

## Penttilänkatu 7-9 asemakaavan muutoksen hyväksyminen

KRAKLIK 12.04.2022 § 55  
625/10.02.03.00/2020

Kaupungin aloitteesta on 13.1.2021 kuulutettu vireille Penttilänkatu 7-9:n asemakaavan muutos. Muutosluonnos on ollut nähtävillä 10.2 - 7.3.2022 välisen ajan. Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut pohjoisen Aittarannan ns. Hankkijan talon, kaupungin omistuksessa olevan kiinteistön käyttötarkoituksen laajentaminen sekä kaupunkikuvallisen aseman tarkistaminen. Kiinteistö on tarkoitus saattaa myyntiin ja kehitettäväksi monipuoliseen käyttöön. Kiinteistöllä ei nykyisellään ole vakituista käyttöä ja se on pitkälti tyhjiillään.

Alueella on 1949-50 rakennettu ns. Hankkijan konttori- ja varastorakennus, jossa ovat viimeksi toimineet mm. kaupungin terveys- ja sosiaalipalvelut, kaupunginarkisto, kierrätyskeskus sekä kaupunginteatterin näyttämövarasto. Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen sekä rakennushistoriallisesti arvokkaaseen tukkuliikkeiden konttori- ja varastokokonaisuuteen pohjoisessa Aittarannassa, ja sillä on erityistä historiallista arvoa osana Pielisjokimaisemaa ja paikallista elinkeinohistoriaa. Kohde sijoittuu keskeiselle näkyvälle paikalle jokirantaan Suvantosillan kupeeseen. Suojelun on jatkossakin tarkoitus koskea näkyvämpää, korkeampaa ja helpommin erilaisiin käyttötarkoituksiin sopivaa nelikerroksista konttoriosaa. Täydennysrakentaminen olisi edelleen mahdollista runkosyvyydeltään suuren matalan varasto-osan paikalla. Myös nykyinen ajantasa-asemakaava sallii vastaavan täydennysrakentamisen.

Alue on nykyisellään osoitettu liike- ja toimistokäyttöön. Konttoriosalle jo aiemmassa asemakaavassa osoitettu suojelumerkintä on tarkoitus säilyttää. Asemakaavamuutoksessa laajennetaan korttelialueen käyttötarkoitus myös asumiseen. Suvantosillan viereen mahdollistetaan kahdeksankerroksisen ja Penttilänkadun suuntaisesti kaksikerroksisen kerrostalon rakentaminen. Käyttötarkoituksen laajentaminen turvaa osaltaan suojelutavoitteiden täyttymistä. Kohteen täydennysrakentaminen vakiinnuttaisi sen aseman kaupunkiympäristössä sekä mahdollistaisi Jokikadun katusuunnitelman toteuttamisen ja kävely- ja polkupyöräyhteyksien parantamisen Penttilän kaupunginosasta aseman suuntaan, koska kohteen toteutuessa vapautuu katualuetta sillä olevan varastorakennuksen osan purkamisen myötä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antoivat lausuntonsa Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu, Savon Voima Oyj, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Joensuun Vesi, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Caruna Espoo Oy ja Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo. Joensuun kaupungin liikuntapalveluilla, Pohjois-Karjalan ympäristöterveydellä, Eltel Networks Oy:llä, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella, Joensuun seudun luonnonystävillä ja Museovirastolla ei ollut lausuttavaa tai huomautettavaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi kannanotto. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty palaute oli ennakoivaa ja se otettiin suunnittelussa huomioon.

Luonnoksesta antoivat lausuntonsa Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu ja maaomaisuus, Caruna Espoo Oy, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto sekä Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo. Joensuun kaupunkikeskustayhdistyksellä, Pohjois-Karjalan ympäristöterveydellä, Joensuun kaupungin hyvinvointipalveluilla ja liikuntapalveluilla, Väylävirastolla, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ja Joensuun Vesi liikelaitoksella ei ollut lausuttavaa, huomautettavaa tai lisättävää.

Ympäristönsuojelu esitti viherkattojen ja -seinien sekä oleskelualueiden viherratkaisujen tarkempaa ohjausta. Vastineeksi tähän esitetään (lyhennelmä), että viherrakenteet ovat kaavan alueella mahdollisia, ja oleskelualueita koskemaan on lisätty yleismääräys istutusten ja viherrakenteiden järjestämisvelvoitteesta. Maaomaisuus peräsi kaavan mahdollistaman

taloudellisesti toteuttamiskelpoisen ratkaisun tutkimista. Vastineeksi tähän esitetään (lyhennelmä), ettei edellisen asemakaavan suojelun laajuuteen tai rakennusoikeuteen ole puututtu, ja että laajuustiedot esitetään kaava-asiakirjoissa. Caruna Espoo Oy esitti vaikutusten sähkönjakeluun olevan vähäisiä, ja että johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja toteuttajan kustannuksella. Vastineeksi tähän ei ollut lisättävää. ELY-keskus ja Pohjois-Karjalan museo kiinnittivät erityisesti huomiota kulttuuriympäristön arvojen säilymisen ja sekä korjaus- että täydennysrakentamisen laadun varmistamiseen ja edellyttivät lausuntopyyntövaatimusta kaavan yleismääräyksiin. Vastineeksi tähän esitetään (lyhennelmä), että kaavan yleismääräyksiä tarkennetaan lausuntovaatimuksen osalta, maisemavaikutuksia on pyritty kuvaamaan mallinnetuilla havainnekuvilla, ja että toteuttajan ollessa vielä avoin arvioidaan rakennussuunnitelmaluonnoksia erikseen niiden luonnosvaiheessa mm. kaupunkikuvatoimikunnassa. Lisäksi selostusta täydennetään vaikutusten arvioinnin osalta. Maakuntaliitto esitti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kaavamerkintää. Vastineeksi tähän esitetään (lyhennelmä), että merkintä löytyy yleismääräyksistä.

Tiivistelmät lausunnoista sekä kaavoituksen vastineet niihin ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteinä 5 ja 6.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Päivi Mujunen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Penttilänkatu 7-9:n asemakaavamuutosehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot luonnosvaiheessa lausunnot antaneille ja lausuntomahdollisuutta pyytäneille tahoille,

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

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Penttilänkatu 7-9:n asemakaavamuutoksen.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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