



Muutosalueen sijainti © Joensuun kaupunki



Petrankatu 2

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Ehdotus

Petrankatu 2

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

Otsolan (6) kaupunginosan korttelin 127 tonttia 7 ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Otsolan (6) kaupunginosan korttelin 127 tontti 15.

Kaavoitusohjelman työ nro 1787



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	5
2.1.4	Maanomistus	8
2.2	Suunnittelutilanne.....	8
2.3	Tavoitteet	16
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	17
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	17
3.1.1	Korttelialueet	17
3.2	Kaavan vaikutukset	19
3.2.1	Vaikutukset kaupungin strategioihin	19
3.2.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	19
3.2.3	Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin	21
4	Suunnitteluvaiheet.....	21

TILASTOLOMAKE HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Tontinkäyttöluonnos (Vaaka-ARK Oy, 2022)
4. Rakennuksen riskirakenteiden kartoitus (Raksystems Insinööritoimisto Oy, 2021)
5. Suppea rakennusinventointi (Arkkitehdit OK, 2021)
6. Peruskorjauksen ja muutostyön korjausasteen arviointi (Protiimi Oy, 2021)
7. Havainnekuvaluonnokset (Vaaka-ARK Oy, 2022)
8. Vireilletulovaiheen lausunnot ja niihin annetut vastineet



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Petrankatu 2 maanomistajan hakemuksesta. Kaavamuutos koskee Petrankatu 2 kiinteistöä ja viereistä katualuetta. Maanomistajan tavoitteena on purkaa kiinteistön vanha rakennuskanta ja lisätä asuntorakentamisen määrää tontilla. Tarkoituksena on toteuttaa tontille kaksikerroksinen asuinkerrostalo. Kaavahankkeen yhteydessä on tarpeen muuttaa tontin ja Petrankadun katualueen välistä rajaa. Tonttijako muuttuu.

Kaavaprosessi

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi Petrankatu 2 asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen kokouksessaan (KRAKLIK 22.02.2022 § 26). Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 2.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 3.3.-28.3.2022. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä syksyllä 2022. Kaavatyö on laadittu kaupungin ja suunnittelukonsultin (Vaaka-ARK Oy) välisenä yhteistyönä.

Toteuttaminen

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



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kohde sijaitsee Otsolan (7) kaupunginosassa Joensuun ruutukaavakeskustan vieressä. Kaavamuutosalueeseen kuuluu yksi tontti ja osa viereisestä katualueesta. Tontilla sijaitsee osin yksi- ja osin kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja. Maasto on tasainen maanpinnan tason ollessa noin +81,0-82,0 mmpy.

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 Oravanpuisto (VL), joka sijaitsee Otsolassa Petrankadun ja Länsikadun välissä. Puistossa sijaitsee myös pienehkö lasten leikkipaikka (VK).

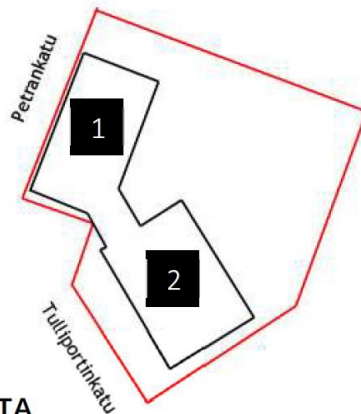
2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on osa Otsolan vakiintunutta rakennettua ympäristöä. Tulliportinkadun toisella puolella oleva alue, niin sanottu Tulliportinkadun kampuksen alue on muuttumassa kerrostalovaltaiseksi asuinpainotteiseksi alueeksi. Alueen toteutus on kesken.

Petrankatu 2 kiinteistöllä sijaitsee asuin- ja liikerakennus, joka jakautuu kahteen osaan. Rakennus on rakennettu nykyiseen laajuuteensa vaiheittain. Kaksikerroksinen rapattu rakennusosa on rakennettu ensin yksikerroksiseksi 1953 ja korotettu kaksikerroksiseksi 1958. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja ja yläkerrassa on 4 asuntoa. Yksikerroksinen tiilivuorattu liikerakennusosa on rakennettu 1978.





RAKENNUSKANTA

- 1** Kaksikerroksinen osa 1953–
- 2** Yksikerroksinen liikesiipi 1978

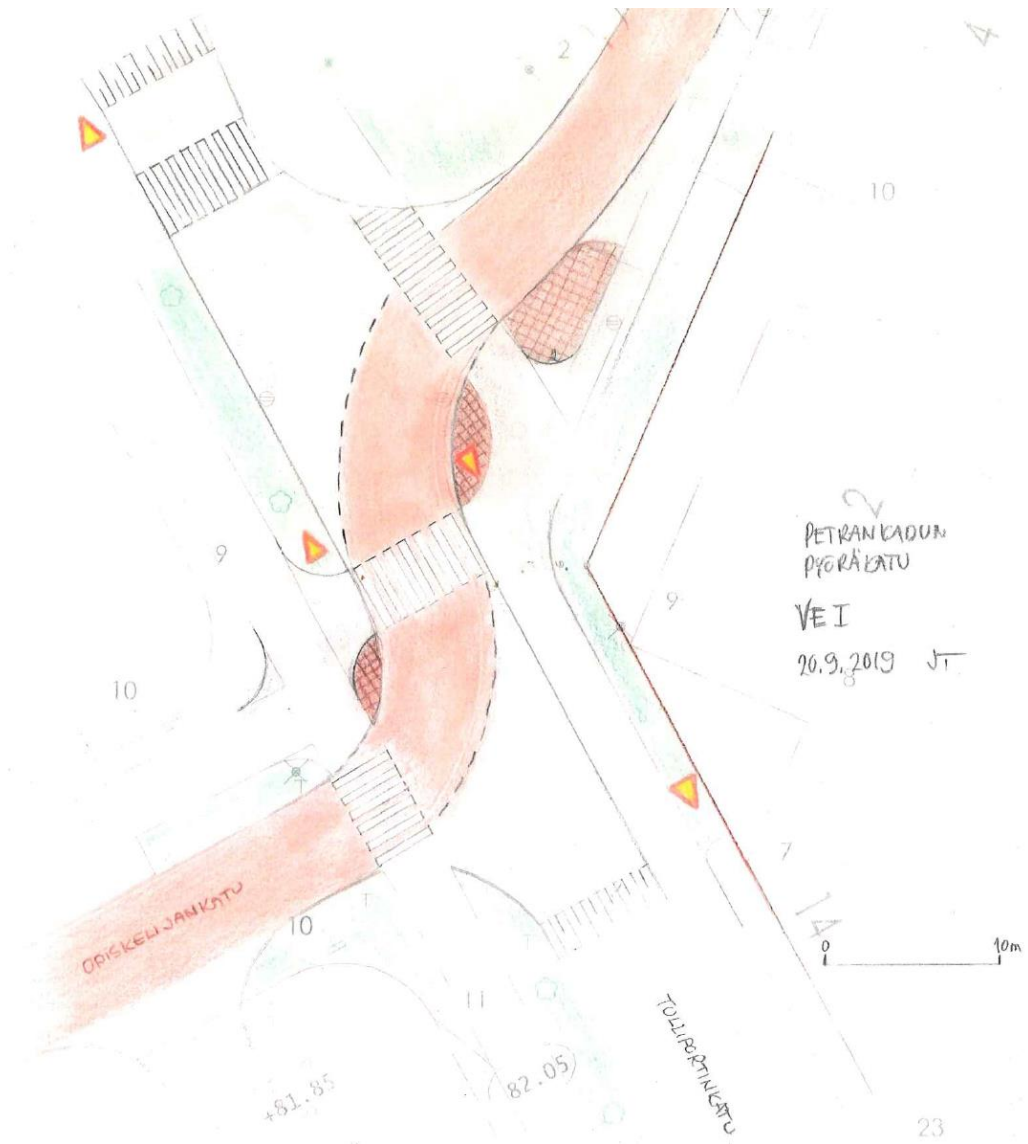
Kuva Petrankatu 2 suppeasta rakennusinventoinnista (Arkkitehdit OK, 2021).

Liikenne ja reitit

Kaava-alue rajautuu Tulliportinkatuun ja Petrankatuun. Tulliportinkatu on Otsolan ja Kanervalan alueella paikallinen pääkatu ja Petrankatu yksi Otsolan tonttিকা-
duista.

Kaupungin tavoitteena on kehittää Petrankadusta osa pyöräilyn pääreittiä pyörä-
katu-periaatteiden pohjalta. Pyöräkatu on jo toteutettu Tulliportinkadun etelä-
puolella Opiskelijankadulla. Pyöräkadun jatkon toteutus Petrankadulla ei ole riip-
puvainen Petrankatu 2 kaavaratkaisusta. Pyöräkadun toteutuksen aikataulu on
avoin.





Joensuun kaupungin liikennesuunnittelun laatima luonnos pyöräkadun jatkumisesta Opiskelijankadulta Tulliportinkadun yli Petrankadulle (Joensuun kaupunki, 2019).

Väestö ja palvelut

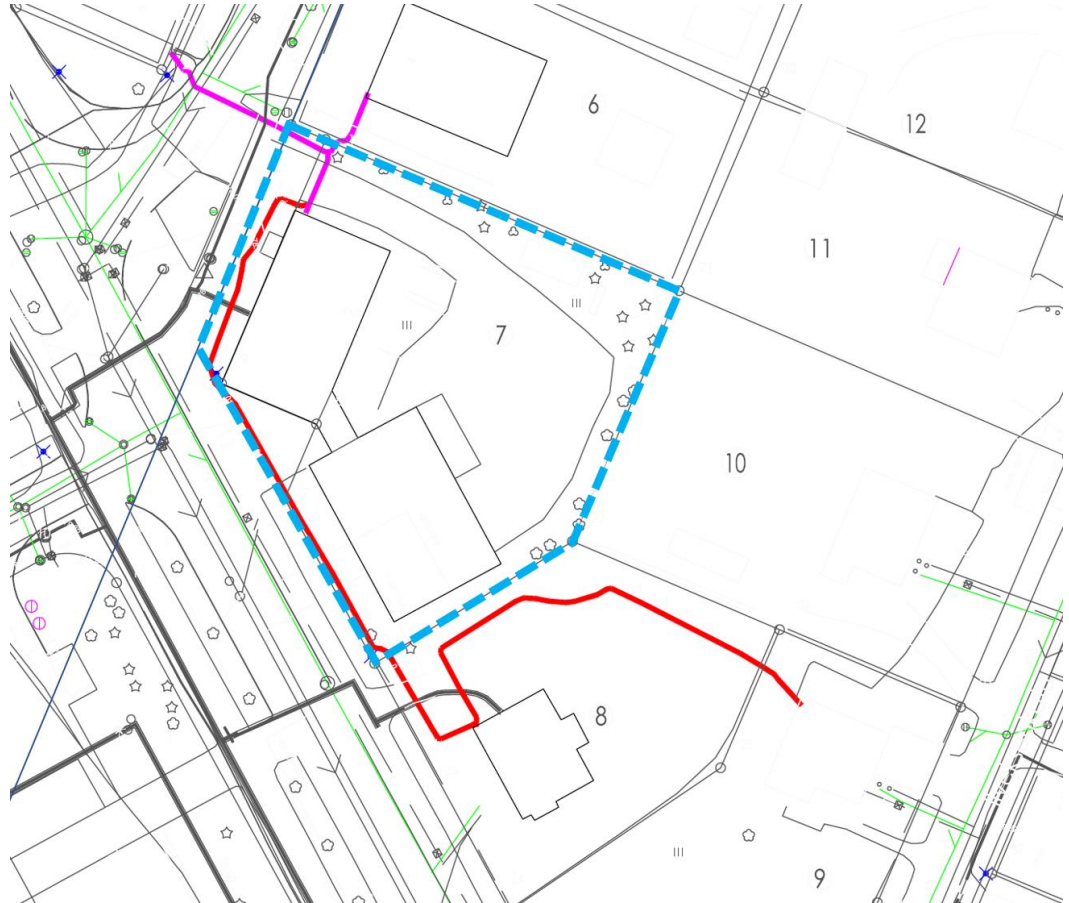
Otsolan asukasluku 31.12.2021 oli 669. Määrä jopa kaksinkertaistuu 1200 asukaaseen vuoteen 2040 mennessä, kun Tulliportinkadun kampuksen kaavaa toteutetaan.

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä, joten ympäristössä on runsaasti eri palveluita ja yrityksiä.



Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Laajenevan tontin alueella sijaitsee sähkökaapeleita, jotka johtavat naapuritonteille. Jos sähkökaapelit eivät voi jäädä rakentamisen yhteydessä nykyiselle paikalleen, on ne siirrettävä katualueelle tontin ulkopuolelle.



Alueen teknisen huollon verkko. Suunnittelualue sinisellä katkoviivalla. Alueella on sähkökaapeleita, jotka kulkevat Petrankatu 2 tontin kautta naapuritonteille.

2.1.4 Maanomistus

Petrankatu 2 on yksityisomistuksessa ja viereinen katualue on kaupungin omistuksessa.

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.



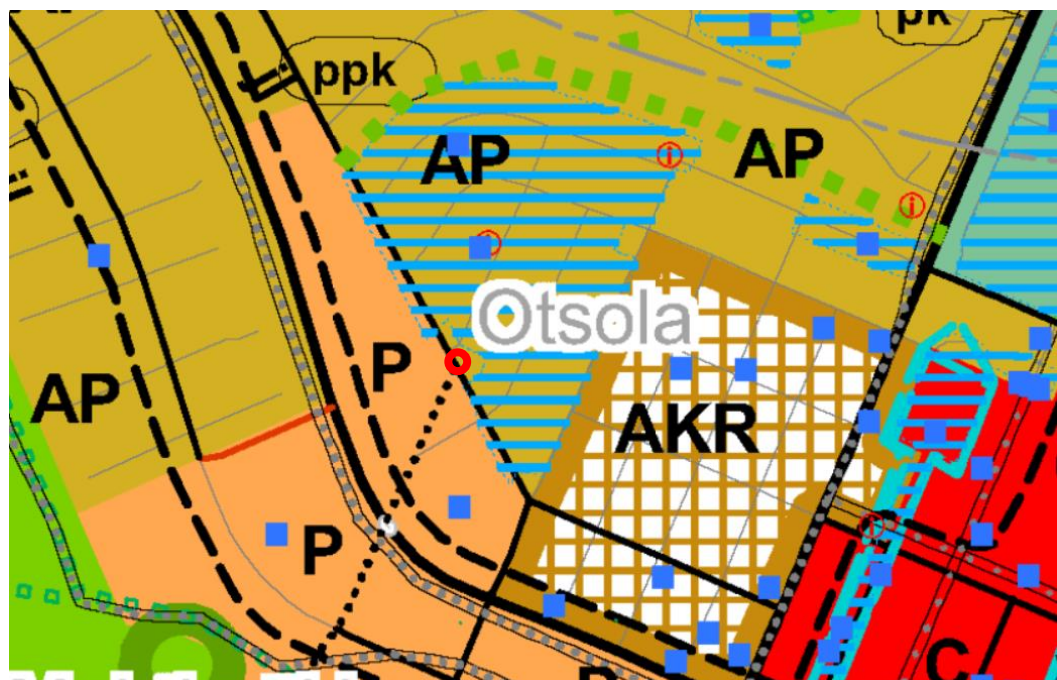
Maakuntakaava 2040 1.vaiheen kaavaehdotus on ollut nähtävillä 28.3. - 29.4.2022.

Petrankatu 2 kaavamuuotosalue sijoittuu Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa taa-
jamatoimintojen alueelle sekä maakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kult-
tuuriympäristöalueelle (Otsola). Kaavaehdotuksessa Otsolan maakunnallisesti
merkittävää rakennetun kulttuuriympäristöalueen rajausta on muutettu ja samalla
nimetty uudestaan Otsola-Kanervalaksi, mutta Petrankatu 2 sisältyy yhä aluera-
jaukseen.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020 (2008). Kaava-
muutosalue, kuten koko viereinen Otsolan pientaloalue, on merkitty pientaloval-
taiseksi asuntoalueeksi (AP). Otsola on merkitty rakennuskulttuurialueeksi (kult-
tuuriympäristöselvityksen kohde 2.76 Otsolan asuinalue). Mahdollinen suojelun
tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Rakennuskulttuurialu-
een rajaus ei pidä sisällään Petrankatu 2 kiinteistöä.

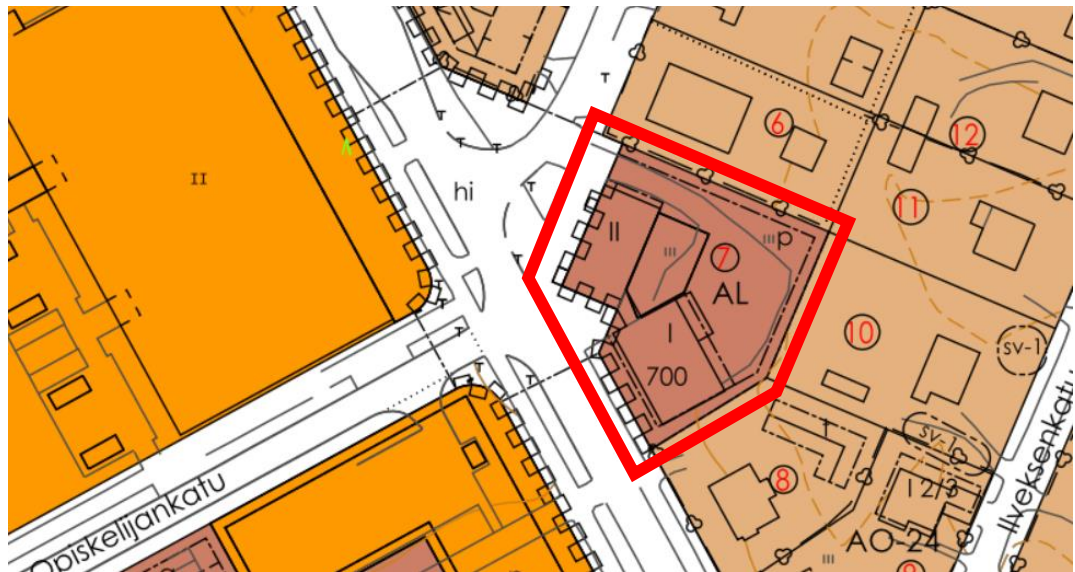
Tulliportinkatu on merkitty paikalliseksi kokoojakaduksi (ppk). Otsolasta lähtevä
kevyen liikenteen reitti yliopiston suuntaan on merkitty pisteiviivalla.



Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020. Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä O-kirjaimen alapuolella.

Asemakaava

Alueella ovat voimassa asemakaava vuodelta 1992. Asemakaavassa suunnittelualue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) ja katualuetta. Tontille saa rakentaa enintään neljä asuntoa. Sallittu kerrosala on yhteensä 700 k-m², kerrosluvut I ja II on osoitettu rakennuslakohtaisesti. Tontin takaosa on merkitty pysäköintialueeksi (p). Ajoneuvoliittymän saa tehdä vain Petrankadun puolelta.



Ote alueen ajantasa-asetuksesta. Suunnittelualueen raja on punaisella.

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 1:1000.

Rakennuskiellot

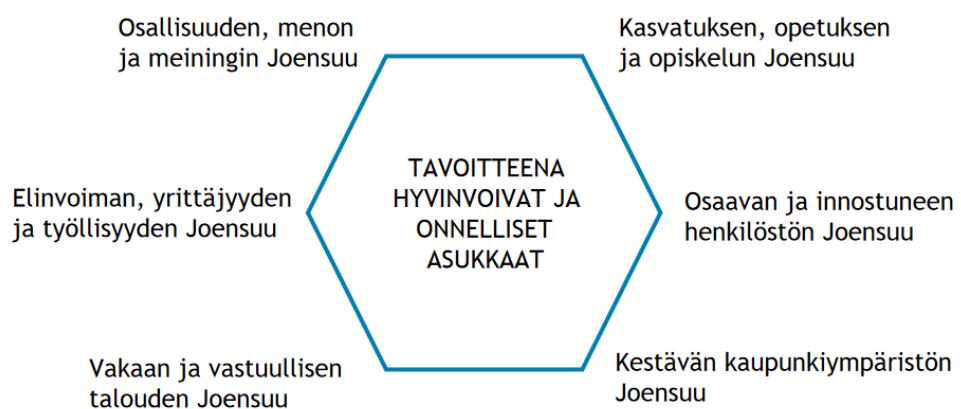
Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n rakennuskieltoa.



Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

Joensuun strategia 2021–2025 on nimeltään ”Joensuu – Idän houkuttelevin” (KV 15.11.2021 § 126). Kaupungin eri toimialat, hyvinvointi, elinvoima ja kaupunkiympäristö tukevat toisiaan ja strategian teemoja. Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen. Joensuun ilmasto-ohjelma ”kohti hiilineutraalia Joensuuta 2025, kokeileva, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1.2018 § 20).

STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva, strategian painopisteet.

Toiminnan perustana on mm. vastuullinen taloudenpito, yritysystävällisyys ja hyvinvoivat ja onnelliset asukkaat. Tärkeimmät toimintaa ohjaavat arvot ovat toimiminen yhdessä, yhdenvertaisesti, rohkeasti ja kestävästi. Asukkaiden onnellisuudelle, terveydelle ja hyvinvoinnille luodaan strategian myötä parempia edellytyksiä.

Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- asukasluku ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla
- Joensuu ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- turvataan luonnon monimuotoisuus



- mahdollistetaan turvallinen ja toimiva arki sekä sujuva liikenne kaikenikäisille ja erityisryhmille
- Joensuun kokonaisvaltainen kehittäminen, alueiden erilaisuus ja lähivirkistystarpeet huomioiden
- aktiivinen maapolitiikka ja symmetrisen kaupungin suunnitelman valmistuminen
- kaupunkikeskustan kehittäminen – torista ja ydinkeskustasta ympärivuotinen ja vetovoimainen kohtaamispaikka kaikille

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat:

- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelman päivitys (KV 28.10.2019 § 137).
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54).
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).
- Joensuun ilmasto-ohjelma 2018 (KV 29.1.2018 § 3).

Siltakadun yleissuunnitelman melulaskelmat

Petrankatu 2 kaavahanketta varten ei ole laadittu omaa meluselvitystä. Sen sijaan kaupunki on teettänyt Siltakadun yleissuunnitelmaa varten melulaskelmat vuonna 2016, joissa on mukana myös Tulliportinkatu. Alla kuvassa vuoden 2030 ennusteliikenteen päiväaikainen melutasot Tulliportinkadulla Petrankatu 2 kohdalla. Yleissuunnitelman ja siihen kuuluvat melulaskelmat on laatinut Ramboll Finland Oy.

Ennusteliikenteen mukaan Petrankatu 2 nykyisen rakennuksen julkisivuihin kohdistuu 60-65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso. Sisäpiha sijoittuu rakennuksen taakse suojaan melulta. Sisäpihalla melutaso on alle 45 dB.





Ote Siltakadun yleissuunnitelman melulaskelmista (Ramboll Finland Oy, 2016). Suunnittelualue sinisellä rajauksella.

Melulaskelman tulokset Petrankatu 2 kohdalla

Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista 993/1992 3 § mukaan asuinhuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun päiväohjearvon 35 dB. Ulkona päiväohjearvona asumiseen käytettävillä vanhoilla alueilla on 55 dB.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 5 § mukaan rakennuksen, jossa on asuntoja, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB. Tämän mukaan sisätiloihin kohdistuisi enimmillään päiväaikaan 30-35 dB keskiäänitaso.

Melutason sisätilojen ohjearvo 35 dB alittuu normaaleilla Ympäristöministeriön asetuksen mukaisilla rakenteilla. Laskennallisesti parvekelasitukset leikkaavat äänitasoa 10 dB, jolloin parvekkeiden keskiäänitaso olisi enimmillään 50-55 dB. Sekä lasitetut parvekkeet että rakennuksen sisäpiha (alle 45 dB) alittavat valtioneuvoston päätöksen mukaisen hyväksyttävän päiväohjearvon vanhoilla alueilla.

Muut selvitykset

Maanomistaja on teettänyt Petrankatu 2 rakennuksesta kolme selvitystä kaavatyötä varten. Selvitykset ovat tämän selostuksen liitteinä (liitteet 4, 5 ja 6). Selvitykset on käyty alla läpi lyhyesti.



LIITE 4, Rakennuksen riskirakenteiden kartoitus (Raksystems Insinööritoimisto Oy, 2021)

Selvityksen mukaan Petrankatu 2 rakennus on teknisen iän, rakennuksen kunnon sekä teknisten järjestelmien osalta siinä kunnossa, että siihen on tarvetta kohdistaa laajoja ja kattavia korjaustoimenpiteitä, jos rakennusta on tarkoitus säilyttää ja käyttää nykyisessä käyttötarkoituksessaan.

Rakennuksen kuntoluokka on 2, jossa peruskorjaustarpeet tai uusimiset on tehtävä 1-5 vuoden kuluessa. Korjaamattomana tai uusimattomana rakennus tai sen osa voi aiheuttaa tilojen käyttäjille haittoja.

Riskirakenteiden tarkastelun perusteella kellaritiloissa ja asuinkerroksissa on sen kaltaisia rakenteita, joihin kohdistuvilla kosteusrasituksilla voi aiheutua rakenteisiin suuriakin korjaustarpeita. Ennen laajoja korjaustoimenpiteitä tai purkutoimenpiteitä rakennuksessa tulee tehdä asbesti- ja haitta-ainekartoitus.

Korjauskustannukset tämän hetkisen tiedon (tekninen kunto ja korjaustarpeet) perusteella tulevat olemaan yli 80% uudisrakentamisen kustannuksista.

LIITE 5, Suppea rakennusinventointi (Arkkitehdit OK, 2021)

Inventoinnin mukaan rakennus edustaa varsin selkeästi 1950-luvun pehmeää jälkifunktionalismia. Päärakennus on säilyttänyt perustyyhinsä siihen tehdyistä merkittävistä muutoksista (mm. korottaminen) huolimatta.

Yksikerroksinen 1970-luvun liikesiipi on rakennuksen pääosaa karumpi. Tiillipintaisena ja matalana se jää vaatimattomaksi. Pieni nivelosa sitoo osat sinänsä hyvin yhteen.

Rakennuksen katusivut ovat muutoksista huolimatta säilyttäneet eheän luonteensa. Sen sijaan pihan puoli on varsin sekava.



Kaupunkikuvallisesti rakennuksen sijainti pientaloalueen liikerakennuksena on ollut oivallinen. Petrankadun liittymä on viistossa Tulliportinkatuun siten, että pääjulkisivu on lännestä päin lähestyttäessä edustavasti näkyvillä. Pääty, vaikka onkin vaatimattomampi, on idästä lähestyttäessä hyvin näkyvillä koska rakennuksen koordinaatisto poikkeaa viereisten pientalojen linjasta.

Kadun toisella puolella olleisiin seminaari- ym. rakennuksiin nähden rakennus toimii välittävänä elementtinä pientaloalueen suuntaan. Ympäristön luonne on tältä osin Tulliportinkadun toisella puolella tosin muuttumassa entistä massiivisemmaksi.

Rakennuksen käyttöä haittaa sen pätilojen sijainti maantasoa huomattavasti korkeammalla. Portaat kellariin ja toiseen kerrokseen ovat ahtaita, eivätkä mahdollista esteettömiä ratkaisuja. Myöskin rakennuksen tilamitoitus varsinkin eteis-, apu- ja pesutiloissa on varsin ahdasta.

Rakennuksen tekninen kunto asettaa sen mahdolliselle jatkokäytölle monia haasteita.

LIITE 6, Peruskorjauksen ja muutostyön korjausasteen arviointi (Rakennuttajatoimisto Protiimi Oy, 2021)

Arviointityö on laadittu liitteiden 4 ja 5 perusteella. Arvioinnin mukaan korjausaste prosentti on laadittujen arvioiden (liitteet 4 ja 5) perusteella vähintään 107-114 % riippuen julkisivurappauksen vaatimien korjaustoimien laajuudesta. Korjattavan rakennuksen laajuudeksi on merkitty 465 brm², jolloin mukana ei ole matalaa liikerakennussiipeä. Peruskorjauksen kustannukseksi on arvioitu n. 1,0 miljoonaa euroa (alv 0%).

Peruskorjauksen on katsottu sisältävän seuraavat asiat:

- riskirakenteiden korjaus
- pintarakenteiden uusinta
- ikkunoiden ja ulko-ovien uusinta



- vesikaton uusinta
- talotekniikan järjestelmien uusinta
- kellarin sijoitetaan vain tarvittavat tekniset tilat, muut tilat poistetaan käytöstä

2.3 Tavoitteet ja vaihtoehdot

Hakijan tavoitteet, purkava uudisrakentaminen (Ve1)

Kaavamuutos on käynnistynyt maanomistajan esittämistä tavoitteista. Hakijan tavoitteena on purkaa kiinteistön nykyinen rakennuskanta ja mahdollistaa tontille kaksikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Kerrosalaa on tarkoitus kasvat-
taa ja käyttötarkoitusta muuttaa asuin- ja liikerakentamisesta (AL) asuinkerrosta-
lorakentamiseen (AK). Tonttia on tarkoitus laajentaa ja katualuetta pienentää.

Vaihtoehtoiset tavoitteet, säilyttävä uudisrakentaminen (Ve2)

Kaavahankkeen käynnistyttyä on tullut esiin tarve selvittää vaihtoehtoa, jossa 1950-luvun rakennus tontilla säilyisi ja kiinteistöltä purettaisiin vain 1970-luvun liikesiipi uudisrakennuksen tieltä. Suojeltavaksi vaadittavan osan liikehuoneistot ovat omistajan mukaan vailla tarkoituksenmukaista käyttöä. Lisäksi omistaja vastustaa suojelua, mikä on huono lähtökohta rakennussuojelulle. Tässä vaihtoehdossa uudisrakennusta varten jäisi myös varsin pieni rakennusala tontin eteläosaan. Uudisrakennuksen laajuudeksi muodostuisi n. 500 k-m², jos kerrosluku olisi enintään II.

Korjauskustannusten suuruus (1,0 milj. euroa) yhdessä uudisrakentamisen vähäisen määrän (500 k-m²) kanssa poikkeaa hakijan esittämistä tavoitteista paljon ja vaikuttaa muutoksen hakijalle kohtuuttomalta. Tästä syystä kaavaratkaisun pohjaksi on valittu hakijan tavoitteiden mukainen vaihtoehto 1.





Kuvassa on havainnollistettu hakijan tavoitteita (Ve1) ja vaihtoehtoisia tavoitteita (Ve2). Kaavaratkaisun pohjaksi on valittu Ve1.

Muut tavoitteet

Vireilletulovaiheen mielipiteissä nousi esiin toive, että tontille mahdollistettaisiin liiketilojen tekeminen, kun tontilta poistuu nykyinen asuin- ja liiketalo. Suunnitelukohde on kuitenkin kerrostalokohteeksi melko pieni ja palvelut vaatisivat kiinteistölle autopsäköintiä, mitä ei ole mahdollista toteuttaa pienellä tontilla ja nykyisin käytössä olevalla liiketilojen pysäköintinormilla 1 ap/50 k-m². Nykyiset liiketiloja palvelevat autopaikat sijaitsevat katualueella, mikä ei ole enää mahdollinen eikä kestävä ratkaisu.

Kaupunki on kaavoittanut Tulliportinkadun toiselle puolelle, niin sanotun Tulliportinkadun kampuksen alueelle liike- ja palvelutilaa tulevien asuinkerrostalojen maantasokerrokseen. Alueen muutoksen toteutus on alkuvaiheessa. Otsolan alueelle on siten jatkossakin mahdollista tehdä liiketiloja, vaikkei juuri Petrankatu 2 kiinteistölle.

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavaratkaisu mahdollistaa 1190 k-m² laajuisen kaksikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen tontille. Tontti laajenee ja katualue pienenee. Muutokset on esitetty alla taulukossa. Tonttijako muuttuu.



Tontti	Pinta-ala (m ²)	Kerrosala (k-m ²)	Tonttitehokkuus
6-127-7	1546	700	0,45
6-127-15	1691	1190	0,70
muutos	+145 m ²	+490 k-m ²	

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontille saa rakentaa 1190 k-m² laajuisen asuinkerrostalon. Kerrosluku on II. Kerrostalon rakennusala sijoittuu 2-4 metrin päähän katualueen rajasta. Parvekkeet on lasitettava liikennemelun takia. Koska rakennus sijoittuu kohtalaisen vilkkaan kadun läheisyyteen (2m), on ensimmäinen varsinainen asuinkerros tehtävä vähintään 1,0 m ympäröivää maanpintaa ylemmäs. Ratkaisu mahdollistaa samalla kellarin rakentamisen.

Rakennusala sijoittuu myös 2 metrin päähän tontin kaakkoisrajasta ja samalla naapurin pientalotontista. Rakennusalan kaakkoisraja on tästä syystä merkitty sivuksi, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa pääikkunoita (ik-1). Merkinnästä huolimatta rakennusalan tälle sivulle on mahdollista tehdä toisarvoisia ikkunoita tai asuntojen parvekkeita.

Tontin autopsäköinti on järjestettävä tontin takaosaan pysäköimispaikoille (p) ja auton säilytyspaikan rakennusosalalle (a). Pysäköimispaikalle (p) saa toteuttaa myös jätteiden keräyspisteen kiinteistön jätteitä varten. Ulkoleikkiä ja oleskelua varten varattu alue (le) sijoittuu pysäköintialueen ja asuinrakennuksen väliin. Asuinrakennus suojaa aluetta Tulliportinkadun liikennemelulta. Tontin katualueen puoleiset osat on merkitty istutettaviksi alueen osiksi. Tontti on aidattava pensasaidalla naapuritontteja vasten.

Tontin eri alueiden väliset rajat on pääsääntöisesti merkitty ohjeellisina, jotta toteutusvaiheeseen jää riittävää väljyyttä. Sitovat alueiden väliset rajat sijoittuvat katualueiden ja naapuritonttien suuntaan.



Tontille sijoittuva rakennus on jaoteltava kaupunkikuvallisesti vähintään kolmeen toisistaan erottuvaan osaan, jolloin syntyy vaikutelma vähintään kolmesta, toisistaan kiinni olevasta pienkerrostalosta tai pientalosta. Tarkoituksena on sopeuttaa ympäristöään suurempi rakennusmassa osaksi Otsolan pientalokokonaisuutta.

Tavoitteena on pikkukaupunkimainen vaikutelma.

Pysäköintinormina on 1 autopaikka 85 k-m² kohti. Määräys on ruutukaavakeskustan läheisten alueiden mukainen normi. Asuntojen keskikooksi on edellytetty 45 h-m², jolloin uudisrakennukseen ei muodostu liikaa pelkkiä pieniä asuntoja, vaan asunt jakauma säilyy kohtuullisen monipuolisena. Polkupyöräpysäköintiin on osoitettu vakiintuneet määräykset.

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde kaupungin strategioihin

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Kaupungin kasvu mahdollistuu ja ydinkeskusta pysyy vetovoimaisena, kun asukasluku sen vaikutuspiirissä kasvaa. Kaupungille ei synny kustannuksia hankkeen toteuttamisesta.

3.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Kaavaratkaisun myötä poistuu pienipiirteinen ja vaiheittain rakennettu asuin- ja liikerakennus Otsolan kaupunginosasta. Nykyinen rakennus, tai lähinnä sen 1950-luvulla rakennettu asuin- ja liikeosa, on jo vakiintunut ja paikallisesti tunnettu maamerkki Tulliportinkadun maisemassa. Rakennus on samalla kuitenkin myös poikennut välittömästä ympäristöstään sekä muodoltaan, kerrosluvultaan että laajuudeltaan. Yksittäisenä rakennuksena 1950-luvulla rakennettua osaa ei ole pidetty merkittävänä rakennuksena, mutta se on ollut osa 1950-luvun Otsolan (ja Kanervalan) kokonaisuutta.

Kaavaratkaisun mahdollistama uudisrakennus on mittakaavaltaan ja massaltaan selvästi nykyistä rakennusta suurempi, mutta sitä on pyritty kaavamääräyksin



sopeuttamaan osaksi Otsolan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Materiaaleina on käytettävä ympäristöön soveltuvia materiaaleja ja sävyjä. Suurin sallittu kerrosluku säilyy tontilla ennallaan (II), mutta rakentamismääräysten myötä muun muassa kerroskorkeus on kasvanut 1950-70-luvun määräyksistä, jolloin uudisrakennuksen korkeus tulee olemaan nykyistä rakennusta korkeampi. Kaavaratkaisun mahdollistamaa uudisrakennusta on havainnollistettu selostuksen liitteessä 7.

3.2.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintijärjestelyihin

Kaavaratkaisu lisää asukasliikennettä ja -pysäköintiä alueella maltillisesti. Pysäköinnin luonne muuttuu, kun liiketilojen asiakaspysäköinti poistuu. Tällä hetkellä erityisesti asiakaspysäköinti on sijoittunut myös katualueen puolelle rakennuksen edustalle, mutta asemakaavan ja tonttijaon muutoksen sekä Petrankadun pyöräkatumuutosten myötä pysäköintimahdollisuus tontin edustalla katualueella käytännössä poistuu. Tontilla pysäköinti sijoittuu tontin takaosaan sitä varten varatuille alueille (a, p). Alueen sijainti on sama kuin voimassa olevassa asemakaavassakin.

On todennäköistä, että erityisesti vieraspysäköinti sijoittuu jatkossa katualueelle, erityisesti Petrankadun varteen. Vieraspysäköinti on pyöräkatumuutostenkin jälkeen mahdollista Petrankadulla. Tällä hetkellä Petrankadulla on aikarajoituksella jo rajoitettu pysäköintiä siten, ettei alueelle saa pysäköidä arkipäivisin klo 7-16. Ilta- ja viikonloppuaikainen kadunvarsipysäköinti on mahdollista.

Autopaikkoja tontille pitää kaavaratkaisun mukaan tehdä n. 14 kpl. Asuntoja tulee enimmillään n. 20 kpl, jolloin jokaista asuntoa varten ei ole omaa autopaikkaa. Toisaalta kaavamuutosalue sijoittuu ruutukaavakeskustan välittömään läheisyyteen, jolloin kävelyn ja pyöräilyn kulutapaosuudet ovat varsin korkeita, eikä jokaisella asukkaalla ole välttämättä omaa autoa. Yliopistokampuskin sijaitsee muutaman sadan metrin päässä.



3.2.4 Vaikutukset palveluverkkoon

Petrankatu 2 asuin- ja liikerakennus on ollut yksi viimeisiä Otsolan ja Kanervalan alkuperäisiä liikerakennuksia. Toimijat rakennuksessa ovat kuitenkin aikojen saatossa vaihtuneet, eikä rakennus välttämättä yhdisty mihinkään tiettyyn liiketoimintaan. Lisäksi liikehuoneistot ovat omistajan mukaan vailla tarkoituksenmukaista käyttöä.

Kaavaratkaisun myötä asumisen määrä tontilla kasvaa ja liiketilat poistuvat. Sen sijaan uudet mahdolliset liiketilat tai lähipalvelut voivat sijoittua voimassa olevan asemakaavan mukaan Tulliportinkadun toisella puolella oleviin kortteleihin, niin sanotun Tulliportinkadun kampuksen puolelle. Alueen asemakaava mahdollistaa muun muassa niin sanotun kivijalkatyypin kioski-, kauppa- tai lähipalvelutoiminnan tekemisen alueelle tuleviin kerrostaloihin. Alueet ovat yksityisomistuksessa, joten mahdollisten Otsolan alueen lähipalveluiden toteutuminen riippuu ensisijaisesti kiinteistöjen omistajista ja toteuttajista.

Joka tapauksessa kasvava asukasmäärä voi edistää Otsolan alueen palveluiden syntymistä ja toisaalta vähintään vahvistaa ruutukaava-alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kaavahankkeen vaikutukset palveluverkkoon ovat tässä mielessä myönteisiä.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Petrankatu 2 maanomistajan hakemuksesta. Maanomistajan tavoitteena on purkaa vanhat rakennukset ja lisätä asuntorakentamisen määrää tontilla. Tarkoituksena on toteuttaa tontille kaksoikerroksinen asuinkerrostalo. Tonttijakoa on tarkoitus muuttaa.

Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi Petrankatu 2 asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen kokouksessaan (KRAKLIK 22.02.2022 § 26). Kaavatyön on



laatinut kaupunki ja suunnittelukonsultti (Vaaka-ARK Oy) yhteistyössä. Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 2.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 3.3.-28.3.2022. Saadut lausunnot ja vastineet niihin ovat liitteessä 8.

Kaavaehdotus

Varsinaista asemakaavaluonnosta ei laadittu hankkeen pienen koon ja tavoitellun rakentamisen kokoluokan vuoksi, vaan asemakaavaehdotus on laadittu suoraan vireilletulovaiheen jälkeen. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, alustavasti alkukesällä 2022 ja kaavaehdotus esitellään yleisötilaisuudessa. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2022.

Kaavan nähtävilläpito

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

Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa vasta kun kaava on lainvoimainen, tonttijako on tehty ja rakennuslupa on myönnetty.

Kaavan laatijat: Simo Vaskonen
 Antti Rissanen, Vaaka-ARK Oy
Avustaja: Heini Sorsa



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	28.04.2022
Kaavan nimi	Petrankatu 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.03.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671787
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1691	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,1691
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	
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	0,1691	100,0	1191	0,70	0,0000	491
A yhteensä	0,1691	100,0	1191	0,70	0,0145	491
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0145	
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						

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1691	100,0	1191	0,70	0,0000	491
A yhteensä	0,1691	100,0	1191	0,70	0,0145	491
AK	0,1691	100,0	1191	0,70	0,1691	1191
AL					-0,1546	-700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0145	
Kadut					-0,0145	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Tontin nykyisen rakennuskannan purkaminen ja uudisrakentaminen 2-kerroksisella asuinkerrostalolla. Tontti laajenee katualueelle. Kerrosala kasvaa ja käyttötarkoitus muuttuu.

Väylät

Vaikka katualue pienenee, ovat Petrankadun pyöräkatumuutokset mahdollisia. Pyöräkadun toteutus ei ole riippuvainen kaavamutoksesta.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Verkostoon ei kohdistu muutospainetta. Kts. kohta ”erityistä huomioitavaa”.

Hankkeen lähtökohdat

Hanke perustuu maanomistajan hakemukseen. Kaavahanke on toteutettu kaupungin ja kaavakonsultin (Vaaka-ARK Oy) yhteistyönä.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Ei välittömiä vaikutuksia virkistysalueille ja muille yleisille alueille.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Tonttijako muuttuu. Uusi tontti on muodostettava ennen rakennusluvan myöntämistä. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Petrankatu 2 on yksityisessä omistuksessa. Tonttiin liitettävästä katualueesta tehdään maakaupat kaupungin ja maanomistajan välillä.

Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuoden 2022 syksyllä. Kohteen toteutus on mahdollista, kun tonttijako on tehty ja rakennuslupa myönnetty.

Eritystä huomioitavaa

Laajenevan tontin alueella sijaitsee nykyistä sähkökaapeliverkkoa. Kaapelit on tarvittaessa siirrettävä tontilta pois. Mahdollisesta siirrosta vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Vaikutukset

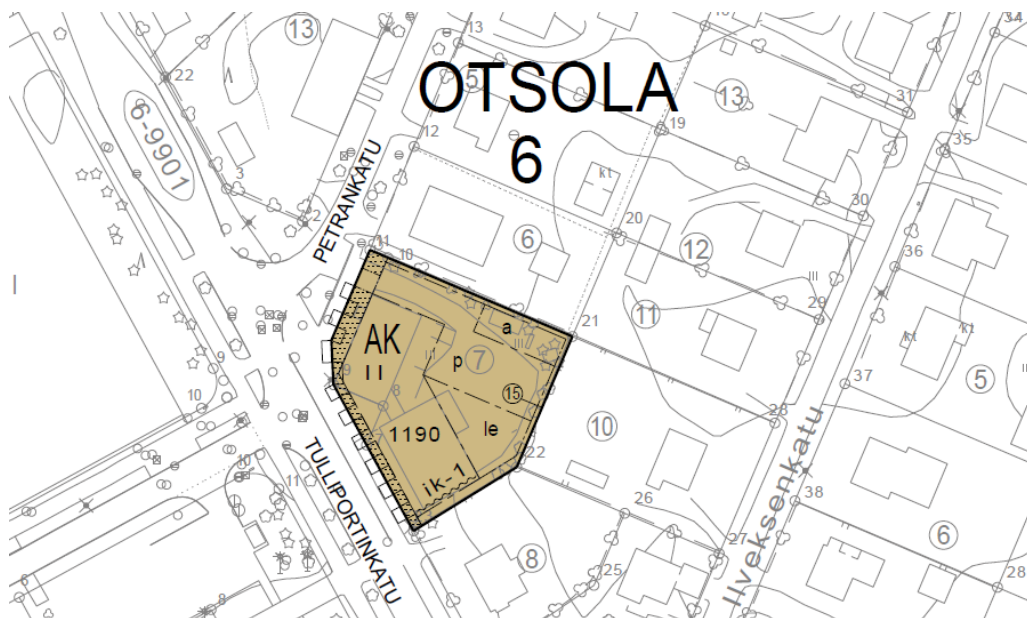
Otsolan alueen asukasluku kasvaa. Kaupunkirakenne tiivistyy. Hanke vaikuttaa positiivisesti keskustan elinvoimaisuuteen. Alkuperäinen 1950-luvun asuin- ja liikerakennusosa poistuu Otsolasta.

Yhteistyötarpeet

Yhteistyötarpeita kaupungin maaomaisuuden kanssa sekä teknisen verkon osapuolten kanssa. Mahdollisista johtojen siirroista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Kaavatalous

Maankäyttösopimuksessa sovitaan maankäyttökorvauksesta. Katualueella ei ole välittömiä muutostarpeita.

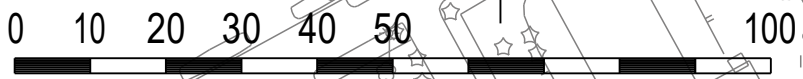
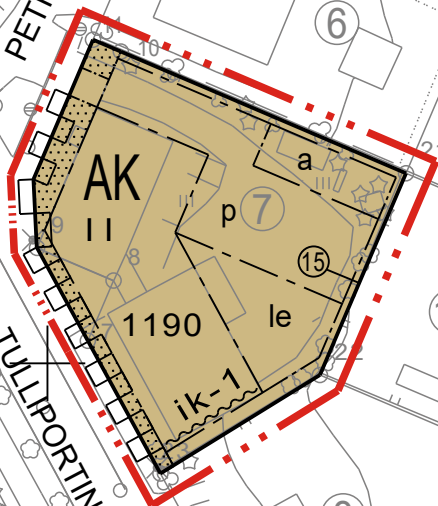


Laatija: Simo Vaskonen
simo.vaskonen@joensuu.fi



8 Lite 1

OTSOLA 6



6944500
487200

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



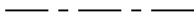
0020000
Asuinkerrostalojen korttelialue.



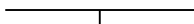
0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000
Osa-alueen raja.



0880000
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

6

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

OT

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

TULLIPOR

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

1190

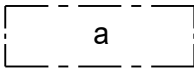
0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

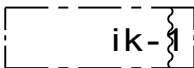
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



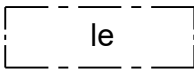
1130000
Rakennusala.



1190000
Auton säilytyspaikan rakennusala.



1310001
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa pääikkunoita.



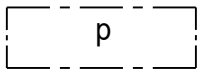
1330000
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



1340000
Istutettava alueen osa.



1360000
Katu.



1510000
Pysäköimispaikka.



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

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

1. Asuntojen keskikoko on oltava vähintään 45 h-m²/as.
2. Julkisivumateriaaleina on käytettävä puuverhousa, rappausta ja saumattua peltiä.
3. Asuinrakennuksen julkisivut ja vesikaton väri on jaettava vähintään kolmeen toisistaan selkeästi erottuvaan osaan siten, että rakennus hahmottuu kolmena vierekkäisenä rakennuksena. Rakennuksen pohjoisin, Petrankadun puoleinen päätyosa on toteutettava siten, että rakennus hahmottuu yksikerroksisena mansardikattoisena rakennuksena. Värisävyinä on käytettävä ympäristöön soveltuvia sävyjä.
4. Tontti on aidattava pensasaidalla korttelin muita tontteja vasten.
5. Pysäköimispaikalle (p) saa sijoittaa kiinteistön jätteiden keräyspisteen.
6. Parvekkeet on lasitettava. Katusivuilla lasituksen ja rakenteiden tulee vaimentaa melua vähintään 10 dBA.
7. Ensimmäisen asuinkerroksen lattiatason on oltava vähintään 1,0 m ympäröivää katutasoa ylempänä.
8. ik-1-merkinnästä huolimatta saa rakennusalan sivulle tehdä toisarvoisia ikkunoita ja asuntojen parvekkeita.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja on tonttia varten varattava seuraavasti:
 - 1 ap/85 k-m².

POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
 - 1 ppp / 40 k-m², kuitenkin vähintään 1 ppp /asunto.
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille.
4. Katettavat polkupyöräpaikat on varustettava pyörien runkolukituslaitteilla.

Otsolan (6) kaupunginosan korttelin 127 osan sekä katualueen asemakaavan muutos.

PETRANKATU 2

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU			
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto		
	Laatimispäivä	18.5.2022	Voimaantulopäivä		
	Kaupungeodeetti	Kalle Sivén	Suunnittelija	Antti Rissanen	Diaarinumero
vs. kaavoituspäällikkö	Juha Pasma	Piirtäjä	Heini sorsa	Arkisto	6/1787

16.2.2022, päivitetty 18.5.2022



Asemakaavamuutoksen suunnittelualan sijainti on rajattu punaisella



Petrankatu 2 asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelutehtävä

Tontin täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan maanomistajan hakemuksesta. Maanomistajan tavoitteena on purkaa vanhat rakennukset ja lisätä asuntorakentamisen määrää tontilla. Tarkoituksena on toteuttaa tontille kaksikerroksinen asuinkerrostalo. Kaavahankkeen yhteydessä on tarpeen muuttaa tontin ja Petrankadun katualueen välistä rajaa.

Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020 (2008). Kaavamuutosalue on varattu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP) ja se [rajautuu](#) seudulliseksi



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

rakennuskulttuurialueeksi [merkittyyn alueeseen](#) (kulttuuriympäristöselvityksen kohde 2.76 Otsolan asuinalue).

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1992. Asemakaavassa suunnittelualue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontille saa rakentaa enintään neljä asuntoa. Sallittu kerrosala on yhteensä 700 k-m², kerrosluvut I ja II on osoitettu rakennus-alakohteisesti. Ajoneuvoliittymä on mahdollinen Petrankadulta.

Pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2030:n tavoiteverkossa Petrankatu on merkitty pyöräilyn pääreitiksi yliopistokampuksen kautta kohti Linnunlahdentietä.

Alueella noudatetaan Joensuun kaupungin Otsolan ja Kanervalan kaupunginosien pientalo-alueiden rakentamisohjeita (1992).

Maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A) ja maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma/km, 18 Otsola). Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti ja vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä.

Kaupunki ja hakija tekevät asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus kaupungin ja maanomistajan välillä.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa todetaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja kaavamuutoksen tuomat mahdollisuudet. Vaikutukset raportoidaan kaavaselistuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, palveluverkkoon ja kaupungin strategian ja ohjelmien toteutumiseen.

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, järjestöt ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Pohjois-Karjalan museo
- Joensuun Polkijat ry
- Kanervalan ja Otsolan asukasyhdistys ry
- Pohjois-Karjalan kauppakamari



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 siellä Petrankatu 2. Asiakirjat täydentyvät työn edetessä. Paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5).

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 3.3.-28.3.2022 yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeenkin internetissä. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään internetissä etäkokouksena **tiistaina 22.3.2022 kello 17.00 alkaen**. Osallistumisohjeet etäkokoukseen ilmoitetaan kaavan verkkosivuilla osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä, alustavasti loppukesällä 2022. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2022.

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 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

- kaavoitusarkkitehti Simo Vaskonen, simo.vaskonen@joensuu.fi, puh. 050 3156 623
- suunnitteluavustaja Heini Sorsa, heini.sorsa@joensuu.fi, puh. 050 409 2128



Asemakaavaprosessi



11

10

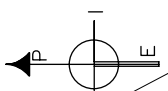
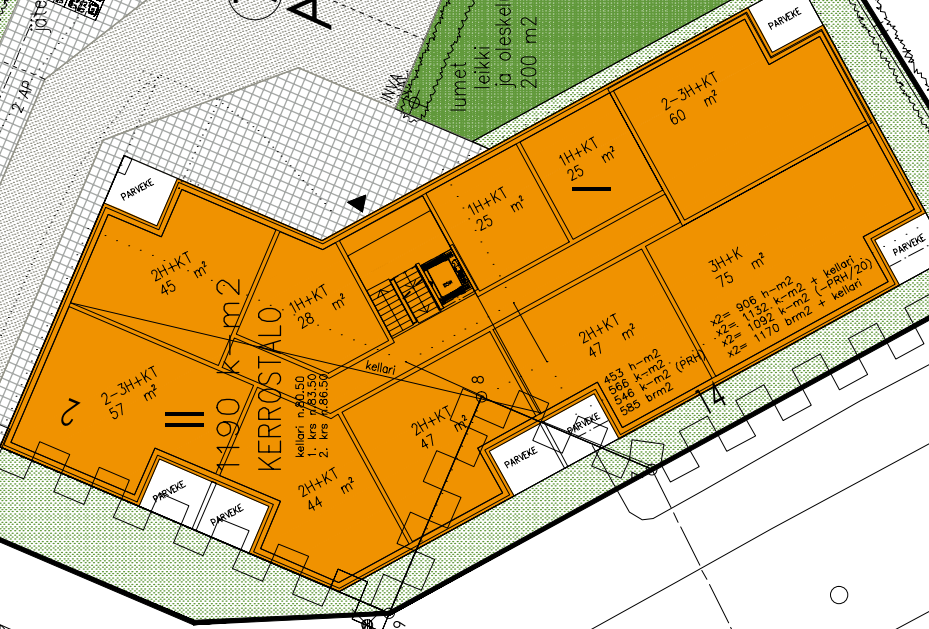
6

8

7 AL

AUTOKATOS, 6 ap

lumet
leikki
ja oleskelu
200 m²



hi

500.28

PETRONKATU 2
TOIVINKÄYTÖLLOUNNOS
ASUINKERROSTALO (II)
1190 k-m²
1ap/85k-m² - 14 ap

Rakennuksen riskirakenteiden kartoitus



VOUTILA

Petrankatu 2

Joensuu

20.8.2021

TIIVISTELMÄ

Voutila-rakennus (Petrankatu 2, Joensuu) on rakennusteknisen selvityksen perusteella teknisen iän ja rakennuksen kunnan sekä teknisten järjestelmien osalta siinä kunnossa, että siihen on tarvetta kohdistaa laajoja ja kattavia korjaustoimenpiteitä, jos rakennusta on tarkoitus säilyttää ja käyttää käyttötarkoituksensa.

Rakennuksen kuntoluokka on 2, jossa peruskorjaustarpeet tai uusimiset ovat tehtävä 1-5 vuoden kuluessa. Korjaamattomana tai uusimattomana rakennus tai sen osa tiloista voi aiheuttaa tilojen käyttäjille haittoja.

Rakennukseen kohdistetun riskirakenteiden tarkastelun perusteella rakennuksen kellaritiloissa ja asuin-kerroksissa on sen kaltaisia rakenteita, joihin kohdistuvilla kosteusrasituksilla voi aiheutua rakenteisiin suuriakin korjaustarpeita. Ennen laajoja korjaustoimenpiteitä tai purkutoimenpiteitä rakennuksessa tulee tehdä asbesti- ja haitta-ainekartoitus.

Korjauskustannukset tämän hetkisen tiedon (tekninen kunto ja korjaustarpeet) perusteella tulevat olemaan yli 80% uudisrakentamisen kustannuksista.

1.1. YLEISTIEDOT

1.2. TUTKIMUSKOHDE

Kohde	Voutila-rakennus
Lähiosoite	Petrankatu 2
Postinumero- ja toimipaikka	80100 Joensuu
Rakennuksen omistaja	Viljo Voutilaisen kp sekä Helena ja Seppo Viitanen.
Kiinteistötunnus	127-6-127-7
Valmistumisvuosi	1958
Rakennusten lkm	2 kpl
Kerrosten lkm	2 kpl (+ kellari)
Rakennuksen pinta-ala	ei tiedossa m ²

1.3. TILAAJA

Seppo Viitanen

1.4. TUTKIMUKSEN TEKIJÄT

Raksystems Insinööritoimisto Oy

Masterintie 1

80710 Lehmo

Jukka-Pekka Kärki, RI, AMK

Rakennusterveysasiantuntija C-10276-26-13, Eurofins Expert Services

puh: 040 5763371

1.5. TUTKIMUSAJANKOHTA

Kenttätutkimukset tehtiin 07/2021.

1.6. LÄHTÖTIEDOT

- Kuntotarkastusraportti 24.3.2016, Tulliportinkatu 14, Joensuu, Sisäilmatalo Kärki Oy
- Piirustuksia vuodelta 1958
- Omistajan haastattelu korjaustoimenpiteistä

1.7. KIINTEISTÖSSÄ TEHDYT KORJAUS-/MUUTOSTOIMENPITEET

- Asuinhuoneiden märkätila korjauksia
- Kellarin kosteusvauriokorjauksia
- Käyttövesiputkiston korjaustoimenpiteitä märkätilakorjausten yhteydessä

1.8. KUNTOLUOKAT

Kiinteistön kunnon määrittämisessä käytettiin apuna RT ohjekortteja Toimitilakiinteistön kuntoarvion laatimisesta (RT 103096, RT 103097 ja RT 103098) ja soveltuvin osin seuraavia oppaita; Ympäristöopas 2016, Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus ja Kosteus- ja mikrobivaurioituneiden rakennusten korjausopas, YM julkaisuja 2019/18.

Käytetyt kuntoluokat RT 103098 mukaisesti:

Kuntoluokka	Kuvaus
5	uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa
4	hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa
3	tydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa
2	välttävä, peruskorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6...10 vuoden kuluessa
1	heikko, uusitaan 1...5 vuoden kuluessa

Lausunnossa kuntoluokat on esitetty otsikkotasossa KL 1–5. Mahdolliset erittelyt on esitetty havaintojen ja toimenpidevaatimusten yhteydessä.

2. RAKENTEET

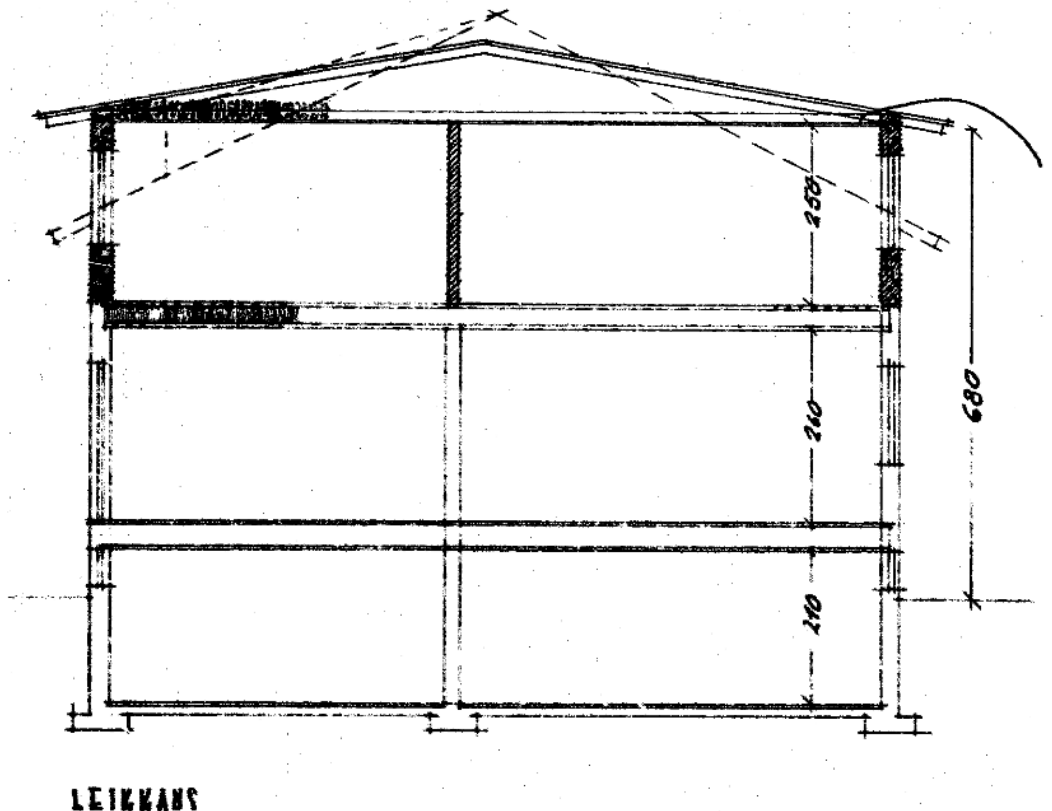
2.1. PERUSMUURI JA KELLARI

KL 2

- Rakennuksen perusmuurirakenne on betonirakenteinen, jonka ulkopuolinen kosteus- ja vedeneristys on ollut teknisen ikääntymisen takia heikko. Kellaritiloihin on rakennuksen historian aikana syntynyt useita kertoja kosteusvaurioita ja kosteusrasitusta mm. veden valumisena perusmuurin läpi sisätiloihin ja alapohjan kautta sisätiloihin.
- Tarkastushetkellä näkyviä akuutteja kosteusvaurioita ei ollut havaittavissa.
- Kellaritilojen sisäpuolisissa rakenteissa on edelleen korjaamattomia kosteuden aiheuttamia vaurioita.

Toimenpide-esitys

- Perusmuurin ja kellarin alapohjarakenteiden korjaaminen vaatii koko rakennuksen ulkopuolisen perusmaan kaivamista perustusten anturarakenteisiin asti, jotta perusmuurin kosteusrasitusta voidaan vähentää/poistaa asentamalla toimiva salaojajärjestelmä, perusmuurin vedeneristys ja vedenpoistojärjestelmät. Korjaamattomana riskinä on se, että rakenteisiin kohdistuva kosteusrasitus aiheuttaa sisäpuolisten tilojen käytölle esteitä ja tiloja ei voida käyttää käyttötarkoitukseen tarkoitettulla tavalla.



Kuva 1. Rakennuksen poikkileikkaus.

20.8.2021

Petrankatu 2, Joensuu

2.2. PIHAMAAN MUOTOILU, SALAOJAT JA SADEVESIJÄRJESTELMÄT KL 2

- Rakennuksen välittämässä läheisyydessä oleva maanpinta on Petrankadun ja Tulliportinkadun puolella asfaloitu. Muualla piha-alueet ovat sora/hiekka/nurmikko alueita.
- Maanpinta on epätasainen rakennuksen vieressä ja varsinkin asfalttia- ja nurmikkoalueilla on useita kohtia, joissa maanpinta kallistuu rakennuksen perustuksia päin mahdollistaen ulkopuolisen kosteusrasituksen aiheuttamat kosteusvaurio perusmuuri ja kellarikerroksen rakenteille.
- Takapihalla sijaitseva luiska kellariin on kosteusrasituksen osalta sadekeleillä suuri riski, jos luis-kan alapäässä oleva viemäri menee tukkoon tai ei toimi.
- Rakennuksen salaojajärjestelmistä ei ole tietoa.
- Sadevedet on johdettu katoilta rännien ja syöksytorvien avulla rakennuksen perustuksien viereen. Rakennuksessa ei ole maanpinnan alapuolista sadevesien poistojärjestelmää, vaan vedet valuvat pihamaalle ja osin rakennuksen perustuksiin.



Kuva 2. Sadevedet on johdettu pihamaalle.



Kuva 3. Takapihan näkymä, kattovedet johdettu nurmikkoalueelle nurkassa.

20.8.2021

Petrankatu 2, Joensuu



Kuva 4. Kellariin johtava entisen autotallin luiskan alaosaan kertyy kosteusrasitusta. Perusvesikaivo oven kohdalla.

Toimenpide-esitys

- Rakennus tulee varustaa perusmuurin kosteusvauriokorjausten yhteydessä toimivalla sala-oja- ja sadevesijärjestämällä kosteusvaurioiden ennaltaehkäisemiseksi. Korjaus vaatii yksityiskohtaisen korjaussuunnitelman rakenteiden korjaamiseksi sekä vesien käsittelyn osalta huomioiden mahdolliset pohjaveden pinnat ja kaupungin viemäriverkostojen korkeusasetmat.

2.3. ULKOSEINÄ JA JULKISIVUT

KL 2

- Rakennuksen ulkoseinät ovat tiili- ja betonirakenteisia, jossa julkisivun ulkopinnat ovat rapattuja. Pinnan rappaus on tyydyttävässä kunnossa ja laajamittaisia lohkeiluja tai alustastaan irtoamia ei ole ollut havaittavissa.
- Seinärakenteeseen ei ole kohdistettu korjaustoimenpiteitä tai sen kuntoa ei ole selvitetty 1-2 kerroksen osalta. Omistajalta saatujen tietojen perusteella ulkoseinään ei ole ollut tarvetta kohdistaa korjaustoimenpiteitä lähivuosina.
- Ulkoseinän sisäpinnan ilmatiiveys ikkunarakenteiden liitoskohdissa on heikko, ja rakenteiden kautta virtaa ilmaa huoneisiin aiheuttaen enteekin talvisin vetohaittoja.
- Sokkelin rappauspinta on monin paikoin rikkonainen (lohki paloja, hiushalkeamia jne.), joka mahdollistaa ulkopuolen veden pääsyn rakenteisiin ja rapauttaa sokkelin betonirakenteita (kts. kuva 2 alareuna).

20.8.2021

Petrankatu 2, Joensuu



Kuva 5. Julkisivu takapihan puolella.

Toimenpide-esitys

- Ulkoseinään tulee kohdistaa kuntotutkimustoimenpiteitä betonirakenteen ja rappauksen kunnan määrittämiseksi, ikkunarakenteiden liitoskohtien alueen kosteusrasitusten selvittämiseksi ja oviaukkojen (1. kerros) kynnysten/liitoskohtien alueille.
- Kuntotutkimusten perusteella tiedetään tarkemmin ulkoseinä- ja julkisivurakenteisiin kohdistettavat korjaustarpeet.

2.4. VESIKATTO JA YLÄPOHJA

KL3

- Rakennuksen vesikaton pintarakenteena on konesaumattu peltikate, kattomuoto on loiva harjakatto ja yläpohja on puurakenteinen. Vesikaton kuntoa arvoitiin pintapuolisin osin (näkyvät osat). Katteen kunto on tyydyttävä, mutta liitoskohtien (läpiviennit) kohdilla tulee suorittaa normaaleja huolto- ja kunnossapitotoimenpiteitä.
- Yläpohjarakenteen kuntoa ei tämän tarkastuksen yhteydessä suoritettu.

Toimenpide-esitys

- Yläpohjatilaa tulee kohdistaa kuntotutkimustoimenpiteitä rakenteiden kunnan määrittämiseksi.

2.5. VÄLIPOHJAT

KL2

- Kerrosten väliset välipohjarakenteet ovat ns. ripalaattapalkistoa, jossa on kantavan betonirakenteen välissä täyttökerroksena tyypillisesti rakennusaikaisia sekalaisia rakennusjätteitä kuten sahanpuru, laasti, hiekka, turve ja sammal). Muutaman huoneiston kohdalla on tehty märkätiloissa peruskorjaustoimenpiteitä ja näillä alueilla välipohjan täyttökerrokset on tyhjennetty.
- Orgaanisia täytettä käytetyissä välipohjarakenteissa piilee sisäilmahaitan riski, jos rakenteisiin syntyy kosteusrasitusta esim. putkivuodoista tmv. johtuen. Rakenteesta on suora ilmayhteys sisäilmaan, joka mahdollisen kosteusvaurion yhteydessä aiheuttaa haittoja tilojen käyttäjille.
- Lattiapinnat tiloissa on hyväkuntoisia.

Toimenpide-esitys

- Välipohjarakenteisiin tulee kohdistaa kuntotutkimustoimenpiteitä rakenteiden kunnan määrittämiseksi ennen korjaustoimenpiteitä/peruskorjausta mm. mikrobihaittojen ja asbesti- ja haitta-aineita sisältävien materiaalien paikantamiseksi.

2.6. IKKUNAT JA OVET

- Osa ulko-ovista on uusittu huonokuntoisuuden takia ja ne vastaavat uusia. Vanhemmat ovet ovat käyttöikänsä päässä ja ovat hataria (aiheuttaa energiahukkaa). Vanhojen ovien KL 1, uudet KL 5.
- Ikkunat on aikaisempien peruskorjausten yhteydessä uusittu. Uusimisen ajankohta ei tiedossa. Vesipeltien liitokset tarkastettujen ikkunoiden osalta on normaali. Sisäpuolen ilmatiiveys on ulkoseinän liitoskohdissa (rivevillaväli) heikko, joka mahdollistaa ilmavirtauksen sisätiloihin rakenteista.

Toimenpide-esitys

- Ulkoseinään kohdistettavan kuntotutkimustoimenpiteen yhteydessä suositellaan ikkunarakenteiden liitoskohtien alueen kosteusrasitusten selvittämistä ja oviaukkojen (1. kerros) kynnysten/liitoskohtien kunnan selvittämistä.

2.7. ILMANVAIHTO

KL3

- Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmän on painovoimainen ilmanvaihto, jossa poistoilmareitit sijaitsevat märkätiloissa. Korvausilma asuntoihin on johdettu ikkunan tiivisteiden rakojen kautta.
- Kellarin ilmanvaihto on heikko tilojen käyttöön ja rakenteisiin kohdistuvan kosteusrasituksen sekä epäpuhtauksien osalta.

Toimenpide-esitys

- Mahdollisen peruskorjauksen yhteydessä tulee ilmanvaihtoa parantaa mm. korvausilman saannin osalta asuintiloihin ja tiivistämällä ulkovaipparakenteita sekä liitoskohdat välipohjiin sekä yläpohjaan. Suunnittelussa tulee myös pohtia huoneistokohtaisten ilmanvaihtokoneiden/järjestelmien asentamista.
- Kellaritilan ilmanvaihto on suositeltavaa varustaa koneellisella ilmanvaihdolla tilojen epäpuhtauksien pääsyn estämiseksi yläpuolisiin asuin- ja toimistotiloihin.

2.8. LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

KL2

- Rakennuksen lämmitysjärjestelmän on vesikiertoiset patterit. Lämmöntuotto tapahtuu kaukolämmöllä. Järjestelmän tarkastelu tehtiin vain teknisen iän perusteella.



Kuva 6. Lämmitysjärjestelmän tekniikka sijaitsee kellaritiloissa.

Toimenpide-esitys

- Lämmitysjärjestelmään on suositeltava kohdistaa vähintään kuntoarviotoimenpiteitä ennen laajamittaisten rakenteellisten korjausten suunnittelun tai korjaamisen aloittamista, koska järjestelmät eivät vastaa nykyaikaisia vaatimuksia mm. energiatehokkuuden osalta.

2.9. VESI-JA VIEMÄRIJÄRJSTEMÄT

KL2

- Rakennuksessa on ollut muutamia vesivuotojen aiheuttamia korjaustarpeita lähimmän 10 vuoden aikana. Korjauksia on omistajan kertoman mukaan tehty niille alueille, joissa on ollut akuutti tarve tehdä korjaustoimenpiteitä mm. uusimisen osalta.



Kuva 7. Paikallisia korjauksia muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä on toteutettu muoviviemärein.



Kuva 8. Osa putkistojen korjaustoimenpiteistä on tehty paikkakorjauksina. Joukossa on myös alkuperäisiä järjestelmiä.

Toimenpide-esitys

- Vesi- ja viemärijärjestelmään on suositeltava kohdistaa vähintään kuntoarviotoimenpiteitä ennen laajamittaisten rakenteellisten korjausten suunnittelun tai korjaamisen aloittamista, koska järjestelmät eivät vastaa nykyaikaisia vaatimuksia mm. energiatehokkuuden osalta sekä järjestelmissä on tiedossa olevia kosteusvaurioita.

2.10. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT**KL2**

- Sähköjärjestelmät ovat tyydyttävässä kunnossa kokonaisuutena. Tekninen ikä on yli 20 vuotta, joten tulevaisuudessa tulee varautua järjestelmien uusimiseen ikääntymisen vuoksi.

Toimenpide-esitys

- Sähkö- ja tietojärjestelmiin sekä antenniverkkoon on suositeltava kohdistaa vähintään kuntoarviotoimenpiteitä ennen laajamittaisten rakenteellisten korjausten suunnittelun tai korjaamisen aloittamista, koska järjestelmät eivät vastaa nykyaikaisia vaatimuksia.

Lehmossa 20.8.2021

Raksystems Insinööritoimisto Oy

Jukka-Pekka Kärki

Rakennusterveysasiantuntija

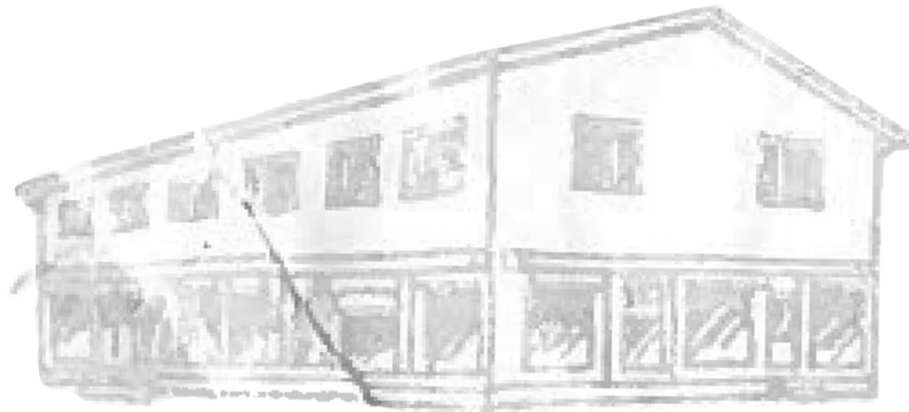
JAKELU

Tilaaaja

Raksystems Insinööritoimisto Oy:n arkisto

TULLIPIORTINKATU 14 JOENSUU

Suppea rakennusinventointi



Teija Kokko/ Osmo Karttunen
2021/ Arkkitehdit OK

SISÄLLYS

1. Johdanto	3
Kohde.....	3
Perustiedot	4
Rakennuskanta.....	4
Laajuustiedot	4
Asemakaavahistoria	4
2. Maankäytön historia	5
Yleiskaava.....	5
Asemakaava	5
3. Rakennushistoria.....	7
Ensimmäisen vaiheen rakennus.....	7
Toisen kerroksen rakentaminen	9
Matala laajennusosa	10
Piha-alueet.....	11
4. Nykytilanne	11
Rakennuksen havainnointia kohteessa	11
julkisivut.....	11
5. Rakennekartoitus.....	16
6. Arviointia.....	17

1. Johdanto

KOHDE

Selvityksen kohde sijaitsee 1950-luvulla rakennetulla Otsolan pientaloalueella kaupungin alkuperäisen ruutukaavan ulkopuolella. Tulliportinkatu on entinen pääväylä kaupunkiin lännen suunnasta saavuttaessa. Rakennusta vastapäätä sijaitsee entisiä seminaarin sittemmin yliopiston rakennuksia ja muita koulutusrakennuksia. Näiden tilalle on osittain kaavoitettu asuntorakentamista.

Kohteen omistajat ovat lähteneet selvittämään rakennuksen tulevaisuutta koska heidän näkemysensä mukaan rakennukset ovat vajaakäytössä ja niissä on merkittäviä rakenteellisia ja toiminnallisia ongelmia. Tässä yhteydessä on omistajille tullut esille myös rakennuksen purkamismahdollisuus ja pienkerrostalon uudisrakentamismahdollisuuden selvittäminen.

Selvityksen tilaajana on kohteen omistava kiinteistöyhtiö, jonka osakkaina ovat Helena ja Seppo Viitanen sekä Viljo Voutilaisen kuolinpesä.

Inventoinnin ovat laatineet Teija Kokko ja Osmo Karttunen Arkkitehdit OK Oy:stä.

Kannen kuva Helena ja Seppo Viitanen arkisto.



Inventoitavan alueen sijainti Joensuussa. MML.

PERUSTIEDOT

Kohteen nimi: Kiinteistöyhtymä Viitanen Helena ja seppo, sekä Voutilainen Viljo kuolinpesä

Rakennettu: 1953–58 ja 1978

Rakennuttaja: Aulis ja Viljo Voutilainen

Suunnittelijat: Rkm T. Sonninen (1953),
Rkm Pentti Smolander (1958),
Ri Jukka Juntunen (1978)

Osoite: Tulliportinkatu 14, 80130 Joensuu

Kiinteistötunnus: 167-6-127-7

Kaupunginosa: 6 Otsola

Kortteli: 127

LAAJUUSTIEDOT

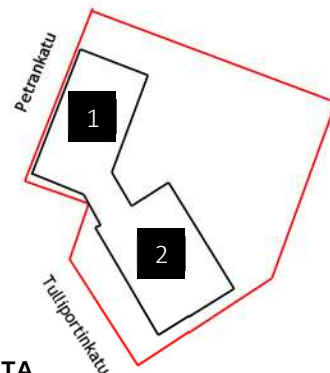
Kerrosala yhteensä: 694 m²

Tontin koko: 1546 m²

Kerroksia: 2 + kellari

ASEMAKAAVAHISTORIA

Kohde kuuluu voimassa olevassa asemakaavassa 1671232–1994 AL-merkittyynt korttelialueeseen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosluvaksi on merkitty I-II.



RAKENNUSKANTA

- 1** Kaksikerroksinen osa 1953–
- 2** Yksikerroksinen liikesiipi 1978

2. Maankäytön historia



YLEISKAAVA

Vuoden 1953 Joensuun seudun yleiskaavassa Otto-Iivari Meurman ja Olli Kivinen suunnittelivat Otsolan alueen siten, että sen eteläosa määriteltiin julkisten rakennusten alueeksi ja pohjoisosa kerrostaloalueeksi.

Tulliportinkatu oli pitkään yksi neljästä historiallisesta Joensuuhun johtavasta päätiestä. Vuoden 1953 yleiskaava esitti Tulliportinkadun poistamista Joensuun sisääntuloväylistä. Uuden Kuopioon suuntaavan tien tuli lähteä Siltakadun päädyistä, mikä toteutettiin 1960-luvun lopulla.¹

ASEMAKAAVA

Inventoitava kiinteistö kuuluu Otsolan kaupunginosaan, johon ensimmäinen asemakaava laadittiin vuonna 1947.²

Joensuun kaupunginarkkitehti Unto Tupala laati Otsolaan ja Kanervalaan uuden asemakaavan vuonna 1958.

Alueelle on vahvistettu uudistettu asemakaava vuonna 1994.

Ylhäällä vuonna 1958 Unto Tupalan laatimassa asemakaavassa Petrankadun liikekiinteistö on sijoitettu osaksi Otsolan pientaloaluetta. Kartta Joensuun kaupunkirakennepalvelut.

Alempana ajantasainen asemakaavakartta 2021. Kartta verkko-osoitteesta karta.jns.fi



¹ Meurman ja Kivinen 1954, 34.

² Meurman ja Kivinen 1954. Kaavakartta.



Vuonna 1968 otetussa kuvassa äärioikealla kohteena oleva kaksikerroksinen kaupparakennus. Kuva Joensuun kaupunkirakennepalvelut.



Kohderakennus alhaalla oikealla 1970-luvulla otetussa kuvassa. Kuva Itä-Suomen yliopiston toimitilapalvelut.

3. Rakennushistoria

ENSIMMÄISEN VAIHEEN RAKENNUS

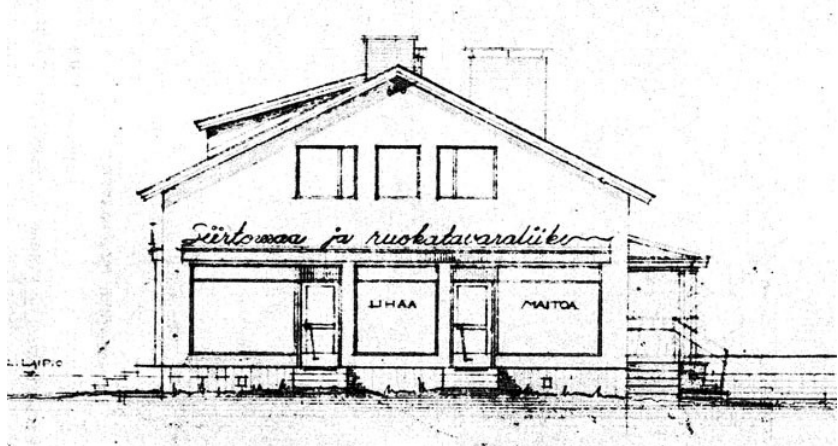
Vuonna 1953 Joensuun kaupunki myi Tulliportinkatu 14 kiinteistön Eero, Viljo ja Martti Voutilaiselle. Tällöin kaupunki haki rakennuslupaa rakennettavalle liike- ja asuinrakennukselle. Varsinainen kauppakirja tontista tehtiin, kun rakennus oli vesikatovaiheessa.

Ensimmäisessä vaiheessa rakennus toteutettiin 220 m² laajuisena. Kellarikerroksessa sijaitsivat autotalli sekä erilaisia varastotiloja ja kattilahuone. Maanpäälliskerroksessa sijaitsi myymälätiloja 165 m² sekä konttoriasuinhuoneisto 83 m². Yläkerrassa oli halli, eteinen ja kaksi asuinhuonetilaa.

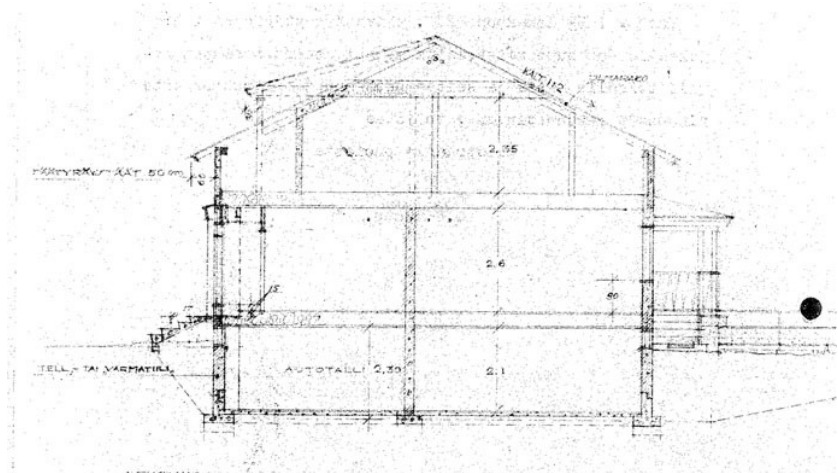
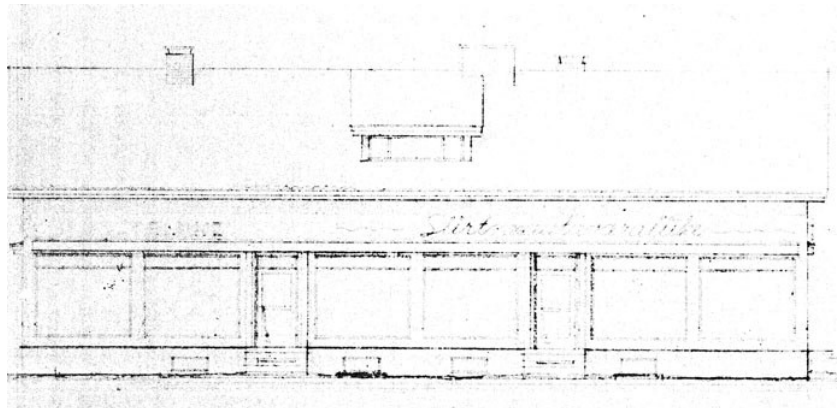
Rakennus oli muodoltaan kuin ylisuuri puolitoistakerroksinen talo, sillä sekä runkosyvyys että rakennuksen pituus poikkesivat asuinrakennuksista. Näyteikkunat katusivuilla kertoivat tilojen olevan liikekäytössä. Ainoana koristeaiheena kiertää näyteikkunoiden yläpuolella pieni lippa, joka on myös roiskerapattu muiden julkisivujen tavoin.

Perustusrakenteena anturoissa on teräsvahvistettua säästöbetonia. Anturan yläpuolella perusmuuri 600 mm korkeudelle anturan yläpuolelle on betonia, siitä ylöspäin 250 mm paksuista Tell- tai Varma-tiilirakennetta. Sokkeli rapattiin sementtirappauksella maanrajaan saakka.

Välipohja on kahteen suuntaan raudoitettuna ripalaattapalkistona.



Yllä kuvassa näkymä Tulliportinkadulta, alemmassa julkisivunäkymä Petrankadulta päin. Alimpana leikkauskuva kohteesta. Kuvat Helena ja Seppo Viitasen arkkitehti.



Ulkoseinät ovat 250 mm vahvuista tiilirakennetta, toisen kerroksen osalta seinärakenne on tukipilarirakenteinen 125 mm vahvuinen tiilimuuraus. Myös kantavat rakenteet kellarin ja 1. kerroksen osalta ovat tiiltä. Julkisivupinnat ovat roiskerapattuja.

Ikkunat olivat sisään aukeavia puuikkunoita. Ovet puurakenteisia, osin koi-vuaneripintaisia. Asuinhuoneiston ikkunat uusittiin 90-luvulla.

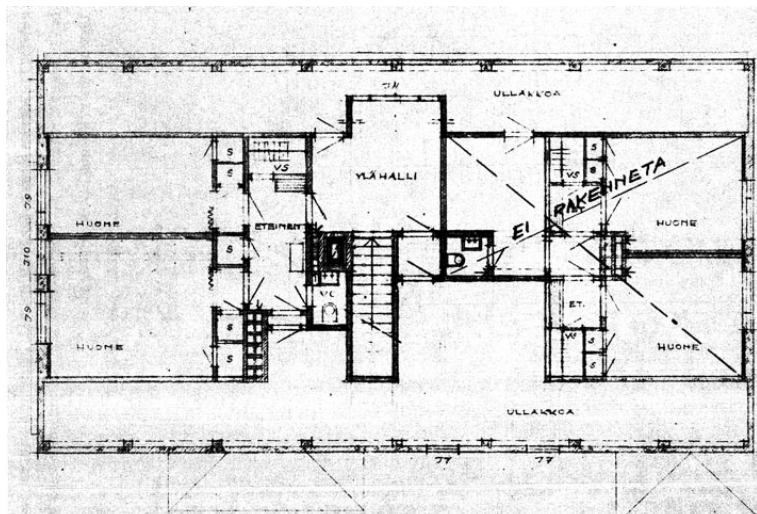
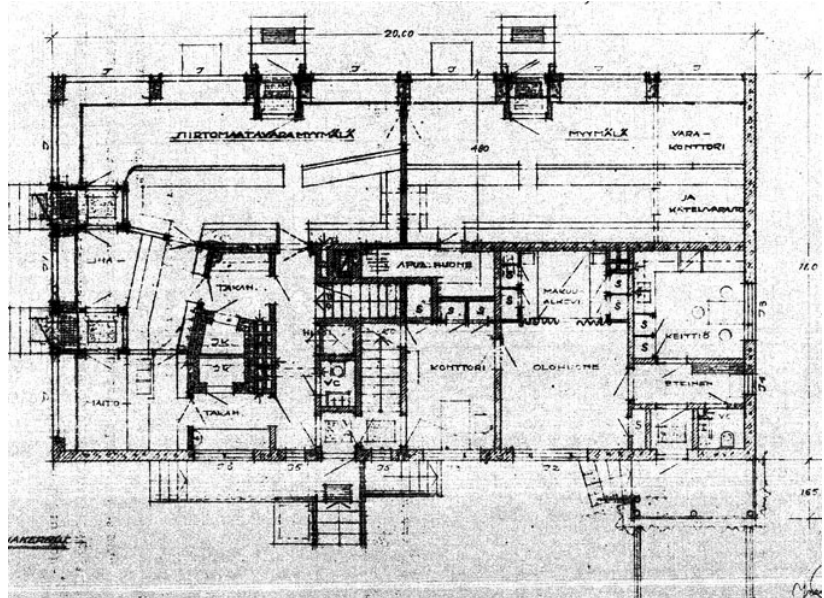
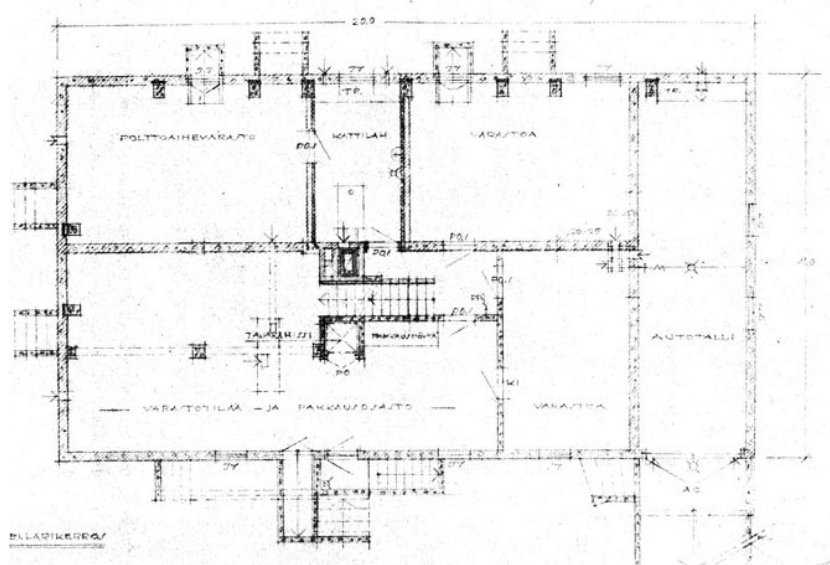
Viemärointi tehtiin sisäpuolelta emaloiduista valurautaputkista. Alkuperäiset viemärit ovat edelleen käytössä, vain rikkoutuneet osat on korvattu muovisilla.

Rakennuksessa on vesikeskuslämmitys. Aluksi lämpö tuotettiin puulla, sittemmin öljyllä ja vuodesta 1987 asti kiinteistö kaukolämmöllä.

Ilmakanavat on tehty asbestimassasta, jotka koteloitiin ¼ tiilen muurauksella. Näihin ei ole tehty muutoksia.

Kiinteistön sähköverkosto sulaketauluineen on pääosin alkuperäinen.

Ylimmässä kuvassa vuoden 1953 2. kerroksen pohjakuva, keskellä 1. kerroksen pohja ja alimpana yläkertä. Kuvat Helena ja Seppo Viitaseen arkisto.



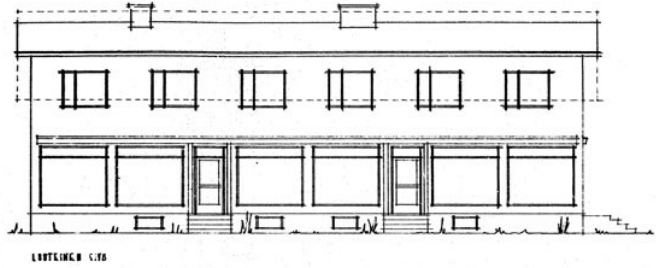
TOISEN KERROKSEN RAKENTAMINEN

Vuonna 1958 Eero, Viljo ja Martti Vuotilainen hakivat rakennuslupaa kiinteistön lisärakentamiseen. Kaavan salissa neljä asuinhuoneistoa rakennettiin yläkertaan kolme huoneistoa (34,5 m², 67,5 m² ja 75,0 m²) korottamalla rakennuksen vesikattoa. Lisärakentamisen laajuus oli 218 m².

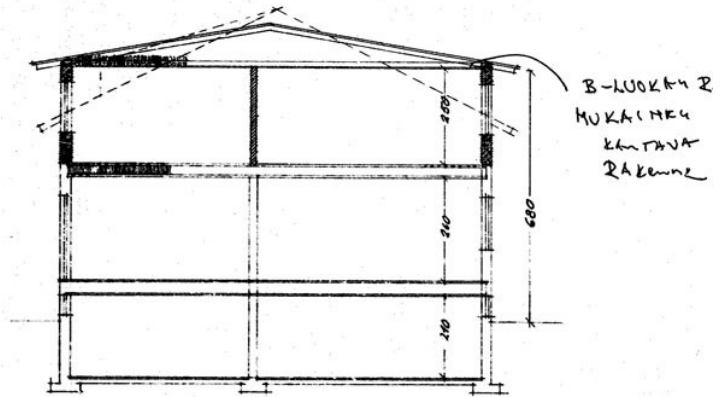
Korotus toteutettiin siten, että ulko- ja sisäpuolelle tehtiin rei'itetyistä lecaharkoista 100 mm muuraus, joiden väliin tuli 100 mm vahvuinen vuorivillakerros.

Vesikaton kannatinrakenteet tehtiin sahatavarasta, vesikatteena toimi peltikate. 80–90-luvun taitteessa vesikate uusittiin konesaumatuksi peltikatteeksi.

Uuden osan ikkunat ovat puisia kolmi-kerrosikkunoita. Ovet toteutettiin puusina ja osin lasitettuina.

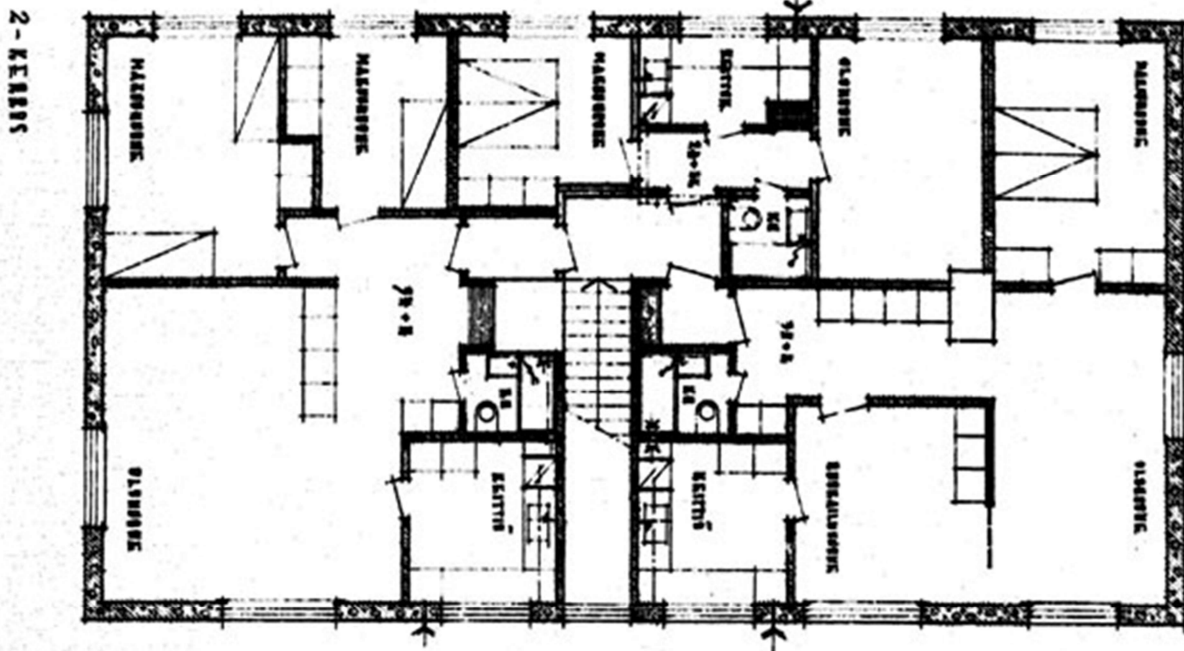


LEIKKAUS 1/100



LEIKKAUS

Yllä julkisivunäkymä Petrankadulle, jossa muutoksena aiempaan, on uusien asuntojen ikkuna-aukotus. keskellä vuodelta 1958 olevassa leikkauspiirustuksessa on esitetty rakennuksen korotus ja kattokaltevuuden muutos. Alla 2. kerroksen huoneistopohja, jonne muutostyössä toteutettiin kolme erisuuruista asuinhuoneistoa Kuvat Helena ja Seppo Viitasen arkisto.



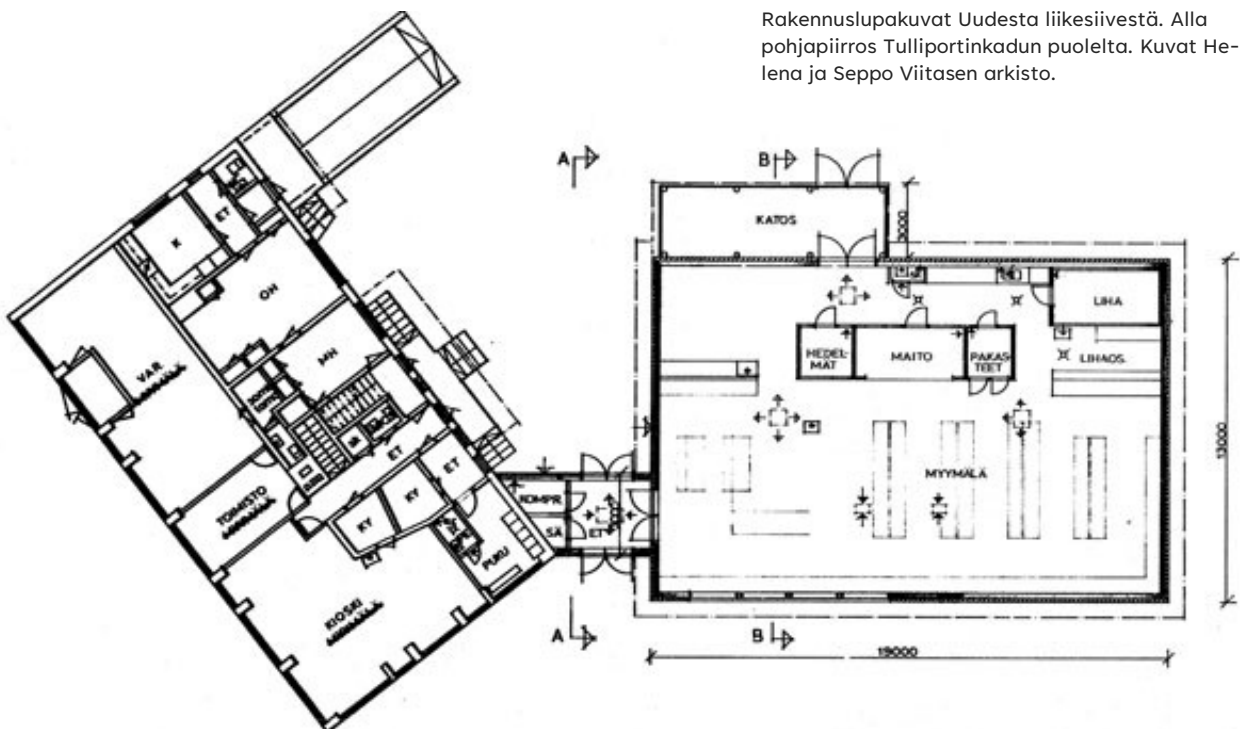
Rakennuksen ulkomuoto muuttui selkeästi liikerakennusmaisemmaksi. Rästyskorkeus nousi korkeammalle ja katon kulma loiveni. Rakennuksesta tuli kokonaan kaksikerroksinen.



Näkymä Tulliportinkadun puolelta 60–70-luvun vaihteesta. Kuvat Helena ja Seppo Viitaseen arkisto.

MATALA LAAJENNUSOSA

Kesäkuussa 1978 haettiin rakennuslupa uutta yksikerroksista liikerakennussiipeä varten. Laajennusosa rakennettiin Tulliportinkadun suuntaisesti. Aulis Voutilaisen liike sai yhtenäisen ajanmukaisen tilan. Myymälätilat kattoivat koko sallitun rakennusalan 1. kerroksessa. Uuden ja vanhan osan välille rakennettiin yhdyskäytävä/tuulikaappi, jonka kautta oli kulku myymälätilaan. Yhdyskäytävä on matala ja siinä on tasakatto.



Rakennuslupakuvat Uudesta liikesiivestä. Alla pohjapiirros Tulliportinkadun puolelta. Kuvat Helena ja Seppo Viitaseen arkisto.

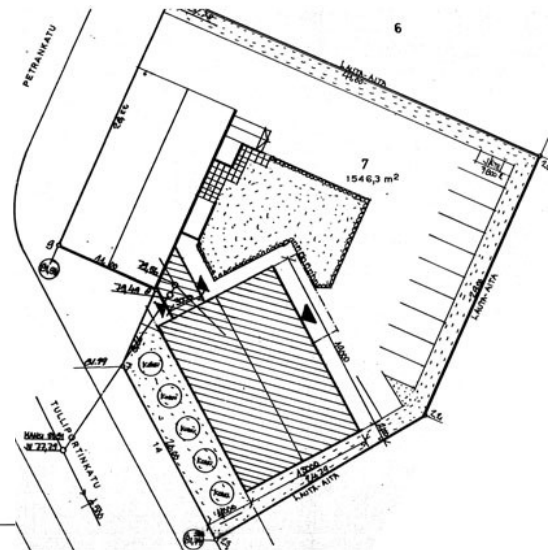
Liikesiiven ja yhdyskäytävän perusrakenteet toteutettiin teräsbetonista, ulkoseinät puurunkoisena tiiliverhoiltuna rakenteena. Rakennuksessa oli kantavat ulkoseinät, jolloin sisätilat saatiin käyttöön kokonaisuudessaan ilman kantavia rakenteita. Vesikattorakenteet toteutettiin puisina, vesikatteena tummanruskea profiilipeltikate.

Sisäpihan puolelle rakennettiin katettu lastauslaituri. Laituriin on rakennettu puu- ja pressuseinämiä, joilla siitä on saatu suojattua tilaa.

Ulkoverhouksena on valkea kahitiili harmailla saumoilla. Muutostyön yhteydessä molempien rakennusten sokkelit maalattiin siniharmaiksi.

Laajennusosan näyteikkunoissa on kiinteä kaksilasinen lämpölasipuukarmissa. Yhdyskäytävän teräsprofiiliovet on uusittu melko äskettäin alumiinirakenteiksi, alkuperäisestä toteutuksesta ei ole merkintää.

Oikealla asemapiirros kiinteistöistä sekä alla julkisivut Tulliportin-kadun puolelta. Kuvat Helena ja Seppo Viitasen arkisto.



PIHA-ALUEET

Piha-alue on avointa tilaa ja sitä käytetään lastausalueena ja pysäköintipaikkana. Pihaa rajaa naapureihin korkea lauta-aita. Pihassa on kymmenkunta suurta petäjää tontin itänurkassa, sekä muutama pohjoispuolella kiinteistön rajalla.

4. Nykytilanne

RAKENNUKSEN HAVAINNOINTIA KOHTEESSA

Kohde on inventoitu ja kuvattu syys-lokakuussa 2021. Inventoinnissa on havainnointi kohteen ulkoista olemusta, säilyneisyyttä sekä nykyhetken tilaa.

JULKISIVUT

Kaksikerroksisen rakennuksen rapatut julkisivut ovat pysyneet kohtalaisen siisteinä, joskin tummuneina. Roiskerappauksessa on havaittavissa muutamissa paikoissa halkeamia. Näyteikkunoiden välit ovat rapattu sileäksi ja maalattu taitetulla valkoisen sävyllä. Näyteikkunan yläpuolisesta listasta on lohjennut paloja. Vaaleansiniseksi maalattu sokkeli on monin paikoin halkeillut ja pinnoite on osin irronnut.

Liiketilojen ulko-ovien paikkaa on vaihdettu useaan otteeseen. Alkuun kaikki ovet olivat yksiosaisia ja sijaitsivat kapeissa julkisivun aukoissa. Jossain vaiheessa Petrankadun puoleiset ovet korvattiin leveämpään näyteikkuna-aukkoon sijoitetulla teräksisellä ikkuna-oviyhdistelmällä, joka eteen rakennettiin leveät betoniportaat.

Tulliportinkadun puoleiset kapeat ovi-kohtat uusittiin ikkunoiksi, jotka taas jossain vaiheessa palautettiin oviksi. Samalla rakennettiin teräksiset portaat näiden ovien eteen.



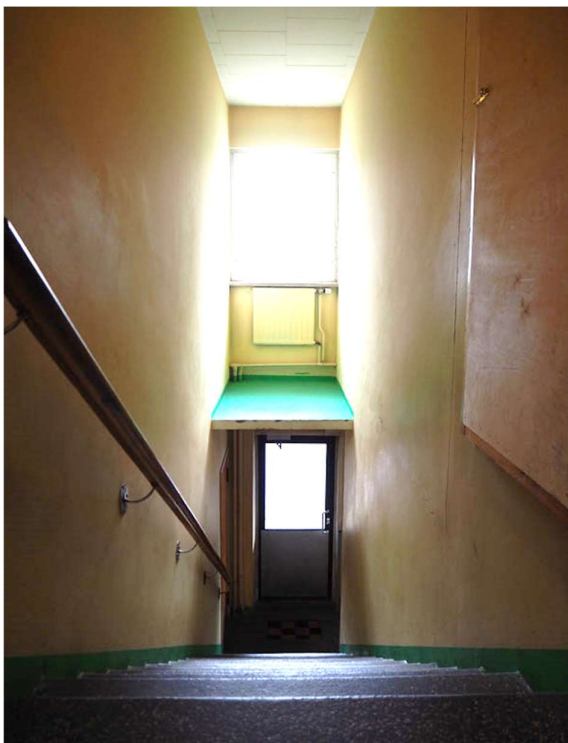
Liikerakennus kuvattuna Tulliportinkadun ja Petrankadun risteyksestä. Yllä Asfalttipinnoitettu maanpinta nousee kumpareelle ja vedet ohjautuvat osin pois päin rakennuksesta, osin rakennuksen kivijalkaa päin. Oikealla olevassa kuvassa kellarissa sijaitsevat ikkunat jäävät miltei maanpinnan alapuolelle. Kuva Teija Kokko 2021.





Yllä vasemmalla julkisivu Tulliportinkadulta päin. Oikealla ylhäällä kuva sadevesisyöksystä, jossa vesi jää seisomaan rakennuksen kivijalan viereen.

Alla vasemmalla 2. kerrokseen johtavat sisäportaat maanpinta räystässäyöksyn kohdalla. Alla kuva Petrankadun puoleisesta julkisivusta. Kuva Teija Kokko 2021.



Ikkunoiden puuosat ja listoitukset ovat heikossa kunnossa. Ikkunoiden karmeihin on tehty asennusteknisiä läpivientejä mm. sähkölle sekä ilmalämpöpumpulle.

Liikehuoneistojen ikkunoiden edessä on pääosin uusitut vaneriset patteripenkit.

Sisäpihan puoleinen pääporras on uusittu aiemmasta kolmeen suuntaan lähestyttävästä mallista yksisuuntaiseksi.

Sisäpihan puolelle on rakennettu kaksi katosta. Aumakattoinen on rakennettu 1950-luvulla, harjakattoinen 1980-luvulla.

Pihanpuolen ovet on uusittu. Päätyasunnossa on 1980-luvun puuovi, portaaseen johtaa oletettavasti 1970-luvun teräsovi. Kellariin johtava leveä ovi on poistettu, oviaukkoa on

Ylimmässä kuvassa betoniportaatt uudella paikallaan. Keskellä vasemmanpuoleinen kuva näkymä Petrankadulta Tulliportinkadulle päin ja alhaalla vasemmalla kuva sisäpihalta matalaan laajennusosaan päin. Alhaalla oikealla rasvamontulle vievää aluetta sekä kuvaa paksunnetusta tukimuurista, vasemmalla tarkempi kuva muurista.



kavennettu lämpöharkkomuurauksella ja siihen on asennettu yksiosainen ulko-ovi.

Tiiliverhotun laajennusosan julkisivumuuraus on pihan puolella ja liitososan kohdalla murtunut tavalla, joka osittaa rakennuksen päädyn painuneen. Muualla julkisivu on pääasiassa ehjä mutta tummunut paikoin.

Oikealla yleiskuva rakennuksesta sisäpihalta. Alla vasemmalla rakennuksia yhdistävä tuulikaappi, oikealla tiilisen liikerakennuksen pääty. Alimpana tiilirakennuksen julkisivu Tulliportinkadulta päin. Kuva Teija Kokko 2021.



PIHA

Piha on avointa aluetta, joka on pääosin asfaltoitu. Viheralueita on vain vähän.

Kellarikerrokseen vievän jyrkän luiskan tukimuuri kunnostettiin 2000-luvun alussa. Raskasajoneuvoliikenteen lisääntyessä sisäpihalla tukimuuri alkoi antaa periksi. Lisärakenne valettiin entisen tukimuurin kylkeen. Tukimuurin ja betonisen lipan päällä olevat teräskaitteet ovat alkupe räisiä.

Räystäskourut ja syöksytorvet on asennettu kaksikerroksiselle osalle kattoremontin yhteydessä 90-luvulla. Matalassa liikesiivessä ei ole sadevesijärjestelmää.

Kiinteistölle ei ole rakennettu sadevesiviemäriä. Sadevedet kulkeutuvat osin asfalttipinnoitteita pitkin sadevesikaivoihin mutta monin paikoin rakennuksen nurkat ja reunat ovat painuneet, jolloin sadevedet jäävät rakennuksen vierustalle.

5. Rakennekartoitus

Raksystems Oy / Jukka-Pekka Kärki on laatinut kohteesta dokumentin ”Rakennuksen riskirakenteiden kartoitus” 20.8.2021. Rakennuksen kuntoluokaksi on todettu kaksi viisiportaisessa taulukossa.

Selvityksen mukaan merkittäviä korjauksia ja uusimisia on tehtävä 1–5 vuoden kuluessa. Korjaamattomana tai uusimattomana rakennus tai osa sen tiloista voi selvityksen mukaan aiheuttaa tilojen käyttäjille haittoja.³ Perusmuurin kosteustekninen toimivuus vaatisi laajoja korjaustöitä.

Ulkoseinään tulee kohdistaa kunnostus- ja korjaustöitä betonirakenteen ja rappauksen kunnan määrittämiseksi, ikkunarakenteiden liitoskohtien alueen kosteusrasitusten selvittämiseksi ja oviaukkojen (1. kerros) kynnysten/liitoskohtien alueille.

Rakennuksen vierustalla maanpinta on routunut ja muokkautunut, eikä viettä enää pois päin rakennuksesta. Piha-aluetta tulisi raportin mukaan muotoilla ja asentaa toimivat salaojat ja sadevesijärjestelmät.

Seinärakenteiden kuntoa ei ole tutkittu tarkemmin, mutta ulkopinnat ovat tyydyttävässä kunnossa. Myös vesikattojen todettiin olevat tyydyttävässä kunnossa.⁴

Välipohjarakenteena käytetty ripa-laattapalkistoa, jonka täyttönä on käytetty tyypillisesti rakennusaikaisia rakennusjätteitä kuten sahanpuru, laasti, hiekka, turve ja sammal.⁵



Kuvassa rakennuksia yhdistävä tuulikaappirakenne Tulliportinkadulta päin. Oikealla kuvassa tiilirakenteisena toteutettu laajennusosa, jossa kuvaushetkellä toimii lemmikkieläinliike. Kuva Teija Kokko 2021.

Kuntoluokka	Kuvaus
5	uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa
4	hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa
3	tydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa
2	välttävä, peruskorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6...10 vuoden kuluessa
1	heikko, uusitaan 1...5 vuoden kuluessa

Lausunnossa viitatus kuntoluokituksen selitteet. Kuva Kärki Jukka-Pekka

³ Kärki Jukka-Pekka, 2

⁴ Kärki Jukka-Pekka, 5–7

⁵ Kärki Jukka-Pekka, 8

Orgaanisia täytettä käytetyissä välipohjarakenteissa piilee sisäilmahaitan riski, jos rakenteisiin syntyy kosteusrasitusta esim. putkivuodoista tmv. johtuen. Rakenteesta on suora ilmayhteys sisäilmaan, joka mahdollisen kosteusvaurion yhteydessä aiheuttaa haittoja tilojen käyttäjille. Välipohjarakenteisiin tulee kohdistaa kuntotutkimustoimenpiteitä rakenteiden kunnan määrittämiseksi ennen korjaustoimenpiteitä/peruskorjausta mm. mikrobihaittojen ja as- besti- ja haitta-aineita sisältävien materiaalien paikantamiseksi.

Vanhemmat ovet ovat käyttöikänsä päässä ja ovat hataria (aiheuttaa energiahukkaa). Vanhojen ovien KL 1, uudet KL 5.

Raportissa todettiin kellarin ilmanvaihdon olevan heikko varsinkin kosteusrasituksen ja rakenteissa olevien epäpuhtauksien vuoksi. Myös huoneistojen ilmanvaihto kaipaisi tehostamista. Ilmanvaihtoa tulisi parantaa esim. huoneistokohtaisia ilmanvaihtokalusteita asentamalla. ⁶

Lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmät eivät vastaa nykyvaatimuksia mm. energiatehokkuuden osalta. Järjestelmissä on tiedossa olevia kosteusvaurioita.⁷ Lämmitysjärjestelmään on suositeltava kohdistaa vähintään kuntoarviotoimenpiteitä

Sähkölaitteet ovat tyydyttävässä kunnossa koska niiden tekninen ikä on yli 20 vuotta, joten tulevaisuudessa tulee varautua järjestelmien uusimiseen.⁸

Selvityksen perusteella kiinteistön korjauskustannukset tulisivat olemaan yli 80 % uudisrakentamisen kustannuksista.

6. Arviointia

Rakennus edustaa varsin selkeästi 1950-luvun pehmeää jälkifunktionalismia. Tämän piirteitä ovat mm. harjakatto, vaaleat rapatut ulkoseinät sekä rauhallinen ja säännönmukainen ikkunoiden ja ovien sommittelu.

Päärakennus on säilyttänyt perustyyhinsä huolimatta siihen tehdyistä merkittävästä muutoksista (mm. korottaminen) huolimatta. Korotettuna rakennuksesta tuli entistä enemmän liikerrakennuksen luonteiseksi ja se erottui selvästi ympäristön yksi- tai puolitoistakerroksisista pienaloista.

Yksikerroksinen liikesiipi on pääosaa karumpi. Tiillipintaisena ja matalana se jää vaatimattomaksi. Pieni nivelosa sitoo osat sinänsä hyvin yhteen.

Rakennuksen katusivut ovat muutoksista huolimatta säilyttäneet eheän luonteensa. Sen sijaan pihan puoli on varsin sekava. Aumattu katos on ilmeisesti alkuperäinen ja se soveltuikin paikkaansa hyvin. Toinen katos on harjakattoinen. Muodoltaan erilaisena se ei sopeudu kovin hyvin muuhun rakennukseen. Lastauslaiturin sekalaisten seinämärakenteiden ilme on sotkuinen.

⁶ Kärki Jukka-Pekka, 9

⁷ Kärki Jukka-Pekka, 10–11

⁸ Kärki Jukka-Pekka, 12

Kaupunkikuvallisesti rakennuksen sijainti pientaloalueen liikerakennuksena on ollut oivallinen. Petrankadun liittymä Tulliportinkatuun on siten viistossa, että pääjulkisivu on lännestä päin lähestyttäessä edustavasti näkyvillä. Pääty, vaikka onkin vaatimattomampi, on idästä lähestyttäessä hyvin näkyvillä koska rakennuksen koordinaatisto poikkeaa viereisten pientalojen linjasta.

Kadun toisella puolella olleisiin seminaari- ym. rakennuksiin nähden rakennus toimii välittävänä elementtinä pientaloalueen suuntaan. Ympäristön luonne tältä osin Tulliportinkadun toisella puolella on muuttumassa entistä massiivisemmaksi.

Rakennuksen käyttöä haittaa sen päätilojen sijainti maantasoa huomattavasti korkeammalla. Portaat kellariin ja toiseen kerrokseen ovat ahtaita, eivätkä mahdollista esteettömiä ratkaisuja. Myöskin rakennuksen tilamitoitus varsinkin eteis-, apu- ja pesutiloissa on varsin ahdasta.

Rakennuksen tekninen kunto asettaa sen mahdolliselle jatkokäytölle monia haasteita.

TULLIPORTINKATU 14 JOENSUU**Peruskorjauksen ja muutostyön korjausasteen arviointi**

1. Lähtötiedot ja käytössä olleet asiakirjat

Tilaaaja:	Kiinteistöyhtymä Viitanen Seppo ja Helena, Voutilainen Viljo kuolinpesä
Rakennustiedot:	Rakennusvuodet 1953 / 1958, kellari ja kaksi kerrosta, pinta-ala n. 660 m2
Asiakirjat:	Raksystems Asiantuntijalausunto 20.8.2021 OK Arkkitehdit Suppea rakennusinventointiluonnos
Kohdekäynti:	23.11.2021 klo 10.00

2. Korjausasteen arviointi

Korjausasteen arviointi on tehty saatujen asiakirjojen, kohdekäynnin ja kokemukseräisten tietojen pohjalta TAKU™2021 kustannustieto-ohjelmiston rakennushankkeen budjetointiin käytettävällä tavoite-hinta-arviomenettelyllä.

Peruskorjauksen laajuus:

- riskirakenteiden korjaus
- pintarakenteiden uusinta
- ikkunoiden ja ulko-ovien uusinta
- vesikaton uusinta
- talotekniikan järjestelmät uusitaan
- kellarin sijoitetaan vain tarvittavat tekniset tilat, muut tilat poistetaan käytöstä

3. Korjausaste

Korjausasteprosentti on laadittujen arvioiden perusteella vähintään 107-114 % riippuen julkisivurap-pauksen vaatimien korjaustoimien laajuudesta.

Rakennuttajatoimisto Protiimi Oy

Esa Mustonen, RI

LIITTEET: Tavoitehinta 1 s

Hanke:
1438 20 Voutila, ei kellaria

Tulliportinkatu 14
Joensuu

Vaihe: Budjetti
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 92,0 / 1.2021
Hintataso: 96,0 / 11.2021
Laajuus: 398 m2, 473 brm2, 1 512 rm3
Hankekoko: 465 brm2
Jakaja: 465 brm2
Korjausaste: 106,5%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	117 000	252	11,7
B2 Rakennustekniset työt	708 000	1 523	70,9
B3 LVI-työt	105 000	226	10,5
B4 Sähkötyöt	49 000	105	4,9
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	980 000	2 108	98,1
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	19 000	41	1,9
Muut kustannukset	19 000	41	1,9
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	999 000	2 148	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	240 000	516	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	1 239 000	2 665	

Petrankatu 2

HAVAINNEKUVALUONNOKSET

4.2.2022

Vaaka-ARK Oy



Petrankatu 2
Näkymä lounaasta



Petrankatu

Tulliportinkatu

Petrankatu 2
Näkymä luoteesta



Petrankatu 2
Näkymä pohjoisesta

Petrankatu

Tulliportinkatu



Petrankatu 2
Näkymä pohjoisesta



Petrankatu 2
Näkymä lännestä



Petrankatu 2
Näkymä lounaasta



Petrankatu 2
Näkymä etelästä

J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Petrankatu 2

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet

J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Petrankatu 2 OAS oli nähtävänä 3.3.–28.3.2022 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin 7 lausuntoa ja 5 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.

Savon Voima Oyj

Alueella on kaukolämpöverkostoa, jolla ei pääosin ole tiedossa olevaa korjaus- tai uusimistarvetta. Johdot tulee huomioida muutoksien toteutuksessa. Mahdolliset kustannukset johtojen siirroista, sekä muista muutoksista kuuluvat toteuttajalle. Muutosalueella on kaukolämpöön liitettyjä kiinteistöjä. Tuemme tarjoamaan kaukolämpöä lämmitysmuodoksi mahdollisille uusille rakennettaville kiinteistöille.

Vastine: Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Maakuntakaavassa Otsolan asuinalue on osoitettu merkinnällä ma/km, sen kaavamääräys on: ”alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti ja vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä.”

Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssä Otsolan rakennuskulttuurialuetta koskevassa kaavamääräyksessä todetaan, että mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnittelualueella sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 1950-luvulla rakennettu liike- ja asuinrakennus. ELY-keskuksen mielestä kaavan yhteydessä olisi tehtävä myös vaihtoehtoinen tarkastelu, jossa olemassa oleva asuin- ja liikerakennus säilytettäisiin. Vaihtoehtoista tarkastelua varten ko. rakennus olisi inventoitava, jossa esitettäisiin kohteen historia, tärkeimmät muutostoimet sekä tutkittaisiin kohteen arvot niin yksittäisenä rakennuskohteenä kuin osana Otsolan aluekokonaisuutta. Lisäksi kaavahankkeen yhteydessä olisi tarkasteltava tai selvitettävä liike- ja asuinrakennuksen kunto.

Koska suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä, toivoo ELY-keskus, että kaavassa kiinnitettäisiin erityistä huomiota uudisrakentamisen sopeutumiseen ympäristöönsä sekä rakentamisen laatuun.

Vastine: Suunnittelukohde ei sisälly Joensuun seudun yleiskaava 2020 merkittyyn Otsolan rakennuskulttuurialueeseen, mutta rajautuu kyllä siihen ja on sitä kautta huomioitava kaavaratkaisussa.

Kiinteistön omistaja on teettänyt kaavahanketta varten tarpeelliset selvitykset, muun muassa kohteen suppean rakennusinventoinnin, liite 5. Valittu kaavaratkaisu perustuu vaihtoehtoon, jossa kiinteistön oleva rakennuskanta puretaan ja korvataan uudisrakennuksella. Kiinteistön omistaja on selvittänyt mahdollisia korjauskustannuksia (liitteet 4 ja 6) ja selvitysten perusteella 1950-luvun asuin- ja liikerakennusosan säilyttäminen tulisi kohtuuttoman kalliiksi (n. 1,0 miljoonaa euroa). Vastaavasti uudisrakentamiselle jäisi kerrosalaa vain noin 500 k-m². Yhtälöstä on vaikea saada toteuttamiskelpoista kaavaratkaisua.

Vaikka kaavaratkaisu ei olekaan säilyttämässä kiinteistön nykyistä rakennuskantaa, tai sen 1950-luvulla rakennettua asuin- ja liikeosaa, on Otsolan alue kuitenkin otettu kaavamääräyksissä huomioon. Ympäristöään suurempikokoinen kaksikerroksinen asuinkerrostalo on jaettava vähintään kolmeen toisistaan erottuvaan osaan, jolloin syntyy vaikutelma useammasta toisissaan kiinni olevasta pienkerrostalosta tai pientalosta. Tavoitteena on pikkukaupunkimainen, Otsolan ympäristöön soveltuva ja laadukas uudisrakennus. Julkisivumateriaaleina ja värisävyinä on käytettävä ympäristöön soveltuvia materiaaleja ja värejä.

Joensuun vesi

Tontilla nykyisin sijaitsevalle kiinteistölle on vesi- ja viemäriliittymät Tulliportinkadulta. Uusien rakennusten rakennustyön yhteydessä on tonttijohtojen mitoitus ja kunto tarkastettava. Vesi- ja viemärijohtojen rakentaminen ja kunnossapito tontilta liitospisteeseen kuuluu kiinteistölle.

Vastine: Lausunnon toimet on otettava huomioon rakennushankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun.

Joensuun kaupungin Ympäristönsuojelu

Alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Ympäristönsuojelun kannalta olennaisin asia on liikennemelu, joka tulee huomioida kaavamääräyksissä. Asemakaavamääräyksissä tulee huomioida alueen ominaispiirteet ja se että uudisrakentaminen sopii muuhun rakennettuun ympäristöön.

Vastine: Melu on huomioitu asemakaavamääräyksissä siten, että parvekkeet on lasitettava. Ulkoleikki- ja oleskelualue sijoittuu rakennusalan taakse tontin sisäpihalle, jolloin tontille sijoittuva rakennus suojaa aluetta Tulliportinkadun liikennemelulta. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu kohteen sijoittuminen osaksi Otsolan alueen rakennettua ympäristöä.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että kaavahankkeessa arvioidaan vaikutuksia muun muassa rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Museo pitää tätä lähtökohtaa asianmukaisena. Jotta edellä mainittuja vaikutuksia ja mahdollisia suojelutarpeita voidaan arvioida, tulee tontin nykyisen rakennuksen arvot tutkia kaavahankkeen yhteydessä. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella purettavaksi aiottu rakennus on valmistunut vuonna 1954.

Vastine: Selostuksen kohdassa 3.2 Kaavan vaikutukset on arvioitu hankkeen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Kiinteistön omistaja on teettänyt kaavahanketta varten tarpeelliset selvitykset, muun muassa kohteen suppean rakennusinventoinnin, liite 5.

Valittu kaavaratkaisu perustuu vaihtoehtoon, jossa kiinteistön oleva rakennuskanta puretaan ja korvataan uudisrakennuksella. Kiinteistön omistaja on selvittänyt mahdollisia korjauskustannuksia (liitteet 4 ja 6) ja selvitysten perusteella 1950-luvun asuin- ja liikerakennusosan säilyttäminen tulisi kohtuuttoman kalliiksi (n. 1,0 miljoonaa euroa). Vastaavasti uudisrakentamiselle jäisi kerrosalaa vain noin 500 k-m². Yhtälöistä on vaikea saada toteuttamiskelpoista kaavaratkaisua.

Vaikka kaavaratkaisu ei olekaan säilyttämässä kiinteistön nykyistä rakennuskantaa, tai sen 1950-luvulla rakennettua asuin- ja liikeosaa, on Otsolan alue kuitenkin otettu kaavamääräyksissä huomioon. Ympäristöään suurempikokoinen kaksikerroksinen asuinkerrostalo on jaettava vähintään kolmeen toisistaan erottuvaan osaan, jolloin syntyy vaikutelma useammasta toisissaan kiinni olevasta pienkerrostalosta tai pientalosta. Tavoitteena on pikkukaupunkimainen, Otsolan ympäristöön soveltuva ja laadukas uudisrakennus. Julkisivumateriaaleina ja värisävyinä on käytettävä ympäristöön soveltuvia materiaaleja ja värejä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle sekä maakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristöalueelle (Otsola). Maakuntakaava 2040 1.vaiheen kaavaehdotus on tulossa nähtäville 28.3. alkaen. Kaavaehdotuksessa Otsolan maakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristöalueen rajausta on muutettu ja samalla nimetty uudestaan Otsola-Kanervalaksi, mutta Petrankatu 2 sisältyy yhä aluerajaukseen.

Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa Petrankatu 2 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine: Maakuntakaava 2040 1.vaiheen kaavaehdotuksen maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (ma/km) koskeva suunnittelumääräys sanoo, että ”alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti ja vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä.

Vaikka kaavaratkaisu ei olekaan säilyttämässä kiinteistön nykyistä rakennuskantaa, tai sen 1950-luvulla rakennettua asuin- ja liikeosaa, on Otsolan alue kuitenkin otettu kaavamääräyksissä huomioon. Ympäristöään suurempikokoinen kaksikerroksinen asuinkerrostalo on jaettava vähintään kolmeen toisistaan erottuvaan osaan, jolloin syntyy vaikutelma useammasta toisissaan kiinni olevasta pienkerrostalosta tai pientalosta. Tavoitteena on pikkukaupunkimainen, Otsolan ympäristöön soveltuva ja laadukas uudisrakennus. Julkisivumateriaaleina ja värisävyinä on käytettävä ympäristöön soveltuvia materiaaleja ja värejä.

Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Sähkönkulutus nousee hieman uuden kaavan myötä, otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa. Pyydämme saada antaa lausunnon vielä ehdotusvaiheessa.

Vastine: Kaavamuutoksessa Petrankatu 2 tontti laajenee katualueen suuntaan. Sähkökaapeleita sijaitsee nykyisen Petrankatu 2 rakennuksen länsipuolella alueella, joka jää tulevan tontin alueelle. Suunniteltu uudisrakennus sijoittuu suurin piirtein nykyisen rakennuksen paikalle.

Jos johtoja ei voi rakentamisvaiheessa jättää nykyiselle paikalleen, on ne siirrettävä uuteen sijaintiin katualueen puolelle. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä. Caruna Espoo Oy:lle lähetetään lausuntopyyntö myös ehdotusvaiheessa.

Mielipide 1

Kaipaam Otsola-Kanervalalaueelle R-kioskin tyyppistä pientä myymälää. Alueella on Normaalikoulu ja paljon opiskelija-asuntoja sekä eri-ikäisiä asukkaita. Myös kerrostaloja on tulossa Tullinportinkadulle useita, joten tarvetta pienelle myymälälle on nyt ja tulevaisuudessa. Voisiko ajatella, että uuteen rakennukseen mahtuisi pieni liikehuoneisto?

Vastine: Suunnittelukohde on kerrostalokohteeksi melko pieni ja se on kaavaratkaisussa osoitettu pelkästään asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaupunki on kuitenkin mahdollistanut kioskin tai kaupan sijoittumisen niin sanotun Tulliportinkadun kampuksen alueelle viimeisimmässä asemakaavamuutoksessa. Alueelle tuleviin kerrostaloihin saa tehdä katutasoon niin sanottuja kivi-jalkapalveluja. Näiden toteutus on tosin riippuvaista yksityisistä toteuttajista, mutta joka tapauksessa kasvava asukasmäärä Tulliportinkadun läheisyydessä lisää palveluiden kysyntää.

Mielipide 2

Suunnitelma näyttää hyvältä, eikä siihen ole oikeastaan mitään sen kummempaa huomautettavaa. Noin yleisesti huomauttaisin, että tälle alueelle, eli Tulliportinkadun varrelle, tulee paljon uusia kerrostaloja ja sitä myötä uusia asukkaita. Tulliportinkadun varrella on aikoinaan toiminut kaksi kioskia ja yksi ruokakauppa. Kyseisten liikkeiden ollessa toiminnassa asukkaita oli merkittävästi vähemmän kuin mitä uusien kerrostalojen myötä tulee olemaan. Luulisin, että alueella voisi tulevaisuudessa toimia ja menestyä ruokakauppa ja alueen suunnittelussa olisi hyvä ottaa sellainen mahdollisuus huomioon.

Vastine: Suunnittelukohde on kerrostalokohteeksi melko pieni ja se on kaavaratkaisussa osoitettu pelkästään asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaupunki on kuitenkin mahdollistanut kioskin tai kaupan sijoittumisen niin sanotun Tulliportinkadun kampuksen alueelle viimeisimmässä asemakaavamuutoksessa. Alueelle tuleviin kerrostaloihin saa tehdä katutasoon niin sanottuja kivi-jalkapalveluja. Näiden toteutus on tosin riippuvaista yksityisistä toteuttajista, mutta joka tapauksessa kasvava asukasmäärä Tulliportinkadun läheisyydessä lisää palveluiden kysyntää.

Mielipide 3

Petrankatu 2 kaavaa on tarkoitus muuttaa tontin rakennusoikeutta huomattavasti nostaen.

Uudisrakennus tulisi olemaan mittasuhteiltaan merkittävästi tontin nykyistä rakennuskantaa massiivisempi ja erottuisi ympäristöstään voimakkaasti. Uudisrakennus ei muusta rakennuskannasta erottuvana tukisi Otsolan alueen kokonaiskuvan säilymistä. Lisäksi nykyisten rakennusten purkaminen tuhoaisi viimeisenkin esimerkin Otsolan-Kanervalan alueen alkuperäisestä ideasta: asumista ja liiketiloja yhdistävänä kokonaisuutena, ja näin köyhdyttäisi merkittävästi alueen omaleimaisuutta ja historiallisuutta. Tätä omaleimaisuutta on viime aikoina hävitetty muun muassa purkamalla Vanamokatu 1:n sekä Vanamokatu 31:n vanhat liiketilat. Petrankatu 2 asuin- ja liikerakennus onkin nykyään lajinsa ainoa ja viimeinen edustaja alueella.

Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön yhtenä keskeisenä periaatteena on lain taustatöiden mukaan -muun muassa Hallituksen esitys Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi HE 101/1998- rakennetun

ympäristön huomioon ottaminen sekä korjausrakentamisen korostaminen. Rakennuslainsäädännön uudistamisen lähtökohta oli siirtyminen uudisrakentamisesta olemassa olevan rakennuskannan säilyttämiseen ja korjaamiseen. Petrankatu 2 kaavaesitys on lain tarkoituksen vastainen, koska siinä tultaisiin purkamaan nykyiset rakennukset ja korvaamaan ne uudella rakennuksella. Samalla myös muutettaisiin ja yksipuolistettaisiin rakennettua ympäristöä.

Petrankatu 2 kohdalla olisi syytä pyrkiä säilyttämään nykyinen rakennuskanta vähintäänkin korkeamman, Petrankadun suuntaisen kaksikerroksisen osan kohdalla. Rakennuksen säilyttämisen ei voida katsoa olevan omistajaan kohdistuva kohtuuton vaatimus. Jokainen rakennushan tulee jossain vaiheessa peruskorjausikään ja eikä voi olla lainsäätäjän tarkoitus, että peruskorjauksen kustannusten perusteella vanha rakennuskanta olisi lupa hävittää. Päinvastoin, lainsäätäjän tarkoitus on ollut korostaa rakennusten säilyttämisen tärkeyttä.

Vastine: Petrankatu 2 kerrosala nousee kaavaratkaisun myötä 490 k-m²:llä. Muutos on melko maltillinen ja uudisrakennuskohteeksi rakennus on kohtalaisen pieni (1190 k-m²). Kiinteistön enimmäiskerros-luku (II) säilyy ennallaan. Toki nykyaikaiset rakentamismääräykset ohjaavat rakennuksen suunnittelua siten, että kerroskorkeus on korkeampi kuin 1950-luvulla. Näin uudisrakennuksesta tulee väistämättä korkeampi kuin 1950-luvun kaksikerroksisesta rakennuksesta. Korkeutta kasvattaa myös asemakaavamääräys lattiatason vähimmäiskorkeudesta suhteessa viereisiin katualueisiin. Tavoitteena on, että asukkaille muodostuisi katualueen välittömässä läheisyydessä riittävä yksityisyys.

Vaikka kaavaratkaisu mahdollistaakin nykyisen rakennuksen purkamisen, ohjaa se samalla tekemään uudisrakennuksesta sellaisen, että se sopeutuu osaksi Otsolan maakunnallisestikin merkittävää kulttuuriympäristöaluetta. Rakennus on jaettava vähintään kolmeen osaan, jolloin syntyy vaikutelma toisissaan kiinniolevista pienkerrostaloista tai pientaloista. Lisäksi värit ja materiaalit soveltuvat ympäristöönsä. Tavoitteena on pikkukaupunkimainen Otsolan ympäristöön soveltuva uudisrakennus.

Otsolan ja Kanervalan alueella on tosiaan viime vuosina purettu useampia entisiä liikekiinteistöjä. Tontit on muutettu sen jälkeen asuinkäyttöön. Muutos

on varmasti samansuuntainen valtakunnallisestikin. Asuminen keskittyy keskustan läheisille alueille ja kaupunki sitä kautta täydentyy. Samalla myös liike-tilojen koko ja sijaintiperiaatteet ovat muuttuneet huomattavasti 1950-luvulta tähän päivään. Pienille, asuinalueiden keskellä sijaitseville liiketiloille ei tahdo olla riittävästi kysyntää, vaikka toisaalta pienille lähipalveluille olisi hyvä olla myös varauksia tai paikkoja.

Kaupunki onkin mahdollistanut kioskin tai kaupan sijoittumisen niin sanotun Tulliportinkadun kampuksen alueelle viimeisimmässä asemakaavamuutoksessa. Alueelle tuleviin kerrostaloihin saa tehdä katutasoon niin sanottuja kivi-jalkapalveluja. Näiden toteutus on tosin riippuvaista yksityisistä toteuttajista, mutta joka tapauksessa kasvava asukasmäärä Tulliportinkadun läheisyydessä lisää palveluiden kysyntää.

Kaavaselostuksen liitteenä on hakijan teettämät selvitykset ja arviot kiinteistön nykyisestä rakennuksesta ja sen 1950-luvun asuin- ja liikerakennusosan säilyttämisen kustannuksista. Arvion perusteella korjauskustannukset kohoavat kohtuuttoman suuriksi (1,0 miljoonaa euroa). Uudisrakennus jäisi kooltaan pieneksi (n. 500 k-m²), jolloin yhtälöstä on vaikea saada toteuttamiskelpoista. Tämän vuoksi kaavaratkaisuksi on valittu vaihtoehto, joka perustuu nykyisen rakennuskannan purkamiselle ja uudisrakentamiselle (1190 k-m²).

Mielipide 4

Emme halua, että korkeaa rakentamista Otsolan alueella suositaan. Yksityisyys kärsii, kun omakotitalojen takapihalle nousee massiivinen kerrostalo. Rakennuksen tunnelma muuttaa alueen nykyistä henkeä ja identiteettiä, mikä on tähän asti ollut kaupunkikuvassa tärkeää.

Vastine: Asemakaavassa tontin kerroslukua ei nouse nykyisestä, vaan kerroslukuna säilyy edelleen kaksi. Toki kerroskorkeus on muuttunut 1950-luvulta nykypäivään, jolloin uudisrakennus on 1950-luvulla rakennettua korkeampi. Uudisrakennus on kuitenkin sijoitettu tontin kadunpuoleiseen osaan, jolloin etäisyys pihapuolen pientaloihin on suurempi.

Lisäksi kaavaratkaisu pyrkii tekemään uudisrakennuksesta sellaisen, että se sopeutuu osaksi Otsolan maakunnallisestikin merkittävää kulttuuriympäristöaluetta. Rakennus on jaettava kolmeen osaan, jolloin syntyy vaikutelma

kolmesta, toisissaan kiinniolevasta pienkerrostalosta tai pientalosta. Lisäksi värit ja materiaalit soveltuvat ympäristöönsä. Tavoitteena on pikkukaupunki-mainen Otsolan ympäristöön soveltuva uudisrakennus. Liitteenä 7 on kaavaratkaisua havainnollistavia havainnekuvia.

Mielipide 5, Kanervalan ja Otsolan asukasyhdistyksen hallitus

Suunniteltu asuinrakennus sopii asuinalueen reunalle, jos ulkoasu on muuta kuin esimerkiksi Vanamokadun Tulliportinkadun puoleiseen päähän rakennettuja 2-kerroksisia asuinkiinteistöjä, jotka ovat siis kadulle päin pelkkää lasiseinää. Erityisesti puuverhoilu on hyvä asia.

Huoli autojen parkkipaikkojen ja polkupyöräparkkien riittävydestä, jos kohteeseen tulee kaksikymmentä asuntoa. Mahtuuko autot pihaan vai alkaako esimerkiksi muut tienvarret täyttyä autoista.

Nähtiin kuitenkin suojelukaavaa kunnioittavan paremmin, jos kokonaisuudessa voitaisiin osa jättää entiselleen ulkoasun osalta, esimerkiksi Woutilan liikehuoneiston osuus ja vain Tulliportinkadun puoleinen yksikerroksinen liiketila korvattaisiin uudisrakennuksella. Yleensäkin toivotaan jonkin verran liikehuoneistoja säilytettävän alkuperäisen kaavan idealla. Vanhan asuinkannan säilyttämisellä ja jopa sen kunnostamisella olisi myös lisäarvo alueen omaleimaisuuden säilyttämisessä. Tätähän maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää. Nähtäisiin mielellään esimerkiksi R-kioski siinä, kun vastapuolella on paljon opiskelija-asuntoja ja lähellä omakotitaloja, joista tullaan lottoa tekemään ja ehkä jäädään samalla hetkeksi juttelemaan naapurin kanssa -> on kohtaamispaikka ja lisää yhteisöllisyyttä.

Katualueen osalta toivotaan, että samalla kiinnitettäisiin huomiota Petrankadulta Tulliportinkadun yli Opiskelijankadulle ja toisinpäin menevään sujuvaan ylittämiseen. Nyt koettu haastavana tien ylitys oikeaoppisesti. Pyydetään kutsua katualueen tarkempaan arvioon erikseen. Mietimme, että kuuluuko tämä asia uudistettavaan kaavaan vai onko se kaavan ulkopuolinen yksittäinen erikseen suunniteltava asia.

Vastine: Kaavaratkaisu pyrkii tekemään uudisrakennuksesta sellaisen, että se sopeutuu osaksi Otsolan maakunnallisestikin merkittävää kulttuuriympäristöaluetta. Rakennus on jaettava vähintään kolmeen osaan, jolloin syntyy

vaikutelma toisissaan kiinniolevista pienkerrostaloista tai pientaloista. Lisäksi värit ja materiaalit soveltuvat ympäristöönsä. Tavoitteena on pikkukaupunki-mainen Otsolan ympäristöön soveltuva uudisrakennus, lasitetuista parvekkeista huolimatta. Liitteenä 7 on kaavaratkaisua havainnollistavia havainnekuvia.

Autopaikkamääräyksenä kaavaratkaisussa on 1 autopaikka kutakin 85 k-m² kohti. Määräys on tavanomainen keskustan läheisten alueiden määräys. Petrankatu 2 tontilla määräys tarkoittaa, että tontille tulee noin 14 ap. Asuntoja uudisrakennukseen saattaisi tulla n. 20 kpl, jolloin jokaista asuntoa kohti ei ole omaa autopaikkaa. Toisaalta kohde sijoittuu kävely- ja pyörämatkan päähän yliopistosta ja ruutukaavakeskustan palveluista, jolloin jokaisella asukkaalla ei välttämättä ole omaa autoa. Vieraspysäköinti sijoittunee pääosin Petrankadun varteen katualueen puolelle. Keskusta-alueella katualueet toimivat monesti vieraspysäköinnin paikkoina.

Polkupyöräpysäköintiä varten on kaavaratkaisuun merkitty vakiintuneet pysäköintimääräykset. Paikat on sijoitettava joko sisätiloihin tai katoksiin ja lämpimiin sisätiloihin on tehtävä käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila.

Kaavaselostuksen liitteenä on hakijan teettämät selvitykset ja arviot kiinteistön nykyisestä rakennuksesta ja sen 1950-luvun asuin- ja liikerakennusosan säilyttämisen kustannuksista. Arvion perusteella korjauskustannukset kohoavat kohtuuttoman suuriksi (1,0 miljoonaa euroa). Uudisrakennus jäisi kooltaan pieneksi (n. 500 k-m²), jolloin yhtälöstä on vaikea saada toteuttamiskelpoista. Tämän vuoksi kaavaratkaisuksi on valittu vaihtoehto, joka perustuu nykyisen rakennuskannan purkamiselle ja uudisrakentamiselle (1190 k-m²).

Kaupunki on mahdollistanut kioskin tai kaupan sijoittumisen niin sanotun Tulliportinkadun kampuksen alueelle viimeisimmässä asemakaavamuutoksessa. Alueelle tuleviin kerrostaloihin saa tehdä katutasoon niin sanottuja kivijalkapalveluja. Näiden toteutus on tosin riippuvaista yksityisistä toteuttajista, mutta joka tapauksessa kasvava asukasmäärä Tulliportinkadun läheisyydessä lisäänee palveluiden kysyntää.

Tulliportinkadun ylittäminen helpottuu, kun Opiskelijankadun pyöräkatua jatketaan Petrankadulle. Toteutuksen aikataulu on vielä avoin. Alustava

kaupungin laatima suunnitelmaluonnos on selostuksen sivulla 7. Luonnoksessa punaisella asfaltilla merkitty pyöräkatu jatkuu Tulliportinkadun yli ja autoilijoiden on väistettävä katua ylittäviä pyöräilijöitä ja kävelijöitä. Pyöräkadun muutos ei liity kaavamuutokseen, sen toteuttaminen voidaan tehdä kaavaratkaisusta huolimatta, vaikka kaavamuutoksessa katualue pieneneekin. Pyöräkadun muutoksille on jätetty edelleen toteutusmahdollisuus.