

Joensuun keskustan suojelukaavan ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 18.01.2022 § 6

Joensuun kaupunginvaltuusto hyväksyi Joensuun keskustan osayleiskaavan vuonna 2012. Kaavaan sisältyy kattava rakennussuojeluratkaisu, joka perustuu kaavaprosessia varten tehtyyn rakennus- ja kulttuurihistoriaselvitykseen ja rakennusinventointiin. Rakennusten suojelun toteuttaminen edellyttää suojelumääräysten viemistä asemakaavaan. Tätä työtä on tehty jo useiden kohteiden osalta tapauksissa, joissa on ollut myös muita syitä muuttaa asemakaavaa. Jäljellä ovat kohteet, joissa kaavamuutoksen laatimisen ainut tai pääasiallinen syy on osayleiskaavan mukaisen rakennussuojelun toteuttaminen asemakaavamuutoksella.

Työ käynnistettiin keväällä 2020 Joensuun kaupungin aloitteesta ja tavoitteena on ratkaista kohteiden suojelu asemakaavamuutoksella yhdellä kertaa suurelle joukolle kiinteistöjä. Kaavatyössä kohdekiinteistöjä on 28 kappaletta. Suojeltavia rakennuksia on yhteensä 35.

Kaavoitettavat kohteet on määrätty rakennuskieltoon osayleiskaavan laadinnan aikana. Rakennuskieltoa on jatkettu sen jälkeen, viimeisin jatkaminen KH 25.11.2019 § 458. Rakennuskielto päättyy, kun kiinteistön alueelle hyväksytään uusi asemakaava. Asemakaavan hyväksymisestä kaavan lainvoimaisuuteen saakka on voimassa automaattisesti MRL 53.3 §:n mukainen rakennuskielto.

Kaavahankkeen laatijana on FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Konsulttihanke perustuu puitesopimukseen (Pohjois-Karjalan hankintatoimen päätös, 17.1.2020). Kaavoittajana on FCG:n projektiarkkitehti Julia Virkkala ja kaavoituksen yhteyshenkilönä on toiminut kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka.

Suunnittelualueella on voimassa useita eri-ikäisiä asemakaavoja. Suurimmassa osassa kohdekiinteistöistä on voimassa asemakaava vuodelta 1962. Uusin suunnittelualueella voimassa olevista asemakaavoista on Joensuun kaupunginvaltuuston 17.12.2001 hyväksymä asemakaava.

Korttelialueiden käyttötarkoituksiin on tehty tarkistuksia niiltä osin kuin ne ovat poikenneet toteutuneesta tilanteesta. Käyttötarkoituserkintöjä on myös päivitetty vastaamaan nykyään käytössä olevia merkintöjä. Kaavoitettavat kohteet on merkitty kirjaimin A-V.

Kohteet E (tontti 8), F, G, H, N, O, P, R, Q, T ja V on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), kohteet A, B, C, E (tontti 9) ja S on merkitty asuin-, liike- sekä toimistorakennuksen korttelialueiksi (AL) ja kohde D osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jossa asuminen sallitaan kolmannelta kerroksesta ylöspäin (K-9). Kerrosluvut vaihtelevat alueittain kolmesta kuuteen (III-VI). Kerroslukuja on tarkistettu osaan kohteista olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Rakennusoikeudet on merkitty mukaillen voimassa olevaa asemakaavaa. Käyttötarkoituserkintä on myös toteutuneen tilanteen mukainen. Mikäli toteutunut rakennusoikeus on ylittänyt voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, rakennusoikeus on korjattu toteutuneen mukaisesti.

AK-kortteleissa saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 kerrosneliometriä ja talotekniset tilat, kuilut, irtaimisto- ja polkupyörävarastot, väestönsuojatilat, sekä porrashuone- ja sisäautilojen 20 kerrosneliometriä ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta ja valoisuutta. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja. Keskustan asuntoalueilla maantasokerrokseen saa toteuttaa myös lähialvelu-, liike- ja toimistotiloja.

Kohteet K ja M on merkitty asuinpientalojen korttelialueiksi (AP), kohde O erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja kohde V rivitalojen ja muiden kytkettyjen

rakennusten korttelialueeksi (AR). Tonttien olemassa olevat rakennusoikeudet ja kerrosluvut säilytetään ennallaan. Alueiden kerrosluku on kaksi (II).

Gävlenlinnan päiväkodin rakennus (Kohde J) on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Alueen rakennusalalle sallitusta kerrosalasta voidaan käyttää 20 prosenttia asuinhuoneistoja varten. Korttelialuetta laajennetaan päiväkodin toteutuneen piha-alueen mukaiseksi, minkä vuoksi kaava sisältää tonttijaon. Tehokkuusluvuksi merkitään $e=0.35$, jolloin rakennusoikeus kasvaa noin 525 k-m² voimassa olevaan kaavaan nähden. Nykyinen rakennusoikeus on 825 k-m².

Kaavoitettaville alueille on merkitty pysäköimispaikkoja ja auton säilytyspaikkoja voimassa olevaa kaavaa sekä toteutunutta tilannetta mukaillen. Kaavaehdotuksessa on määritelty uudisrakentamista koskevat autopaikkamääräykset käyttötarkoituksittain Joensuun yleisten linjausten mukaisesti.

Kaavaluonnos asiakirjoineen pidettiin nähtävillä 22.4. – 24.5.2021. Kaavaluonnoksesta on pyydetty tarpeelliset lausunnot. Kaavaluonnoksesta annettiin 8 lausuntoa, joista neljässä oli kommentoitavaa ja 6 mielipidettä. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden yhteenveto, sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

ELY-keskuksen ja Pohjois-Karjalan vastuumuseon lausunnoissa ehdotetaan tarkennuksia ja korjauksia kaavamääräyksiin. Esitettiin muun muassa, että selvittäisiin maakunnallisesti merkittävien kohteiden sisätilojen ja suunnittelualueiden merkittävien puiden suojelumahdollisuuksia ja lisättäisiin tarvittavat merkinnät kaavaehdotukseen.

Sisätilojen suojelun osalta kaavamääräyksiä täydennettiin. Puiden osalta on konsultoitu kaupunginpuutarhuria ja käyty maastossa tarkistamassa kohteet, joissa on ollut mahdollisia maiseman kannalta merkittäviä puita. Maiseman kannalta merkittävät puut on merkitty kaavaan mp-1-merkinnällä (maisemallisesti merkittäviä puita, jotka on otettava rakennus- ym. hankkeissa huomioon).

Lausunnoissa esitettiin myös huoli Gävlenlinnan lisärakentamisesta ja sen soveltumisesta suojeltavan rakennuksen ja rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin arvoihin. Lausunnossa esitettiin, että kohteesta tehtäisiin rakennushistoriaselvitys ja lisättäisiin tarkempia ja yksityiskohtaisempia määräyksiä uudisrakentamisen julkisivumateriaaleista, kattokaltevuudesta jne.

Yleisiin määräyksiin lisättiin määräys korttelin 301 (kohde J, Gävlenlinna) kuulumisesta RKY-alueeseen ja rakentamisen sovittamisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennushistoriaselvityksen laatimista Gävlenlinnan päiväkodista ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska rakennus suojellaan meneillään olevassa asemakaavamuutoshankkeessa.

ELY-keskus lausui, että entinen maaherran asuintalo tulisi suojella osana valtion virastotalon kokonaisuutta. Maaherran asuintaloa ei ole esitetty suojeltavaksi siksi, että sekä virastotalon ja maaherran asuintalon suojelu hankaloittaisi merkittävästi korttelikokonaisuuden jatkokehittämistä. Laajan virastotalon korjaaminen ja mahdollinen käyttötarkoituksen muutos tulevaisuudessa onnistuvat helpommin, jos jatkosuunnittelussa on joustovaraa.

Mielipiteissä tuli esille usein huoli siitä, että tietyt rakennukset eivät ole mukana suojelukaavassa. Osa näistä ei sijaitse Joensuun keskustan osayleiskaavan alueella, eikä niitä sen takia ole otettu mukaan. Konservatoriorakennusta (Rantakatu 31) ei ole osoitettu suojeltavaksi keskustan osayleiskaavassa ja sen vuoksi sitä ei myöskään suojella suojelukaavan yhteydessä.

Asemakaavamuutos koskee Joensuun kaupungin 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 korttelia 301, sekä IV

kaupunginosan kortteleiden 34, 35, 36, 60, 64, 65, 68, 69, 71 osia, korttelia 402 ja katualuetta.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1654.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Joensuun keskustan suojelukaavan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta ja Pohjois-Karjalan vastuumuseolta.

sekä, jos suojelukaavaa vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnossa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Joensuun keskustan suojelukaavan ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKLIK 10.05.2022 § 73

Suojelukaavan ehdotus asiakirjoineen pidettiin nähtävillä 27.1. - 28.2.2022. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausuntoja edellisessä päätöksessä mainituilta tahoilta.

Kaavaehdotuksesta annettiin 6 muistutusta. Lausunnon jätti Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ja Pohjois-Karjalan vastuumuseon lisäksi Joensuun ympäristönsuojelu.

Pohjois-Karjalan alueellinen museo ja ELY-keskus suhtautuvat suojelukaavaan myönteisesti. Lisäksi ELY-keskus näkee myönteisenä, että kaavassa on otettu huomioon myös viherympäristöt.

Museon ja ELY-keskuksen antamissaan lausunnoissa esitetään samoja seikkoja kuin luonnosvaiheesta jätetyissä lausunnoissa liittyen Gävlenlinnan päiväkodin korttelin lisärakentamiseen, valtion virastotalon korttelissa olevan asuinrakennuksen suojeluun ja museoviranomaisen lausuntomahdollisuuteen.

Gävlenlinnan lisärakentamisesta esitti huolta myös ympäristönsuojelu. Ympäristösuojelun mukaan lisärakentamisen sijoittaminen tontille ei ole välttämättä kaavan tarkoitus huomioiden hyvä ratkaisu. Uudisrakennuksen on oltava sellainen, että se sopii suojelurakennuksen yhteyteen ja sijoittuu nykyiselle käytössä olevalle alueelle.

Vastineessa kaupunki toistaa aikaisemmassa kaavavaiheessa esitettyä. Maaherran asuinrakennusta ei esitetä suojeltavaksi, koska molempien rakennusten suojelu hankaloittaisi merkittävästi korttelikonaisuuden jatkokehittämistä.

Gävlenlinnan päiväkotito on kaupungin tilaohjelmassa myyntilistalla, koska kaupungilla ei ole jatkokäyttöä rakennukselle. Lisärakentamista mahdollistamalla

parannetaan rakennuksen suojelutavoitteen saavuttamista, eli parannetaan kiinteistön jatkokehitysmahdollisuuksia ja siten myös suojeltavan rakennuksen säilyttämistä. Korttelin osalta kaavassa on annettu useita lisärakentamista koskevia määräyksiä, joilla pyritään siihen, että mahdollinen uudisrakentaminen sopeutuu arvokkaaseen ympäristöön.

ELY-keskuksen ja Pohjois-Karjalan vastuumuseo ehdottavat lausunnoissaan edelleen tarkennuksia ja korjauksia kaavamääräyksiin. Annetuissa lausunnoissa esitetään muun muassa, että museoviranomaisen lausunto tulee pyytää kaikista sr-1 merkinnällä osoitettujen rakennusten laajennus-, korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteistä, sekä myös julkisivuihin ja suojeltavaksi tarkoitettujen sisätiloihin vaikuttavista muutoksista.

Asemakaavamääräykset 2, 6 ja 22 on täydennetty ehdotetun mukaisesti, muuten kaavaehdotuksen yleiset määräykset katsotaan riittäviksi takamaan rakennusten suojelua ja niiden arvon säilymistä koko kaava-alueella, eikä lisäyksiä ole tarpeen tehdä muihin määräyksiin yksittäisen kohteen osalta.

Vastuumuseon lausunnossa pidetään harmillisena aikaisemmista lausunnoista poiketen, ettei kaikkia osayleiskaavan suojelukohteita ole huomioitu suojelukaavassa, eikä kaavan yhteydessä ole tarkasteltu muita vaalimisen arvoisia kohteita, kuten esimerkiksi Pohjois-Karjalan vaihemaakuntakaavan mukaisia maakunnallisesti arvokkaita kohteita.

Vastineessa vastuumuseon antamaan lausuntoon todetaan, että kaavan kohderajaus on jo nyt varsin laaja ja kohteet on päätetty rajata osayleiskaavassa suojeltuihin kohteisiin. Lausunnossa mainittuja moderneja kohteita ei ole inventoitu Joensuun keskustan osayleiskaavan taustaselvitykseksi tehdyssä rakennus- ja kulttuurihistoriallisessa selvityksessä, eikä suojeltu osayleiskaavassa. Tämän vuoksi kohteita ei ole otettu mukaan suojelukaavaan. Keskustan osayleiskaavan suojelukohteet, joita ei suojella suojelukaavan yhteydessä, on mahdollista huomioida erillisissä kaavatoissa. Tällaisia kohteita ovat Papinkatu 1 b:ssä sijaitseva sähkömuuntamo ja Suvantokatu 3:ssa sijaitseva Piironen talo.

ELY-keskus esittää, että aurinkokeräimien sijoittamista ei sallittaisi kadun puoleisille lappeille vaan ainoastaan pihanpuoleisille. ELY-keskuksen mielestä kaavamääräyksiin olisi myös liitettävä maininta, että talotekniset tilat eivät saa näkyä kaduille.

Aurinkokeräimien, sekä teknisten tilojen osalta ei ole tehty muutoksia kaavaehdotukseen. Vastineessa todetaan, että aurinkokeräimien sijoittamisen salliminen on kestävä kehityksen periaatteiden mukaista, joten sitä ei pidetä perusteltuna kieltää. Kaavan määräyksiä pidetään riittävinä.

Asunto Oy Kalevanhakan muistutuksessa esitetään sr-1 merkinnän poistamista As Oy:n omistaman rakennuksen osalta. Taloyhtiön mielestä kohteen suojelulle ei ole perusteita. Vastineen mukaan osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä kulttuuri- ja rakennushistoriallisessa selvityksessä on esitetty pätevät perustelut rakennuksen suojelun tueksi.

Muistutuksen joukossa on palaute, jossa käsitellään samoja asioita kuin luonnosvaiheessa liittyen mm. suojelukohteiden perustamistapoihin ja Joensuun keskustan puupaaluperustuksiin. Vastineena todetaan, että kaikki suojelukaavan kohteet ovat olemassa olevia rakennuksia ja ne ovat pääosin käytössä ja ylläpidettyjä. Näin ollen laajempia perustamistapaa koskevia selvityksiä ei ole tarpeen tehdä.

Muistutuksissa tuli lisäksi esille seuraavat asiat:

- suojelukaavaehdotusta pidetään hyvänä ja suojelua tärkeänä virstanpylväänä.
- alkuperäistoteutuksen palauttamista koskeva kaavamääräys 2. ja julkisivuihin vaikuttaviin muutoksiin liittyvää määräystä 4. pidetään kohtuuttomina.
- kahdessa muistutuksessa esitetään huoli lisärakentamisesta Gävlenlinnan tontille, sekä virkistysalueena pidetyn piha-alueen ja siinä olemassa olevan puuston hävittämisestä. Alueen puustosta mainitaan pihalla oleva tammi.

Vastineissa mielipiteisiin todetaan, että alkuperäistoteutuksen palauttamista koskeva kaavamääräys ei velvoita ennallistamaan jo muutettuja rakennusosia. Asian varmistamiseksi määräykseen 2 on lisätty lauseke: "mahdollisuuksien mukaan". Määräystä 4. ei ole muutettu.

Gävlenlinnan pihan alue on nykyisellään päiväkodin pihaa, eikä varsinaista puistoaluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa esitetyn uudenlaisen toiminnan sijoittamisen Gävlenlinnan päiväkodin rakennukseen. Kaavassa on annettu rakentamista koskevia yleismääräyksiä, joilla pyritään rakentamisen soveltamiseen arvokkaaseen ympäristöön. Piha-alueella oleva tammi on merkitty kaavaan maisemallisesti merkittävänä puuna, joka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon (mp-1).

Saatujen lausuntojen ja muistutusten johdosta kaavaehdotukseen tehtiin nähtävilläolon jälkeen seuraavat tarkistukset:

- 2. asemakaavamääräykseen lisättiin termi "mahdollisuuksien mukaan", jolloin kaavamääräys muuttuu muotoon:
 - 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 *mahdollisuuksien mukaan* palauttamaan alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.
- 6. ja 22. asemakaavamääräykseen lisättiin velvoite pyytää lausunto museoviranomaiselta rakennusten muutostöistä.

Muilta osin asemakaavaehdotus on nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukainen.

Kaavaan tehdyt muutokset eivät anna aiheutta asettaa asemakaavaehdotusta uudelleen nähtävillä, koska kaavaehdotusta ei ole MRA 32 §:n mukaisesti olennaisesti muutettu.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä keskustan suojelukaavan lausunnoista ja muistutuksista annetut vastineet ja lähettää ne muistutuksen tehneille ja lausunnon antaneille tiedoksi,

hyväksyä kaavaehdotukseen nähtävillä pidon jälkeen tehdyt muutokset ja tarkistukset ja todeta että ne eivät anna aiheutta asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtävillä ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Joensuun keskustan suojelukaavan ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KH 16.05.2022 § 192
48/10.02.03.00/2020

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Joensuun keskustan suojelukaavan ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

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