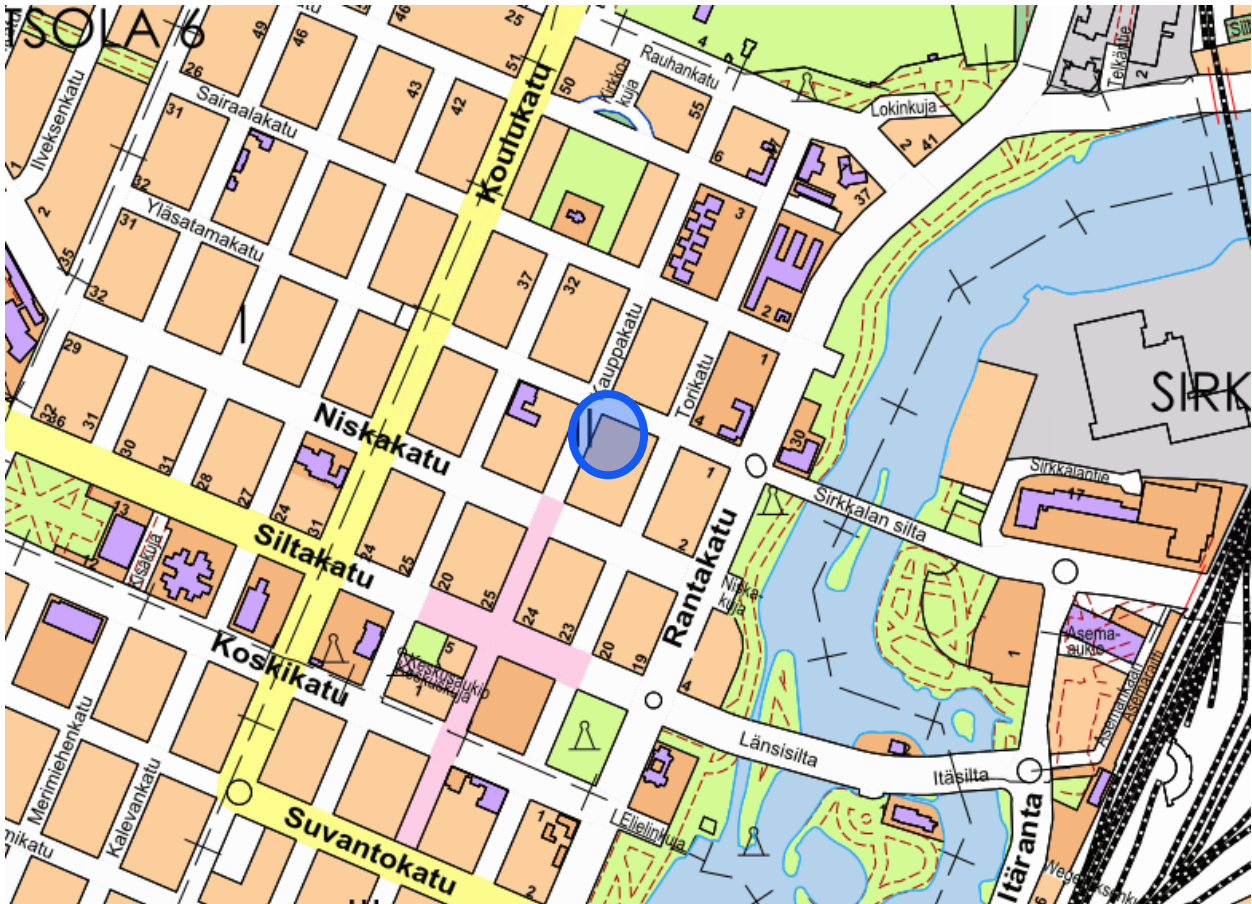




Muutosalueen sijainti © Joensuun kaupunki



Kauppakatu 32

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Ehdotus

Kauppakatu 32

Asemakaavan muutoksen selostus

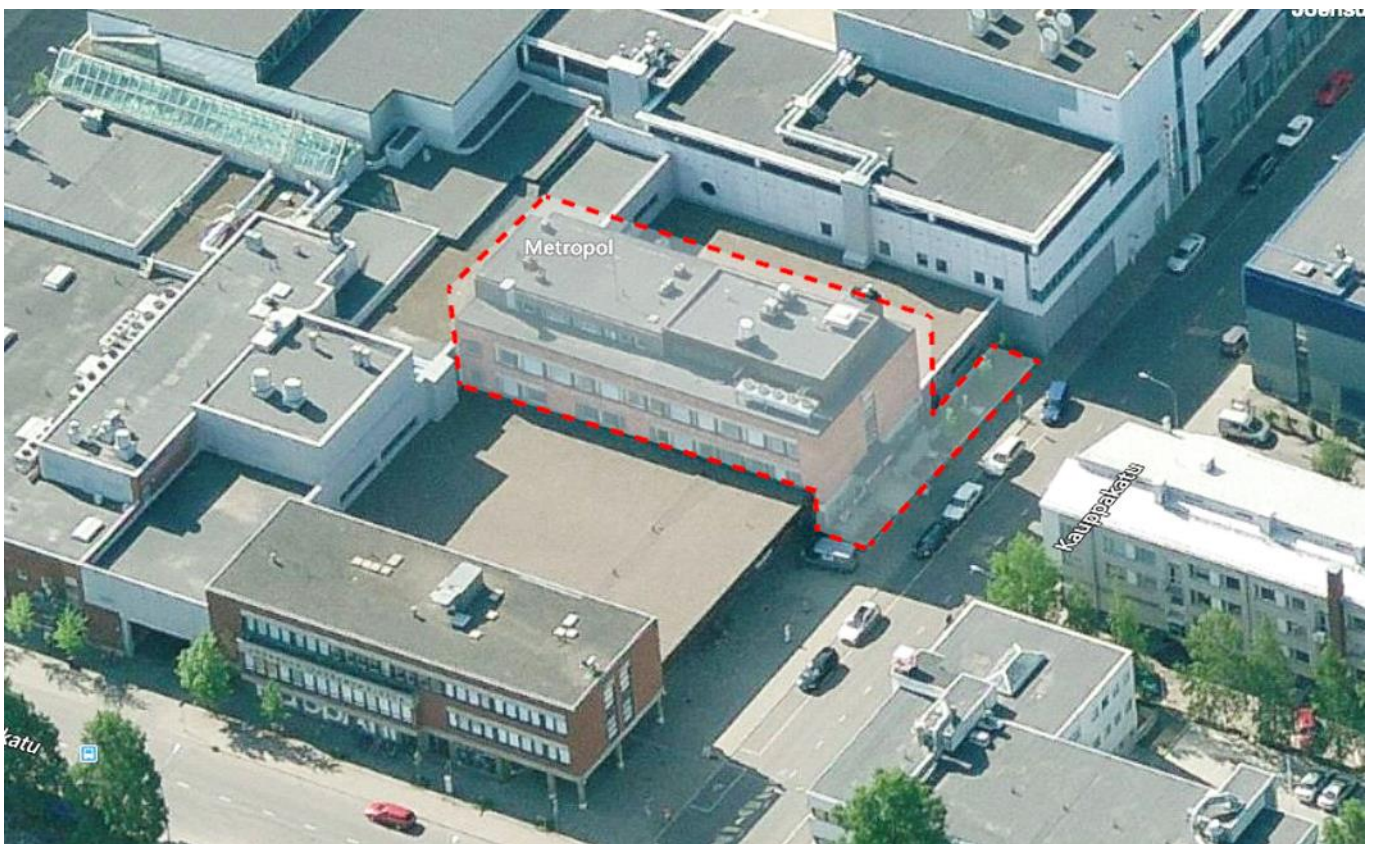
Asemakaavan muutos koskee

II kaupunginosan korttelin 21 tonttia 18.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

II kaupunginosan korttelin 21 tontti 18.

Kaavoitusohjelman työ nro 1780



Kuva 1: Kuvakaappaus helikopterikuvasta, johon merkitty muutoksen alainen kohde (Bing-karttapalvelu), Arkkitehdit OK



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2	Luonnonympäristö.....	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö	6
2.1.4	Maanomistus	7
2.2	Suunnittelutilanne.....	7
2.3	Tavoitteet	11
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	11
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	11
3.1.1	Korttelialueet	11
3.2	Kaavan vaikutukset	14
3.2.1	Vaikutukset kaupungin strategioihin	14
3.2.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	14
3.2.3	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	14
4	Suunnitteluvaiheet.....	15

TILASTOLOMAKE

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Selvitys rakennuksen muunnettavuudesta asuinkäyttöön
4. Vireilletulovaiheen lausunnot ja niihin annetut vastineet



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Kiinteistö Oy Joensuun Kaupakatu 32 aloitteesta. Kaavamuutos koskee pääosin entisen hotelli-ravintola Aadan tiloja. Kaavamuutoksessa haetaan käyttötarkoituksen muutosta mahdollistamaan kaupunkiasuntojen rakentaminen hotellihuoneiden tilalle. Asuntoja tulisi n. 40 kpl 2–4 kerroksiin (n. 1310 k-m²) sekä oheistiloja kellariin.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 20.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen pidetään nähtävillä 20.5.-14.6.2021. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä syksyllä 2021.

Toteuttaminen

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kohde sijaitsee Joensuun ydinkeskustassa Kauppakadulla. Kaava-alueeseen kuuluu yksi tontti. Tontilla sijaitsevassa rakennus on osa kauppakeskus Metropolia. Tontilla 18 toimi aikaisemmin hotelli-ravintola Aada. Tontin toimistosiivessä on ammattiliittojen ja Joensuun Työväenyhdistyksen toimistotiloja.

Tontin 18 rakennukset ovat rakennettu kolmessa osassa. Hotelli-ravintolaosa on neljäkerroksinen, toimisto-osa on kolmekerroksinen ja liiketila on yksikerroksinen. Korkeimmat osat ovat julkisivuiltaan punatillisiä. Tontilla ei ole varsinaista piha-aluetta.



Kuva 2: Maantasokuva kaava-alueen rakennuksista.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutos koskee kaupunkimaista rakennettua ympäristöä. Maasto on tasainen maanpinnan tason ollessa noin +81,0 mmpy. Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja.



Maaperä on Joensuun keskustalle tyypillistä hienojakoista hiekka ja silttimaata, jossa saattaa olla paikoin turve- ja savikerrostumia (rakennettavuusluokka IV: maaperä ja rakennettavuusalueet 1984 Havetec oy).

Lähin puistoalue on Pielisjoen rannassa noin 200 metrin kävelymatkan päässä kaavamuutoksen kohteena olevasta rakennuksesta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on osa Kauppakadun liikerakennusten rivistöä, joka on melko epäyhdenäinen verrattuna esim. Siltakatuun. Rakennusten korkeudet vaihtelevat yhdestä kuuteen. Lähialueen rakennukset ovat suurelta osin liike- ja toimistokäytössä. Entisen hotellin rakennuksen kohdalla kadun toisella puolella on kuitenkin asuinkerrostalo. Korttelissa 21 ei ole kulttuuri- tai rakennushistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

Hotellirakennus on valmistunut vuonna 1965. Aluksi se toimi Pielishovin nimellä. Myöhemmin nimenä oli Viehka. Hotellirakennusosan ensimmäisessä kerroksessa on ravintola. Toinen- ja kolmaskerros on ollut hotellikäytössä. Neljännessä kerroksessa on ollut sauna- ja kokoustiloja. Neljännessä kerroksessa on myös isohko ilmastointikonehuone. Kellarikerros on toiminut varasto- ja sosiaalitiloina.

Liikenne ja reitit

Kaava-alue rajautuu Kauppakatuun ja Yläsatamakatuun. Yläsatamakatu on yksi keskusta-alueen pääkatuista. Pääkaduilla on etuajo-oikeus. Kauppakatu on kaava-alueen kohdalla jalankulku- ja pyöräilypainotteinen katu ja osa pyöräilyn pääreittiä.

Suurin osa tontin 18 rakennusluvan mukaisista autopaikoista on Niska- ja Koulukadun kulmassa olevalla pysäköintialueella. Autopaikkoja on myös korttelin 21 pysäköintitalossa ja viereisen tontin 16 kellarissa.



Tontin 18 ajoneuvoliittymä on Yläsatamakadulle. Liittymän käyttöaika on rajattu yöaikaan. Liittymä on mahdollistettu poikkeamisluvalla.

Väestö ja palvelut

Vuonna 2019 ruutukaava-alueella asui 11 894 asukasta. Keskustan väkiluku on kasvanut 2010-luvulla yli 100 asukkaan vuosivauhtia.

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa, joten ympäristössä on runsaasti eri palveluita ja yrityksiä.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Tontin 18 jätehuolto tapahtuu Kauppakatu 30 kiinteistön jäteposteessä.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistön omistaa Kiinteistö Oy Joensuun Kauppakatu 32.

2.2 Suunnittelutilanne

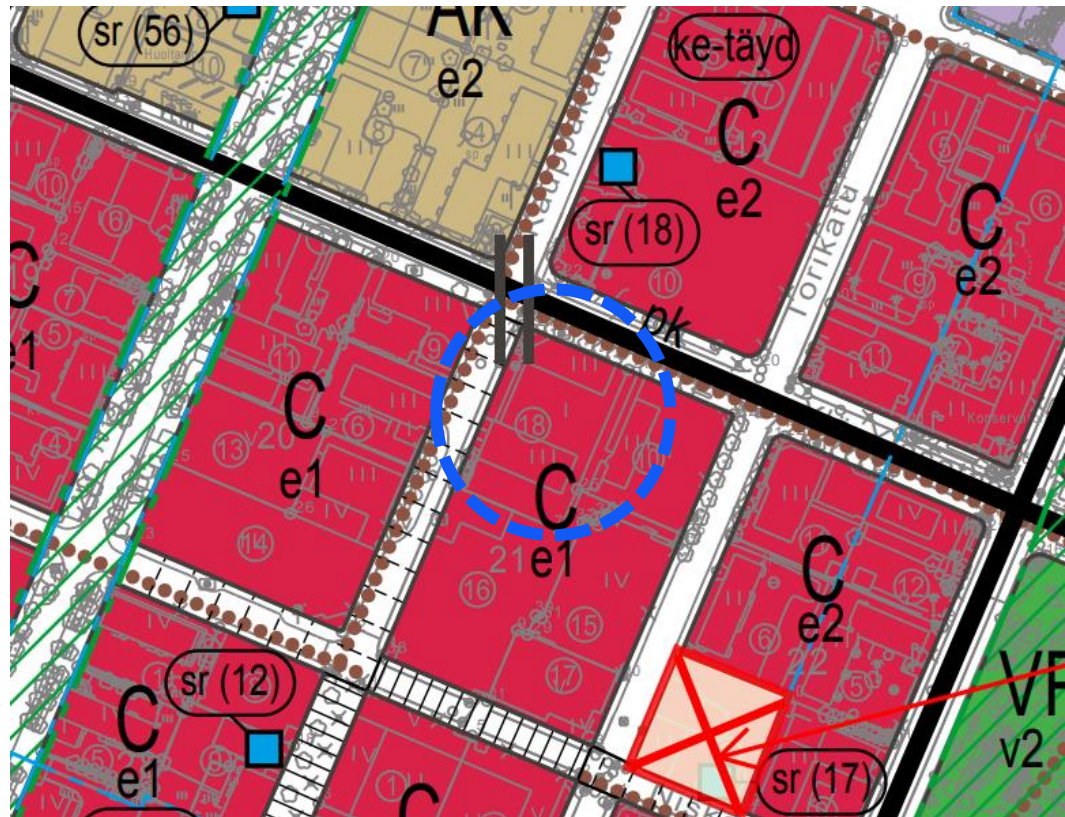
Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. 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) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealuetta kk.



Joensuun keskustan osayleiskaava



Kuva 3: Ote Joensuun keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty sinisellä ympyrällä.

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 2,0-3,5 ja suositeltava kerrosluku 6.

Osayleiskaavassa Kauppakatu on merkitty jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi kaduksi ja pyöräilyn pääreitiksi. Yläsatamakatu on merkitty pääkaduksi ja pyöräilyn pääreitiksi.

Kaava-alueen pohjoispuolella on Kauppakatu 34 (Piparkakkutalo) on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennussuojelukohteeksi (sr-18)



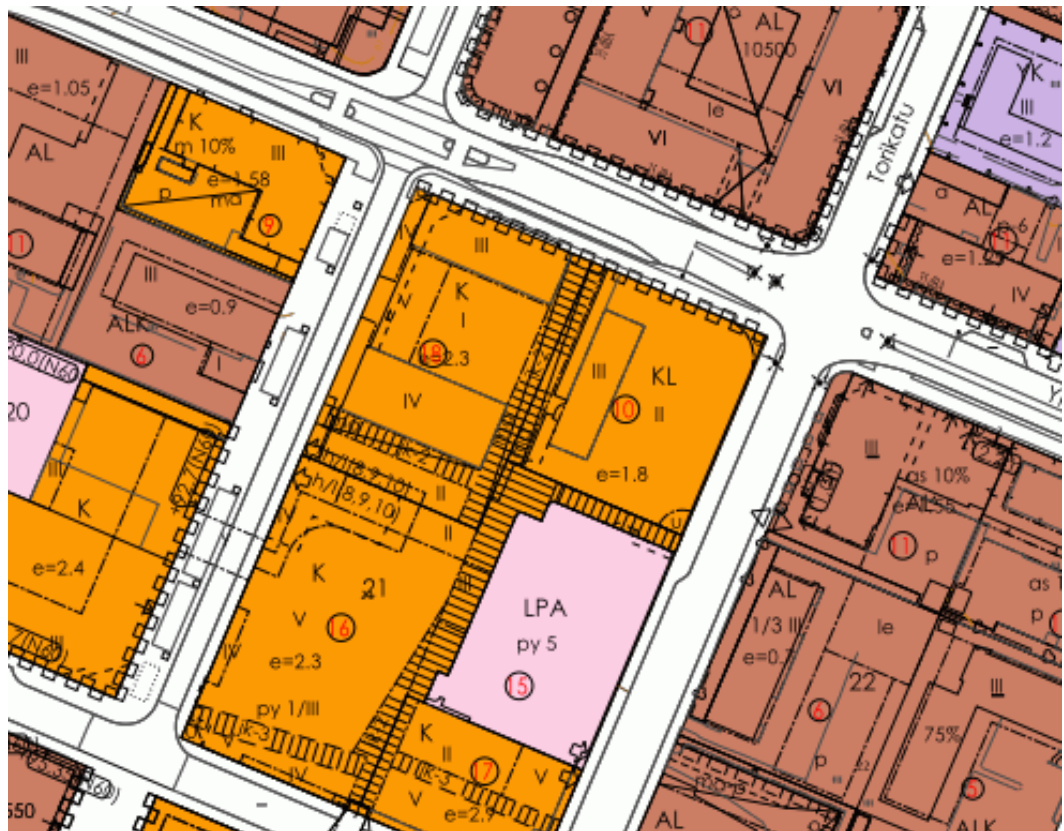
Asemakaava

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

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=2,3$, jolloin tontin rakennusoikeus on 6953 k-m². Kerrosluku vaihtelee kahden ja neljän välillä. Julkisivumateriaalina on käytettävä pääasiassa kiviaineista rakennusmateriaalia.

Kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia, kerrosalaan laskettavia tiloja 12 %:n osuudelta tontin kokonaiskerrosalasta. Tontin 18 kautta on sekä Kauppakadulle että Yläsatamakadulle yleiselle jalankululle varatut yhteydet, jk-2.

Kaavassa tontin ajoneuvoliittymä on Kauppakadulle ja se on vastaavasti kielletty Yläsatamakadulle. Tontin etelälaidassa on alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alue, h/l.



Kuva 4: Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.



Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 27.1.2020 (§ 6) ja se on tullut voimaan 1.3. 2020.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:500.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n rakennuskieltoa.

Joensuun strategia ja ohjelmat

Asemakaavan muutosta ohjaa seuraava Joensuun kaupungin strategia ja ohjelmat:

- Joensuun konsernistrategia ”Kohti 2020-lukua, rohkeasti uudistuva” (KV 17.06.2019 § 85)
- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma (KH 21.10.2019 § 400).
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018–21 (KV 23.4.2018 § 54)
- Maankäytön toteutusohjelma 2018 (KV 29.10.2018 § 143).
- Joensuun ilmasto-ohjelma ”Kohti hiilineutraalia Joensuuta 2025, kokeileva, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1.2018 § 20).

Muut selvitykset

Joensuun keskustan osayleiskaavan meluselvitys (Ramboll Oy 2012)

Joensuun keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu meluselvitys keskustan pääkatuverkostolta. Suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoliikenne on niin vähäistä, etteivät valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot ylity (VnP 993/1992).

Päätökset

Tekninen lautakunta on kokouksessaan myöntänyt poikkeamisluvan, jolla sallitaan liiketilojen huoltoliittymä klo 21.00-8.00 väliseksi ajaksi Yläsatamakadulle.



2.3 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Kiinteistö Oy Joensuun Kaupakatu 32 aloitteesta. Kaavamuutoksessa haetaan käyttötarkoituksen muutosta mahdollistamaan kaupunkiasuntojen rakentaminen hotellihuoneiden ja sauna-osaston tilalle. Asuntoja tulisi n. 40 kpl 2–4 kerrokseen (n. 1310 k-m²) sekä oheistiloja kellariin.

Hanke edellyttää, että kaavamuutoksella mahdollistetaan asuntojen rakentaminen rakennusalueelle, joka sijoittuu entisen hotellin kohdalle.

Hakijan esittämät selvitykset asemakaavan muutoksen pohjaksi on esitetty selvityksen liitteessä 3.

Selvityksistä ilmenee, ettei hissiyhteyttä kellarikerrokseen ja neljänteen kerrokseen voida toteuttaa ilman kohtuuttomia kustannuksia. Arvio on, että uuden hissin rakentaminen jokaiseen kerrokseen maksaisi noin 600 t € (alv 0%).

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavamuutoksen hakija on esittänyt yksityiskohtaisen suunnitelma muutoksesta ja kaavamuutos perustuu tähän. Erilaisia kaavavaihtoehtoja ei ole tarpeen esittää. Esille tulleet muutostarpeet on huomioitu kaavaprosessin aikana. Kaavamuutoshakemuksessa esitetty rakennushanke on asemakaavoitusta ohjaavan Joensuun keskustan osayleiskaavan (2012) mukainen. Rakentamisella on vähän vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä esimerkiksi liikenne- ja pysäköintitarpeisiin. Merkittävin kaupunkikuvallinen vaikutus on polkupyöräkatoksilla Kauppakadun puolella. Hankkeella lisätään asumista Joensuun ydinkeskustassa. Haitallisia vaikutuksia ei ole, lukuun ottamatta rakentamisaikaista ohimenevää häiriötä.

3.1.1 Korttelialueet

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Alue on tarkoitettu liike- ja/tai toimistorakennuksia varten.

Tontin käyttötarkoitusmerkintä ja rakennusoikeus säilyvät entisellään. Uutena merkintänä sallitaan asuntojen sijoittaminen entisen hotellin 2–4 kerroksiin.

Tämä on ositettu merkinnällä as/II-IV

Tontin rakennusala on lähes täyteen rakennettu, joten asuntojen ulko-oleskelutilan järjestäminen on haasteellista. Asia on ratkaistu siten, että kaava edellyttää parveketerassin rakentamista Kauppakadun puolelle, kaavamerkintä u. Lisäksi Kauppakadun puolella on istutettava tontin osa, jota käytetään asuntojen yhteispihana. Näin saadaan n. 3 m² ulko-oleskelutilaa asuntoa kohden. Sitä voidaan pitää tyydyttävän ratkaisuna keskusta-asumiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 155 §:n mukaan asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittävästi myös ulkotilaa leikkipaikkoja varten. Tilojen riittävyyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat vastaavat tilat. Kanavapuistossa n. 200 metrin päässä on kaupungin ylläpitämä leikkipuisto. Se on kohtuullisella etäisyydellä Kauppakadulta, ja näin se täyttää lain edellyttämän leikkipaikkojen tarpeen.

Tontin sisäisiä jalankulku- ja huoltoyhteyksiä on muutettu toteutuneen tilanteen ja päätösten mukaisiksi.

Julkisivumateriaalia koskeva määräys on entisellään. Määräys, jolla mahdollistetaan työ- ja harrastustilojen sijoittaminen kellarikerrokseen on päivitetty.

Auto- ja pyöräpaikoitus määräykset ovat keskusta-alueen osayleiskaavan mukaiset. Nykymääräysten mukainen autopaikkanormi edellyttää asunnoilta kaksi autopaikkaa enemmän kuin mitä aikaisemmin hotellilta oli vaadittu. Uudet autopaikat voidaan hankkia pysäköintilaitoksista. Polkupyöräpaikat (n. 40 kpl) voidaan sijoittaa Kauppakadun puolelle liiketilojen eteen.



Esteettömyyden toteutuminen:

Nykyisin entisen Aadan tiloissa on hissi maantasosta kolmanteen kerrokseen. Valtioneuvoston asetus asuntojen esteettömyydestä edellyttäisi hissiyhteyden rakentamista kellariin ja neljänteen kerrokseen.

Kellariin on tarkoitus sijoittaa irtaimistovarastoja. Hissin ulottaminen kellariin on ongelmallista koska hissikuilua jouduttaisiin kaivamaan pohjavesipinnan alapuolelle. Tästä aiheutuisi kohtuuttomat kustannukset hankeen kokonaiskustannuksiin verrattuna. Esteettömyystavoitteen osittaiseksi toteutumiseksi asuinkerrokseen on lisätty irtaimistovarastoja 2 kpl/kerros.

Hissiä ei voi nostaa neljänteen kerrokseen koska esteenä on hissien yläpuolella oleva ilmanvaihtokonehuone. Neljänteen kerrokseen on tulossa vain viisi asuntoa, joten valtaosaan asuntoja (n.85%) saadaan hissiyhteys.

Edellä kerrotun johdosta kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys; Kellarikerrokseen ja ylimpään asutokerrokseen ei tarvitse järjestää hissiyhteyttä.



Kuva 5: Havainnekuva parveketerassin sijoittumisesta, Arkkitehdit OK



3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Se mahdollistaa vaihtoehtoja keskusta-asumiseen ja mahdollistaa hotellitilojen jatkokäytön. Kaupungille ei synny kustannuksia hankkeen toteuttamisesta.

3.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Rakennuksen julkisivu muuttuu lasisen parveketerassin rakentamisen myötä. Hyvin toteutettuna se tulee elävöittämään rakennusta.

Polkupyöräkatoksen sijoittuvat yksikerroksisen liikerakennusosan eteen. Ne tulevat erottumaan katutasossa liikkuville. Katokset tulisi toteuttaa mahdollisimman keveinä, ettei rakennuksen julkisivu peity liikaa. Toisaalta katokset sijoittuvat alueelle, joka on nykyisin hahmottomaton "aukio". Pyöräkatoksilla sille saadaan oma funktio.

Kokonaisuutena kaavan mahdollistamalla rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan.

3.2.3 Vaikutukset liikenteeseen

Hotellin muuttaminen asunnoiksi vähentää hieman ajoneuvoliikennettä Kauppa-kadulla, koska ajoyhteys asuntojen pysäköintiin tapahtuu Torikadun puolelta. Muutoksen vaikutukset Kauppakadun liikennemäärään ovat hyvin vähäiset. Suunnittelualueelta on hyvät pyöräilyn ja jalankulun yhteydet eripuolille kaupunkia.

3.2.4 Vaikutukset yritystoimintaan

Asemakaavan muutoksella poistuu työpaikkoja(hotellin siivous) keskusta-alueelta. Toisaalta asumisen lisääntymisellä myönteinen vaikutus keskustan liikkeiden ja palveluiden käyttöön.

3.2.5 Vaikutukset asumisen edellytyksiin



Asuntojen sijoittaminen vanhaan rakennukseen on aina haasteellista. Tässä tapauksessa lisähaastetta tuovat vilkas Kauppakatu, täyteen rakennettu tontti ja ravintola, joka on asuntotilojen alapuolella.

Alustavan selvityksen mukaan ravintolan ja II kerroksen asunnon välipohjan äänieristävyys on riittävä. Ikkunoista avautuu näkymä viereisten rakennusten seiniin mutta valon saanti on kuitenkin normaali.

Selvityksen mukaan asemakaavan vaatimat auto- ja polkupyöräpaikat voidaan toteuttaa. Esteettömyys ja piha-alueet voidaan järjestää kohtuullisesti. Kaavamuutoksen mahdollistamat asunnot soveltuvat kohtuudella keskusta-asumiseen.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt Kiinteistö OY Joensuun Kauppakatu 32:n hakemuksesta. Kaavamuutoksessa haetaan käyttötarkoituksen muutosta mahdollistamaan kaupunkiasuntojen rakentaminen hotellihuoneiden tilalle

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 20.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen pidettiin nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 20.5.-14.6.2021.

Saadut lausunnot ja vastineet niihin ovat liitteessä 3. Rakennusvalvonnan lausunnon perusteella kaavaan laitetaan määräys, joka sallii poikkeaman rakennuksen esteettömyysasetuksen pykälästä 7, yhteys tasojen välillä asuinrakennuksessa. Tämä määräys on katsottu mahdolliseksi koska hissien rakentaminen kellariin ja neljänteen kerrokseen tulisi aiheutamaan, rakennuksen arvoon nähden, kohtuuttomat kustannukset.



Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään vireilletulovaiheessa saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, alustavasti syksyllä 2021. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee talvella 2021-2022.

Kaavan nähtävilläpito

Nähtävilläoloajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Jukka Ropponen, yli-insinööri, YKS 577

Avustaja: Heini Sorsa



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	28.09.2021
Kaavan nimi	Kauppakatu 32		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671780
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3023	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3023

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3023	100,0	6953	2,30	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3023	100,0	6953	2,30	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m² +/-]
Yhteensä	0,3023	100,0	6953	2,30	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3023	100,0	6953	2,30	0,0000	0
K	0,3023	100,0	6953	2,30	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





0220000
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



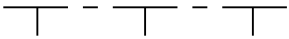
0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000
Osa-alueen raja.



0860000
Ohjeellinen osa-alueen raja.



0870000
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



0890000
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.



0930000
Korttelin numero.

YLÄSATAM

0950000
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



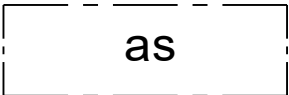
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=2,3

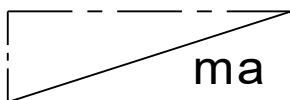
1050000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



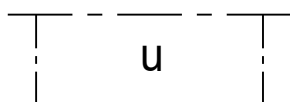
1130000
Rakennusala.



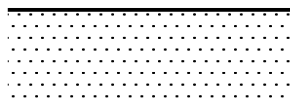
1170001
Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.



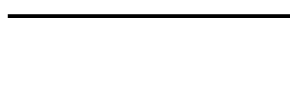
1200000
Maanalainen tila.



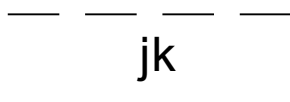
1250000
Uloke.



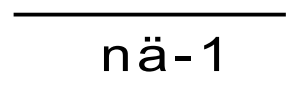
1340000
Istutettava alueen osa.



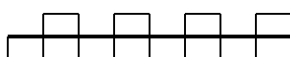
1360000
Katu.



1490001
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



1530001
Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa.



1590000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Julkisivumateriaalina on käytettävä pääasiassa kiviaineista rakennusmateriaalia.
2. Kellarikerrokseen saa sijoittaa asumista palvelevia yleistiloja, liike-, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä työhuoneita.
3. Yläsatamakadun puolelle sallitaan liiketilojen huoltoliittymä, jota saa käyttää klo 21.00–8.00 välisenä aikana.
4. Kellarikerrokseen ja ylimpään asuntokerrokseen ei tarvitse järjestää hissiyhteyttä.
5. Ullokkeen rakennusosalle on tehtävä toisen kerroksen lattiatasoon asukkaiden käyttöön parveketerassi.
Parveketerassiin on rakennettava 110 cm korkea rakennuksen tyyliin soveltuva lasikaide.
6. as-merkitylle rakennusosalle voidaan sijoittaa asuntoja II-IV kerroksiin.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. 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
Asumisen vieraspaikat:	1 ap / alkava 1500 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 ap / tontti
Hotellit:	1 ap/1,5 hotellihuonetta

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
Asumisen vieraspaikat:	1 ap / alkava 1500 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 ap / tontti
Hotellit:	1 ap / 2 hotellihuonetta

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

2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Kohdan 1. mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautolla korvata enintään 10 %.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

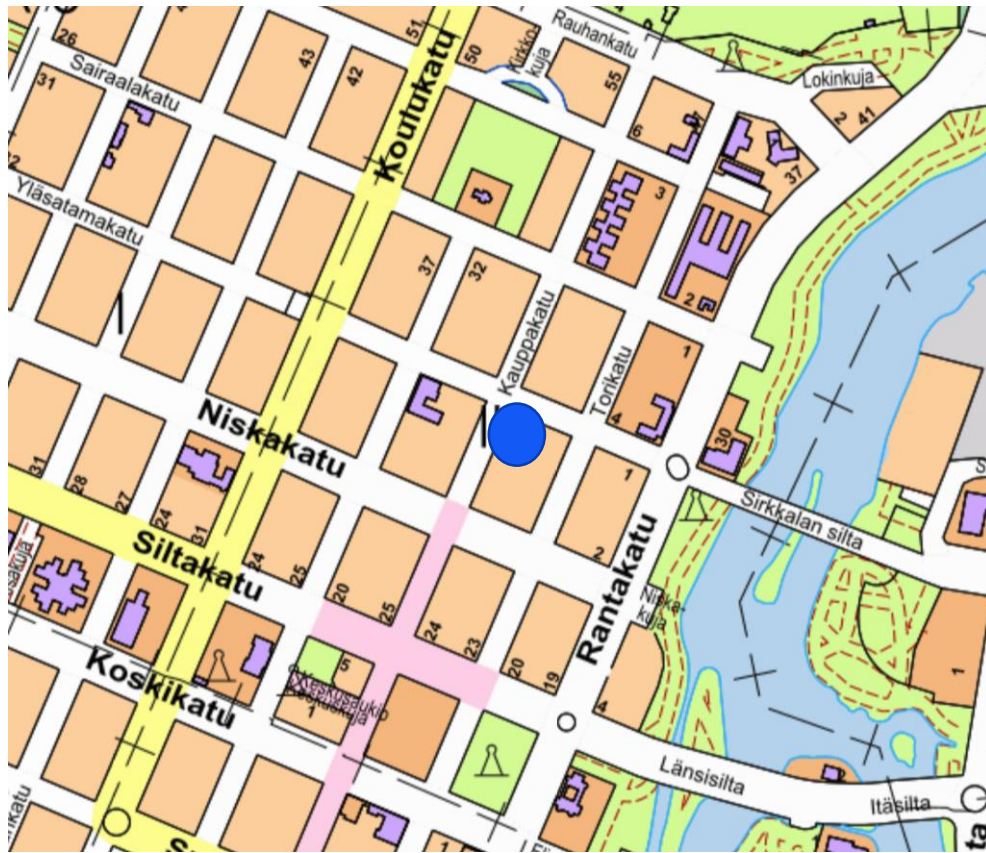
1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

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.

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin tai puolilämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille, kun kyseessä on asuntojen rakentaminen.
4. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet pyöriteiltä ja jalkakäytäviltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikolla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Polkupyöräkatokset on toteutettava niin, että pyörät voidaan runkolukita.
6. Osa polkupyöräpaikoista voidaan toteuttaa saman korttelin kiinteistöihin erillisiin sopimuksiin perustuen.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 29.9.2021 Kalle Sivén	Hyväksytty kaupungin valtuustossa Mikko Kärkkäinen
--	---

		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
II kaupunginosan korttelin 21 tontin 18 asemakaavan muutos. Kauppakatu 32			
KRAKLIK	KH	Asemakaavan voimaantulo	
Näht	KV		
Pvm 29.9.2021		Mk 1:500	Arkisto 167/1780
Kaavoituspäällikkö Juha Pasma		Suunn. Jukka Ropponen (YKS577)	
		Piirt. Heini Sorsa	



Kaava-alueen sijainti opaskartalla © Joensuun kaupunki



Kauppakatu 32 asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

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

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



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

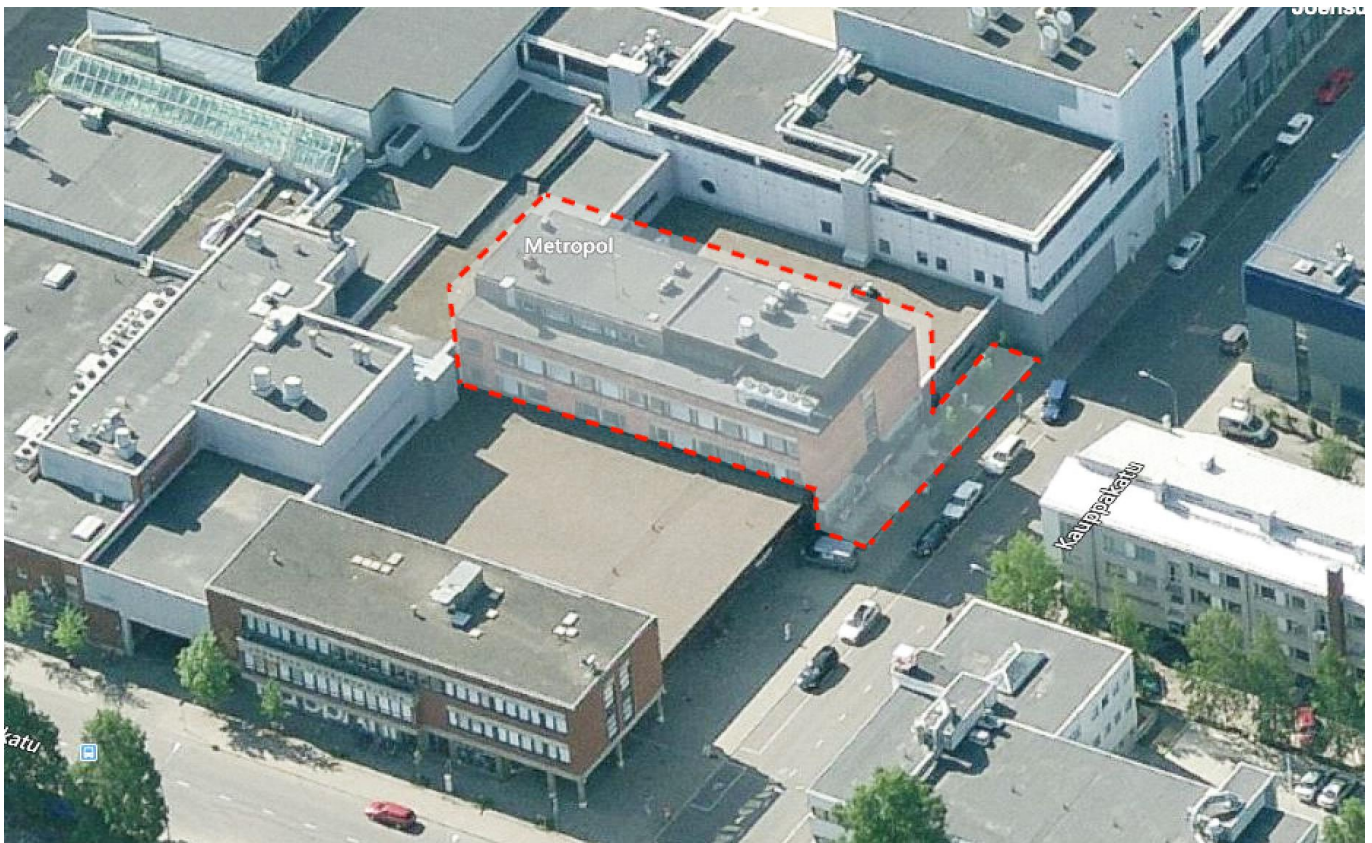
Suunnittelutilanne

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

Osayleiskaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on keskusta-alueen täydennysrakentamisen mahdollistaminen.

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

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



Kuvakaappaus helikopterikuvasta, johon merkitty kohde (Bing-karttapalvelu)



Arvioitavat vaikutukset

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

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

Osalliset

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

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

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

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

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

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



Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu alla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

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

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu www.joensuu.fi/kaavoitus

Juha Pasma vs. kaavoituspäällikkö puh. 050 538 0708 email: juha.pasma@joensuu.fi

Asemakaavaprosessi



© Joensuun kaupunki



Kiinteistö Oy Joensuun Kauppakatu 32 - Selvitys kaavamuutosta varten 27.9.2021

Tämän selvityksen tarkoitus

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

Kaavamuutoksen tarkoitus

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

Rakennuksen erityispiirteitä

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

Esteettömyyden toteutuminen

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

Ääniympäristö

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

Piha-alueen sijoitus

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

Polkupyöräpaikoituksen järjestäminen

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

Autopaikoituksen järjestäminen

- hotelli-ravintola Aadan (entinen Pielishovi) rakennusluvan mukainen autopaikkojen määrä oli 10 AP. Autopaikat olivat pihalla rakennuksen eteläpuolella
- vuoden 2008 rakennusluvassa autopaikat siirrettiin viereisen tontin 16 kellariin (rasituspäätös 8.12.2008 § 64). Autopaikat ovat yhteydessä Metropolin pysäköintilaitokseen
- Joensuun keskustan osayleiskaavassa asuntojen autopaikkavaatimus on 1 kpl 110 kem2 kohden (pysäköintilaitoksessa. Tämä vastaa 12 AP.
- täten asemakaavaehdotuksen mukaan suunnitelluille asunnoille tarvitaan 12 autopaikkaa, eli 2 AP enemmän kuin aikaisemman rakennusluvan mukaiset 10 autopaikkaa.
- puuttuvat kaksi autopaikkaa sijoitetaan pysäköintilaitokseen
- tontilla 18 on yhteensä 51 autopaikkaa.

Selvityksen on laatinut:

Arkkitehdit OK
 Osmo Karttunen, arkkitehti SAFA
 Lasse Nevalainen, arkkitehti

Kiinteistö Oy Joensuun Kauppakatu 32 Hotellitilojen muuttaminen asunnoiksi

Kohteen asumiseen liittyvien osien saattaminen esteettömäksi

Kohteen suunnittelussa on lähdetty ajatuksesta, että rakennuksen nykyinen hissi maantasosta kolmanteen kerrokseen palvelee käyttäjiä riittävästi. Hissi ei nykyisellään kulje kellariin eikä neljanteen kerrokseen. Kuitenkin 85 % asunnoista on hissin piirissä.

On alustavasti selvitetty myös mahdollisuuksia koko rakennuksen saamisesta esteettömäksi. Tämä saattaisi olla mahdollista joko jatkamalla nykyistä hissikuilua ylös- ja alaspäin tai tekemällä rakennuksen päätyyn kokonaan uusi hissikuilu lepotasanteineen.

Molemmissa vaihtoehdoissa haasteita aiheuttavat mm. seuraavat seikat

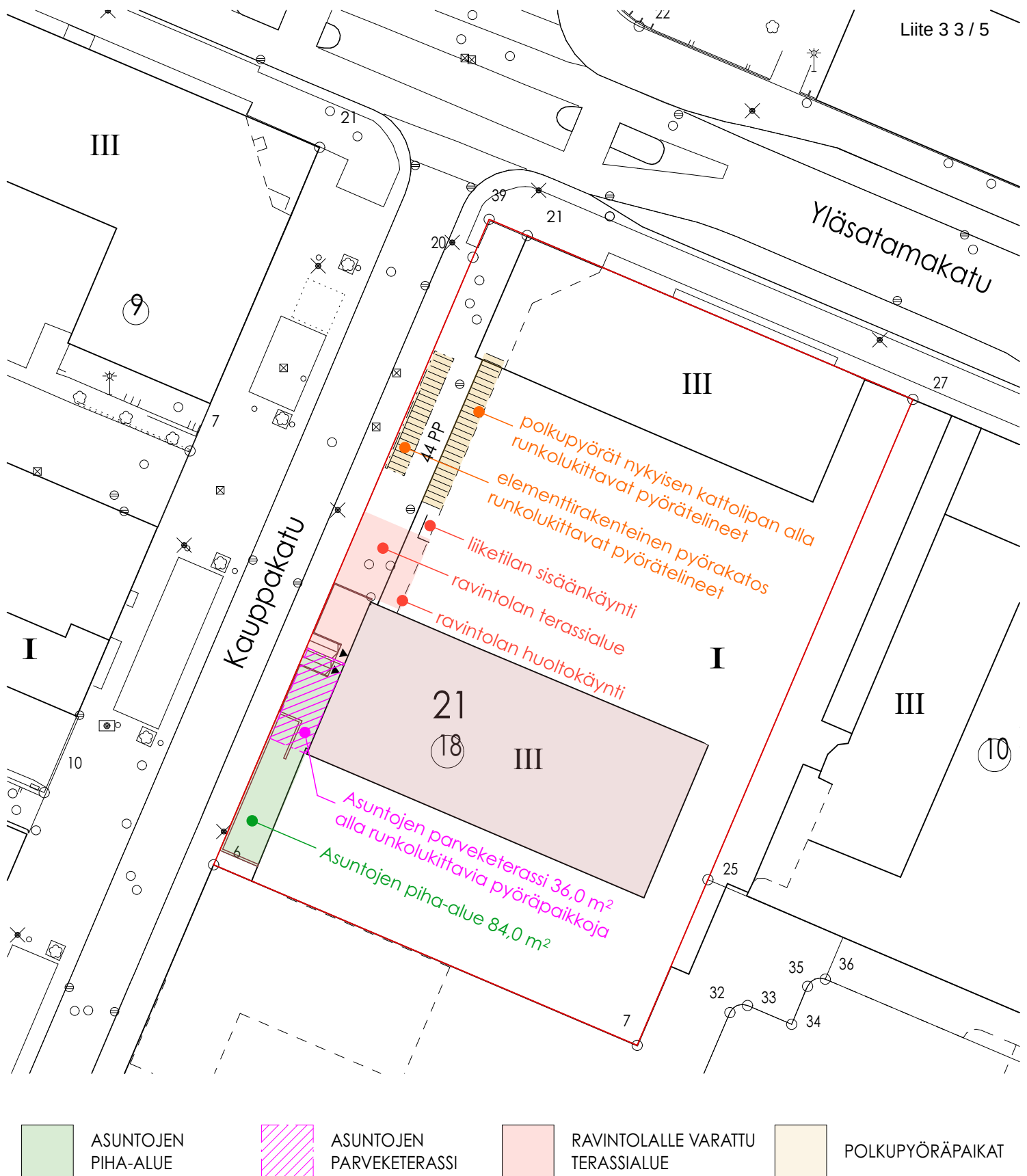
- kellarissa joudutaan tekemään merkittäviä purkutöitä ja pohjaveden paineen kestävät uudet rakenteet
- ylimmän kerroksen iv-konehuoneessa tarvitaan laitteistojen ja kanavien siirtoja sekä palosuojattu käytävä hissiltä asuinosaan
- kellarissa tarvitaan merkittävät määrät tilojen järjestelyitä ja ravintolan tilojen uudelleenmuokkausta ja mahdollisia tilojen lunastamisia (hissi tulisi keskelle ravintolan omistamia varasto- ja sosiaali-tiloja)
- mahdolliset perustasanturioiden poistot ja perustusten tukeminen (vanhoja perustussuunnitelmia ei ole selvitetty)

Kustannuksia aiheuttavia osia ovat mm.

- hissikuilurakenteet
- tasannerakenteet
- kulkuyhteys neljännessä kerroksessa
- tilajärjestelyt
- iv-konehuoneen teknikan muutokset
- uusi hissikoneisto, kori ja ovet
- entisen hissin purkaminen
- suunnittelu- ja rakennuttamiskulut

Kustannusarvio

Saatavilla olevien tietojen perusteella voidaan arvioida, että hissihankkeen kokonaiskustannusvaikutus on luokkaa 600.000 € alv 0%, 744.000 € alv 24%.



Pihatoimintojen järjestäminen:

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



Havainnekuva parveketerassin sijoittumisesta



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



KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Kauppaku 32 asemakaavan muutos

Vireilletulovaiheen palaute ja vastineet

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen olivat nähtävänä 20.5.-14.6.2021 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin kuusi lausuntoa, joista kahdessa oli kommentoitavaa.

Ei lausuttavaa/huomautettavaa;

- Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-karjalan alueellinen vastuumuseo

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

Caruna Espoo Oy

Vaikutukset sähkönjakeluun;

Sähkön käyttö alueella kasvaa hieman uuden kaavan myötä. Vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Siirtokustannusten jako;

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa;

Meillä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnon myös luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

Vastine: Yhtiön lausunto on lähetetty tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle. Caruna Espoolta pyydetään lausunto asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Joensuun kaupungin rakennusvalvonta

Kaavaan tulisi laittaa teksti, jossa sallitaan poikkeaminen valtioneuvoston asetuksen rakennuksen esteettömyydestä (241/2017) sen 7 §: stä, ”Yhteys tasojen välillä asuinrakennuksessa”. Muuten asia joudutaan hoitamaan poikkeamisen kautta.

Vastine: Asemakaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys joka sallii poikkeaman rakennuksen esteettömyysasetuksen pykälästä 7, yhteys tasojen välillä asuinrakennuksessa. Tämä määräys on katsottu mahdolliseksi koska hissin rakentaminen kellariin ja neljänteen kerrokseen tulisi aiheutamaan, rakennuksen arvoon nähden, kohtuuttomat kustannukset.