



Muutosalueen sijainti



Penttilänkatu 7-9

Kaavaselostus

Penttilänkatu 7-9
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee
Niinivaaran (5.) kaupunginosan korttelin 502 osaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Niinivaaran (5.) kaupunginosan korttelin 502 osa.

Kaavoitusohjelman työ nro 1766



Kuva 1: Viistoilmakuva suunnittelualueesta ympäristöineen. Keskellä ns. Hankkijan talo. ©Blom 2017.

Joensuu 6.4. 2022

Vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	4
2	Lähtökohdat ja tavoitteet	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2	Luonnonympäristö.....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö	7
2.1.4	Maanomistus	10
2.2	Suunnittelutilanne	11
3	Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset	16
3.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	16
3.1.1	Korttelialueet.....	16
3.2	Kaavan vaikutukset.....	17
3.2.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	17
3.2.2	Suhde kaupungin strategiaan	17
3.2.3	Suhde suunnittelutilanteeseen	17
3.2.4	Aluerakenteelliset vaikutukset	17
3.2.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön	17
3.2.6	Vaikutukset luonnonympäristöön	18
3.2.7	Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset	18
4	Suunnitteluvaiheet	18
4.1.1	Hankkeen lähtökohta ja tavoitteet	18
4.1.2	Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos.....	18
4.1.3	Kaavaehdotus.....	18
4.1.4	Kaavan nähtävilläpito	19
4.1.5	Toteutus	19

TILASTOLOMAKE

HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaava
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Rakennushistoriaselvitys
4. Havainnekuvat
5. OAS-vaiheen palaute ja vastineet
6. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Aiemmassa asemakaavassa alue on määritelty sijaintinsa vuoksi liike- ja toimistokäyttöön. Kaavamutoksella on tarkoitus tutkia käyttömahdollisuuksia laajemmin jopa asuintarkoituksiin.

Asemakaavamutoksen laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kiinteistön nykyiset toiminnot ovat siirtymässä muualle, jolloin käyttötarkoituksen uudelleen tarkastelu ja saattaminen myyntiin tulee ajankohtaiseksi.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili -lehdessä 13.1. 2021.

Toteuttaminen

Rakennushankkeen/-hankkeiden toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, tontit muodostettu ja hankkeelle/hankkeille myönnetty rakennuslupa/rakennusluvut.

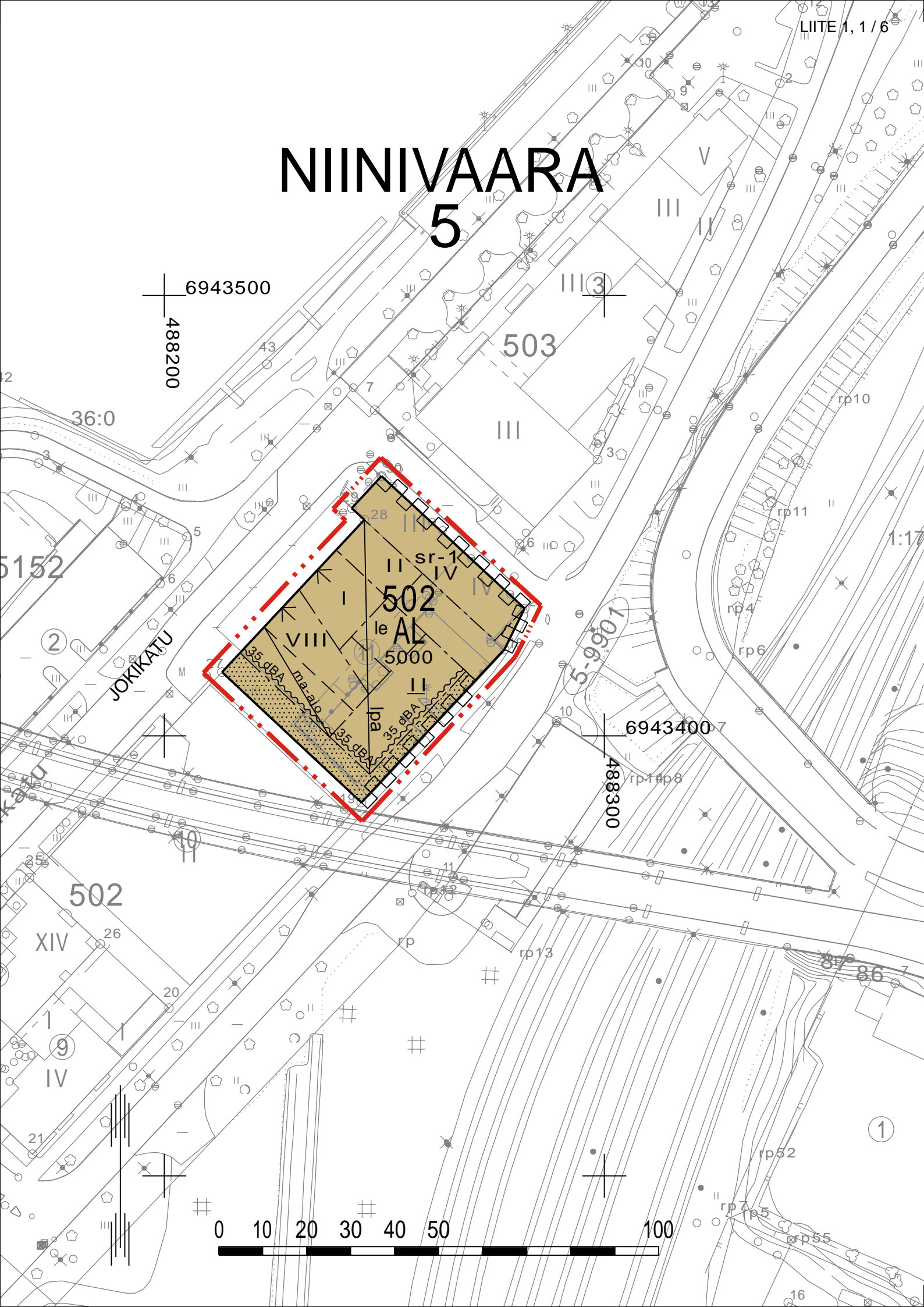
Liite 1 Asemakaava



Kuva 2: Muutosalue Suvantosillalta. ©Joensuun kaupunki 2021.



NIINIVAARA 5



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



0060000
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000
Osa-alueen raja.



0860000
Ohjeellinen osa-alueen raja.

5

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

NI

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

502

0930000
Korttelin numero.

JOKIKATU

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

5000

0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

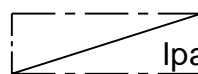
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II

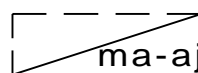
1120000
Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



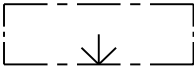
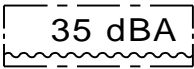
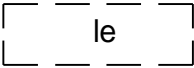
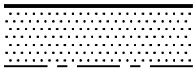

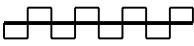
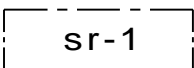
1130000
Rakennusala.



1220400
Alueen osa, jolla autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.



1240100
Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.

	1290000 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	1320000 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
	1330010 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1360000 Katu.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	1710001 Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Joensuun rantapuistovyöhyke). Rakentaminen tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan huolellisesti kulttuuriympäristökokonaisuuteen.
2. Suojeltua rakennuksen osaa koskevat muutokset tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtoniseen ilmeeseen ja historiallisesti arvokkaihin ominaispiirteisiin. Muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
3. Rakennusten, rakennelmien, pihakansien, aitojen ja muurien tulee olla julkisivumateriaaleiltaan, massoitteiltaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, arvokkaaseen joki- ja taajamaympäristöön sopivan kokonaisuuden. Suunnittelussa on otettava lähiympäristö huomioon. Luonnokset on hyväksyttävä kaupunkikuvatoimikunnalla jo suunnittelun alkuvaiheessa. Luonnoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
4. Kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi ei saa rakentaa ullakkokerrosta teknisiä tai muita tiloja varten. Tekniset tilat voidaan toteuttaa rakennusten kerroksiin kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
5. Kortteliin tulee sijoittaa liiketiloja vähintään 20 % ensimmäisen kerroksen kerrosalasta, ja niiden tulee ensisijaisesti sijoittua joen puoleiselle julkisivulle.
6. Korttelialueelle saa sijoittaa palveluasumista.
7. Rakennuksiin saa toteuttaa viherseiniä ja -kattoja.

8. Muut kuin ranskalaiset parvekkeet on pääasiallisesti lasitettava.
 9. Rakennusalan ylittäviä ulokeparvekkeita rakennusalan ulkopuolelle sallitaan muille kuin pihanpuoleisille julkisivujen osille, kuitenkin tukematta niitä maanvaraisesti. Pihajulkisivuilla tulee parvekkeet sijoittaa rakennusalalle.
 10. Joen puoleiselle korttelin sivulle tulee sijoittaa sisäänkäyntejä rakennuksiin. Julkisivuja tulee avata katutilaan sijoittamalla joen puolelle katutasoon liike- tai oleskelutiloja.
 11. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Oleskelualue on kalustettava siten, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueille tulee sijoittaa istutuksia tai muita viherrakenteita.
 12. Korttelialueen jätehuolto, leikki- ja oleskelupihat, kulkureitit ja pysäköinti on hoidettava yhteisjärjestelyin. Piha-alueita ei saa aidata sisäisiltä osiltaan lukuun ottamatta vähäisiltä osin palveluasumiseen liittyviä ulko-oleskelualueita.
 13. Pihakannen korkeustason määrittelyssä tulee huomioida suojellun rakennuksen osan oleva perustusten korkeusasema.
 14. Pihakannelle sallitaan moottoriajoneuvoilla vain huolto- ja pelastusajo. Ajoa pihakannelle ei sallita joen suunnasta.
 15. Tekniset keskukset tulee sijoittaa rakennuksiin. Erillisiä näkyviä teknisiä rakennelmia ei sallita.
 16. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa toteuttaa
 - 20 k-m² ylittävät porrashuone- ja sisäaulatilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
 - Ipa-alueenosalle kannen alle sekä kellarikerrokseen pysäköintitilat
 - talotekniset tilat ja väestönsuojatilat rakennuksen varsinaisiin kerroksiin.
- Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata autopaikkoja. Autopaikkoja ei tarvitse tehdä myöskään sitä kerrosalaa varten, joka on käytetty autopysäköintiin.
17. Ennen alueiden ottamista kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen on maaperän pilaantuneiden kohteiden tila tarkistettava, ja tarvittaessa kohteet on puhdistettava ympäristönsuojelulain edellyttämällä tavalla.
 18. Ennen rakennusluvan myöntämistä on laadittava erillinen selvitys liikennemelun ja -tärinän torjumiseksi.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja tulee sijoittaa pihakannen alle.
2. Autopaikkoja saa sijoittaa pihakannen alle, rakennusten kellarikerrokseen sekä yleisiin pysäköintilaitoksiin ja -alueille korkeintaan 250 metrin etäisyydelle korttelialueesta.
3. Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:
 - 1 autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 100 neliometriä kohti
 - 1 autopaikka kutakin liikehuoneistojen kerrosalan 50 neliometriä kohti
 - 1 autopaikka kutakin toimisto-, ravintola- tai kokoustilojen kerrosalan 70 neliometriä kohti

4. Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä pysäköintilaitoksiin, on osoitettava
 - 1 autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 120 neliometriä kohti
 - 1 autopaikka kutakin liikehuoneistojen kerrosalan 80 neliometriä kohti
 - 1 autopaikka kutakin toimisto-, ravintola- ja kokoustilojen kerrosalan 100 neliometriä kohti.
5. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Kohtien 1 ja 2 mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautoilla korvata enintään 10 %.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja on tonttia varten varattava sisätiloihin tai katoksiin seuraavasti:
 - 1 polkupyöräpaikka kutakin asumisen kerrosalan 40 neliometriä kohti, kuitenkin vähintään 1 polkupyöräpaikka asuntoa kohti
 - 1 polkupyöräpaikka kutakin liike-, toimisto- ja ravintolatilien kerrosalan 50 neliometriä kohti
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Polkupyöräpaikoilta on oltava sujuva yhteys liikenneväylille.
4. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen huoltotila polkupyörille, kun kyse on asuntojen polkupyöräpaikoista.
5. Ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen on oltava runkolukittuja.

Niinivaaran 5 kaupunginosan korttelin 502 asemakaavan muutos.

PENTTILÄNKATU 7-9

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto
Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä	6.4.2022	Voimaantulopäivä
Kaupungeodeetti Kalle Sivén	Suunnittelija	Päivi Mujunen	Diaarinumero 625/10.02.03.00/2020
vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma	Piirtäjä	Virpi Mononen	Arkisto

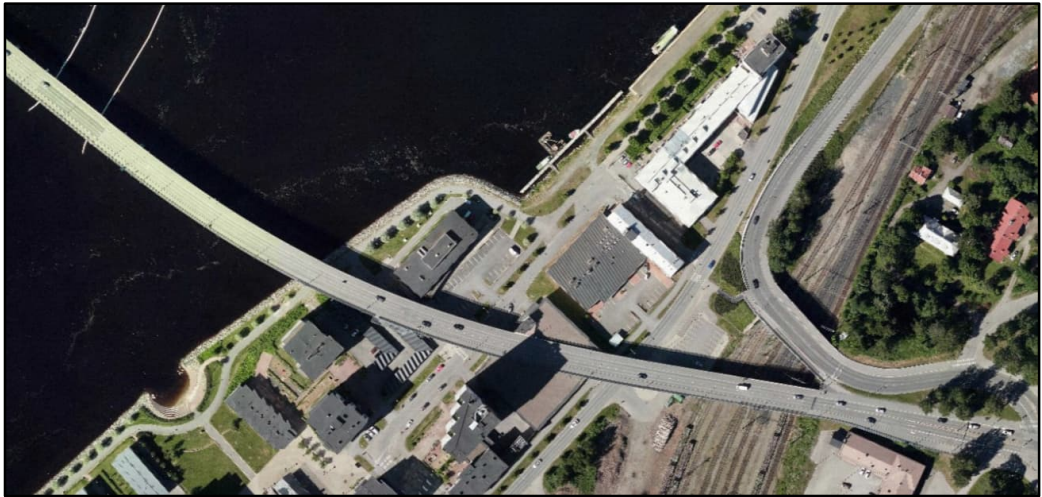
2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue käsittää pääosin entisen ns. Hankkijan talon tontin Suvantosillan kupeessa joen itärannalla. Alueen yleiskuvauksesta pääosa on esitetty asemakaavamuutosta varten laaditussa rakennushistoriaselvityksessä, joka on liitteenä 3.

Liite 3 Rakennushistoriaselvitys



Kuva 3: Muutosalue ortoilmakuvassa. ©Joensuun kaupunki 2017.



2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutos koskee kaupunkimaista rakennettua ympäristöä. Maasto on tasainen kadun ja piha-alueen korkeusaseman ollessa keskimäärin +80.5 mmpy. Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja.

Maaperä on löyhärakenteista ja routivaa silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia (Joensuun kaupunki. Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuus- selvitys 1984. Havetec Oy, 1984). Muutoskorttelin osalta maaperä on vaikeasti rakennettavaa: perustamistapana edellytetään pilari- ja anturaperustusta tai paalutusta. Alueelta on lupavaiheessa tehtävä tontti- tai korttelikohtainen pohjatutkimus.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Maisema ja kulttuuriympäristö

Alue kuuluu Valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristökokonaisuuteen ”Joensuun rantapuistovyöhyke”. Kohdekuvaus alueen osalta kuuluu:

”Joensuun rantapuistovyöhyke Pielisjoen rannassa muodostaa kaupungin historiallisten rakennusten ja puistojen vyöhykkeen, jossa julkisten rakennusten sijoittelu perustuu empirekaavaan.

Rantapuistovyöhyke sijoittuu pohjois-eteläsuuntaisena ruutukaava-alueen ja Pielisjoen väliselle kaistaleelle. Kaupungin matkustajasatama on puistoalueen etelälaidassa. Pielisjoen kanavointihankkeeseen kuulunut ensimmäinen kanava Joensuun sulku vuodelta 1877 rajaa puistoa ja on oleellinen osa kaupunkikuvaa. -- Joen itärannalla on kaupunkikuvallisesti merkittävä ryhmä kaupan keskusliikkeiden varastorakennuksia --”

Maisemakokonaisuutta on tarkasteltu laajempien suunnittelukokonaisuuksien yhteydessä mm. asemakaavavaiheissa.

Rantapuiston ja jokimaiseman ympäristö- ja kaupunkikuvatarkastelu. Joensuun kaupunki 2011

Joensuun maisemakuvaselvitys. Joensuun kaupunki 2012

Rakennushistoria

Alueelle sijoittuu ns. Hankkijan tukkuvarasto, vuosina 1949-50 valmistunut konttori- ja varastokokonaisuus. Kiinteistön rakennushistoriaa on sivuttu kevyesti Penttilän osayleiskaavoituksen ja Aittarannan asemakaavoituksen yhteydessä 2000-luvulla. Asemakaavamutosta varten on tehty rakennushistoriaselvitys, **jossa on kuvattu rakennus ympäristöineen laajasti.**

Liite 3 Rakennushistoriaselvitys



Toiminta

Rakennus on pääosin tyhjillään ja odottaa peruskorjaustoimenpiteitä ja mahdollista osittaista purkua.

Kuntoselvitys

Rakennuksesta ei ole kaavan laadintavaiheessa tehty laajaa kuntoselvitystä.

Liikenne ja reitit

Penttilänkatu on alueen kokoojkatu. Vuonna 1974 valmistunut Suvantosilta määrittää nykyisin sekä maisemakuvaa kiinteistön ympäristössä että liikenteen pääsuuntaa alueen ensisijaisena joen yli vievänä reittinä. Asuinalueeksi lähivuosina edelleen kehittyvälle Penttilän alueelle on paljon sekä moottori- että kevyen liikenteen yhteystarvetta. Suvantosillalta loivempia kevytreettejä alas Penttilänkadulle ohittaa teräsportaikko istutuksineen juuri rakennuksen kohdalla. Rannansuuntainen maisemareitti Penttilästä muuttuu eritasojärjestelyiden vuoksi pitkälti katuliikenteeksi aivan Aittarannan pohjoispuolella. Jokikadun rakentaminen odottaa vielä alueen rakentamistilanteen kehittymistä entistä viimeistellymmin keskustamaisen rakentamisen ja liikkumisen vyöhykkeeksi. Katusuunnitelman toteuttamista rajoittaa juuri kaavamuutuskorttelin odottava tila.

Väestö ja palvelut

Edelleen rakentuvalla Penttilän alueella asuinalueen muodostuminen on vielä kesken. Sen päivittäispalvelut (elintarvikemyymälät) ovat kaavamuutosalueen viereisiä. Keskustan palveluiden läheisyys nostaa alueen kiinnostavuutta.

Paikoitus

Kiinteistön nykyiset varatut parkkipaikat sijoittuvat sisäpihalle.

Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä on paikoitus pääasiassa järjestettävä



aiemmissa asemakaavoissa tarkoitukseen osoitetuilla ulkopuolisilla alueilla kuten paikoitustaloissa.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue on liitettävissä teknisiin verkostoihin.



Ympäristöhäiriöt

Liikenteen vilkkaus tuo alueelle elävyyden lisäksi huomioonotettavia ohjaustarpeita. Ajoneuvoliikenteen meluvaikutukset tulevat eteen sekä kaavallisina vaatimuksina että edellytettävänä rakenteellisina ratkaisuinä rakentamisen yhteydessä. Aittarannan aiemman asemakaavoituksen yhteydessä laadittu Itärannan ja Aittarannan melu- ja tärinäselvitys (Suunnittelukeskus Oy 2005) ulottuu liikenne-ennusteiseen vuoteen 2020. Merkittävin melulähde suunnittelualueella on Suvantosillan ajoneuvoliikenne, jonka vaikutukset ovat suurimpia sillan korkeustasossa. Erityisesti kaavamuuotosalueen eteläreunan toteutus edellyttää tilojen sijoituksen ja ulko-oleskelualueiden kuten parvekkeiden ja makuutilojen suuntaamista pois eteläsivulta.

Pilaantuneet maat

Alueella ei ole todettuja pilaantuneita maita, mutta aiemman polttoaineiden varastointi- ja jakelukäytön vuoksi tulee tilanne tutkia rakentamisen yhteydessä. Kellarin lämmönjakohuoneessa on jossain vaiheessa ollut öljysäiliö ja Penttilänkadun varressa polttoaineiden jakelupiste ja maanpäällinen säiliö. Lisäksi korjaamon rasvamontun yhteydessä on todennäköisesti ollut öljynerotuskaivo. Penttilän alueen suunnittelun yhteydessä on tutkittu laajalti entisen sahan alueen maamassat ja toteutettu niiden vaihtoja. Raideliikenne rannasta on poistunut jo aiemmin eikä muodosta poikkeamia.

2.1.4 Maanomistus

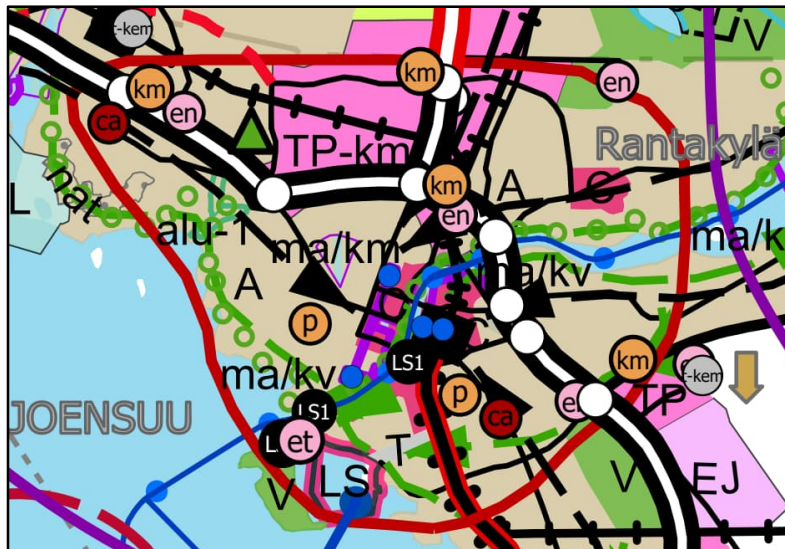
Suunnittelualueen ja rakennuksen omistaa Joensuun kaupunki.



2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokonaismaakuntakaavaehdotuksen 2040 7.9. 2020, ja se on saanut lainvoiman 8.7. 2021. Seuraavan vaihemaakuntakaavan laatiminen eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe, on ehdotusvaiheessa. Sen pääteemoina ovat turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö. Siinä viereinen entinen SOK:n konttori- ja varistorakennus on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi.



Kuva 4. Ote maakuntakaavayhdistelmästä (ei mittakaavassa).

Maakuntakaavassa suunnittelualue on

keskustatoimintojen aluetta (C).

”Aluevarausmerkinnällä osoitetaan Joensuun ydinkeskusta sekä Rantakylän keskusta-alue, joille sijoittuu monipuolisia keskustahakuisia erikoiskaupan ja hallinnon palveluja sekä asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Joensuun ydinkeskusta on valtakunnallisen ja maakunnallisen liikenteen solmupiste. Merkintä sisältää alle 5 hehtaarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k).

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi sekä valtakunnallisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen ja monipuolisen erikoiskaupan palvelujen sijoittamiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja julkisen liikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn toimintaedellytyksiin sekä Joensuun ydinkeskustan liittymiseen valtakunnalliseen ja maakunnalliseen liikennejärjestelmään. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota keskusta-alueiden erityispiirteisiin ja edistää arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymistä.”



Lisäksi jokiranta on merkitty aluemerkinällä

valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma/kv)

”Osa-aluemerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Kohdemerkinnällä osoitetaan alle 5 hehtaarin kokoiset kohteet keskusta- ja taajamatoimintojen alueiden ulkopuolelta. Merkintä pohjautuu Pohjois-Karjalan 3. vaihemaakuntakaavan selvitykseen (Liite 3, 2013: ”Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt Pohjois-Karjalassa”).

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus ja ominaispiirteet sekä turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.”

Koko aluetta koskee myös laaja aluevaraus kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealue (kk)

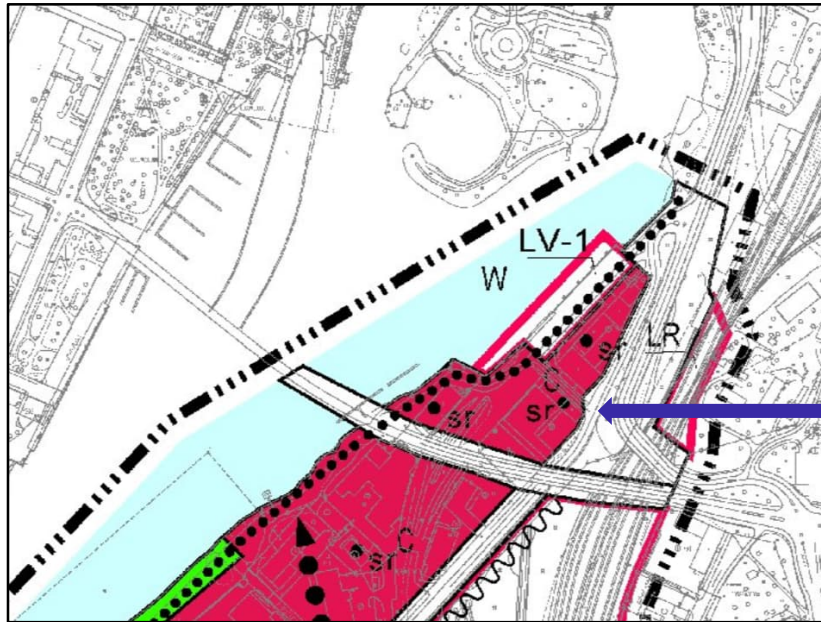
”Merkinnällä osoitetaan maakunnan keskuksen kehittämisen kannalta tärkeä alue. Alueelle sijoittuvat kaupunkikeskustan kehittämisen kannalta tärkeimmät valtakunnalliset ja maakunnalliset toiminnat. Aluetta kehitetään kansainvälisten, valtakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen keskuksena.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityisesti turvata keskusta-alueen ja sen välittömän lähialueen kehittäminen valtakunnallisesti vetovoimaisena erikoiskaupan ja hallinnon palvelukeskuksena. Suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen koulutuksen ja tutkimuksen ml. yliopisto, tutkimus- ja koulutuslaitosten, erikoissairaanhoidon, vapaa-ajan, kulttuurin, matkailun ja virkistyksen, sataman ja valtakunnallisen liikenteen solmupisteen kehittämiseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvaan ja liikennejärjestelmään kokonaisuutena, erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimivuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen.”



Penttilän osayleiskaava

Asemakaavoitusta ohjaa vuonna 2002 hyväksytty Penttilän osayleiskaava, jossa rantavyöhyke on Suvantosillan kohdalla keskustatoimintojen aluetta C. Rakennuksella on rakennussuojelun kohdemerkintä sr.

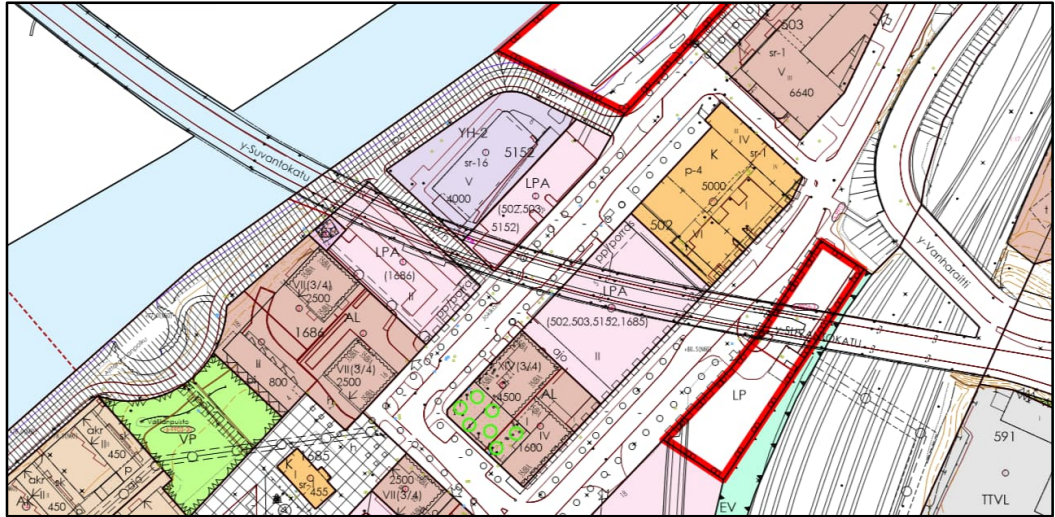


Kuva 5: Ote osayleiskaavasta (ei mittakaavassa).
Kaavamuutosalue on osoitettu nuolella.

Asemakaava

30.5. 2005 hyväksytyssä asemakaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K. Hankkijan rakennuksen konttoriosalla on suojelumerkintä. Uudisrakennuksen rakennusalan korkeus on rajattu kuuteen. Tontin paikoitusalue on määrätty kattamattomaksi. Autopaikkoja on sijoitettu myös viereisille korttelialueille paikoitustaloihin.





Kuva 6: Ote ajantasa-aseмкааvasta (ei mittakaavassa).

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 27.1. 2020 (§ 6) hyväksymä.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava tulostetaan mittakaavaan 1:1000.

Rakennuskiellot

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

Joensuun strategia

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun kaupungin strategia:

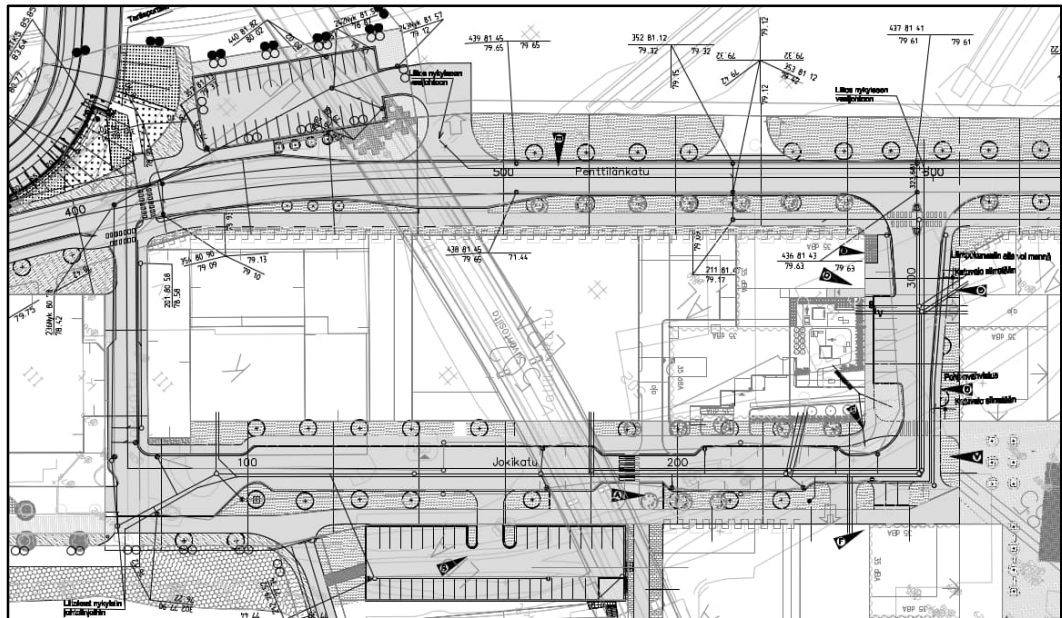
- Joensuun konsernistrategia ”Kohti 2020-lukua, rohkeasti uudistuva” (KV 17.06. 2019 § 85)
- Kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma (KH 21.10. 2019 § 400)
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018–21 (KV 23.4. 2018 § 54)
- Maankäytön toteutusohjelma 2018 (KV 29.10. 2018 § 143)
- Joensuun ilmasto-ohjelma ”kohti hiilineutraalia Joensuuta 2025, kokeileva, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1. 2018 § 20).



Katusuunnitelmat ja katurakentaminen

Ympäristön katusuunnitelmat on hyväksytty, ja ne odottavat osin toteutustaan.

Jokikadun katualueraja ja katusuunnitelma ulottuvat Hankkijan rakennuksen arkisto-osalle.



Kuva 7: Ote katusuunnitelmasta Penttilänkadun ja Jokikadun osalta (joen suunnasta).
©Joensuun kaupunki.



3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Uudisrakennusmassan sijoittelussa on edelleen otettu huomioon näkymät ympäristössä kohti jokimaisemaa sekä alueen sisältä että saapumisväyliltä ja ympäröiviltä alueilta. Korkea rakennusmassa on sijoitettu Suvantosillan suuntaisesti siten, ettei näkyvä Niinivaaralta kaupungintalolle peity. Matala varastomassa tulee korvata matalalla rakennusosalla. Ratkaisua on näiltä osin tarkennettu edelliseen asemakaavaan nähden: korkean uudisrakennusosan sijoituksessa tarkemmin korttelialueen läntisimpään nurkkaan varmistetaan, ettei uudisrakentaminen sulje kaupunkitilaa tarpeettomasti.

Paikoitusalueet tulee sijoittaa kokonaan kannen alle, mikä on näin keskeisellä sijainnilla yleisen viihtyisyyden kannalta välttämätöntä. Autopaikkoja on tarpeen sijoittaa myös korttelialueen ulkopuolelle.

Kaavaprosessin aikana eivät kohteen toteutumisenäkymät ole tarkentuneet. Luonnosvaiheeseen verrattuna on kaavakarttaan tehty yksinkertaistuksia rakennussuunnitteluratkaisun helpottamiseksi. Laskennallista kerroslukua korkeimmalla uudisrakennusosalla on nostettu kahdeksaan kerrosalan vapaamman sijoittamisen mahdollistamiseksi. Myös yleismääräyksiä tarkistettiin erityisesti museoviranomaisen lausuntopyyntövelvoitteella, joka tulee kyseeseen sekä suojeluosan muutossuunnitelmien että ympäristöön ja maisemaan sopivan uudisrakentamisen kohdalla.

3.1.1 Korttelialueet

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Muut varaukset, merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.



3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja edistää siten kestäväää kehitystä. Kulttuuriympäristöarvot ja erityisesti muutosalueen asema kaupunkikuvallisesti näkyvällä sijainnilla valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristökokonaisuuden ytimessä tulevat hankkeessa huomioiduiksi.

3.2.2 Suhde kaupungin strategiaan

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Penttilän ja asemanseudun vähittäinen rakentuminen edistää kaupungin itäpuolen kaupunkirakenteen tiivistymistä ja asumisen ja työpaikkojen jakautumista myös joen toiselle rannalle (Symmetrisen kaupungin kehitysvision, KV 29.2. 2014 (§126)). Kaavamuutos edistää ja nopeuttaa tavoitteen toteutumista. Kohteen saattaminen pois kaupungin omasta käytöstä on tilastrategian mukaista.

3.2.3 Suhde suunnittelutilanteeseen

Asemakaavamuutos on yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen. Täydennysrakentaminen aiheuttaa teknisten verkostojen kuten sähkön, lämpöenergian ja vesihuollon suunnittelutarpeen korttelin alueella.

3.2.4 Aluerakenteelliset vaikutukset

Rakentamistilanne alueella ei varsinaisesti muutu. Kaavamuutos edistää kuitenkin korvaavan uudisrakentamisen toteutusta tarkentaen kaavaratkaisua. Toteutus luo ympäristöön paikoitusjärjestelytarvetta.

3.2.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennetun ympäristön suunniteltuun kokonaisuuteen ovat vähäiset. Se kuitenkin edistää näkyvän, maisemaa ja ympäristöä muuttavan rakentamisen toteutusta. Suojellun konttoriosan tilanne vakiintuu. Tämä vaikuttaa suotuisasti myös valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön tilanteeseen ja maakuntakaavaehdotuksen maakunnallisesti arvokkaaksi arvioidun SOK:n rakennuksen asemaan. Kohteen toteutus edellyttää kuitenkin korkeatasoista rakennussuunnittelua ja sen ohjausta.



3.2.6 Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueella ei ole erityistä luonnontilaista ympäristöä. Pohjavesiolosuhteet, hulevesijärjestelyjen tarve ja maaperän käsittely huomioidaan suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

3.2.7 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella edistetään kaupunkiasumisen mahdollisuutta keskeisellä sijainnilla.

4 Suunnitteluvaiheet

4.1.1 Hankkeen lähtökohta ja tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on ollut tutkia korttelialueen tulevaa käyttötarkoitusta aiempaa asemakaavaa laajemmalle.

4.1.2 Kaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 13.1. 2021. Yleisötilaisuus järjestettiin torstaina 21.1. 2021 klo 18 alkaen etätilaisuutena. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 10.2.-7.3. 2022 välisen ajan. Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin etätilaisuutena 17.2. 2022 klo 17. OAS- ja luonnosvaiheissa jätettiin viranomaislausuntoja sekä OAS-vaiheessa yksi kannanotto.

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Liite 5 OAS-vaiheen palaute ja vastineet
 Liite 6 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

4.1.3 Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennettiin kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi keväällä 2022. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee kesällä 2022.



4.1.4 Kaavan nähtävilläpito

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

4.1.5 Toteutus

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen.

Kaavan laatija: Päivi Mujunen

Avustaja: Virpi Mononen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	04.04.2022
Kaavan nimi	Penttilänkatu 7-9		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.12.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671766
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2515	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2515

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	0,2515	100,0	5000	1,99	0,0000	0
A yhteensä	0,2515	100,0	5000	1,99	0,2515	5000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2515	-5000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

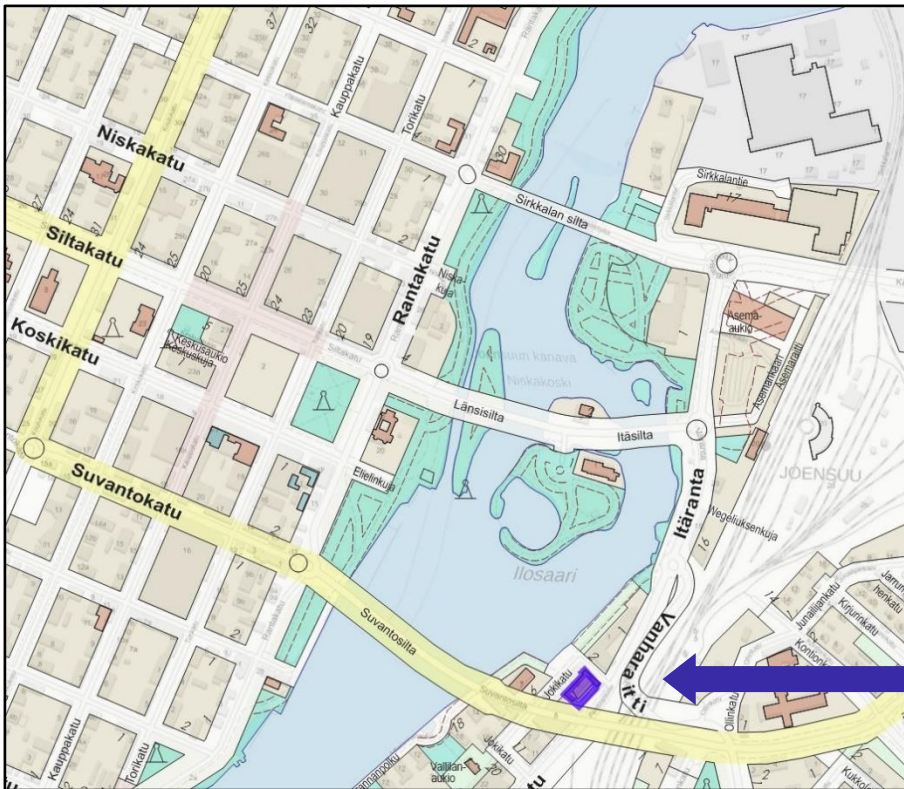
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	1751	0	0

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2515	100,0	5000	1,99	0,0000	0
A yhteensä	0,2515	100,0	5000	1,99	0,2515	5000
AL	0,2515	100,0	5000	1,99	0,2515	5000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2515	-5000
K					-0,2515	-5000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	1751	0	0
Asemakaava	1	1751	0	0
Ei-ase­makaava				



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Asemakaavamutoksella tarkastellaan entisen Hankkijan varastokiinteistön ja kaupungin toimitilarakennuksen korttelialueen käyttötarkoituksia ja täydennysrakentamismahdollisuuksia.

Väylät

Ympäröivistä kaduista on olemat katusuunnitelmat.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alue on liitettävissä teknisiin verkostoihin erillisten suunnitelmien perusteella.

Hankkeen lähtökohdat

Hanke on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Alueelle ei kohdistu virkistystarpeita eikä sillä ole virkistysaluetta. Osa rakennuksesta sijoittuu asemakaavan ja katusuunnitelman katualueelle.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Alue on kaupungin omistuksessa. Kiinteistö pyritään saattamaan myyntiin.

Aikataulu

Käynnistyy 2021. Kaava kesällä 2022.
Kiinteistön myynti käynnistyy
kaavamuutoksen ehdotusvaiheen jälkeen.

Yhteistyötarpeet

Kaupunkirakennepalvelut, Tilakeskus,
Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan
museo

Erityistä huomioitavaa

Kaupunkikuvallinen asema, kaupunkimaisema,
toiminnallinen sovittaminen, pysäköinti,
asuinympäristö, rakennussuojelu.

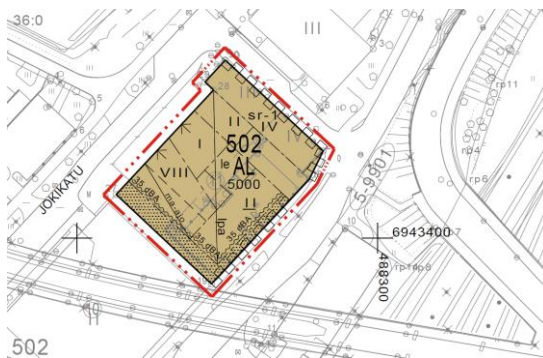
Kustannukset

Vesihuolto: Rakennusluvan yhteydessä
(toteuttaja).

Muut kustannukset: Melu- ja
tärinäselvityksen päivitys,
korjausrakentaminen, purku rakennusluvan
yhteydessä (toteuttaja).
Kuntotutkimus (alustavasti toteuttaja).

Vaikutukset

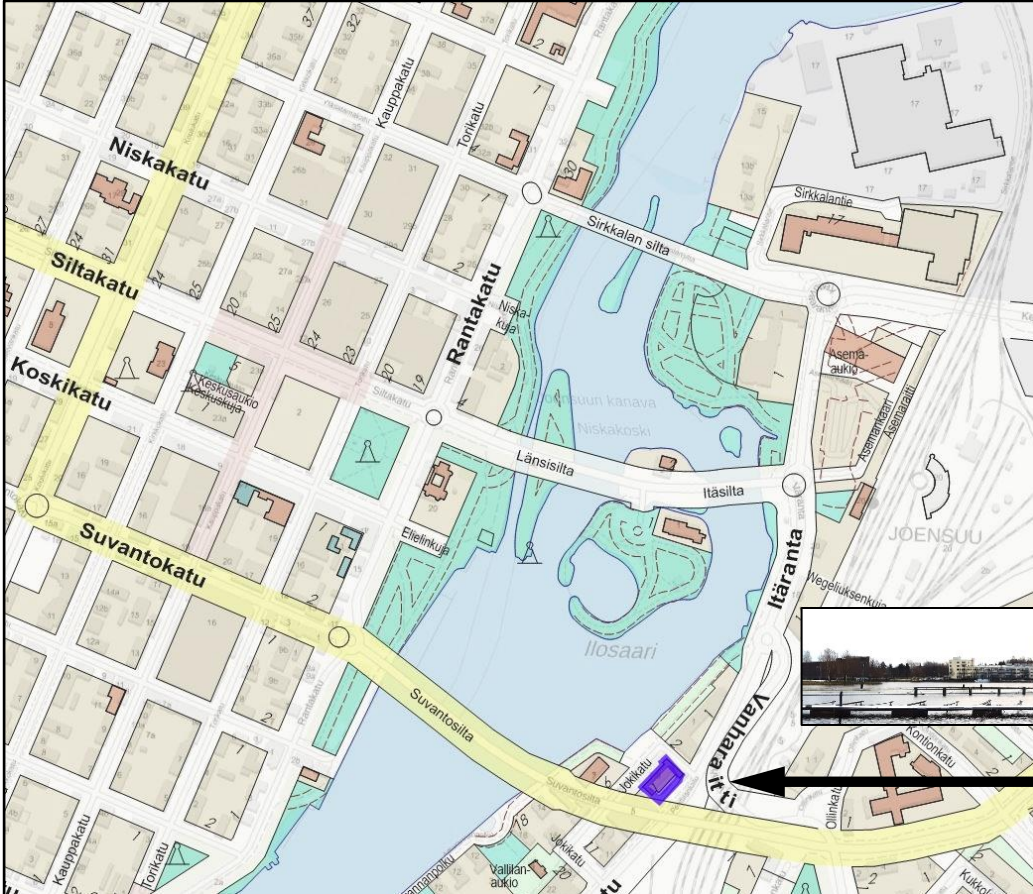
Rakentamistilanne
Kaupunkikuva, maisema
Asukasmäärän kasvu, sosiaalinen ympäristö
Rakennusaikaiset häiriöt



Suunnitelmaehdotuskartta

Laatija: Päivi Mujunen
paivi.mujunen@joensuu.fi





Kaava-alueen sijainti opaskartalla

Penttilänkatu 7-9

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavamuutoksella tarkastellaan entisen Hankkijan varastokiinteistön ja kaupungin toimitilarakennuksen korttelialueen käyttötarkoituksia ja täydennysrakentamismahdollisuuksia.

Kiinteistö on kaupungin omistuksessa, ja kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Suunnittelutilanne

Muutettava asemakaava on hyväksytty 30.5. 2005. Siinä korttelialue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K, ja korkeammalla konttoriosalla on suojelumerkintä. Asemakaavoitusta ohjaa vuonna 2002 hyväksytty Penttilän osayleiskaava, jossa rantavyöhyke on Suvantosillan kohdalla keskustatoimintojen aluetta C.

Hankkijan entinen, kahdessa osassa vuosina 1949 ja 1950 valmistunut varasto- ja konttorirakennus kuuluu joen itärannan puoleiseen entisten keskusliikkeiden varastorakennusten rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen funkiskokonaisuuteen, joka taas on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ”Joensuun rantapuistovyöhyke” (Museovirasto/RKY). Asemakaavamuutoksella pyritään löytämään rakennukselle uutta käyttöä. Asumisen sijoittamista matalan makasiini-/arkisto-osan paikalle tutkitaan.



Arvioitavat vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi maisemalliset, rakennustaiteelliset, taloudelliset ja toiminnalliset vaikutukset. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. luontoon, ympäröiviin alueisiin, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin ja kaupungin strategioiden toteutumiseen sekä suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (RKY).

Osalliset

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

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan museo
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Joensuun Penttilän asukasyhdistys ry
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.



Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat, ja ne täydentyvät työn edetessä. Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5).

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **14.1.-8.2. 2021**. Kaavahanketta koskeva vireilletulovaiheen yleisötilaisuus järjestetään koronapandemiatilanteen vuoksi vain verkkokokouksena **torstaina 21.1. 2021** kello 18 alkaen. Linkki Teams-kokoukseen sekä osallistumisohjeet löytyvät kaupungin internetsivuilta. Asiasta voi tiedustella myös puhelimitse kaavan yhteyshenkilöiltä.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä talvella 2022. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus, josta tiedotetaan erikseen.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtäville alustavasti keväällä 2022. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee keväällä 2022.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite kaavoitus@joensuu.fi tai Muuntamontie 5, 80100 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla tuki yhteydessä myös puhelimitse. Käynti toimistollamme on toistaiseksi sovittava etukäteen koronarajoitusten vuoksi.

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

- maankäytön suunnittelija Päivi Mujunen
paivi.mujunen@joensuu.fi, puh. 050 448 1365
- suunnitteluavustaja Virpi Mononen
virpi.mononen@joensuu.fi, puh. 050 575 0387



Asemakaavaprosessi



Penttilänkatu 7-9

Keskon ja Hankkijan konttori- ja varastorakennus

Rakennushistoriaselvitys



Joensuun kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
2021

Lähtötiedot

Julkaisutiedot

Joensuun kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
2021

Kannen kuva:

Joensuun kaupunki 2021

Perustiedot

Kiinteistö	Penttilänkatu 7-9 (Jokikatu 3) 167-5-502-11
Käyttönimi Alkuperäinen käyttötarkoitus	ns. Hankkijan talo Keskusliikkeen konttori ja varasto
Arkkitehtisuunnittelijat	Kesko Oy:n piirustustoimisto Seppo Hytönen
Rakennuttaja Valmistumisvuosi	Kesko Oy Varasto 1949 Konttori 1950
Rakennusluvan myöntämispäivämäärät Muutokset Koko	Lukuisia 4117 k-m2
Tontin omistaja Rakennuksen omistus	Joensuun kaupunki (1985-) Joensuun kaupunki (1985-)
Keskeisiä toimijoita	Kesko Oy 1949-58 Keskusosuusliike Hankkija Oy 1958-1985 Joensuun kaupunki 1985- Työterveyshuolto, sosiaali- ja terveystalot, kaupunginarkisto, vuokrattua varastotilaa
Asemakaava Kaavallinen käyttötarkoitus	30.5. 2005 K Liikerakennusten korttelialue.
Suunnittelutilanne	Asemakaavamuutos vireillä.
Suojelutilanne	Asemakaavan suojelumerkintä konttoriosalla, osayleiskaavan suojelumerkintä
Selvityksen luonne	Rakennushistoriaselvitys 2021 asemakaavamuutoksen pohjaselvitysaineistoksi.
Selvitystapa	Kohde on dokumentoitu maastokäynnillä, ja paino on kuvallisessa dokumentoinnissa. Rakennuslupa-arkiston ja maakuntamuseon aineistoa ja kirjallista materiaalia on käytetty yleispiirteisesti.
Selvityksen tekijä	Päivi Mujunen Joensuun kaupungin kaupunkirakennepalvelut

Sisällysluettelo

Lähtötiedot	2
Julkaisutiedot	2
Perustiedot	3
Sisällysluettelo	4
Johdanto	5
Historia, muutosvaiheet ja nykytila	6
Itäsatama	6
Seppo Hytönen	11
Tukkuliikkeen konttorista moneen väistyvään käyttöön	14
Rakennus ympäristössään	18
Rakenne ja arkkitehtuuri	20
Kohteen suunnittelutilanne ja inventoinnit	30
Yhteenveto	31
Arvotus	31
Lähteet	32
Liitteet	
Rakennuslupakuvia	

Johdanto

Rakennushistoriaselvitys koskee modernia rakennetun ympäristön kerrostumaa edustavaa rakennuskohdetta Pielisjoen rannassa Itäsataman kohdalla, nykyisen Aittarantana tunnetun rantaraitin varrella. Ns. Hankkijan varasto on valmistunut alun perin kahdessa osassa vuosina 1949 ja 1950 Kesko Oy:n varasto-, konttori- ja myymälätiloiksi.

Rakennushistoriaselvitys on laadittu korttelissa käynnissä olevan asemakaavan muuttamisen pohjaselvitysaineistoksi.



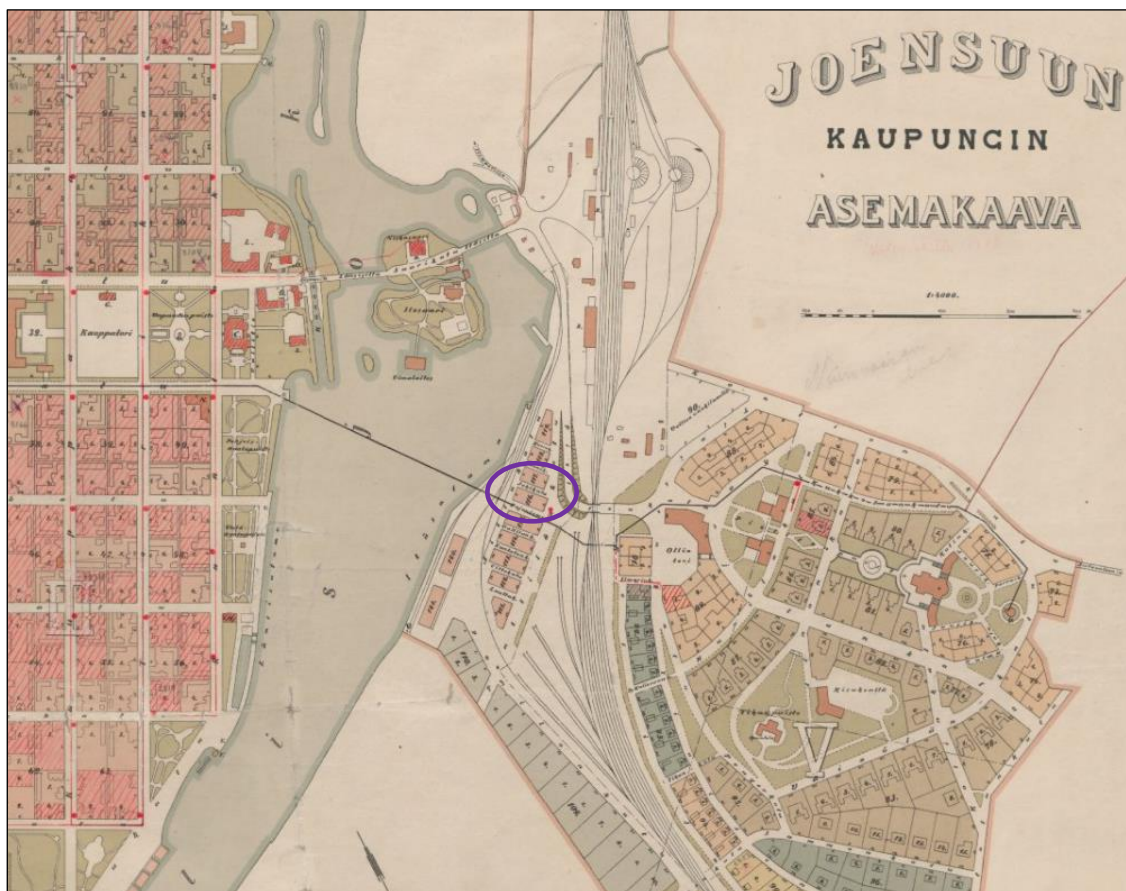
Kuva: Hankkijan talo kokonaisuuden osana joen itärannalla. Joensuun kaupunki.

Historia, muutosvaiheet ja nykytila

Itäsatama

Joensuun Itäsatama on rakentunut hyvien liikenneyhteyksien varrelle keskustasta katsoen Pielisjoen vastakkaiselle rannalle. Karjalan radan rakentuminen Sirkkalaan saakka 1894 ja kehittyvä sahatteollisuus Penttilässä 1870-luvulta lähtien tekivät Itäsatamasta paikallisen teollisuuden ja tavaraliikenteen kannalta optimaalisen kaupunkirakenteen kohdan. Itäsatamaan oli kehittynyt varastohuoneiden rivistö jo ennen Niinivaaran liittämistä Pielisensuusta Joensuun kaupunkiin 1922 ja ennen ensimmäistä vahvistettua asemakaavaa 1924.¹ Itäsatama alkoi kuitenkin tällöin suuremmissa mitassa kehittyä kauppa- ja varastokäyttöön, ja alue muodostaa vielä nykyiselläänkin paikallisesti poikkeuksellisen funkiskokonaisuuden osana laajempaa Pielisjoen rakennettua maisematilaa.

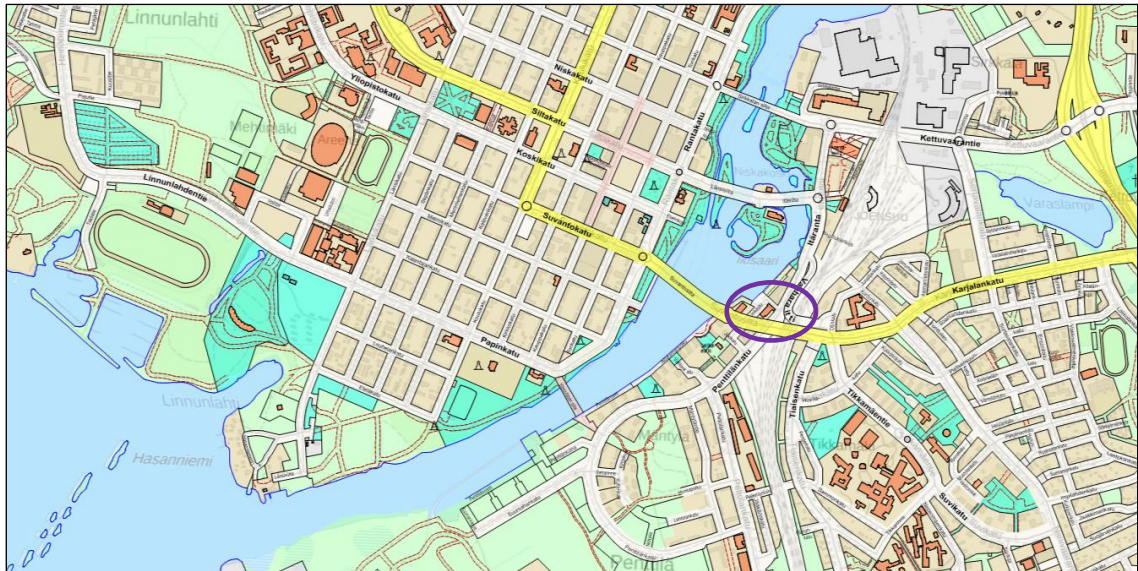
Terävämpää 1930-luvun funkista alueella edustavat Erkki Huttusen SOK:n varasto- ja konttorirakennus (1937), Heikki Riihimäen Osuusliike Oman-Avun varastorakennus (1939) ja Väinö Vähäkallion sähkömuuntoasema (1939).² Kesko Oy:n rakennuttama, myöhemmin Hankkija Oy:n ostama varasto- ja konttorirakennus edustaa sotienjälkeistä käyttömodernismia. Kohde on Keskon piirustustoimiston suunnittelema. Vuonna 1949 osittain toteutetun matalan makasiiniosan piirustukset on allekirjoittanut Kesko Oy:n rakennusmestari. Vuonna 1950 päivätyt laajennuskuvat, jotka käsittävät varasto-osan laajennuksen sekä yhtiön myymälä- ja konttoritilat, ovat Keskon pitkäaikaisen toimistoarkkitehdin ja sittemmin suunnitteluosaston johtajan Seppo Hytösen allekirjoittamat.



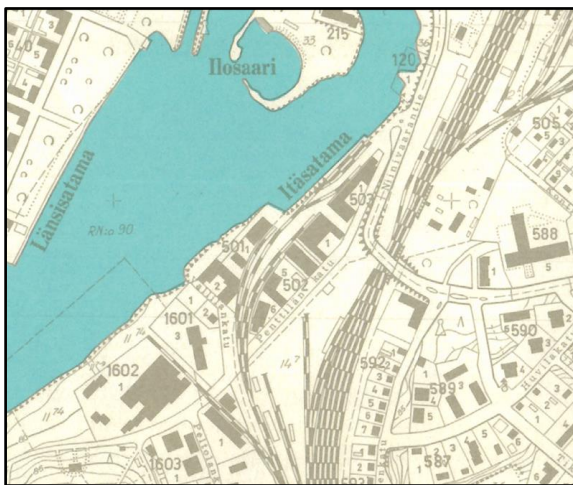
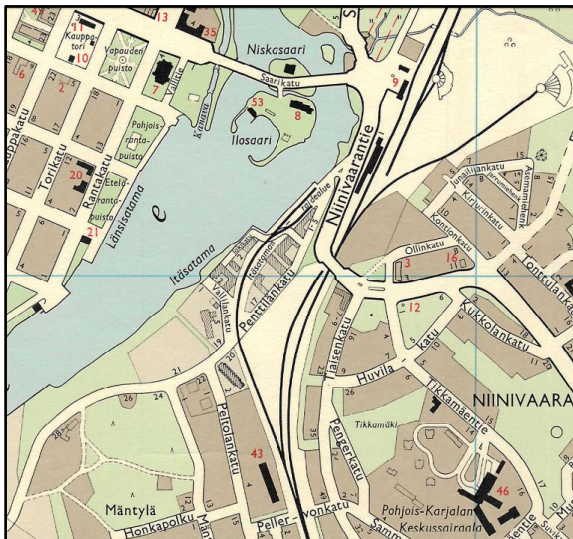
Kuva: Niinivaaran osalta yhä Bertel Jungin vuoden 1912 luonnokseen pohjautuvalla vuoden 1929 asemakaavakartalla näkyvät tärkeät rautatie- ja satamayhteydet. Kansallisarkisto.

¹ Joensuun kaupungin historia II-IV, s. 147, 149

² Pohjois-Karjalan arkkitehtuuriopas, s.



Kuva: Kohteen sijainti Joensuun keskustan opaskartalla 2021. Joensuun kaupunki.



Kuvat. Otteet Joensuun opaskartasta vuodelta 1957 ja virastokartasta vuodelta 1966. Itäsataman tukkuvarastokeskittymään kulki aiemmin pistoraiteita Penttilän suunnasta. Joensuun kaupunki.



Kuva: Ortoilmakuva 1940. Kiinteistöllä näkyy yksittäinen varistorakennus ja naapuritontilla toinen (Hankkijan) varastohalli nykyisen Suvantosillan kohdalla. Maanmittauslaitos.



Kuva: Ortoilmakuva 1950. Matala Keskon makasiinisiipi ja korjaamo ovat juuri valmistuneet. Maanmittauslaitos.



Kuva: Ortoilmakuva 1953. Konttori- ja myymäläosa on kohonnut vanhan varaston paikalle. Teollisuus- ja varastoalue jatkui aiemmin nykyisen Penttilän asuinalueen suuntaan mm. teurastamorakennuksilla. Maanmittauslaitos.



Kuva: Nippu-uitto käynnissä Pielisjoessa. Taustalla purettuja varastomakasiineja. Pietinen 1936, Museovirasto.



Kuva: Näkymä kohteen paikalta puretun vanhan hirsimakasiinin suuntaan. 1940-luku. Pohjois-Karjalan museo.

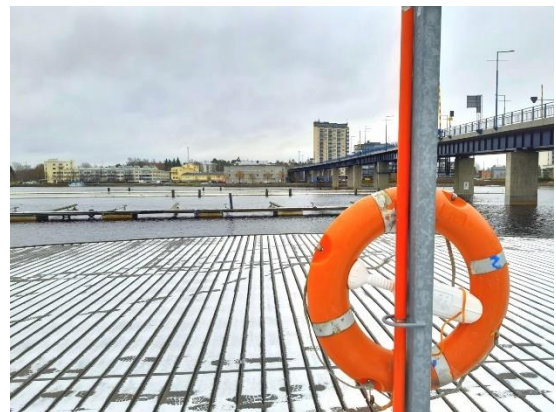


Kuva: Lähes sama näkymä 1950-luvulla. Keskon varasto on jo nykyisessä asussaan. Taustalla näkyy Einari Teräsvirran Invaliditalo (1951) ja Tikkamäelle 1953 valmistunut keskussairaalan päärakennus. Pohjois-Karjalan museo.



Kuvat: Pielisjokea ja rannan pistoraide SOK:n ja silloisen Keskon (oikea laita) konttoreiden edustalla 1954. Toisin kuin Keskon/Hankkijan kohde, on SOK:n kortteli käynyt läpi muutoksia: tontin eteläreunalla oli vielä Keskon konttorin valmistuessa 1920-luvun varasto-osa silloisessa asussaan. Pekka Kyytinen 1954, Museovirasto.

Nykyisin maisemaa hallitsevat Suvantosilta (1974) ja Penttilänrannan uudisrakentaminen entisten, harvoja poikkeuksia lukuun ottamatta purettujen teollisuuskortteleiden alueella. Joensuun kaupunki.

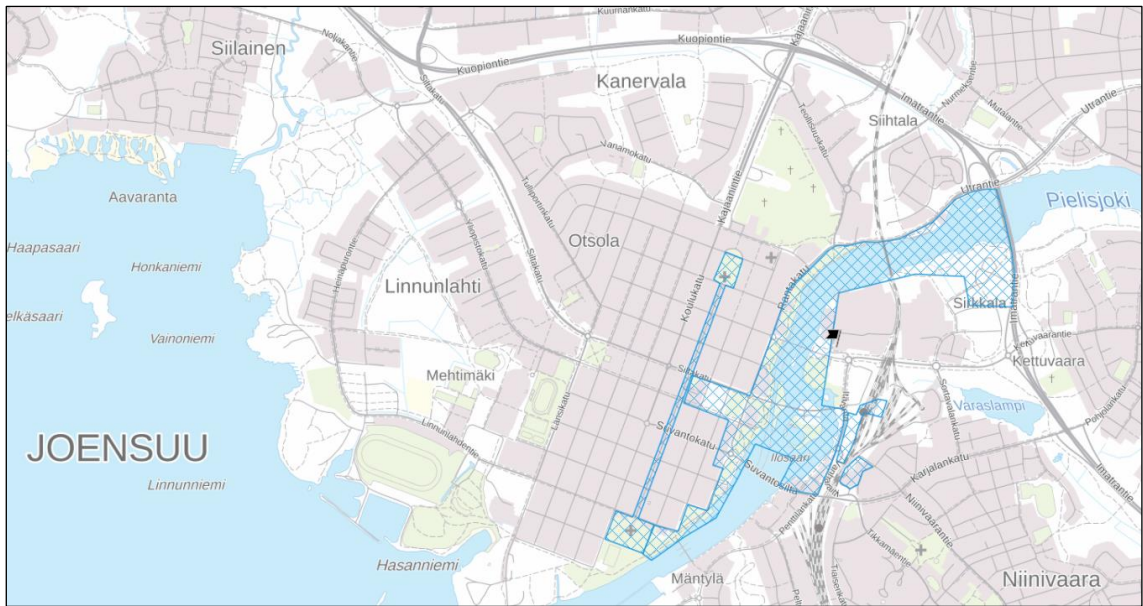


Kuvat: Viistoilmakuvia alueelta. Blom 2017.

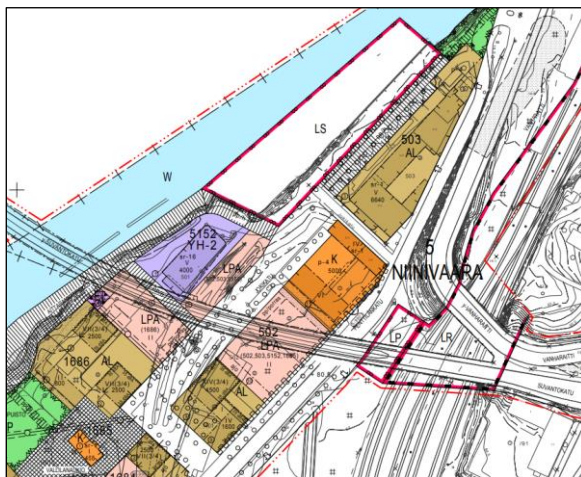
Aittaranta vastarannalta. Joensuun kaupunki.



Penttilänkatu 7-9 Suvantosillalta.
Joensuun kaupunki.



Kuva: Joensuun keskustan osalta valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) rajaukset - Joensuun rantapuistovyöhyke, Joensuun luterilainen ja ortodoksinen kirkko, Joensuun rautatieasema ja sen ympäristö. Museovirasto.



Kuva: Ote asemakaavakartasta. Suojelumerkintä on konttoriosalla. Joensuun kaupunki.



Kuva: Aittarannan SOK tuotteliaan joensuulaisen taidemaalari Eino J. Härkösen (1886-1944) piirroksena (1944) kaupunginarkiston (Keskon/Hankkijan varasto-osa) seinällä. Joensuun kaupunki.

Seppo Hytönen

Seppo Hytönen (s. Viipuri 1906) valmistui Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosastolta vuonna 1937. Hytönen toimi Lääkintöhallituksen toimistoarkkitehtina Uno Ullbergin alaisuudessa vuosina 1937-38, josta siirtyi Kesko Oy:n suunnitteluosastolle, jossa hän teki työuransa edeten toimistoarkkitehdista osaston johtajaksi vuonna 1956 jatkaen vuoteen 1970. Hänen uraansa ei ole kattavasti dokumentoitu, ja se jää tässä yhteydessä internethaun varaan.

Merkittäviä suunnittelukohteita:

Kesko:

Avustajana Toivo Paatelan Keskon Katajanokan pääkonttorin suunnittelussa 1940

Lukuisia Keskon konttori-, varasto- ja tuotantokohteita

Keskon Hakkilan keskusvarasto ykkönen (varastohallit ja kahvinpaahtimo 1966, banaanihauduttamo 1970-l. alku) ja Maatalous-, Rauta- ja Konekesko (mm. toimistorakennus 1960-l. puoliväli; kokonaisuus 1965-1970), Vantaa³

Yksityisesti:

Arkkitehtuurikilpailuja (osallistuttuja): Turun hautauskappeli (1938), Sakkolan kirkko (1944)⁴, Lahden seurakunnan kirkko, Varkauden kunnantalo (kilpailuvoitto 1947, ei toteutettu)

Kauppakorkeakoulun ylioppilastalo (KY-talo), Etu-Töölö, Helsinki (1941), Toivo Paatelan kanssa⁵

Sundmanin keksitehdas (Oy Mak-Keks Ab), Lohja (1950, purettu 2019)

Nahkialan koulu asuntoloineen, Toijala (Akaa) (1951)

Säynätsalon Salorinteen työväentalo, Säynätsalo (Jyväskylä) (1952, purkulupa 2020)

Suomen luterilaisen evankeliumiyhdistyksen talo (Vuoritalo), Fabianinkatu 32, Helsinki (1960)⁶

Savusauna, Tasavallan presidentin kesävirka-asunto Kultaranta, Naantali (1964)⁷

Liike- ja asuinrakennuksia Helsinkiin, mm. Lauttasaareen, sekä Turkuun, Varkauteen jne.⁸

³ Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979; vantaa.fi

⁴ Suvannon Seutu 1967-6.pdf (sakkola.fi)

⁵ KY-talo, rakennushistoriaselvitys, s. 15-18

⁶ Kun Helsinkiin rakennettiin City, s.99

⁷ Jättesäkistä löytyi aarre – ainutlaatuisia Kekkos-kuvia ja dokumentteja Kultarannan saunasta, IS 21.8. 2020

⁸ Paikkarinkatu 2-4, Sundmanin keksitehdas, s. 14



Kuva: Hytösen ja Paatelan Kauppakorkeakoulun ylioppilaskunnan talo (1941) Pohjoisella Rautatiekadulla Etu-Töölössä on käynyt läpi lukuisia muutoksia: tuoreimmassa ("Kulma21") rakennus puretaan rungolle ja toimitilakäyttöön valmistuen vuoteen 2023 mennessä.⁹ Viljo Pietinen 1946, Museovirasto.



Kuva: Säynätsalon Salorinteen työväentalon harjannostajaiset noin 1952. Työväen arkisto.
Kuva: Säynätsalon Salorinteen työväentalo 4.10. 1978. Rakennuksella on purkulupa. Kansan Arkisto.

⁹ NCC ostaa KY-talon – perinteikäs arvorakennus saa uutta elämää modernina toimitilana, ncc.fi 15.12. 2020

Joensuun makasiini- ja konttorirakennuksessa ja samanikäisissä Nahkialan koulussa sekä tietyssä määrin myös Säynätsalon purettavassa työväentalossa näkyy samantyyppisiä arkkitehtuuridetaljeja: erityisesti koulurakennuksessa toistuvat ajanmukainen siporex-rakentaminen, pohjakerroksen liuskekiviverhous ja pyöreät kurkistusikkunat. Lohjan keksitehtaan kohdalla jo käyttötarkoitusten samankaltaisuus ja toteutusajankohta teki kohteesta hyvin rinnasteisen Itärannan konttoriosalle: painavien julkisivumassojen ja kevyiden harjakattojen suhde, julkisivujen sommittelu, ikkunadetaljit, pohjakerroksen käsittely, huoltosisäänkäynnit ja ulokeparveke olivat hyvin samankaltaisia.



Kuva: Lohjan keksitehdas 1950, purettu 2019. Sami Heikinheimo, Ark-byroo 2015.



Kuvat: Toijalan (Akaa) Nahkialan koulu 1951. Koulurakennuksen purku uuden koulukeskuksen tieltä on ollut esillä. Pirkanmaan maakuntamuseo on puoltanut säilyttämistä (kesäkuu 2021).¹⁰ Akaan Seutu.

¹⁰ Akaan Seutu 3.6. 2021

Tukkuliikkeen konttorista moneen väistyvään käyttöön

Kiinteistön rakennutti Kesko Oy, ja rakennus olikin Keskon käytössä vuoteen 1958, josta lähtien yhtiö rakennutti uudet varasto- ja konttorirakennuksensa kauemmas saman varastokorttelin lounaisosaan. Keskusosuusliike Hankkija Oy hankki rakennuskokonaisuuden käyttöönsä.¹¹ Hankkijalla oli ennestään varastoja Itäsatamassa, mm. puurakenteinen suuri varastohalli viereisellä tontilla nykyisen Suvantosillan kohdalla sekä varastoja nykyisen sillan eteläpuolella: käytännössä koko kortteli sataman pistoraitteen itäpuolella. Hankkijan varsinainen uusi samanikäinen konttori- ja liikerakennus Joensuussa taas toteutettiin torin laidalle vuonna 1952 (Keskuskuja Oy, Kauppakatu 23; mm. Meijerin baari, Asko Oy, Alkoholiliike Oy, sittemmin mm. Matkahuolto, Kerubi, Instrumentarium).¹²



Kuva: Hankkijan 1950-luvun alussa valmistunut vinkkelimallinen varasto samassa korttelissa Suvantosillan eteläpuolella vuonna 2002. Nykyisin paikalla on korkea kerrostalo. Kuva rakennusinventointitietokannasta 2002.

Sekä Keskon että Hankkijan pääasiallinen toimiala kohteessa olivat maataloustarvikkeiden ja koneiden tukkukauppa (Hankkijalla paino mm. siemenviljassa, lannoitteissa ja jatkojalostusmekaniikassa, Keskolla monipuolisemmassa rautakauppatavarassa), jakautuivat Aittarannan tilat myymäläosastoihin konttoriosan ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa sekä niihin yhteydessä oleviin varastoihin erityisesti parvellisella matalalla varasto-osalla. Ensimmäiseen konttorikerrokseen oli vuoden 1950 lupakuvissa sijoitettu rauta- ja maatalousosasto, toiseen myyntihalli ja pakkaamo. Varasto-osalla oli lastauslaiturit sekä sisäpihalle että sataman ja pistoraitteen puolelle. Sisäänkäyntiportaan henkilöhissin lisäksi rakennuksen sisäkulmauksessa on tavarahissi. Kellaritasolla oli autotalli, kattilahuone, kellari- ja varastotilaa ja teknisiä tiloja. Kolmanteen kerrokseen sijoittui aluksi pelkkää toimistotilaa holveineen ja henkilökunnan parvekkeellisine kahvioineen. Ylimpänä oli suurehko palvelijahuoneellinen asunto ilmeiseen virkailijakäyttöön.

Tontin eteläsivulla oli erillinen siipi talonmiehen asuntoa, lepotiloja ja korjaamoa varten. Siipiosa on sittemmin purettu (noin 2001). Tontilla on jossain vaiheessa ollut myös polttoaineen jakelupiste ja maanpäällinen polttoainesäiliö Penttilänkadun varressa, kellarin lämmönjakohuoneessa 1980-luvulta lähtien öljysäiliö, puretussa korjaamossa rasvamonttu ja mahdollinen öljynerotuskaivo. Siten maaperässä ja rakenteissa voi yhä olla puhdistustarvetta.¹³

¹¹ Joensuu 1995. Kulttuuri- ja rakennushistorialliset kohteet, s. 87

¹² <http://www.kaupunkiyhdistys.jns.fi/vanhajoensuu/>

¹³ Aittarannan alueen historiaselvitys, s. 3

Rakennuksen julkisivujen yksityiskohdat ilmentävät hyvin niukan sodanjälkeisen käyttöarkkitehtuurin tyyppillisiä piirteitä ja ovat hyvin säilyneitä.

Runkomateriaaleina on lupakuvissa mainittu betoni, kevyttiili ja kevytbetoni, julkisivumateriaaleiksi on merkitty verkkorappaus ja kalkkimaalaus sekä sokkelin liuskekiviverhous. Konttoriosalla on pelti-, varasto-osalla huopakate.

Kerrokset ovat tukkukaupan ajoista läpikäyneet lukuisia muutoksia sisäremontteineen ja huonejakoineen. Merkittävimmät sisätilamuutokset on tehty 1960-luvulla, 1980-luvun puolivälissä kiinteistön siirryttyä kaupungin omistukseen ja käyttöön sekä 2000-luvulla korjausten ja pihajärjestelyiden yhteydessä. Myyntihallitilat on jaettu pieniin toimisto-/vastaanottohuoneisiin. Alkuperäiset tilalliset arkkitehtoniset arvot ovat ilmeisen vähäiset: myös porrasmousut, joista toinen on osittain suljettu ilmanvaihtoteknisistä syistä, ovat niukkoja ja etupäässä käytännöllisiä. Poikkeavat porraskkuna-aukotukset eivät erotu sisätiloissa edukseen lukuun ottamatta pääsisäänkäynnin yläpuolella olevaa ikkunasarjaa. Konttoriosan ja varasto-osan toisen kerroksen tasolla on hieman merkittäviä, rakennusajankohdan ullakkomaailmaa hyödyntäviä väliaikaisluonteisia tilaratkaisuja erityisesti entiseksi elintarvikkeiden käsittelyyn/ruokalaksi luokiteltavalla osalla.



Kuva: Keväällä 1989 Hankkijan taloa valtasi Kulttuuribunkkeri-liike, jonka viisipäiväisessä protestissa otettiin haltuun rakennuksen tiloja kellarikerroksesta lähtien.¹⁴ Pohjois-Karjalan museo.

¹⁴ Karjalainen 20.1. 2012. Arkistojen aarteita: Kulttuuribunkkerin valtaus 1989 - kuvagalleria

Konttoriosalla on pitkään ollut myös erilaisia (vuokra)toimistotiloja 1960-luvulta lähtien. Kaupungin omistukseen kiinteistö tuli vuonna 1985. Viimeisimpänä konttoriosalla toimi mm. kaupungin työterveyshuolto sekä sosiaalitoimi; vastaanotto- ja aputilat ovat pääosin yhä tämänaikaaisessa kunnossaan. Muutamassa yksittäisessä huoneessa ja yläkerran asunnossa on vielä talvella 2021 ollut sosiaalitoimen vähäistä käyttöä. Kaupunginarkistolle vuonna 1990 remontoitujen arkistotilat ovat täyttäneet vuoden 1949 matalan osan: arkisto muuttaa yhteisiin tiloihin Kansallisarkiston Joensuun toimipisteeseen yliopiston kampukselle vuonna 2021. Kellarikerroksessa on vuokrattua varastotilaa, mm. kaupunginteatterin puvustus- ja rekvisiittavarasto ja jopa hirsiverhottu saunaosasto: viimeisin yleisökäyttö on ollut kierrätys ja kirpputoritoiminta. Muutoin kiinteistö on jäämässä piakkoin tyhjilleen. Se vaatii täydellisen pinta- sekä taloteknisen remontin erityisesti ilmanvaihdon, sähköverkon ja tietoteknisten valmiuksien osalta. Käyttötarkoituksen muutos muuttanee kerrosten ilmettä huomattavasti.

Konttoriosalle on aiemmassa asemakaavassa osoitettu suojelumerkintä. Matala osa on katsottu mahdolliseksi korvata uudisrakennusosalla. Konttoriosalla onkin suurempaa ympäristöarvoa erityisesti jokirannan kaukomaiseman osana. Vaikka varasto-osa nivoutuu tiiviisti konttoriosaan, on se mahdollista tontin yhtenäisellä suunnittelulla korvata tarkoituksenmukaisella rakentamisella. Varastoluonteiden vuoksi olisi tilojen jatkokäyttö huomattavan vaikeaa. Rakennusvaiheiden raja kulkee kuitenkin julkisivuissa pidemmälle varasto-osalle kuin on aiemmissa tarkasteluissa huomioitu. Tämä tulee huomioida tila- ja rakennesuunnittelussa.



Rakennuksen sisätilojen arvo on myös avautuvissa näkymissä erityisesti joen ja Länsisataman siluetin suuntaan. Kaupungintalo ja Ilosaari ovat suoralla näköetäisyydellä.

Rakennus ympäristössään

Kuvat Joensuun kaupunki 2021.



Kuvat: Rakennus sijoittuu kaupunkirakenteelliseen solmukohtaan, jossa eri liikennemuodot ja liikkumisen suunnat kohtaavat. Suvantosillan ja Niinivaaran liittymärampin suunnista



Kuvat: Tontti rajautuu paikoitustalon umpiseinään kapean nurmikkokaistan kautta.





Kuvat: Ympäristö on muuttunut viime vuosina erityisesti Penttilän kaupunginosan rakentumisen myötä. Kohde vilahtelee paikoitellen uudisalueille, mutta sen asema ei ole jäsentynyt. Matala osa ulottuu asemakaavan katualueelle.



Kuva: Varasto-osalla oli vuoteen 2001 saakka myös lastauslaituri, jolle on merkitty varaus pistoraideyhteydelle tavarakuljetuksia varten. Laiturijulkisivu on rakennettu myöhemmin umpeen. Julkisivu on Jokikadulle suljettu, eikä katusuunnitelmaa istutuksineen ole toteutettu.

Rakenne ja arkkitehtuuri

Rakennuskokonaisuus on dokumentoitu valokuvaamalla. Käytännössä kaikkiin tiloihin oli tällöin pääsy. Huomiota on kiinnitetty tilallisiin ratkaisuihin, säilyneisiin yksityiskohtiin ja tehtyihin muutoksiin.

Kuvat Joensuun kaupunki 2021.



Kuvat: Jokikadulta Penttilänkadun kulmasta on rakennuksen pääsisäänkäynti. Vaakaikkuna-aihe merkitsee sisäänkäynnin julkisivuun.



Kuvat: Pohjakerrosta verhoaa leimallinen liuskekivi; päätyä joelle päin hallitsee suuri kulmaparveke.



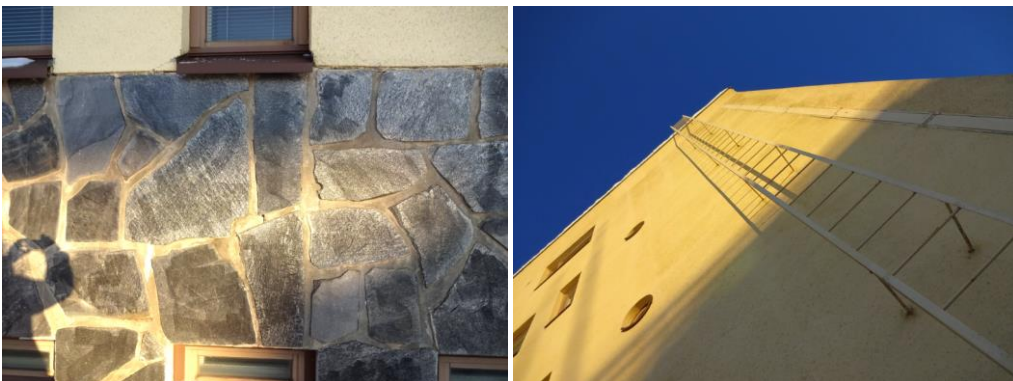
Kuvat: Kellarin lastaussisäänkäynnit nykyiselle Jokikadulle ja entiselle pistoraiteelle päin. Kellari-ikkuna.



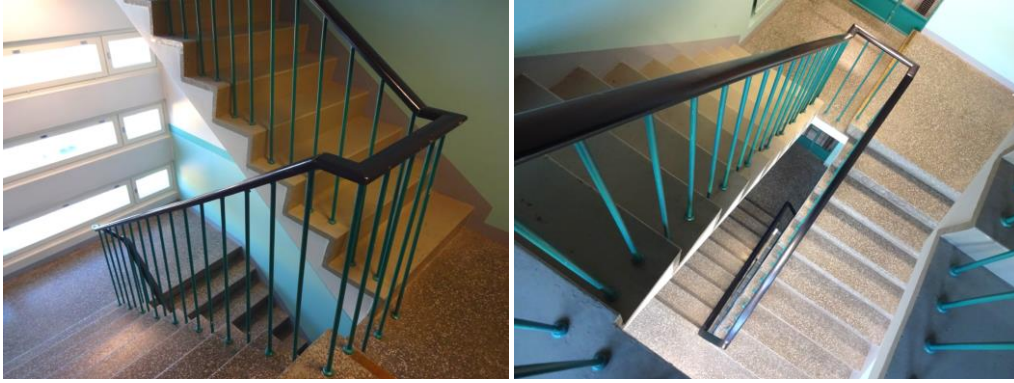
Kuvat: Tukkutavaran siirto jatkokuljetukseen ja toisinkin päin on tapahtunut suurelta sisäpihalta. Pihalla on ollut myös mm. polttoaineenjakelua. Sisänurkassa oli varaston konttori. Tavarahissikonehuone ja piippu erottuvat myös julkisivussa. Nykyisellään pihatila riittää vajaakäytöllä olevan rakennuksen työntekijäpaikoitukseen.



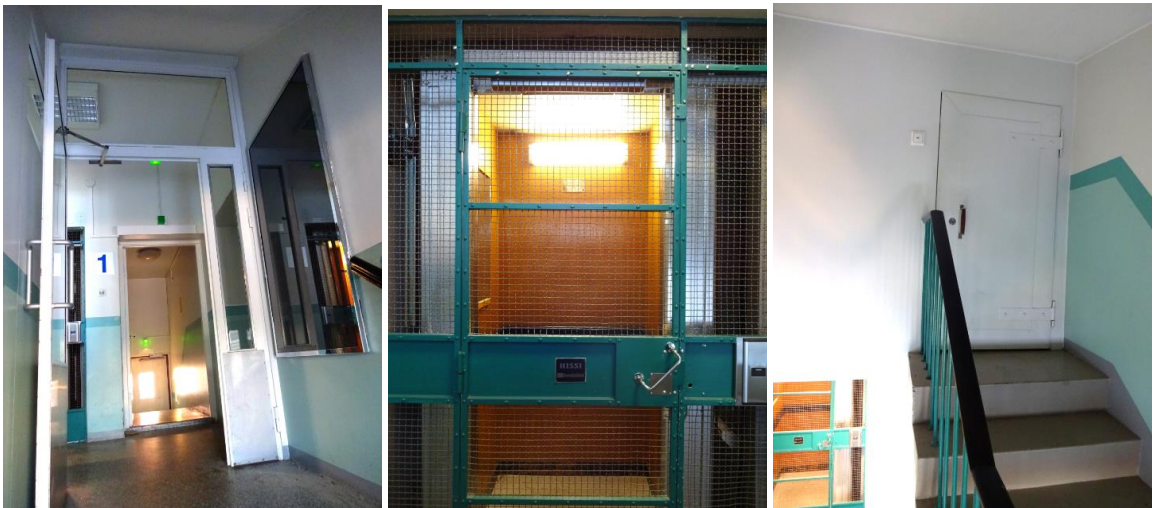
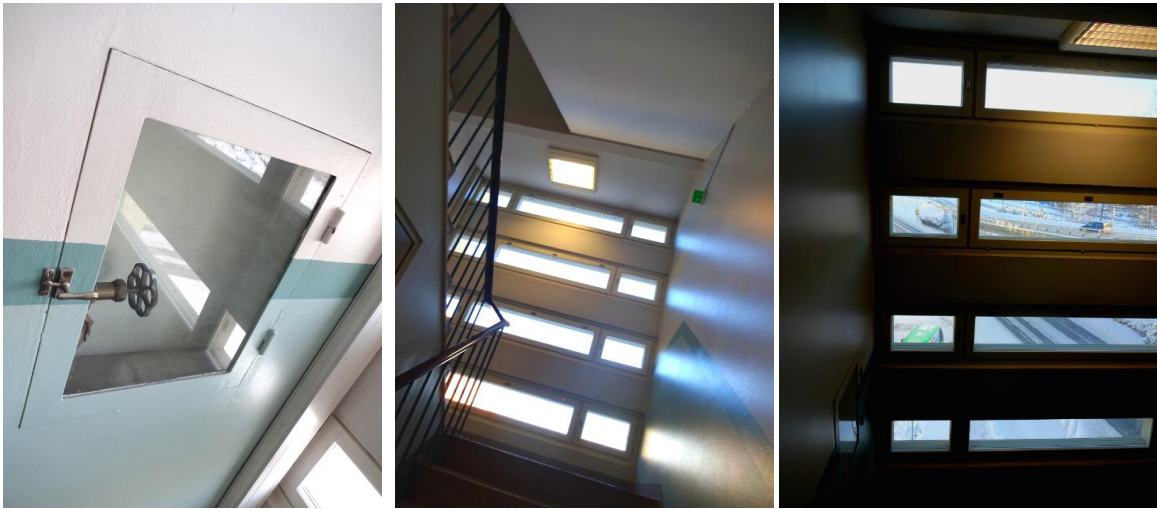
Kuvat: Katetun lastauslaiturin ulkoasua hallitsevassa varasto-osassa on viime vuodet toiminut Joensuun kaupunginarkisto.



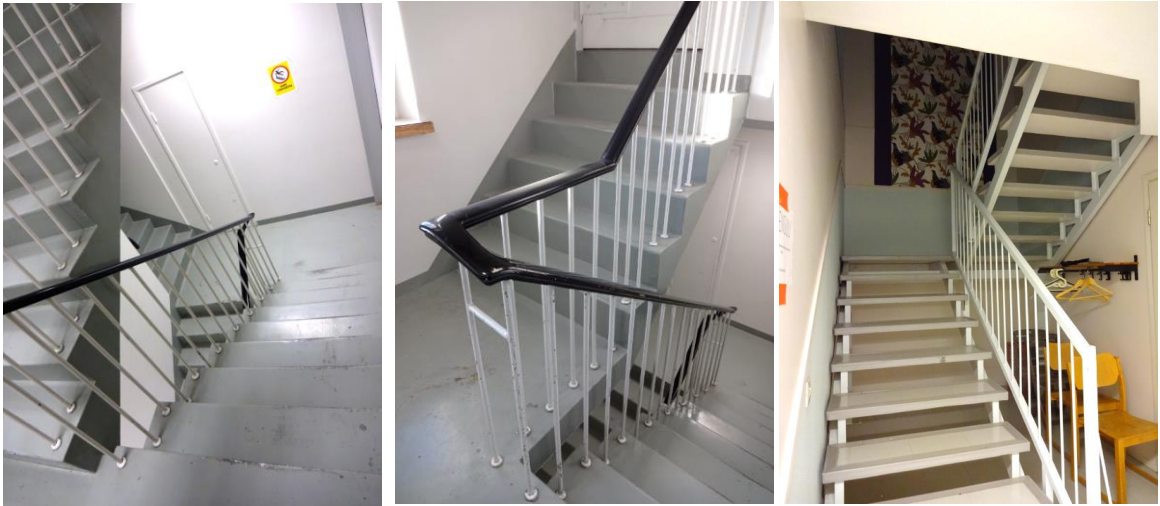
Kuvat: Toimisto-osan asema verrattuna varasto-osan vaatimattomiin pintoihin erottuu myös pihajulkisivuissa.



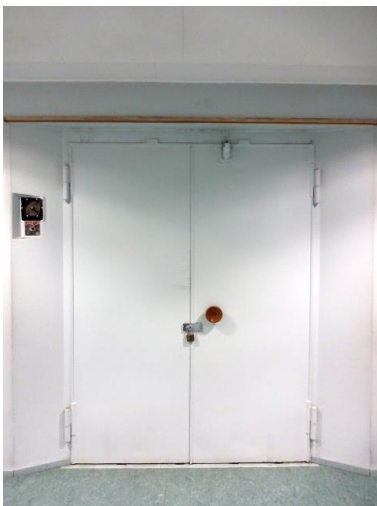
Kuvat: Asiakasportaikko on niukka mutta olennainen osa arkkitehtuuria. Vaakaikkunat ovat ennen kaikkea valoaukkoja, vaikka niistä on näkymiä Sirkkalan suuntaan.



Kuvat: Asiakashissi ja osa pinnoista on alkuperäisiä.



Kuvat: Sisäportaat ovat ilmeeltään vaatimattomia. Osa toimiston myöhemmästä avoporraskäytävästä on suljettu ilmanvaihtosysteemin vuoksi.



Kuvat: Tavarahissi ei ole käytössä, mutta kunnosta ei ole tietoa. Tukku- ja kauppa-alueen jäänteet ovat jäljellä.



Kuvat: Toimisto- ja vastaanottohuoneiksi muunnetut myynti- ja konttoritilat ovat sisustuksiltaan ja väreiltään tyypillistä 1980-lukua.



Kuvat: Pilareita on verhottu osaksi kevyitä väliseinärakenteita.



Kuvat: Funkismuotoja.



Kuvat: Konttorinäkömä lastauspihalle.



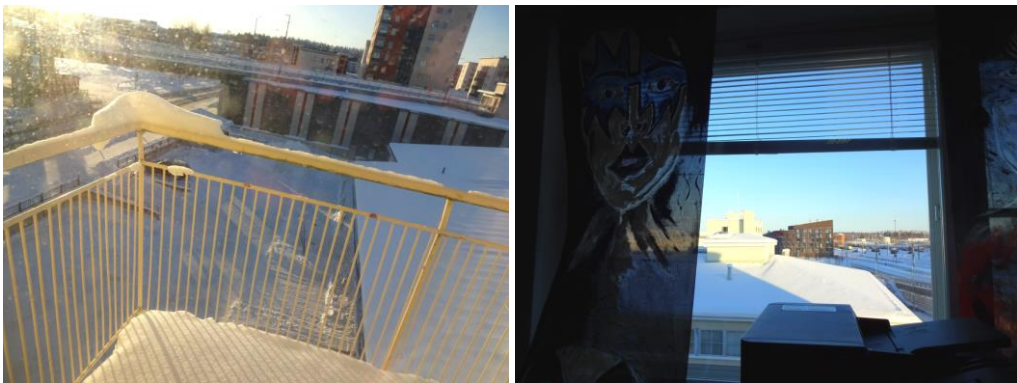
Kuvat: Kolmannen kerroksen henkilökunnan joelle avautuva kahvihuone on ollut viimeisiin aikoihin asti samassa käytössä. Väliseinäjärjestelyt ovat voineet muuttua.



Kuvat: Kahvihuoneen kulman kiertävältä pitkältä ulokeparvekkeelta on komea panoraamanäkymä kaupungille.



Kuvat: Ylimmän kerroksen asunto on niukasti käytännöllinen. palvelijanhuone, ruokailuhuone.



Kuvat: Asunnon makuuhuoneen parveke on myöhempi lisä, mutta ilmeisen varhainen. Näkymät myös rautatieaseman suuntaan ovat hyvät.



Kuvat: Asunnon kylpyhuone ja wc.



Kuvat: Pihan sisänurkasta on käynti kaupungin käytössä vielä oleviin sosiaalityöihin.



Kuvat: Matalan makasiinin laajennusosan parvikerroksessa, jonne on käynti sisäportaasta, on monimuotoista tilaa, joka on ilmeisesti ollut kanttiinityyppisessä käytössä. Valo siivilöityy lukuisten laatikkomaisten kattoikkunoiden kautta.



Kuvat: Paikoitellen rakenteiden kunto on heikohko ja hylätyt tilat ovat rojun peitossa.



Kuvat: Myös toimistupuolella on jätetty kriittiset talotekniikan paikat helposti löydettäviksi.



Kuvat: Kellarin varastotilassa matalan siiven alla on toiminut kirpputori ja kierrätyskeskus, jonka jäljiltä tilassa on yhä irtaimistoa. Yksinkertainen ovi johtaa toimisto-osan alla olevaan kattilahuoneeseen ja pariovet varastoon.



Kuvat: Kellariin ulottuu myös tavarahissi, jonka sisäänkäynti piiloutuu kalusteiden taakse. Sosiaalitiloja.



Kuvat: Toimisto-osan kellarissa on sekä varastokäyttöä että entisiä sosiaalitiloja saunaosastoineen.





Kuvat: Jo vanhimman varasto-osan kellarin alkuperäinen lastaussisäänkäynti pistoraiteelta ja jokirannasta kellariin on kulkenut käytävän suunnassa pohjoisesta kulmasta. Tiloissa on kaupunginteatterin irtaimistovarasto. Ovet ovat joko jykeviä tai puhdasta rekvisiittaa.



Kohteen suunnittelutilanne ja inventoinnit

Kiinteistö sisältyy yleispiirteisellä tarkkuudella valtakunnalliseen inventointiin valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen osalta. Lisäksi se on mukana Pohjois-Karjalan vaihemaakuntakaavan modernin rakennusperinnön inventointikohteiden luettelossa 2021. Tarkempaa rakennushistoriallista selvitystä ei ole tehty: peruskortti-inventointitiedoissa vuodelta 2002 (Hannu Nokelainen) on keskitytty lupa-arkiston tietoihin. Kaavaselostuksissa on rakennettua ympäristöä sivuttu viitteenomaisesti.

Kiinteistön konttoriosalla on asemakaavan suojelumerkintä. Samoin se on todettu suojelumerkinnällä Penttilän osayleiskaavassa 2002. Asemakaavassa vuodelta 2005 korttelialue on osoitettu liikekäyttöön K. Käynnissä olevalla asemakaavan muutoksella tutkitaan alueen käyttötarkoituksen mahdollista laajentamista esimerkiksi asuinkäyttöön. Samalla tutkitaan täydennysrakentamista erityisesti tontin lounaislaidalle eli osittain varasto-osan tilalle.



Kuvat: Inventointikuvat 2002. Arkistokuvia julkisivuremontista 2002. Alavassemalla purettu korjaamosiipi. Joensuun kaupunki.

perustiedot

Kohde ID 167-016-63 Kohteen nimi Penttiläncatu 7-9 (Jokikatu 3)

Uusi kohde Hae Tulosta Poista Sulje tietokanta

Perustiedot Rakennus Historia Nykytila Luettelointiperusteet Lähteet ja Lisätiedot Kuvat 6030

Kohteen historia

Rakennus on valmistunut kahdessa vaiheessa vuosina 1949/1950. Toimi alun perin toimisto/varastorakennuksena Kesko Oy:lle. Matalampi siipi oli varasto-osa, jossa nykyään kaupunginarkisto. Se rakennettiin 1949. Kerrostalo-osa, jossa nykyään on terveydenhuoltopalveluja, rakennettiin 1950. 1953 kellarikerrokseen pakkastilat. 1963 sosiaalityötilat. 1966 muutoksia 1. kerroksessa. 1973 sosiaalityötilan varastosiivessä sijainneiden asuintilojen laajennus. 1981 toimistotiloja varstosiipeen. 1987, 1985, 1982, muutoksia kerrostalo-osaa 1. - 4. kerrokseen, pääosin huonejakojen muutoksia. 1989 terveyskeskuksen varastot kerrostalo-osaan. 1990 kaupunginarkisto varastosiipeen. Kaupungin ATK-keskus kerrostalo-osaa 1. kerrokseen. 1997 3. kerros muutettiin lääkäriasemaksi. Rakennuksen ulkomitat eivät ole muuttuneet mutta sisäistä huonejakoa on muutettu useaan otteeseen. 2002 taloon tehdään julkisivuremontti.

Kuva: ote inventointitietokannasta.

Yhteenveto

Arvotus

Kohteen merkittävimmät rakennushistorialliset arvot keskittyvät sen kaupunkikuvalliseen asemaan osana Aittarannan funkiskokonaisuutta ja jokirannan maisemaa. Historiallisesti kohde edustaa 1900-luvun kehittyvää elinkeinohistoriaa.

Kohteella on arvioitava olevan erityisesti historiallista ja maisemallista arvoa. Rakennushistorialliset arvot ovat vaatimattomat, mutta kohde edustaa kuitenkin hyvää edullista sotienjälkeistä käyttöfunkista. Rakennetun ympäristön kerroksellisessa rakenteessa kohteella on merkitystä kokonaisuuden osana.

Aiemmissa kaavojen yhteydessä laadittujen selvitysten perusteella on päädytty ainoastaan tuoremman nelikerroksisen toimisto-osan suojeluun. Se onkin näkyvin osa kokonaisuutta. Matalan varasto-osan tuleva käyttö olisikin suhteellisen hankala sovittaa osaksi tontin käyttöä. Sen maisemallinen arvo on etupäässä massallinen ja siten myös korvattavissa. Tällöin sen todennäköisesti poistuva merkitys ympäristössään edustaa historiallista arvoa.

Lähteet

Kirjallisuuslähteet

Ahonen Kalevi, Tuunanen Erkki, Elsinen Pertti.
Joensuun kaupungin historia II-IV. Joensuu 1986

Aarnio Samu & Kononen Suonna & Piiparinen Pekka
(2018). Pohjois-Karjalan arkkitehtuuriopas.
Sanomalehti Karjalainen 2018

Aittarannan alueen historiaselvitys. Tutkimusraportti.
Suunnittelukeskus Oy Väylä 2005

Björk Helena, Vartiainen Juha-Pekka. Penttilän
osayleiskaava. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät
rakennukset ja alueet. Alustava selvitys. Joensuun
kaupunki, tekninen virasto, kaavoitus 2002

Internet- ja intranetlähteet, viitattu kesällä 2021

Sanomalehti Karjalaisen verkkopalvelu
<https://www.karjalainen.fi/>

<http://www.kaupunkiyhdistys.jns.fi/vanhajoensuu/>

Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-
1979

Vantaan kaupunki
<http://www.vantaa.fi/>

<http://www.sakkola.fi/>

KY-talo. Rakennushistoriaselvitys.
Jones Lang LaSalle Finland Oy 2019
Helsingin kaupunki
<https://www.hel.fi/>

Kun Helsinkiin rakennettiin City.
Keskustan vuosina 1945-1990 valmistuneet
liikerakennukset.
Helsingin kaupunginmuseo, Aura Kivilaakso 2014
<https://www.hel.fi/>

Paikkarinkatu 2-4. Sundmanin keksitehdas.
Rakennushistoriaselvitys. Ark-byroo 13.2. 2015
Lohjan kaupunki
<http://lohja.emmi.fi/>

Ilta-Sanomat
<http://www.is.fi/>

Pohjois-Karjalan museo
<https://pohjoiskarjalanmuseo.fi/>

Joensuun kaupunki
<https://www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat/>
Kaupungin tietokannat

Kuvalähteet

Kansallisarkisto
<http://digi.narc.fi/>

Museoviraston karttapalvelu
<https://kartta.museoverkko.fi/>

Paikkatietoikkuna
Maanmittauslaitos
<http://www.paikkatietoikkuna.fi/>

Museovirasto.
<http://kuvakokoelmat.fi/>

Ark-byroo Oy

Akaan Seutu

Työväen Arkisto

Kansan Arkisto
<http://www.arjenhistoria.fi/>

Pohjois-Karjalan museo

Joensuun kaupunki
Rakennuslupa-arkisto

Joensuun kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
Päivi Mujunen 2021

Kiitokset

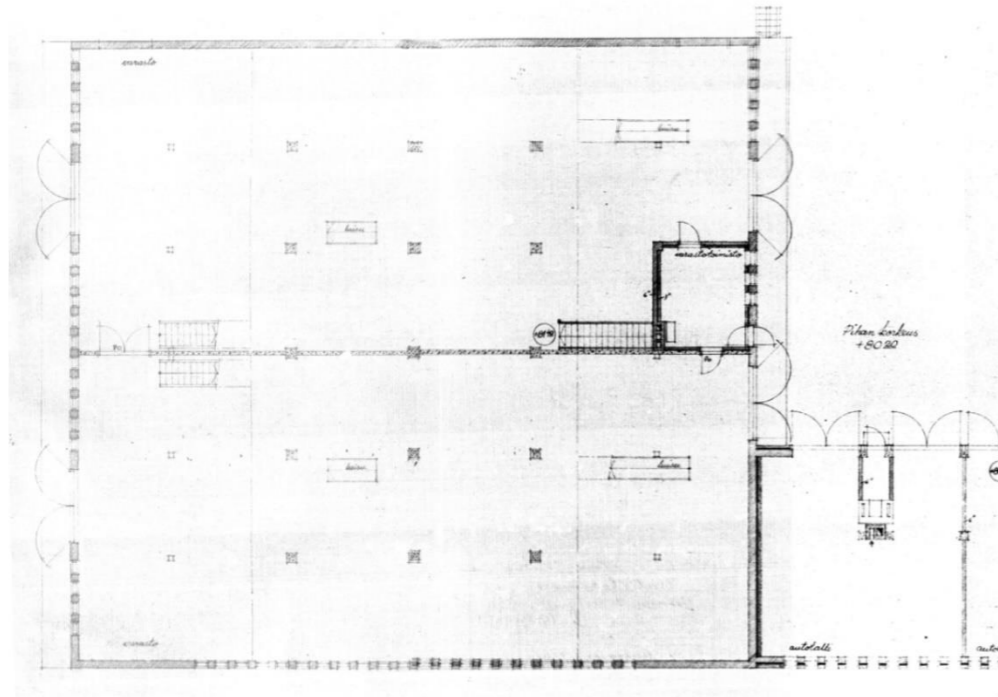
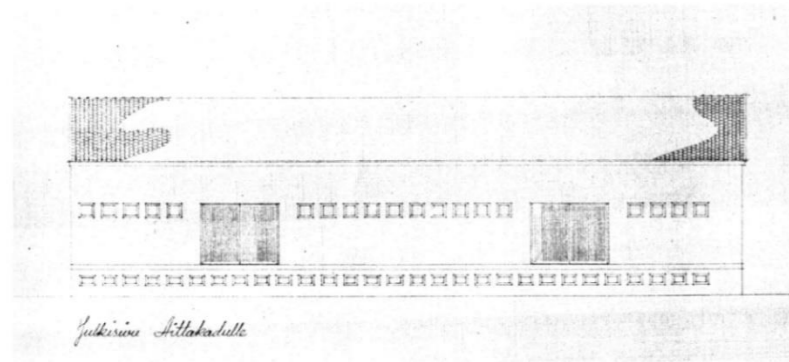
Joensuun kaupungin tilakeskus
Tilapäällikkö Joni Sorjonen

Pohjois-Karjalan museo
Amanuenssi Mikko Westman
Amanuenssi Erkki Matikainen

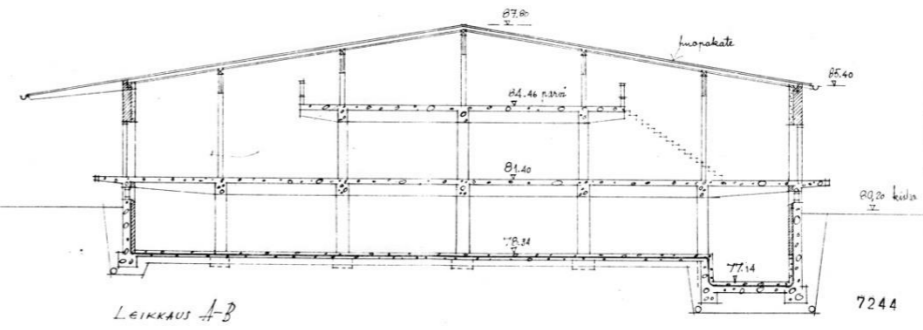
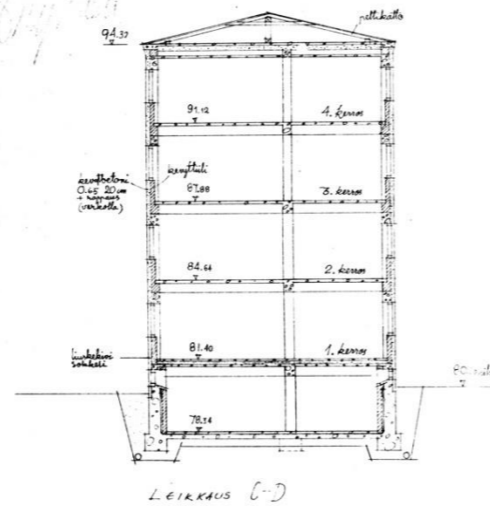
Ark-byroo Oy

Akaan Seutu

Liite Rakennuslupakuvia Ei mittakaavassa

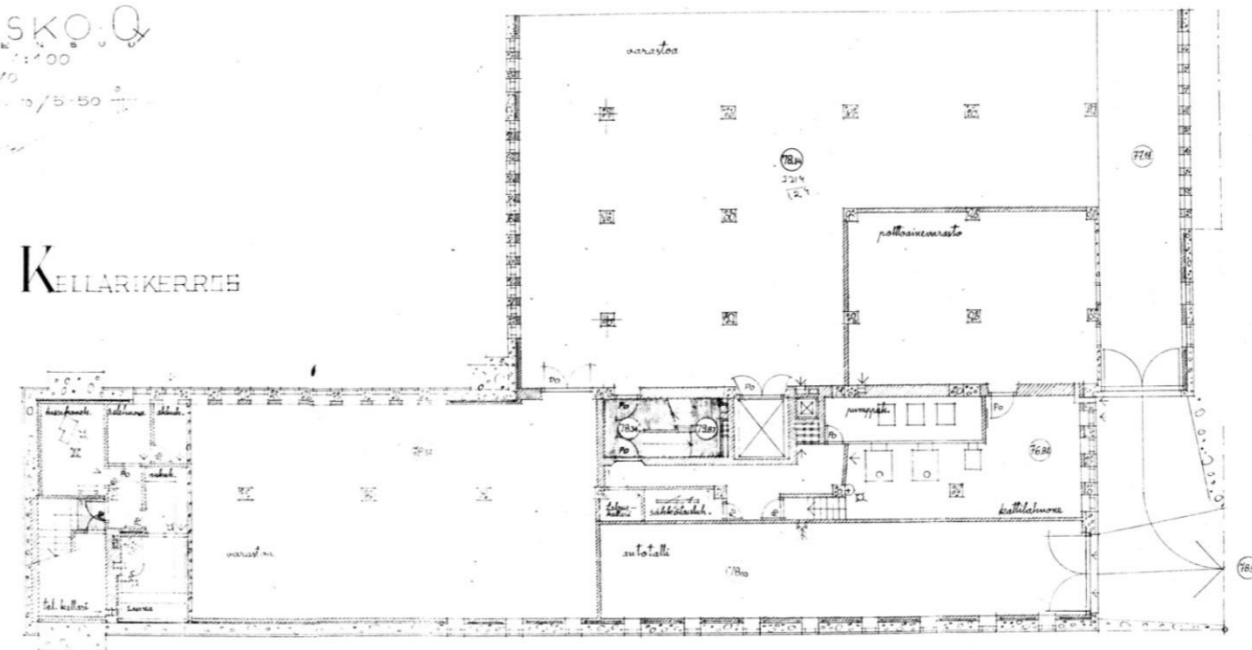


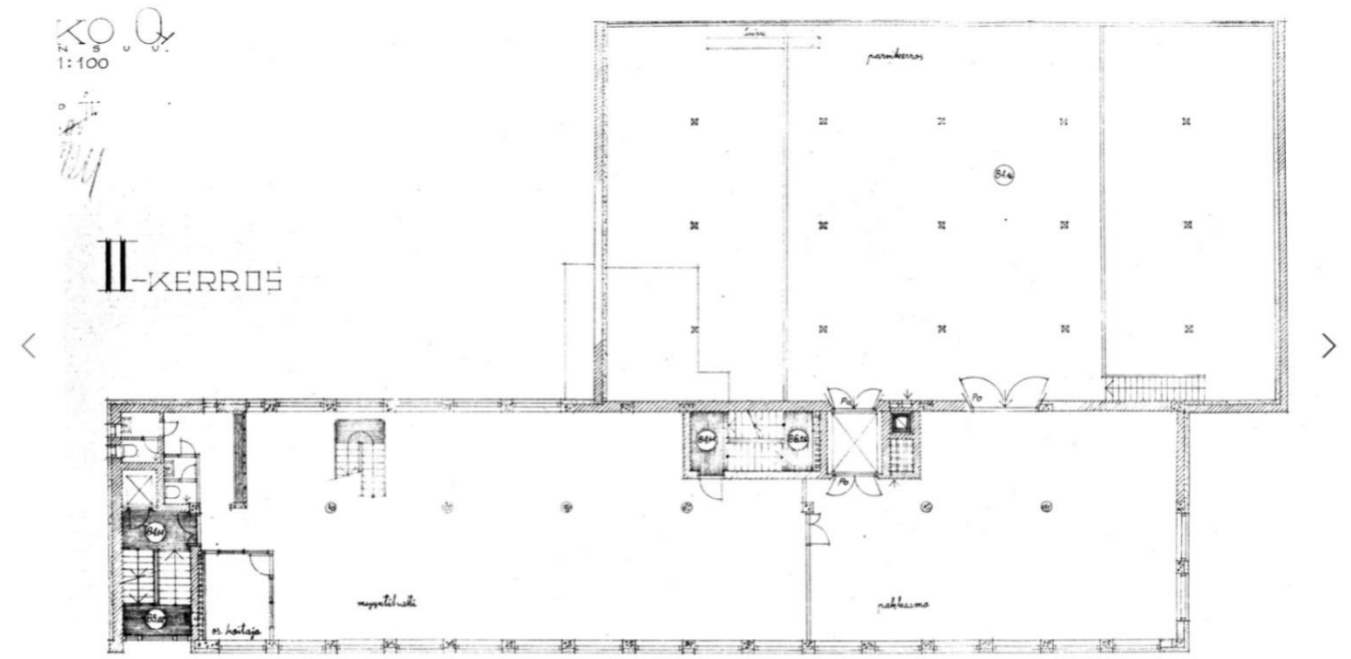
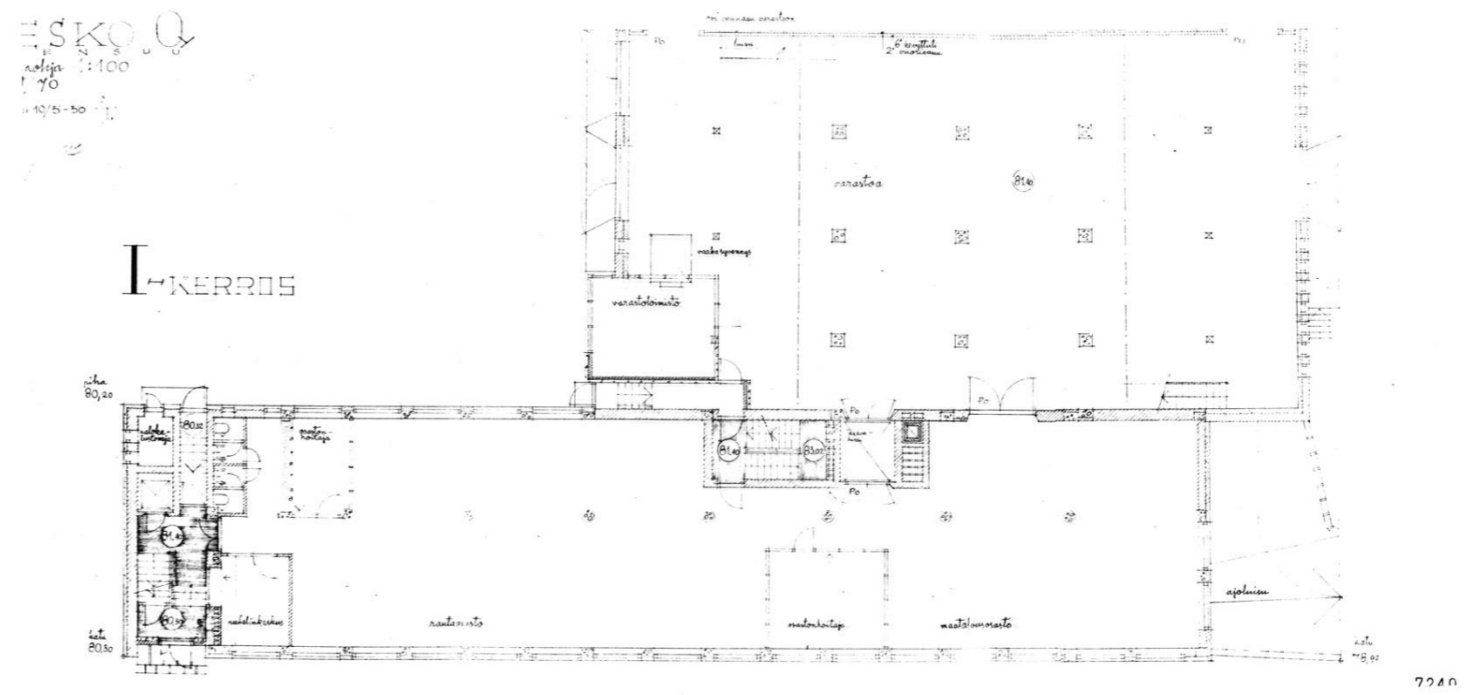
KESKO Q
 leikkauksia 1:100
 N:o 43/70
 10/5-50



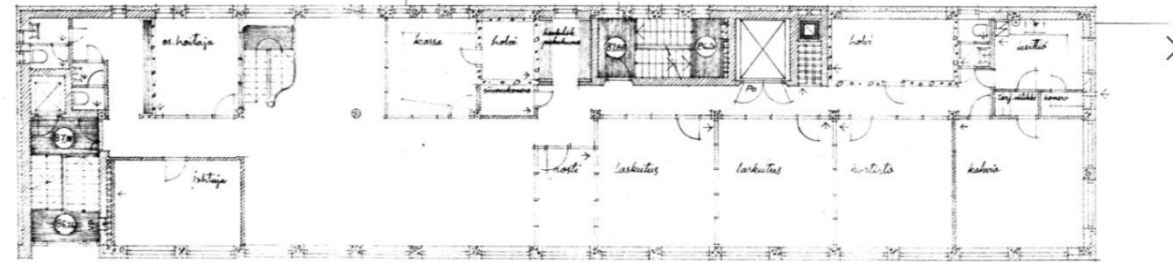
KESKO Q
 leikkauksia 1:100
 N:o 43/70
 10/5-50

KELLARIKERROS



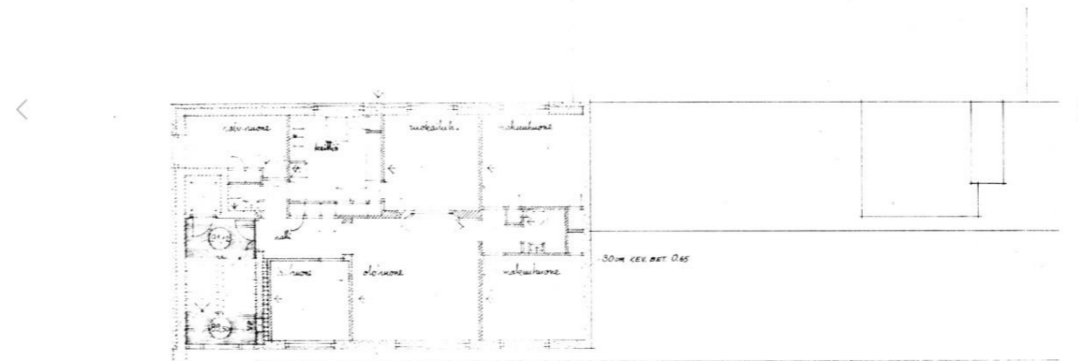


III-KERROS

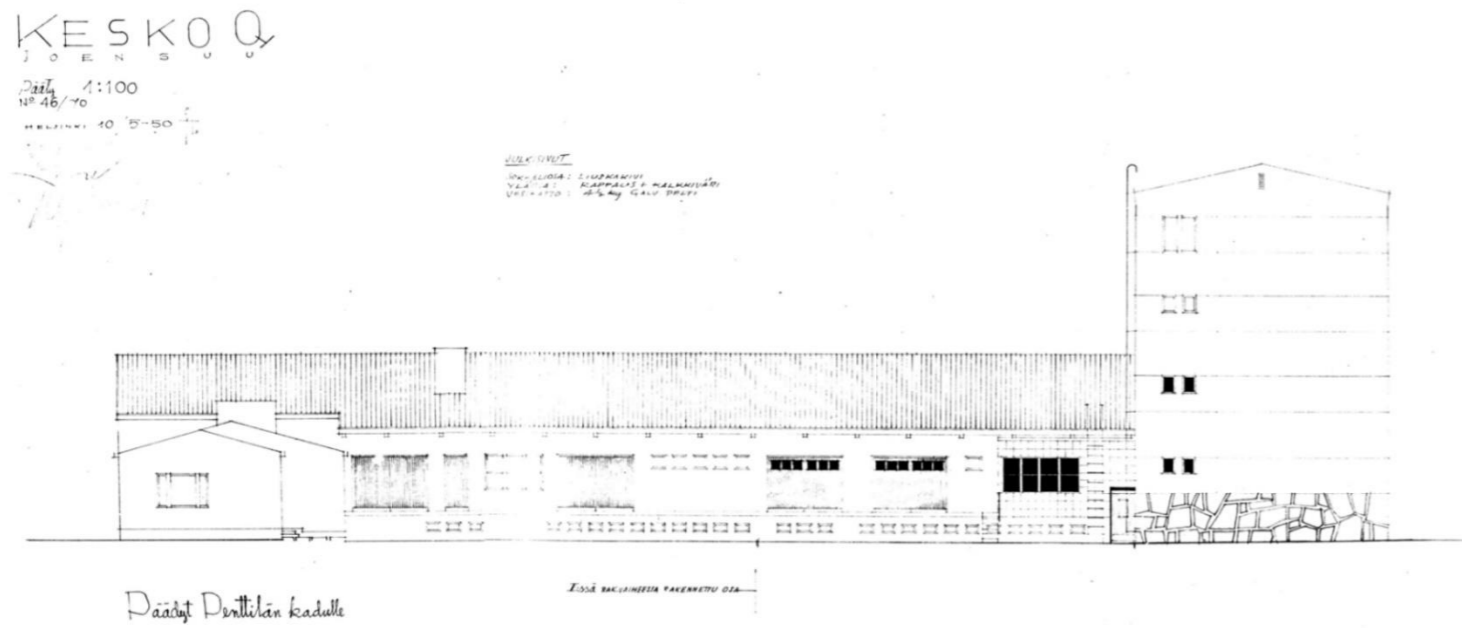
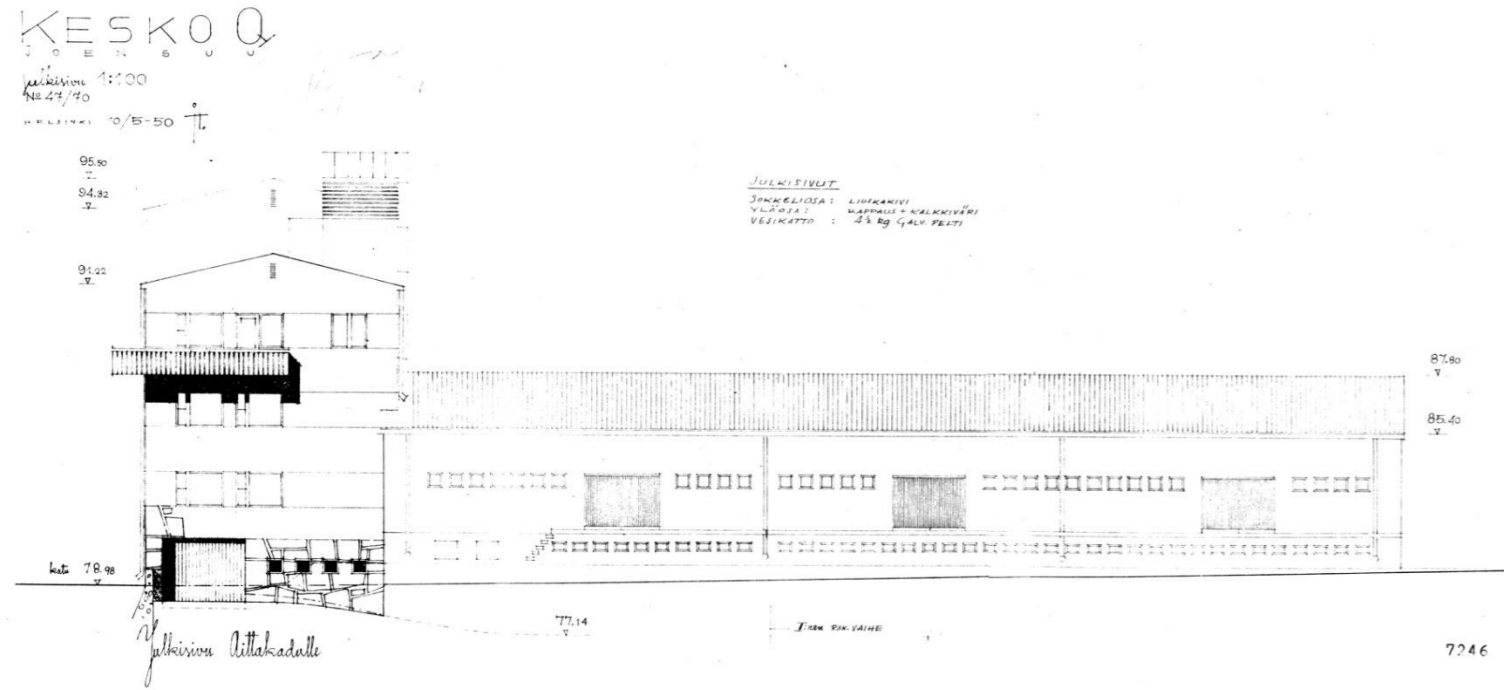


L. 1012
 L. 1013
 L. 1014
 L. 1015
 L. 1016
 L. 1017
 L. 1018
 L. 1019
 L. 1020
 L. 1021
 L. 1022
 L. 1023
 L. 1024
 L. 1025
 L. 1026
 L. 1027
 L. 1028
 L. 1029
 L. 1030
 L. 1031
 L. 1032
 L. 1033
 L. 1034
 L. 1035
 L. 1036
 L. 1037
 L. 1038
 L. 1039
 L. 1040
 L. 1041
 L. 1042
 L. 1043
 L. 1044
 L. 1045
 L. 1046
 L. 1047
 L. 1048
 L. 1049
 L. 1050
 L. 1051
 L. 1052
 L. 1053
 L. 1054
 L. 1055
 L. 1056
 L. 1057
 L. 1058
 L. 1059
 L. 1060
 L. 1061
 L. 1062
 L. 1063
 L. 1064
 L. 1065
 L. 1066
 L. 1067
 L. 1068
 L. 1069
 L. 1070
 L. 1071
 L. 1072
 L. 1073
 L. 1074
 L. 1075
 L. 1076
 L. 1077
 L. 1078
 L. 1079
 L. 1080
 L. 1081
 L. 1082
 L. 1083
 L. 1084
 L. 1085
 L. 1086
 L. 1087
 L. 1088
 L. 1089
 L. 1090
 L. 1091
 L. 1092
 L. 1093
 L. 1094
 L. 1095
 L. 1096
 L. 1097
 L. 1098
 L. 1099
 L. 1100

IV-KERROS



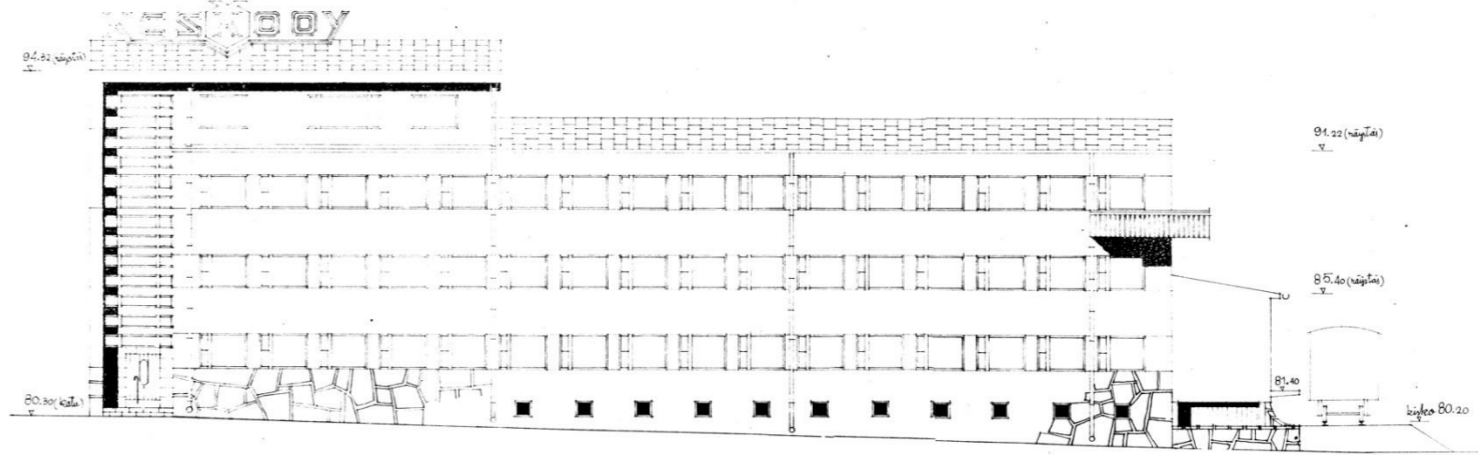
Liite Rakennuslupakuvia Ei mittakaavassa



KESKOU

Julkisivu 1:100
N:o 45/70
Keskou 10, 5-50

JULKISIVUT
KORKEUS: 4.100 M
VÄLIT: 0.800 M - 0.850 M
KÄSITTELY: 1/2000 MÄÄLÄ

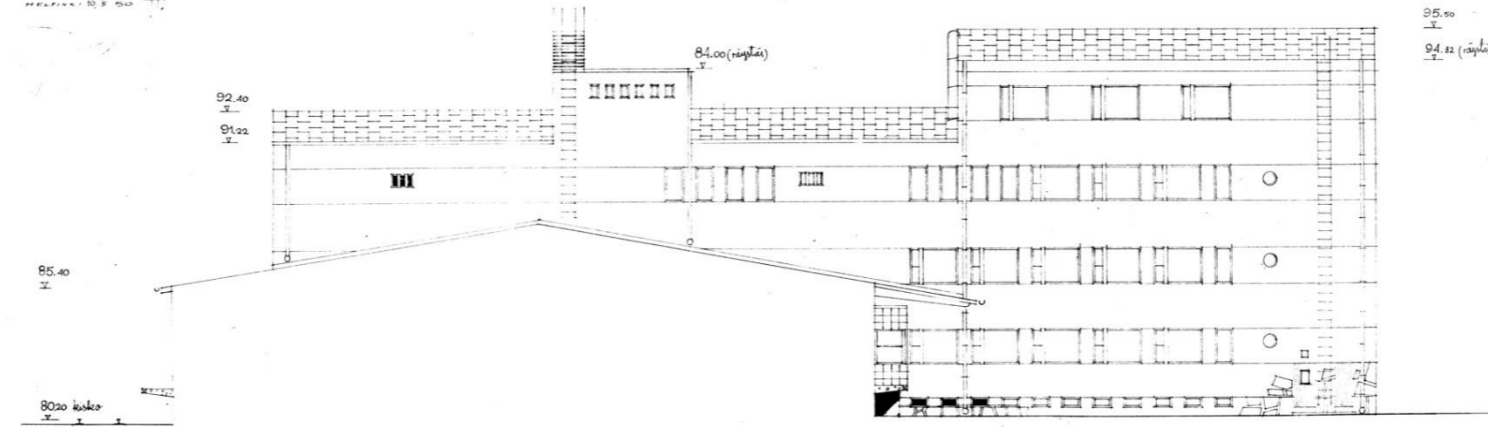


Julkisivu Yöskadulle

KESKOU

Julkisivu sivalla 1:100
N:o 44/70
Keskou 10, 5-50

95.50
94.82 (säpö)



Diharivu

JULKISIVUT
KORKEUS: 4.100 M
VÄLIT: 0.800 M - 0.850 M
KÄSITTELY: 1/2000 MÄÄLÄ

7248









Penttilänkatu 7-9
Asemakaavan muutos

OAS-vaiheen
palautteet ja vastineet

J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 13.1. 2021.

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

Joensuun kaupunki, ympäristöpalvelut 15.1. 2021

Alue sijaitsee liikennemelualueella. Melun osalta tulee tehdä erillisselvitys. Alueelta on tehty Aittarannan asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitys maaperän pilaantuneisuudesta. Sen mukaisesti tontti on puhdistettu puretun rakennuksen alueelta. Muulla alueella ei pilaantuneisuutta ole todettu. Koska tontilla ei ole viheraluetta, tulisi pohtia viherseinien ja viherkattoratkaisun mahdollisuutta.

Vastine: Selvitystarve mainitaan asiakirjoissa. Viherkatot ovat uudisrakennuksissa mahdollisia.

Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut	18.1. 2021
Pohjois-Karjalan ympäristöterveys	18.1. 2021
Eltel Networks Oy	20.1. 2021
Pohjois-Karjalan pelastuslaitos	1.2. 2021
Joensuun seudun luonnonystävät	7.2. 2021

Ei lausuttavaa.

Savon Voima Oyj 20.1. 2021

Oleva kaukolämpöverkosto alueella tulee huomioida. Mahdolliset siirto- ja muutuskustannukset kuuluvat toteuttajalle. Kaukolämpöä tarjotaan lämmitysmuodoksi uusille rakennuskohteille.

Vastine: Ei lisättävää.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus 26.1. 2021

Entinen Hankkijan varasto- ja konttorirakennus kuuluu joen itärannan puoleiseen entisten keskusliikkeiden varstorakennusten rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen funkkiskokonaisuuteen, joka on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä "Joensuun rantapuistovyöhyke". Voimassa olevassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssä Penttilä on merkitty teollisuustoimintojen alueeksi T ja Penttilän osayleiskaavassa (2002) keskustatoimintojen aluetta C. Muutettavassa asemakaavassa (2005) alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, ja korkeammalla konttoriosalla on suojelumerkintä.

ELY-keskus pitää kaavahanketta perusteltuna alueen kehittämiseksi ja vastaamaan yhteiskuntarakenteen tarpeita kestäväällä tavalla. Kulttuurihistoriallisten arvojen ja kaavan vaikutusten arvioimiseksi tulee Hankkijan talosta laatia rakennushistoriallinen selvitys.

Vastine: Rakennushistoriallinen selvitys laaditaan.

J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Joensuun Vesi liikelaitos

3.2. 2021

Kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen ja mahdollinen täydennysrakentaminen saattaa aiheuttaa nykyistä suurempaa vedenkulutusta, jolloin verkoston kapasiteetin riittävyys tulee tarkistaa. Vanhojen tonttijohtojen purkaminen ja uusien rakentaminen tulee suorittaa Joensuun Veden ohjeiden mukaisesti hakijan toimesta.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten automaattisten sammutuslaitteiden vaatima veden tarve. Tarvittaessa sammutuslaitteiden vaatima vesimäärä on järjestettävä kiinteistökohtaisella sammutusvesisäiliöllä.

Vastine: Kaavasunnitelmasta esitetään lausuntopyyntö. Toteutukseen liittyvät järjestelyt tulevat arvioitaviksi tulevan rakentajan toimesta.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

5.2. 2021

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C), valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristöalueelle (ma/kv, Joensuun rantapuistovyöhyke) sekä kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk). Kuhasalon sekä Karsikon välille on osoitettu viheryhteystarve. Maakuntakaava 2040 1.vaiheen kaavatyö on käynnissä, jossa yhtenä teemana käsitellään rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavatyössä tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöalueen suunnittelumääräyksen mukaisesti kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus ja ominaispiirteet sekä turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.

Maakuntakaava 2040 1.vaiheen kaavatyötä varten on laadittu kulttuuriympäristöselvitys, jossa Hankkijan kiinteistö on ollut mukana inventointikohteena.

Vastine: Ei lisättävää.

Caruna Espoo Oy

8.2. 2021

Sähkönjakeluverkko on esitetty liitteessä. Vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta, ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti/paikka. Kaavaehdotusvaiheessa annetaan erikseen lausunto.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

12.2. 2021

Korttelialue käsittää alun perin Hankkijan konttori- ja varastokiinteistöksi vuosina 1949 ja 1950 suunnitellun rakennuksen. Rakennus kuuluu joen itärannan entisten keskusliikkeiden varastorakennusten rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen rakennuskokonaisuuteen osana valtakunnallisesti arvokasta jokirannan rakennettua ympäristöä (RKY, Joensuun rantapuistovyöhyke).

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 (2020) Penttilä on merkitty teollisuustoimintojen alueeksi (T). Maakuntaliiton käynnistämän uuden vaihemaakuntakaavan (Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe) laadinnan yhteydessä laaditaan maakunnan modernin rakennusperinnön inventointi. Aittarannan pohjoisosa (mm. Penttilänkatu 7-9) on inventointi- ja arvottomistustyöryhmän toimesta esitetty ehdolle maakunnallisesti merkittäväksi aluekohteeksi.

J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Penttilän osayleiskaavassa (2002) ko. alue on keskustoimintojen aluetta (C). Voimassa olevassa asema-kaavassa (2005) muutosalue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korkeammalla konttoriosalla on suojelumerkintä (sr).

Museo suoritti yhdessä Joensuun kaupungin kaavoituksen kanssa alueelle katselmuksen 13. tammi-kuuta 2021. Rakennushistoriallisen selvityksen laadinta kohteesta on kannatettavaa, jolloin kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön voidaan arvioida paremmin.

Vastine: Rakennushistoriallinen selvitys laaditaan.

Museovirasto

27.1. 2021

Pohjois-Karjalan kulttuuriympäristöasioita hoitaa Pohjois-Karjalan maakuntamuseo.

Vastine: Ei lisättävää.

Kannanotto 1

22.1. 2021

Toivomus, että rakennuksen korkeus ei ylitä vanhan osan korkeutta. Vanhan osan täytyisi säilyttää myös oma arkkitehtoninen asemansa rakennuskokonaisuudessa. Myös rannansuuntainen rakennus voisi istua siihen hyvin. Olisi tärkeää, että rakennuksella on ympäristössään selkeä arkkitehtoninen arvo. Mahdollisesti paikalle voisi sopia myös jokin esim. terassityyppinen ratkaisu niin, että vanha osa jää näkyville myös sillalle päin, uusi osa on ilmava ja toisaalta kuitenkin saadaan neliöitä. Mahdollisesti rakennus voisi myös olla matalampi sillalle päin niin, että näkymä teatterille säilyy.

Toivomus, että kaavoitus mahdollistaa sekä asumisen että esim. liike- ja toimistotilat. Erityisesti rannan puolelle olisi hyvä varata kivijalkapotentiaalia. Erittäin tärkeää on, ettei käy niin kuin esim. kerrostalossa Ylisoutajan sillalta Ruusupuistoon päin, jossa kaikkein hienoimmalla paikalla kivijalassa joelle päin on ilmeisesti pesutupa ja pyöräkellareita. Tai niin kuin Penttilänrannan kerrostalojen pihalla, jossa hienoimmalla paikalla joelle päin on mattojen tamppausteline ja istuinpenkki on selkänoja joelle päin. Sinänsä sopii hyvin, jos rakennukset ovat asuinkäytössä. Olisi kuitenkin hyvä, jos rakennuksen kivijalassa on varaus myös edustaville liiketiloille, eikä sitä tilaa hukata ainakaan esim. säilytysratkaisuihin. Olisikin hienoa, että jos kivijalkaan tulee liiketiloja, ne olisivat hyvin muunneltavia ja jaettavia. Ehkä niihin sopisi edes ajoittain pienempi tai suurempi galleriakin joko itsenäisenä tai osana jotakin muuta kokonaisuutta. Tärkeää olisi lähinnä potentiaali ja muotoutuvuus, kun tämä puoli rantaa hakee keskustamaista olomuotoa.

Penttilänrannassa on ollut käytössä prosenttitaide. Toivomme, että se jatkuu yhä enemmän myös sillan tällä puolella, kuten on esim. rantaraitilla grafiikan pajalle päin mennessä. Aivan vieressähän on grafiikan paja, mahdollisesti sen voisi myös jollain lailla huomioida asiassa. Prosenttitaide antaa ympäristölle oman aivan uniikin leimansa ja arvonsa.

Vastine: Ideoita otetaan suunnittelussa huomioon.

Joensuussa 9.2. 2022

Kaupunkirakennepalvelut

PM

J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

**Penttilänkatu 7-9
Asemakaavan muutos**

**Luonnosvaiheen
palautteet ja vastineet**

J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 10.2.-7.3. 2022 välisen ajan.

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

Joensuun kaupunkikeskustayhdistys	10.2. 2022
Pohjois-Karjalan ympäristöterveys	11.2. 2022
Joensuun kaupunki, hyvinvointipalvelut	16.2. 2022
Joensuun kaupunki, liikuntapalvelut	23.2. 2022

Ei lausuttavaa.

Väylävirasto	22.2. 2022
---------------------	-------------------

Rautateiden näkökulmasta ei Väylävirastolla ole huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Pohjois-Karjalan pelastuslaitos	2.3. 2022
--	------------------

Ei huomautettavaa.

Joensuun Vesi liikelaitos	3.3. 2022
----------------------------------	------------------

Ei lisättävää 3.2. 2021 annettuun lausuntoon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus	15.2. 2022
------------------------------------	-------------------

Keskon ja Hankkijan konttori- ja varastorakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys vuonna 2021. Se antaa mahdollisuudet tarkastella kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä kohteen suojeluarvoja. sr-1-kaavamääräykseen on lisättävä, että ennen merkittäviä muutostoimia on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Uudisrakennusmassat tulevat olemaan kaupunkikuvallisesti poikkeuksellisen näkyvällä paikalla osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Joensuun rantapuistovyöhyke). Lisäksi uudisrakentaminen tulee olemaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ns. Hankkijan talon (1949–1950) kupeessa sekä vastaavan arvokohteen – entisen Osuusliike Oman-Avun varastorakennuksen (1939) – välittömässä läheisyydessä. Tämän vuoksi ELY-keskuksen mielestä uudisrakennusmassoille olisi laadittava yleisiä määräyksiä tarkemmat rakentamistapaohjeet. Osaltaan niiden avulla on mahdollista varmistua suunnittelun laadusta ja uudisrakentamisen sopeutumisesta rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

ELY-keskus esittää kaavamääräykseen lisättäväksi, että ELY-keskukselta ja museoviranomaiselta pyydetäisiin lausunto uudisrakentamisen luonnoksista.

Vastine: Yleismääräyksiä tarkistetaan lausuntokäytännön erityisesti museoviranomaisen osalta. Selostuksen vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa. Toteutusta ohjaavat myös kaupungin sisäiset toimielimet kuten kaupunkikuvatyöryhmä. Yksittäisille asemakaavakortteille ei tyypillisesti ole tehty rakentamistapaohjeita, vaan niiden rakentamista ohjataan tarkemmin hankekohtaisesti.

J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Joensuun kaupunki, ympäristönsuojelu 22.2. 2022

Asemakaavamääräyksillä tulisi voimakkaammin ohjata viherkattojen, viherseinien ja oleskelualueen viherratkaisujen toteuttamista.

Vastine: Viherratkaisujen toteutus on kaavan puitteissa mahdollista, mutta tämä riippuu suuresti rakennussuunnitteluvaiheen ratkaisusta. Kannelliselle oleskelualueelle ei liene mahdollista istuttaa suuria puita: sen sijaan muut istutusratkaisut ovat mahdollisia. Kaavamääräyksiä tarkennetaan.

Caruna Espoo Oy

25.2. 2022

Sähkönjakeluverkko on esitetty liitteessä. Kiinteistössä on sisällä muuntamo.

Kaavan vaikutukset sähkönjakeluun jäävät vähäisiksi. Vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta, ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti/paikka. Kaavaehdotusvaiheessa annetaan erikseen lausunto.

Vastine: Ei lisättävää.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

1.3. 2022

Kaavamuutosalue sijoittuu Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle, valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristöalueelle (Joensuun rantapuistovyöhyke) sekä kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle. Ehdotusvaiheessa olevassa maakuntakaava 2040, 1. vaiheessa on Hankkijan talon viereinen kohde esitetty maakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteena ”SOK:n vanha konttori- ja varistorakennus”.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto esittää, että suunnittelussa huomioidaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kaavamerkintä. Maakuntaliitolla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavamuutoksesta.

Vastine: Rakennetun kulttuuriympäristön status on huomioitu yleismääräyksissä sekä kuvattu kaavaselostuksessa. Selostuksen vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

3.3. 2022

Hankkijan entinen, kahdessa osassa vuosina 1949 ja 1950 valmistunut varasto- ja konttorirakennus kuuluu joen itärannan entisten keskusliikkeiden varistorakennusten rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen rakennuskokonaisuuteen osana valtakunnallisesti arvokasta jokirannan rakennettua ympäristöä (RKY, Joensuun rantapuistovyöhyke). Asemakaavoitusta ohjaa vuonna 2002 hyväksytty Penttilän osayleiskaava, jossa rantavyöhyke on Suvantosillan kohdalla keskustatoimintojen aluetta C. Rakennuksella on rakennussuojelun kohdemerkintä sr. Vuonna 2005 hyväksytyssä asemakaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K. Hankkijan rakennuksen konttoriosalla on suojelumerkintä. Asemakaavamuutosta varten rakennuksesta on laadittu asianmukainen rakennushistoriaselvitys (2021), jossa on kuvattu rakennus ympäristöineen laajasti. Selvityksessä mm. todetaan, että kohteen merkittävimmät rakennushistorialliset arvot keskittyvät sen kaupunkikuvalliseen asemaan osana Aittarannan funkiskokonaisuutta ja jokirannan maisemaa. Historiallisesti kohde edustaa 1900-luvun kehittyvää elinkeinohistoriaa.

J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus ja ominaispiirteet sekä turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Suunnittelualueen sijainti keskeisellä ja näkyvällä paikalla jokivarressa edellyttää korttelin täydennysrakentamisen huolellista suunnittelua ja sovittelua maisemaan.

Kaavaselostuksessa (s.16) todetaan, että korkea rakennusmassa on sijoitettu Suvantosillan suuntaisesti siten, ettei näkymä Niinivaaralta kaupungintalolle peity. Museo toivoo, että kaavassa kuvataan näkymävaikutukset ja havainnekuvat myös Niinivaaran suunnasta katsottuna. Lisäksi hankkeessa tulee arvioida uudisrakentamisen vaikutuksia Aittarannan pohjoisosan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskokonaisuuteen.

Museo on tyytyväinen, että kaavamuutoksessa suojellun konttoriosan tilanne vakiinnutetaan kaavamerkinnällä sr-1 (Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymistä).

Kaavamerkinnän sr-1 -määräykseen sekä yleismääräysten kohtiin 1 ja 2 museo esittää lisättäväksi seuraavaa: Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

Vastine: Yleismääräyksiä tarkistetaan lausuntokäytännön osalta. Selostuksen vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa. Toteutusta ohjaavat myös kaupungin sisäiset toimielimet kuten kaupunkikuvatyöryhmä.

Kaupunkikuvallisia ja näkymävaikutuksia on kaavamuutosvaiheessa havainnemallilla tarkasteltu huomattavasti tarkemmin kuin aiemmassa asemakaavassa. Tämä rajaa jatkossa rakentamista selvemmin juuri eri lähestymissuunnista ja ohjaa toteutusta ympäristön kannalta hienovaraisempaan suuntaan. Suojellun rakennusosan kunnostus mihin tahansa uuteen käyttöön edellyttää kuitenkin rakennusoikeuden pääasiallista kaavallista säilyttämistä. Koska kiinteistön tulevaisuudesta jatkossa ei ole vielä käsitystä, pyritään toimenpiteitä ohjaamaan mm. lausunnotmenettelyin tarkoin myös jatkossa.

Joensuun kaupunki, maaomaisuus

18.3. 2022

Kaava-aineistosta ei auennut, mikä kaavoitettavalla alueella olevasta kerrosalasta suojellaan tai säilytetään, paljonko puretaan ja mitä se tulee maksamaan, paljonko purkukulujen kattamisen mahdollistavaa uudisrakentamista on tulossa. Nämä on syytä selvittää tilakeskukselle ja maaomaisuudelle ennen kaavan jatkojalostusta, jotta varmistetaan kaavan pohjalta muotoutuvan taloudellisesti toteuttamiskelpoinen hanke.

Vastine: Kaavalla ei puututa edellisen asemakaavan suojelun laajuuteen tai rakennusoikeuteen. Ehdotusvaiheessa asiakirjoihin liitetään laajuustiedot sisältävä seurantalomake. Kaava mahdollistaa matalan arkisto- ja varasto-osan purkamisen.

Joensuussa 6.4. 2022

Kaupunkirakennepalvelut

PM