisätiloille. Museo esittää, että sisätilojen osalta tarkastelu ulotettaisiin kaikkiin maakunnallista arvoa omaaviin kohteisiin (huom. myös kohde L Tshokkisen talo on maakunnallisesti arvokas).

Kohteen J (Gävlenlinnan päiväkotia) osalta museo on huolissaan mahdollisesta lisärakentamisoikeudesta ja sen vaikutuksista ko. kohteen arvoon. Kohde sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY Joensuun rantapuistovyöhyke). Mikäli uudisrakennus peittää päiväkodin jokinäkymän, voi se vähentää olemassa olevan kohteen arvoa ja jatkokäyttömahdollisuuksia. Museovirasto on Jääkäripuiston asemakaavan osallistumisarviointisuunnitelmaan antamassaan lausunnossa (MV/194/05.02.00/2017) esittänyt, että ennen tontin lisärakentamis- tai laajennusmahdollisuutta Gävlenlinnasta tulisi laatia rakennushistoriaselvitys. Alueellinen vastuumuseo tukee Museoviraston esitystä.

Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin museo esittää seuraavia tarkennuksia ja korjauksia.

Kuten todettua, Gävlenlinnan päiväkotia sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Museo esittää harkittavaksi, että tälle alueelle osoitetaan kaavamerkintä *rky* asianmukaisine määräyksineen.

Ympäristön ja olemassa olevan puuston osalta museo esittää harkittavaksi, että ainakin kohteiden O (kortteli 71) ja B (kortteli 6) ja P (kortteli 301) kohdalla tutkittaisiin kortteleiden ympäristön ja kookkaimman puuston huomioimista kaavassa joko /s tai säilytettävä puusto -merkinnöillä.

sr-1-kaavamerkinnän määräykseen museo esittää lisättäväksi seuraavaa lausetta: *Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.*

Yleisten määräysten muotoilua laajennusten sekä hissien-, taloteknisten tilojen- ja täydennysrakentamisen osalta (kohdat 1, 3, 12, ja 19) olisi syytä muuttaa siten, että määräyksissä todettaisiin, että suojelu ei estä näitä toimia, mutta toimet tulee harkita kohdekohtaisesti ja mahdollisuuksista näihin toimiin tulee hyvissä ajoin pyytää museoviranomaisen kanta.

Lopuksi museo huomauttaa, että Pohjois-Karjalan maakuntaliiton laatima vaihemaakuntakaava on edennyt luonnosvaiheeseen. Ko. kaavaa varten laaditussa modernin rakennusperinnön inventoinnissa Joensuun keskustan alueelta nousi useampi kohde mukaan maakunnallisesti merkittäväksi. Museo esittää harkittavaksi, että ainakin osa näistä kohteista (ts. vanhimmat ja joissa ei kaavahanketta vireillä, kuten Pohjois-Karjalan Sähkön toimitalo 1972 sekä Sokoksen tavaratalo 1968) tarkasteltaisiin nyt laadittavassa suojelukaavassa (vrt. maakuntakaavan ohjaava vaikutus). Ko. kohteiden osalta maakuntaliitosta löytyvät valmiit kohdekortit, joiden hyödyntämistä voisi tarkastella.

Vastine:

Sisätilojen suojelun osalta kaavamääräyksiä täydennetään valtion vanhan virastotalon pääaulan osalta. Maakunnallisesti merkittävien kohteiden osalta lisätään seuraava yleismääräys: Kortteleissa 6, 18, 28 ja 46 suojeltavien rakennusten kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvien sisätilojen, aulojen ja pääportaikon ominaispiirteitä, materiaaleja, väritystä sekä alkuperäisiä kiinteitä rakenteita tulee vaalia ja pyrkiä palauttamaan entistään.

Kohteen J (Gävlenlinnan päiväkot) osalta kaavamääräyksiä täydennetään seuraavasti: Kortteli 301 kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) osana Joensuun rantapuistovyöhykettä. Uudisrakentamisen mittakaava, materiaalit ja väritys tulee sovittaa ympäröivän alueen rakennustapaan siten, että rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden ominaisluonne säilyy. Gävlenlinnan päiväkoti on inventoitu Joensuun keskustan osayleiskaavan yhteydessä ja koska sen arvot on tunnistettu ja päiväkodin rakennus on suojeltu osayleiskaavassa ja sille ollaan myös

meneillään olevassa asemakaavahankkeessa osoittamassa suojelumerkintää, ei rakennushistoriaselvityksen laatimista katsota tarpeelliseksi.

Puiden osalta on konsultoitu kaupunginpuutarhuria ja käyty maastossa tarkistamassa kohteet, joissa on ollut mahdollisia maiseman kannalta merkittäviä puita. Maastokäynnin perusteella päädyttiin siihen, että maisemallisesti merkittäviä puita sijaitsee kortteleissa 71 (kohde O) ja 301 (kohde J). Maiseman kannalta merkittävät puut on merkitty kaavaan mp-1-merkinnällä (maisemallisesti merkittäviä puita, jotka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon). Yleismääräyksiä täydennetään lisäksi seuraavasti: Kortteleissa 71 ja 6 olemassa olevaa puustoa tulee vaalia, rakentamista lähellä olevat rungot tulee suojata rakentamisen ajaksi.

Yleisten määräysten kohdassa 4 todetaan, että olennaisista suojeltavan rakennuksen julkisivuihin tehtävistä muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista. Tämä katsotaan riittäväksi. Taloteknisten tilojen osalta yleismääräykseen tehdään täydennys, että tilat tulee sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Tshokkisen talo on vuoden 2011 inventoinnissa arvolitettu seudullisesti arvokkaaksi. Korjataan kohdelistausta Tshokkisen talon osalta. Kohdelistaukseen päivitetään myös Gävlenlinnan päiväkodin osalta meneillään olevan maakuntakaavan mukaisesti arvoluokitus maakunnallisesti arvokkaaksi.

Suojelukaavan yhtenä tavoitteena on osayleiskaavassa suojeltaviksi merkittyjen rakennusten suojelun toteuttaminen asemakaavassa. Mainitut Pohjois-Karjalan Sähkön toimitalo sekä Sokoksen tavaratalo ovat jääneet osayleiskaavaa varten laaditun rakennusinventoinnin ulkopuolelle. Kohteet eivät myöskään ole rakennuskiellossa. Kohteiden suojelu ratkaistaan omassa kaavaprosessissaan tulevaisuudessa.

Itä-Suomen poliisilaitos

Ei lausuttavaa.

Vastineelle ei tarvetta.

Senaatti-kiinteistöt

Senaatti-kiinteistöt omistaa korttelin 6, jossa sijaitsee valtion virastokäytössä oleva rakennus. Se on osoitettu suojelumerkinnällä sr-1. Valtiokäytön odotetaan vähenevän ko. kohteessa lähivuosina, jolloin rakennuksen käyttö tulee muuttumaan nykyisestä. Näin ollen kaavamääräyksissä tulisi olla riittävästi väljyyttä monipuolisen jatkokäytön ja siihen liittyvien muutostöiden mahdollistamiseksi. Rakennuksen aktiivinen käyttö varmistaa rakennuksen kunnossa pysymisen ja siten säilymisen pitkällä aikavälillä tukien suojelutavoitteiden lisäksi kestävän maankäytön tavoitteita. Tämä huomioiden suojelumääräyksiä ei tulisi ulottaa rakennusten sisätiloihin ilman erityisen painavaa perustetta, jotta jatkokäytölle säilyy mahdollisimman laajat mahdollisuudet. Senaatti-kiinteistöt kuitenkin korostaa, että virastotalon arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen tullessaan ottamaan huomioon uusia käyttömahdollisuuksia suunniteltaessa.

Nyt esitetyssä muodossaan kaava mahdollistaa suojeltujen rakennusten laajentamisen mahdollisuuksien mukaan ehdolla, että suojelulla tavoiteltavat arvot säilyvät. Hallittu lisärakentaminen parantaa keskustan elinvoimaisuutta sekä suojeltavien rakennuksien ylläpidon taloudellisia realiteetteja ja siten tukee kaavan tavoitetta. Näin ollen onkin kokonaisuuden kannalta erittäin järkevää, että ko. korttelissa olevaan maaherran asuntoon ei kohdistu suojelumerkintöjä ja määräyksissä esitetyt laajennusmahdollisuudet säilytetään.

Laadittavassa asemakaavan muutoksessa on käytetty vain yhtä suojelumerkintää (sr-1), vaikka kaava käsittelee kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan hyvin eritasoisia rakennuksia. Suojeltavien rakennusten keskinäisen hierarkian selventämiseksi sekä tulevaisuudessa tapahtuvien laajennus- ja muutostöiden vaikutusten ja mahdollisuuksien arvioinnin helpottamiseksi voisi harkita rinnakkaisen suojelumerkinnän lisäämistä.

Vastine:

Viranomaiskeskustelujen perusteella on päädytty siihen, että Valtion vanhan virastotalon osalta kaavamääräyksiä täydennetään sisätilojen suojelun osalta siten, että rakennussuojelu koskee valtion vanhan virastotalon pääaulaa. Valtion vanha virastotalo edustaa maakunnallisesti merkittävänä rakennuksena suojelukaavan arvokkaampaa rakennuskantaa.

Sr-1-määräys on Joensuussa vakiintunut yleinen rakennussuojelumääräys. Määräyksellä ei ole hierarkiaa, johon lausunnossa viitataan, vaan sitä

käytetään yleisesti suojeltavien rakennusten osalta. Kohdekohtaisesti annetaan suojelumääräyksen lisäksi yleisiä määräyksiä, kuten suojelukaavassakin on tehty. Määräystä ei muuteta.

Käyttötarkoituksmerkintä AL (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) antaa runsaasti liikkumavaraa korttelin jatkokäytön kehittämiseksi. Korttelin puistomaisen ilmeen säilyttämiseksi kortteliin on osoitettu ohjeellinen istutettava alueen osa nykyisen puistomaisen sisäpihan alueelle.

Mielipide 1

Konservatorion A-talo Rantakatu 31 ei ole suojelun kohde, miksi? Vahva, hyvä rakennus vuodelta 1957, siinä on mainio konserttisali, ei hometta.

Toivoisin, että vuoden 2019 adressit (toinen on nettiadressi, toinen on paperilla ja viety silloin kirjaamoon) otetaan huomioon käsittelyssä.

Jos ei ole kaupungin tahtoa säilyttää rakennus kokonaan, voiko ajatella C- siiven säilyttämistä konserttisaleineen?

Vastine:

Keskustan suojelukaava pohjautuu vuonna 2012 hyväksytyyn Joensuun keskustan osayleiskaavaan. Täten suojelukaavan kohteet ovat kaikki ne, jotka osayleiskaavassa on merkitty rakennussuojelukohteiksi. Vaikka kaavaprosessin yhteydessä tehdyssä kulttuuri- ja rakennushistoriallisessa selvityksessä konservatoriorakennus todettiin seudullisesti arvokkaaksi, se ei ole osoitettu osayleiskaavassa suojeltavaksi. Syy tähän oli tuolloin tulevat mittavat peruskorjaukset ja toiminnalliset muutokset, sekä epäselvyys rakennuksen säilymisestä kaupungin omistuksessa konservatorion käytössä.

Uuden konservatorion valmistuessa kaupungilla ei ole Rantakadun varrella oleville rakennuksille enää käyttöä, ja sen vuoksi tarkoituksena on luopua niistä. Rannan puolella oleva Tipula (entinen tyttökoulu) on jo suojeltu asemakaavassa vuodelta 2009 ja sen soveltaminen uuteen käyttöön on ensisijaista.

Kaupunki on käynnistänyt Rantakatu 31:n kaavamutoksen toukokuun 2021 alussa. Asemakaavamutoksella tullaan tutkimaan konservatoriorakennuksen kuntoa ja sen muunneltavuutta muuhun käyttöön, kuten asunnoiksi tai liike- ja toimistotilaksi. Rakennuksen osan säilyttäminen on yksi mahdollisista vaihtoehtoista. Mikäli muunnos, tai osan rakennuksesta säilyttäminen ole

toteutettavissa taloudellisesti kannattavasti, todennäköinen ratkaisu on rakennuksen purku ja uuden rakentaminen sen paikalle.

Vuonna 2019 luovutetuissa 105 nimen adressissa ja 125 nimen nettiadressissa konservatorion säilyttämisestä esitetty kannanotto liittyy rakennuksen säilyttämiseen, eikä siinä vastustettu toiminnan siirtoa yliopiston kampukselle. Tämän takia 13.8.2019 pidetyssä kokouksessa kaupunginhallitus on merkinnyt molemmat adressit tiedoksi (§303). Konservatorion kaavahankkeessa otetaan huomioon kyseiset adressit ja muut prosessin aikana tulevat palautteet.

Mielipide 2

On todella positiivista, että Joensuussa suojellaan 1950-luvulla rakennettuja kerrostaloja. Ihmetystä herättää kuitenkin se, ettei suojelu koske rivitaloja. Joensuun ensimmäinen rivitalo, Joensuun rivikoti, valmistui 1959.

Rakennus sijaitsee osoitteessa Vanamokatu 35. Eikö po. kohde olisi myös suojelun arvoinen?

Vastine:

Joensuun keskustan suojelukaavassa ratkaistaan Joensuun keskustan osayleiskaavassa suojeltavaksi merkittyjen rakennusten suojelu asemakaavatasoisesti niiden rakennusten osalta, joita ei ole jo asemakaavassa suojeltu tai joiden osalta ei ole meneillään suojelua käsittelevää asemakaavaa. Mainittu rivitalo Vanamokatu 35:ssä ei sijaitse Joensuun keskustan osayleiskaavan alueella, vaan se jää kaavan aluerajauksen ulkopuolelle. Tästä syystä kohde ei ole mukana suojelukaavassa.

Mielipide 3

Palautteenantaja vastustaa suojelukaavaluonnoksessa esitettyä Kalevankatu 10:ssä olevien kahden asuinkerrostalon suojelumääräystä.

Suojelumääräyksen perusteiksi on esitetty, että kerrostalot edustavat 1950- ja 1960-luvun taitteen rakennustapaa ja ne on suunnitellut naisarkkitehti. Erityisesti rakennusten julkisivujen on esitetty olevan rakennustavaltaan ja materiaailtaan ajankohdalle tyypillisiä tiilimuuraus- ja rappauspintoja. Perustelut ovat keskeisiltä osin virheellisiä.

Molemmat kerrostalot on julkisivuiltaan lisälämmöneristetty jälkikäteen tiittävästi vuonna 1996. Talojen pitkät sivut on tässä yhteydessä vuorattu vaalealla mineraalilevyllä lisäten puupaneelista vaaleanpunaisia aiheita. Keittiöiden viileäkaappien tuuletusaukot ulkoseinissä on peitetty. Talojen päätyjen pinta on nykyään peltiä, johon on levitetty liimamassa ja laastirappausta etäisesti muistuttavia rakeita ja pinta on maalattu vaaleanpunaiseksi.

Räystäskourut on 2010-luvulla vaihdettu profiililtaan kulmikkaasta puolipyöreään paljolti kustannussyistä, mutta myös paremman toimivuuden vuoksi. Huoneistojen ikkunoiden ulkopuitteet on uusittu metallisiksi, kun alkuperäiset ikkunat olivat puuta ja vain kaksinkertaiset. Tuuletusikkunat on tässä yhteydessä varustettu hyttysverkein. C- ja D-rappujen talon pääsisäänkäyntien katokset ja pyöreät, vaaleanpunaiset tolpat on lisätty jälkikäteen. Myös muutama pääsisäänkäynnin lasiaukko on uusittu rikkoutumisen vuoksi nykytekniikan mukaiseksi, kun alkuperäiset olivat yksilasisia. Parvekkeita on lasitettu.

Nämä kokonaisuudessaan merkittävät muutostyöt ovat johtuneet vuosikymmenien aikana muuttuneista asumisen tarpeista ja rakennustekniikan ja -vaatimusten kehityksestä. Muutostyöt ovat mahdollistaneet talojen pysymisen asumiskäytössä.

Rakennussuojelluksi esitetyt kerrostalot Kalevankatu 10:ssä eivät varsinkaan niihin tehtyjen muutostöiden jälkeen edusta 1950- ja 1960-lukujen taitteen rakennustyyliä siten, että kohteilla olisi laissa tarkoitettua suojeluarvoa. Kaavaluonnoksessa ei ole yksilöity talojen rakennustaiteellisia arvoja ja suojeluesitys on johdettu virheellisistä ja puutteellisista havainnoista. Suojeluesityksessä on jätetty selvittämättä, millaiset talojen julkisivut ovat olleet valmistumisaikaan ja on sivuutettu se tosiseikka, että julkisivujen ulkoasut ovat muuttuneet merkittävästi. Käytännössä suojelumääräys johtaisi myöhempien muutosten suojeluun, mitä ei ole esitetty suojeluperusteeksi eikä se ei voi olla suojelun tarkoitus.

Kaupunkikuvan kannalta rakennukset eivät ole valmistumisajalleen tyypillisiä johtuen tehdyistä muutoksista. Näin ollen sukupuoleltaan korostetun arkkitehdin kädenjälki on häipynyt. Muutenkin rakennukset ovat ulospäin varsin laatikkomaisia ilman erityisiä rakenteellisia tai tyylillisiä ansioita. Pelkästään

suunnittelijan nimi tai sukupuoli ei voi olla lainmukainen suojeluperuste: peruste on mielivaltainen.

Kalevankatu 10:n asuinrakennukset säilyvät parhaiten siten, että niitä annetaan ylläpitää ja tarpeen vaatiessa kehittää muuttuvien asumisvaatimusten ja kulloinkin käytettävissä olevan tekniikan mukaisesti hyvällä maulla - ilman suojelumääräystä. Museointivaatimusten täyttäminen lisää ylläpito- ja korjauskustannuksia. On ymmärrettävä, että kustannusrasite voi johtaa siihen, että osakkeenomistajat eivät halua maksaa tai eivät kykene maksamaan tulevana vuosikymmeninä vaadittavia kohonneita korjaus- ja ennallistamiskuluja. Talot voivat rappeutua tavallista nopeammin ja tulla viimein hylätyiksi, jos omistaminen käy liian raskaaksi tai jos rakennukset eivät tuota ajan vaatimusten mukaisia asumispalveluita.

Vastine:

Kalevankatu 10:n kohde on luokiteltu inventoinnissa paikallisesti arvokkaaksi: se kuvastaa ruutukaavan kaupunkirakenteen muutosta ja kaupungin kasvua 1950-1960-lukujen taitteessa. Mainittu lisälämmöneristys on ollut tehtynä silloin, kun rakennus on inventoitu osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2011 (Kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys, Joensuun keskustan osayleiskaava). Rakennukseen tehdyt remontit on kuvattu inventoinnin kohdekortissa. Rakennus on säilyttänyt rakennusajankohdalle ominaisen hahmon ja ilmeen. Rakennuskohteen tekee paikallisesti harvinaiseksi se, että sen on suunnitellut naisarkkitehti.

Rakennussuojelu ei estä rakennusten normaalia kunnossapitoa. Olennaisista julkisivuun tehtävistä muutoksista on keskusta-alueella haettava rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuslupaa suojelustatuksesta riippumatta.

Mielipide 4

Palautteenantajan mielestä kaavoittaja on onnistunut luonnoksessa hyvin ja Joensuun historiakerroksia saadaan näin mielekkäällä tavalla varmistettua, asemakaavatasolla. Kaupungin rakennussuojelullinen yleistila kohenee.

Palautteenantaja pyytää tarkistamaan nimen oikeinkirjoitusasun kohteen Ora-Kotila osalta. Kiinteistö Oy Ora-Kotila kirjoitetaan muodossa Ora-Kotila.

Vastine:

Ora-Kotilan nimen kirjoitusasua on tarkistettu ehdotettuun muotoon.

Mielipide 5

Luonnokseen on sisällytetty palautusvaatimus kohta aikaisemmin tehtyjen historiallista arvoa tai arkkitehtuuria muuttaneiden ominaispiirteiden kohdalle, jotka tulee korjata tulevien muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä ja pyrkiä palauttamaan alkuperäisen toteutuksen mukaiseksi.

Luonnoksessa mainittu palautusvaatimus on ristiriidassa sr-1 merkinnän loppuosan vaatimuksen kanssa "rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa korjaus- tai muutostöitä".

On syytä myös huomata, että museoviraston reaaliaikainen ajatus rakennussuojelusta on "rakennuksen tulee mukautua ajassa ja käyttäjäkunnassa". Kaikkia rakennuksia, jotka ovat olleet kaupunginhallituksen rakennuskieltopäätösluettelossa mukana, ei nyt kuitenkaan olla suojelemassa asemakaavalla. Puuttuvista rakennuksista ei ole erikseen esitetty perustelua, miksi suojelua ei nyt toteuteta.

Kaavaluonnoksen ja kaupunkistrategian tavoitteet ovat perusteluiltaan kannattavia ja hyviä. Kaavamerkinnöillä sekä tarvittaessa rakennusjärjestykseen otettavilla uusilla määräyksillä tulee varmistaa asialliset suojelun edellytykset siten, että alueen myöhemmälläkään kunnallisteknisellä- ja muulla täydennysrakentamisella ei sallita muuttaa olosuhteita suojelun kannalta epäedulliseksi. Asemakaavan laadinnan kanssa yhtäaikaaisesti voi kunnallisen itsehallinnon välineenä toimivaan, rakennusjärjestykseen ottaa tarvittavat määräykset. Rakennusjärjestystä voidaan myöhemmin, mikäli osoittautuu tarpeelliseksi, tapauskohtaisesti täsmentää asemakaavalla.

Asemakaavalla on nyt "viimeinen" hetki muodostaa keskustan vähäisistä vanhojen rakennusten rippeistä ajallisesti mielenkiintoinen ja historian tunnustava kerrostuma. Kaupungin tulee tämän asemakaavan määräyksillä varmistaa, ettei rakennuskantaan kohdistu myöhemminkään ulkopuolelta tulevia ympäristöuhkia. Vanhaan rakennuskantaan kohdistuvat ympäristöuhat voi torjua ainoastaan kaupunki huolehtimalla maankäytön suunnittelusta ja rakentamisen

valvonnasta maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Vanhat rakennukset pitää voida ylläpitää rakennuksista saatavilla tuotoilla, koska muunlainen suojele ei ole omistajalleen kohtuullinen.

Nähtävillä olevissa asiakirjoissa viitataan vuonna 2021 valmistuneeseen pohjavesiselvitykseen. Selvityksen tilaajana on Joensuun kaupungin lisäksi ollut myös ruutukaava-alueen useita kiinteistöjä. Kiinteistöt ovat tyytymättömiä saamansa selvityksen tulokseen, koska selvitys on selkeästi toimeksiantoon nähden puutteellinen. Selvitys ei anna vastausta pohjavesiolosuhteissa tapahtuneisiin muutoksiin 1970-luvun jälkeiseltä ajalta eikä vastausta, mille tasolle pohjavesi on nyt asettumassa. Selvityksessä ei oteta kantaa, miten katujen alle rakennetut putkijohdot vaikuttavat pohjavesivarastoihin, eikä isoimpien kellariden, kuten Toriparkin, Iso Myy Parkin tai Carlsonin tavaratalon rakentamisen aikaisten ratkaisujen vaikutuksiin pohjaveteen.

Selvityksessä on käytetty pohjavedenseurannan tuloksia, joita ei ole tehty Suomen Geoteknisen yhdistyksen kairausoppaan ohjeita noudattaen. Perustellusti voi esittää kysymyksen, onko seurantatulokset luotettavia?

Kaupungin ympäristötoimialaa koskevasta hallintosäännöstä ei käy ilmi, miten geotekniikan hallinnan virkavastuu ja tehtävät on järjestetty. Geotekniikan hallinnalla on keskeinen merkitys ympäristötoimialan kuntatekniikkaan, maankäyttöön, kaupungissa tapahtuvaan rakentamiseen ja viranomaistoiminnan valvontaan. Konsulttisopimuksilla ei voi tehdä selvityksiä virkavastuullisesti tai se ei ole ainakaan yksinomainen vaihtoehto.

Nähtävillä olevista asiapapereista ei ilmene, onko selvitetty suojeltavien rakennusten perustamistavat tai tämänhetkinen maaperäolosuhde tai pohjavesitaso ja sen muutokset rakentamishetken ajankohtaan nähden. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää joka tapauksessa tämäntapaisten selvitysten tekemistä. Kunakin aikana on ollut tyypillisiä perustamistapoja, kuten puuaineiset tukipaalutukset, puuarinarakenteet tai erilaiset latomukset. Puuarinarakenne on tiittävästi kivilatomuksen alla myös Taidemuseossa. Kaikki puuaine perustuksissa on vaurioherkkä pohjaveden hallitsemattomalle laskeutumiselle.

Museoviraston rakennushistorian osastolla on laadittu, Talon Tarinat -Rakennushistorian selvitysopas. Oppaassa esitetyllä tavalla tulisi selvittää kunkin

rakennuksen perustamistavat ja muut perustusten toimintakuntoisuuteen vaikuttavat seikat. Lisäksi nykyisin ympäristötoimialalla vallalla olevasta käytännöstä poiketen tulee perustamisolosuhdeselvitykset liittää kokonaisuudessaan nähtävillä oloaineistoihin ja ne tulee olla mukana myös viranomaisneuvotteluissa.

Luonnoksen vaatimus, aiemmin tehtyjen historiallista arvoa tai arkkitehtuuria muuttaneet ominaispiirteet tulee korjata ja palauttaa, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä, sekä pyrkiä palauttamaan alkuperäisen toteutuksen mukaisiksi on ilmeisessä ristiriidassa sr-1 merkinnän loppuosan vaatimuksen kanssa ”rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa korjaus- tai muutostöitä”. Suojelun tavoitteena ei voi olla pelkästään monumentalisointi pyrkimys. Tämä määräyksen loppuosa tulee poistaa tai ainakin se vaatii kohdekohtaista selvittämistä ja täsmentämistä.

Ne rakennukset, jotka ovat olleet mukana suojeltavien rakennusten luettelossa Kaupungin hallituksen 27.12.2011 § 654 tekemän rakennuskieltopäätöksen aikana, tulee jokaisen rakennuksen kohdalla erikseen esittää perustelu, miksi suojelumääräystä ei esitetä enää asemakaavaan. Kun rakennuskielto on ollut jo 10 vuotta voimassa, on kohtuullista, että kiinteistön omistaja saa tietää, mitkä seikat ovat kieltopäätöksen jälkeen muuttuneet tavalla, jonka perusteella suojelua asemakaavalla ei katsota tarpeelliseksi.

On epäselvää, miten rakennusjärjestyksen, alimman lattiatason numeerista määräystä on noudatettu keskustan isoimpien maanalaisten tilojen rakentamisessa. Varmuudella ainakin korttelin 40 uudisrakentamisen yhteydessä on pysyvästi laskettu pohjaveden luonnollinen vaihtelu alemmalle tasolle. Kunnallisteknisissä putkijohtokaivannoissa ei ole käytetty pohjaveden virtausta estäviä ”savisulkuja”. Näiden vaikutus on epäselvä sekä se, mikä vaikutus näillä on tulevaisuudessa. Nämä tulee selvittää osana asemakaavan laadintaa, kuten maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää.

Nähtävillä olevissa asiakirjoissa viitataan vuonna 2021 valmistuneeseen pohjavesiselvitykseen. Selvitys ei kuitenkaan anna vastausta pohjavesiolosuhteissa tapahtuneisiin muutoksiin 1970 luvun jälkeiseltä ajalta eikä vastausta, mille tasolle pohjavesi on asettumassa. Selvitystyössä tuli otettavaksi kantaa pohjavesiolosuhteissa tapahtuneisiin muutoksiin. Kun ei ole tiedossa, miten pohjavesiolosuhte on muuttunut, eikä sekään mille tasolle se on asettumassa,

tulee taso- ja sen muutokset selvittää pohjavesi havaintoverkoston avulla, kuten IPT Pohjatutkimus Oy on 15.6.1982 jo ehdottanut.

Luotettavan suojelun edellytysten arvioimiseksi tulee käynnistää maaperä-, sekä perustamistaparekisterin laadinta siten, että se on jatkuvasti ylläpidettävissä ajantasaisena.

Kaupungin hallinnon tulee organisoida myös ympäristötoimialalla geotekniikan hallinnan vaatimusten mukaisesti ja siten, että se on myös virkavastuun osalta selvä.

Suojeltavien rakennusten perustamistavat tulee selvittää, koska on oletettavaa, että puuarinarakenteet ovat aikanaan olleet hyvinkin yleisiä Joensuun keskustassa. Puuarinarakenne on tavallisesti kivilatomuksen alla. Puuaine perustuksissa on vaurioherkkä pohjaveden hallitsemattomalle laskulle. Edelleen pohjavedenpinnan alenema aiheuttaa maakerrostumille kuormituslisäystä, jonka seurauksena maanvaraiset perustukset altistuvat vaurioitumiselle.

Suojelun edellytyksistä tulee keskustella laajasti suojeluasemakaavan laadinnan aikana, koska suojelu edellyttää myös kaupungin myöhempää sitoutumista sekä suojelun edellytysten jatkuvaa varmistamista. Suojeluun osallistuvien sitoutumisen kannalta on luotettavien selvitysten tekeminen, erityisesti geotekniikkaan liittyviltä osilta aivan välttämätön ja perusta onnistuneelle suojelulle.

Vastine:

Sr-1-määräyksessä kielletään sellaiset korjaus- ja muutostyöt, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Yleismääräyksissä todetaan, että rakennuksia saa laajentaa huomioiden olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet. Rakennussuojelulla ei ole tarkoitus estää tarpeellisia saneeraus- ja kunnossapitotoimenpiteitä, määräyksillä pyritään siihen, että mahdolliset saneeraukset toteutetaan rakennuksen ilmeeseen sopiviksi.

Joensuun keskustan suojelukaavassa ratkaistaan Joensuun keskustan osayleiskaavassa suojeltavaksi merkittyjen rakennusten suojelu asemakaavatasoisesti niiden rakennusten osalta, jotka eivät ole jo asemakaavassa

suojeltuja tai niiden osalta ei ole meneillään muuta hanketta, jonka yhteydessä suojelu ratkaistaan.

Joensuun keskusta-alueen puupaaluperustuksista on tehty selvitys talvella 2021. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kohdetta, joissa on puupaaluperustukset.

Suojelukaavan osalta kaavaratkaisu keskittyy osayleiskaavan mukaisen rakennussuojelun toteuttamiseen. Tämä tarkoittaa sitä, että suunnittelualueelle ei osoiteta voimassa olevaan kaavaan nähden merkittävää lisärakentamista pois lukien kohde J (Gävlenlinnan päiväkot). Kaikki suojelukaavan kohteet ovat olemassa olevia rakennuksia ja ne ovat pääosin käytössä ja ylläpidettyjä. Näin ollen laajempia perustamistapaa koskevia selvityksiä ei ole tarpeen tehdä. Kaava-alueella ei sijaitse merkittäviä pohjavesivarantoja tai vesistöjä, joten kaavan osalta tarkempia pohjavesiselvityksiä ei ole tarpeen tehdä, eivätkä vastuulliset viranomaiset ole näitä selvityksiä lausunnoissaan edellyttäneet.

Mielipide 6

Palautteenantaja vastustaa lisärakentamista Gävlenlinnan päiväkodin tontille, koska lisärakentaminen pilaa oleellisesti näkymiä joelle ja puistoon. Palautteenantaja vastustaa tontin laajentamista puistoon, koska Joensuussa on palautteenantajan mielestä jo riittävästi tuhatta puistoja. Kirkkopuisto ja ranta-alue on säilytettävä asukkaiden virkistys- ja ulkoilu-alueena eikä sitä saa luovuttaa muuhun käyttöön. Historiallisesti ja maisemallisesti kyseinen alue on tärkeä, joten syytä on säilyttää se ennallaan. Myös ilmaston suojelun kannalta on tärkeää säilyttää vihreät puistot ja ulkoilu-alueet kaupungissa.

Vastine:

Gävlenlinnan päiväkodin piha-alue sijaitsee aluerajauksen sisällä. Piha-aluetta on aikoinaan laajennettu päiväkodin tarpeiden mukaisesti hieman tontinrajojen ulkopuolelle. Gävlenlinnan päiväkodin osalta kaavamääräyksiä täydennetään seuraavasti: Kortteli 301 kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) osana Joensuun rantapuistovyöhykettä. Uudisrakentamisen mittakaava, materiaalit ja värit tulee sovittaa ympäröivän alueen rakennustapaan siten, että rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden ominaisluonne säilyy.

Gävlenlinnan laajentamisen mahdollistamisella pyritään parantamaan Pielisjoen ulkoilureittien viihtyisyyttä ja palveluja. Gävlenlinnan tontille saa rakentaa palvelukäyttöön tarkoitetun rakennuksen. Korkeintaan 20 % kerrosalasta voidaan osoittaa asumiseen. Rakennuksessa voi jatkossa olla esimerkiksi, ravintola, kahvila, majoitusta tai päiväkotit kuten ennenkin.