

Rantakatu 31 asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 19.09.2023 § 115
1663/10.02.03.00/2021

Kaavahanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin aloitteesta. Muutoksen lähtökohtana on se, että kaupungilla itsellään ei ole enää käyttöä kiinteistölle ja sen rakennuksille. Kaavamuutoksella ratkaistaan tontin ja sillä sijaitsevan rakennuksen tulevaisuus.

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin keskustassa, Rantakadun ja Yläsatamakadun risteyksessä alle 500 metrin päässä kauppatorilta. Kaava-alueeseen kuuluvat entisen konservatorion A-talon tontti, osoitteessa Rantakatu 31 ja viereistä katualuetta.

Asemakaavaratkaisun kuvaus

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla olevan rakennuksen Yläsatamakadun puoleisen siiven säilymisen, sekä uudisrakentamisen Rantakadun varteen. Asemakaavamuutoksella osoitetaan Yläsatamakadun puoleinen rakennussiipi suojeltavaksi, jolloin se muodostuu omaksi rakennukseksi. Rantakadun puoleiselle korttelin osalle esitetään 5-kerroksisen uudisrakennuksen rakentamista.

Korttelin nykyinen käyttötarkoitus, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), muutetaan asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Kaavamuutoksen myötä korttelialue pienenee 265 m²:llä, koska pyörätienä käytettävä osa liitetään Rantakadun katualueeseen. Korttelialue muodostuu kahdesta tontista.

Yläsatamakadun puoleinen tontti on kooltaan 917 m². Tontin rakennusoikeus on 1100 k-m² ja se vastaa säilytettävän rakennuksen kokoa hieman ylöspäin pyöristettynä. Tontissa on yksi rakennusala, joka myötäilee olemassa olevaa rakennusta. Rakennusala osoitetaan merkinnällä sr-1. Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa hissin ja pilareilla tuettuja parvekkeita. Ne tulee sijoittaa pihan puolelle. Säilytettävän rakennuksen kaupunkikuvallisten arvojen turvaamiseksi kaavassa on määrätty, että julkisivuihin vaikuttavista muutoksista tulee toimittaa suunnitelmia puoltava museoviranomaisen lausunto tai muu todistus rakennus- tai toimenpidelupapäätöstä varten.

Toinen tontti on suuruudeltaan 1824 m² ja sen rakennusoikeus on 3000 k-m². Tontin rakennusala sijaitsee Rantakadun varrella. Suurimmaksi kerrosluvuksi esitetään viisi kerrosta. Korttelin pysäköintialue, leikki- ja oleskelupiha sekä jätehuolto sijaitsevat tällä tontilla. Tämä edellyttää yhteisjärjestelysopimuksen ja rasitteiden perustamisen. Rakentamista koskevilla määräyksillä on pyritty siihen, että uudisrakennus soveltuu samassa korttelissa sijaitsevan rakennuksen arkkitehtuuriin, jotta kortteliin muodostuu kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kokonaisuus.

Pysäköinti on toteutettava korttelissa pääosin pihakannen alle. Osa autopaikoista voidaan toteuttaa pihakannelle ja osan voi sijoittaa tontin ulkopuolelle pysäköintilaitokseen. Yhteiskäyttöautolla voidaan pienentää autopaikkavelvoitetta.

Vireilletulovaiheen palautteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 20.5.-21.6.2021. Siitä annettiin kahdeksan lausuntoa, joista kuudessa oli kommentoitavaa. Lisäksi OAS:sta jätettiin yksi mielipide. Aloitustulovaiheen palautteiden tiivistetty kooste ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 3.

Lausuntojen merkittävät kommentit liittyivät entisen konservatorion rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja sitä koskevaan suojelutarpeeseen. Ainoassa jätetyssä mielipiteessä nostettiin huoli uudisrakentamisen korkeudesta ja ikkunoiden sijoittamisesta naapuritontin läheisyyteen.

Vastineissa todettiin, ettei rakennuksen täydellistä suojelua ole nähty mahdollisena vaihtoehtona. Sen sijaan kaavaluonnosratkaisu perustuu kompromissimalliin, jossa Ylläsatamakadun rakennusosa säilytetään ja sen rinnalle mahdollistetaan uudisrakentaminen.

Luonnosvaiheen palautteet

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 15.9.-17.10.2022. Kaavaluonnoksesta annettiin kahdeksan lausuntoa, joista viidessä oli kommentoitavaa. Pelastuslaitoksella, Joensuun vedellä, eikä Telialla ollut huomautettavaa. Mielipiteitä oli vain yksi. Luonnosvaiheen palautteiden tiivistetty kooste ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 5.

Merkittävimmät lausunnot jättivät jälleen Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja alueellinen vastuumuseo. Kummassakin lausunnossa muistutetaan entisen kauppaopilaitoksen kaupunkikuvallisesta ja historiallisesta arvosta.

ELY-keskus esittää muun muassa, että Rantakadun rakennusmassan säilymisen edellytyksiä ja/tai säilymisen esteitä tarkasteltaisiin tarkemmin tai mikäli se ei ole mahdollista, tutkittaisiin kaavaluonnoksessa esitettyä matalamman uudisrakennuksen edellytyksiä. Lisäksi ELY-keskus suhtautuu kielteisesti kaavaluonnoksen määräykseen, jonka mukaan saa toteuttaa ranskalaisia parvekkeita ja aurinkokeräimiä suojeltavan osan Ylläsatamakadun puoleiselle sivulle.

Alueellinen vastuumuseo puolestaan toivoo, että kaavaratkaisu pohjautuisi vaihtoehtoon, jossa koulurakennus säilyisi kokonaisuudessaan ja siihen mahdollistettaisiin uusi käyttötarkoitus. Ratkaisu olisi kaupungin ilmastotavoitteiden osalta kannatettavin. Museo toteaa lisäksi, että kaavaselostuksessa on esitetty vaihtelevia arvioita rakennuksen kunnosta ja korjauskustannuksista, eikä siinä ole arvioitu kaavan vaikutuksia kaupungin ilmastotavoitteisiin.

Ympäristönsuojelunkin mielestä rakennuksen osittainen suojelu ei ole sopivin vaihtoehto. Sen antamassa lausunnossa esitetään, että mikäli täydellinen suojelu ei ole mahdollista, uudisrakentamisessa tulisi edellyttää säilyvän rakennusosan muotokielen toistamista.

Vastineissa todetaan, että kaavaluonnoksessa on esitetty Ylläsatamakadun rakennusosan suojelua, vaikka kaavamuutosta ohjaavassa keskustan osayleiskaavassa konservatoriorakennusta ei ole osoitettu suojeltavaksi. Rakennuksen täydellistä suojelua ei kuitenkaan nähdä mahdollisena vaihtoehtona muun muassa sen takia, että rakennuksen korjaaminen ja sen muuttaminen uuteen käyttöön on haasteellista. Osittaista suojelua pidetään parempana ratkaisuna kuin koko rakennuksen poistumista kaupunkikuvasta uudisrakentamisen tieltä.

Kaavassa on julkisivua, korkeusasemaa, rakentamisen kaupunkikuvallista laatua ja ympäristöön sopeutumista koskevia määräyksiä. Kaavamääräyksillä on pyritty siihen, että uudisrakentaminen soveltuu suojeltavan rakennusosan julkisivun tyyliin. Luonnosvaiheessa kyseiset määräykset on katsottu riittäväksi. Määräyksiä on tarkennettu ehdotusvaiheessa.

Vastuullisen museon mainitsema vaihtelu rakennuksen kunnon ja sen korjauskustannuksen arvioissa johtuvat siitä, että kaavaselostukseen liitetty kiinteistökortti palvelee rakennuksen kunnossapitosuunnittelua opetusrakennuskäytön jatkamiseksi. Kortissa ei ole siis huomioitu aikaisempaa korjausvelkaa, eikä tilojen toimivuuden kannalta välttämättömiä seikkoja, kuten muun muassa esteettömyysvaatimukset tai konserttisalin oheistilojen parantaminen. Lisäksi todellisen korjaustarpeen määrittämiseksi tulisi tehdä kuntotutkimuksia, esimerkiksi perustuksista ja yläpohjarakenteista.

Kaavaluonnoksesta ainoan mielipiteen antaja puoltaa ratkaisua, jossa Ylläsatamakadun rakennusosa säilyy, eikä palaute aiheuttanut kaavaratkaisuun

toimenpiteitä. Palautteen antajan ehdotus entisen konservatorion konserttisalin hyödyntämisestä vuokratilana ei ole ratkaistavissa kaavamuutoksella. Vastineessa on todettu, että vuokraaminen edellyttäisi korjaustoimenpiteitä, joita ei olisi tarkoituksenmukaista suorittaa.

Tontinluovutuskilpailu

Kaupunkirakennepalvelut on samanaikaisesti kaavaluonnoksen kanssa järjestänyt tarjouskilpailun Rantakatu 31:n tontista. Kilpailun järjestämisen tarkoituksena oli huolehtia kaupungin tavoitteiden toteutumisesta, lainmukaisesta avoimesta kaavoitusmenettelystä ja mahdollistaa tarjouskilpailuun liittyvä innovointi. Asemakaavaluonnos asetti reunaehdot hyväksyttävälle tarjouksille kilpailuohjelman muiden ehtojen ohella. Kaavakartan ja selostuksen lisäksi kilpailuaineistoon liitettiin kaavaluonnoksesta saatu palaute ja palautteeseen annetut vastineet.

Kilpailun ratkaisemisen jälkeen tontti rakennuksineen on varattu tarjouskilpailun voittajalle, Rakennustoimisto K. Tervo Oy:lle (KRAKLLK 14.3.2023 § 41). Kiinteistökaupasta on tehty esisopimus kaavaluonnoksen ja tarjouksen pohjalta.

Nähtävilläolon jälkeen kaavaluonnosta on työstetty kaavaehdotukseksi yhdessä kilpailun voittajan kanssa. Kaavaratkaisu eroaa jossain määrin luonnosvaiheessa esitetystä. Kaavaluonnoksesta poiketen ehdotuksen mukainen korttelialue muodostuu kahdesta eri tontista. Myös rakennusalojen määrää on vähennetty kolmesta kahteen ja kokonaisrakennusoikeutta on pienennetty.

Lisäksi kaavaratkaisuun on tehty muutama tarkennus. Ehdotuksessa sallitaan asumisen sijoittaminen ensimmäisiin kerroksiin ja niihin liiketilojen sijoittamisen edellyttävä kaavamääräys on poistettu. Perusteluna on liiketilojen vähäinen kysyntä, etenkin keskustatoimintojen alueen reunakortteleissa ja sen ulkopuolella. Lisäksi liiketilojen rakentamisella ilman tietoa mahdollisesta toimijasta on riski, että tilat jäävät tyhjilleen. Korttelialueen käyttötarkoitus mahdollistaa muutenkin liiketilojen sijoittamisen tontteihin, mikäli kysyntä kasvaa.

Säilytettävää rakennusta koskevat kaavamääräykset on täydennetty. Niistä on neuvoteltu alueellisen museon ja ELY-keskuksen viranomaisten kanssa.

Kaavaselostuksessa on arvioitu karkeasti kaavaratkaisun vaikutukset kaupungin ilmastotavoitteisiin. Joensuun kaupunki on lähtenyt mukaan hankkeeseen, jossa kehitetään asemakaavojen kasvihuonekaasupäästöjen arviointia (AVA-työkalu). Työkalua ei ole kaavaprosessin aikana vielä otettu käyttöön.

Tonttijaolla muodostuvat II kaupunginosan korttelin 14 tontit 13 ja 14, sekä katualuetta. Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1775.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan viransijaisen päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Rantakatu 31 asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta ja Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta,

sekä jos asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa,

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto

päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Rantakatu 31 asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.