



Muutosalueen sijainti



# Rantakatu 31

## Kaavaselostus

Rantakatu 31

Asemakaavan muutoksen selostus

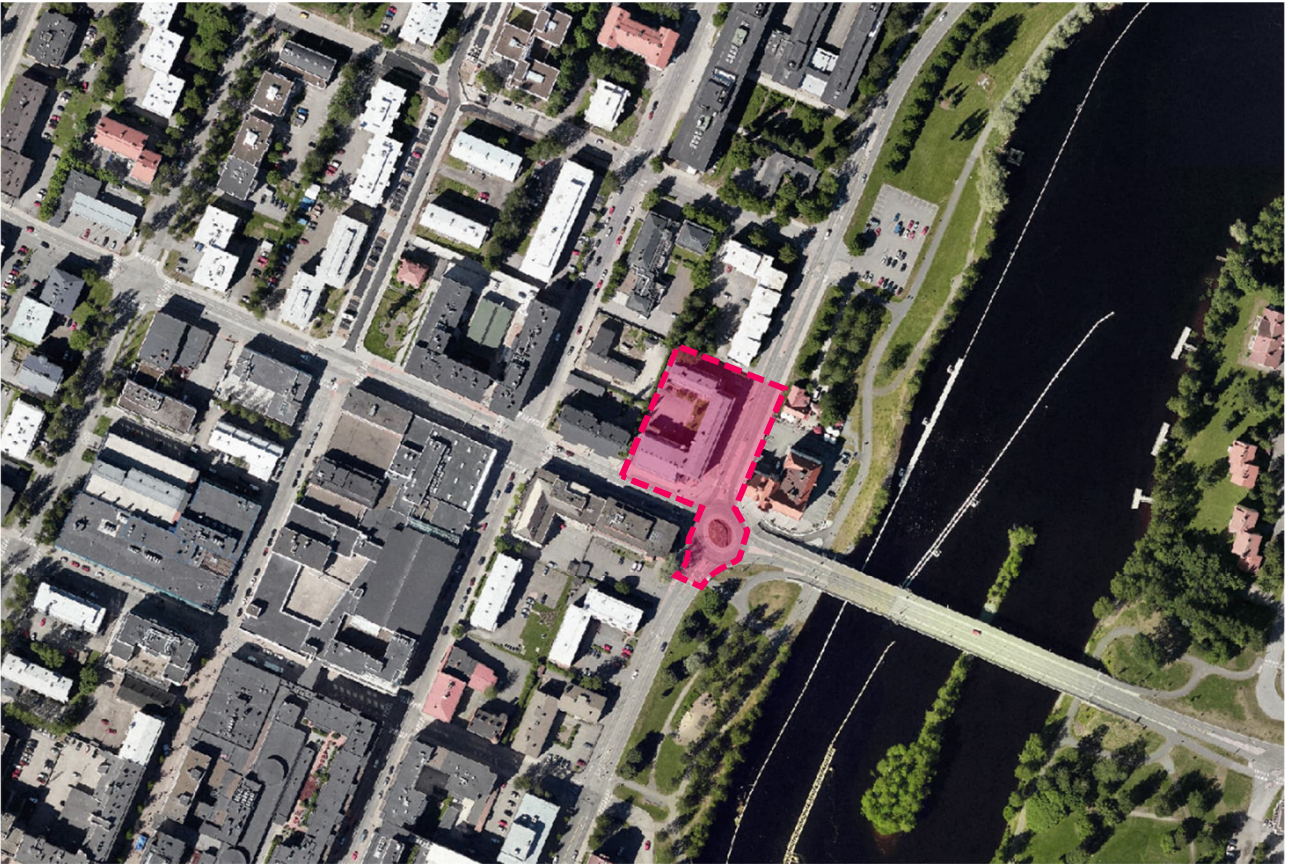
Asemakaavan muutos koskee

II kaupunginosan korttelin 14 tonttia 12 ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

II kaupunginosan korttelin 14 tontit 13 ja 14, sekä katualuetta.

Kaavoitusohjelman työ nro 1775



Kuva 1: ilmakuva suunnittelualueesta



**Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu**

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

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Tiivistelmä.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lähtökohdat ja tavoitteet.....</b>	<b>5</b>
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.....	14
2.2	Suunnittelutilanne.....	14
2.3	Tavoitteet.....	20
<b>3</b>	<b>Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset.....</b>	<b>22</b>
3.1	Alustavat vaihtoehdot ja asemakaavaratkaisu.....	22
3.1.1	Vaihtoehdon valinta ja asemakaavaratkaisu.....	23
3.2	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut.....	25
3.2.1	Korttelialueet.....	26
3.3	Kaavan vaikutukset.....	30
3.3.1	Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin.....	30
3.3.2	Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin.....	31
3.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	31
3.3.4	Vaikutukset sosiaalsiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen.....	32
3.3.5	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin.....	33
3.3.6	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen.....	33
<b>4</b>	<b>Suunnitteluvaiheet.....</b>	<b>34</b>

TILASTOLOMAKE  
HANKEKORTTI

### LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen lausunnot ja mielipiteet, sekä niihin annetut vastineet
4. Vaihtoehtojen vertailu
5. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet, sekä niihin annetut vastineet
6. Kaavaratkaisua havainnollistavaa aineistoa
7. *Ehdotusvaiheen lausunnot, sekä niihin annetut vastineet*

### OHEISMATERIAALI

Konservatorion rakennushistoriallinen selvitys (Ark-byroo Oy, 2021)  
Kiinteistökortti: Konservatorio, Rantakatu 31 (Raksystems Oy 13.9.2021)



## 1 Tiivistelmä

### Asemakaavan muutoksen perustelut

Vuoden 2021 lopussa konservatorio siirtyi uusiin tiloihin Itä-Suomen yliopiston kampukselle, ja Rantakadun molemmalla puolella sijaitsevat rakennukset ovat jääneet tyhjilleen. Rakennuksille ei ole uutta tarkoituksenmukaista käyttöä, minkä vuoksi kaupunki aikoo luopua niistä.

Kaavahanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista ja sen tavoitteena on tutkia Rantakatu 31:ssä sijaitsevan entisen kaappaoppilaitoksen (konservatorion A-talo) Yläsatamakadun puoleisen siiven suojelua ja mahdollista uutta käyttöä, sekä uudisrakentamista Rantakadun varteen.

Vastapäätä oleva rakennus, entinen tyttökoulu, nk.Tipula (Rantakatu 30) on suojeltu vuonna 2009 hyväksytyssä asemakaavamuutoksessa. Samassa yhteydessä tontin käyttötarkoitus on muutettu liike- ja toimistorakennusten sekä kehittämis-, koulutus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KOT). Kohde ei sisälly tähän asemakaavamuutokseen.

Kaavamuutosta ohjaa keskustan osayleiskaava (2012).

### Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 19.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 20.5. - 21.6.2021 ja siitä järjestettiin yleisötilaisuus.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 15.9.-17.10.2022 ja esiteltiin yleisötilaisuudessa. Syksyllä 2022 kaavaluonnoksen nähtävillä pidon ja siitä saadun palautteen käsittelyn jälkeen järjestettiin tontinluovutuskilpailu (KRAKLIK 30.8.2022 §122). *28.9.-30.10.2023 nähtävillä olleesta asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta ja Pohjois-Karjalan*





*alueelliselta vastuumuseolta. Kaavaehdotuksen sisältöön on tehty muutoksia ELY-keskukselta saadun lausunnon mukaisesti.* Eri vaiheiden palautteet vastineineen ovat liitteinä.

Tontti on varattu kilpailun voittajalle. Voittaja on tehnyt kilpailuohjelman vaatimukset täyttävän tarjouksen ja sitoutunut kaavaluonnoksessa esitettyyn perusratkaisuun. Kaavaratkaisu on viimeistelty kumppanuuskaavoitusprosessina yhteistyössä kilpailun voittajan kanssa kaavaehdotukseksi. Tontti luovutetaan tarjouskilpailun voittajalle, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman. Tavoitteena on, että kaavaehdotus tulee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi *vuoden 2023 lopussa* ja asemakaavamuutos on lainvoimainen vuoden 2024 alkupuolella.

### **Toteuttaminen**

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, tontin luovutus on toteutettu ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

## **2 Lähtökohdat ja tavoitteet**

### **2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **2.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Kaavamuutosalue sijaitsee Joensuun keskustassa, Rantakadun ja Yläsatamakadun kulmassa ja se rajoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Joensuun rantapuistovyöhyke), siinä sijaitseviin suojeltuihin entisen tyttökoulun rakennuksiin ja Sirkkalan siltaan. Kaava-alueeseen kuuluvat entisen konservatorion A-talon tontti ja Rantakatu-Yläsatamankatu-kiertoliittymäalue.

Suunnittelualue sijaitsee liikekeskustan koillisreunassa ja Pielisjoen länsirannan miljööalueella.





Kuva 2: Entinen kauppaopilaitoksen rakennus Sirkkalan sillalta katsoen (Petri Enqvist, 2021). Rakennus on ollut tyhjillään vuoden 2022 alusta lähtien, eikä kaupungilla ole sille enää käyttöä.

### 2.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Alueen kasvillisuus koostuu piha-alueen nurmialueista pensaineen. Lähialueen luonnonympäristö on jokirannan hoidettua nurmipintaista kaupunkipuistoa. Pinnanmuodoiltaan kaava-alue on hyvin tasainen. Tontin korkeusasema on pääsääntöisesti 80...81 mmpy:n välillä.

Suunnittelualue sijaitsee savi- ja silttipitoisella maaperäalueella (Havetec 1984). Maaperä on löyhärakenteista ja routivaa, joten routasuojaus on tarpeen. Kerrostalojen rakentaminen edellyttää useimmiten tukipaaluperustuksia. Alueelle soveltuva perustamistapa tulee kuitenkin selvittää tarkemmin rakennushankkeen yhteydessä.

Tontin pysäköintialue ja kulkuväylät, sekä sitä ympäröivät kadut ja pääosa jalkakäytävistä ovat asfalttipintaisia ja hulevettä imemättömiä. Alueella on sadevesiviemärit, joihin hulevesi on johdettavissa.



Joensuun keskustassa pohjavesi on noin 2–3 metrin syvyydellä maanpinnasta. Pohjaveden pinnankorkeuden keskimääräinen vaihteluväli alimman ja ylimmän pinnankorkeuden välillä on noin 1 m. Arvioidaan, että pohjaveden pinta ja sen luontainen vaihteluväli tulee pysymään samalla tasolla (Joensuun keskustan puupaaluperustusten olosuhteet ja säilymisen edellytykset – selvitys, Ramboll. 2021).

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kohde kuuluu ruutukaavakeskustan kokonaisuuteen, jonka kaupunkirakenne perustuu vuosina 1848 ja 1867 laadittuihin asemakaavoihin. 1800-luvun asemakaavoissa muodostuivat Joensuun kaupunkirakenteelliset perusajatukset tasajakoisesta ruutukaavasta, kirkkoakselista, julkisen rakentamisen vyöhykkeestä, sekä rantapuistovyöhykkeestä. 1800-luvun matala ja väljä puukaupunki korvautui 1960-luvun asemakaavauudistuksen myötä pääsääntöisesti neljän kerroksen korkeisella rakennuskannalla. Nykyinen keskustan alueen kaupunkirakenne pohjautuu paljolti 1960-luvun kaavaratkaisuun ja sen jälkeen laadittuihin pienempialaisiin täydennysrakentamiskaavoihin.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on pääosin 3–4-kerroksisia asuin- ja liike- ja toimistokerrostaloja lukuun ottamatta rakenteella olevaa Torikatu 34:ä ja pari muuta 2010-vuosikymmennellä rakennettua kohdetta, joiden kerrosluku on 6 keskustan osayleiskaavan (2012) suositusten mukaisesti. Lähiympäristössä rakennuskanta on iältään, mittakaavaltaan ja käyttötarkoituksiltaan vaihtelevaa. Eteläpuolella on Pohjois-Karjalan sähkön Oy:n (1971) ja Kansalaistalon (1980-luku) liike- ja toimistorakennukset. Länsipuolella on pääosin 4-kerroksisia asuinkerrostaloja (2006 ja 2014) ja MAP-kirkon uskonnollinen rakennus (1960-luku). Pohjoispuolella on asuinkerrostaloja (1980- ja 2020-luku) ja vanha valtion virastotalo yksikerroksisine maaherran asuintaloineen (1966). Idässä sijaitsee asemakaavalla suojeltu entinen tyttökoulu ”Tipula” (1913) ja sen nykyään ruokaravintolana palveleva piharakennus (1918). Kaava-alue sijoittuu ydinkeskustan reuna-alueelle siten, että korttelin etelä- ja länsipuolisilla osilla maantasokerroksessa on monin paikoin liiketiloja ja kaupunkitila on elävää. Alueen rakennukset eivät muodosta



yhtenäisiä katuja seuraavia linjoja ja sen ilme on epämääräinen muihin ruutukaava-alueisiin verrattuna.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti ja osin valtakunnallisesti arvokasta Pielisjoen länsirannan miljöökohdetta (Keskustan osayleiskaavassa merkinnällä ma-107), jossa Rantakadun rakennukset muodostavat merkittävän länsirannan silhuetin. Lisäksi kaava-alue rajoittuu Joensuun rantapuistovyöhykkeeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rantapuistovyöhykkeeseen kuuluva entinen tyttökoulu "Tipula" ja sen entinen piharakennus, joissa toimii nykyään Ravintola Kreetta. Muita merkittäviä inventoimattomia rakennuksia, joita ei ole keskustan osayleiskaavassa osoitettu arvokkaiksi kohteiksi, ovat Pohjois-Karjalan sähkön toimistorakennus ja kaava-alueella sijaitseva entinen kauppaopilaitos (konservatorion A-talo).

Rakennusten lisäksi kulttuuriympäristöä täydentää Yläsatamakatu-Rantakatu-risteyksessä oleva julkinen taideteos. Vuonna 2013 kiertoliittymistä järjestetyn kilpailun pohjalta toteutettu teos "Kranssi" (kuvanveistäjä Hannu Siren, 2014) kuvastaa karjalaisuutta, sekä karjalaisia perinteitä ja se on tehty nipuiksi kierretyistä Cor-Ten-harjapyöröteräksistä.

### Entinen tyttökoulu (Tipula) ja piharakennus

Koulurakennuksen arkkitehtisuunnitelmat laati Magnus Schjerfbeck. Tyttökoulu rakennettiin vuosina 1912–1913. Rakennus on saanut vaikutteita jugend-tyylistä ja Itämeren etelärannikon tiiligotiikasta. Sille on tunnusomaista julkisivun tiiliporrasteiset päädyt ja vapaamuotoinen pohjakaavio. Julkisivut ovat vaaleiksi rapattuina, punatiiltä on käytetty koristeaiheissa. Rakennus on toimi koulutoiminnan lisäksi kirjastona ja osana konservatoriota (B-talo).





Onni Tarjanteen suunnittelema tiilikattoinen piharakennus on vuodelta 1918. Rakennuksen julkisivut ovat myös punatiiltä. Rakennuksessa on tiiliporrasteiset päädyt kuten päärakennuksessaakin. Nykyisellään piharakennus toimii ruokaravintolana. Rakennusta laajennettiin alkuperäistä tyyliä kunnioittaen.



Sekä entinen tyttökoulu että piharakennus on suojeltu asemakaavalla. Kuva 3. Entinen tyttökoulun päärakennus Rantakadulta katsottuna (Juha-Pekka Vartiainen, 2022). Sirkkalan silta ja kiertoliittymä taideteoksineen rakennettiin vuonna 2014.

### Entinen kauppaoppilaitos (konservatorio A-talo)

Kauppaoppilaitokseksi tarkoitettu koulurakennus valmistui vuonna 1957 ja suunnitelti lahtelainen arkkitehti Unto Tupala (1924–2014). Vuonna 1977 rakennus muutettiin konservatorioksi kauppaopiston siirtyessä Niinivaaralle. Konservatoriona se toimi yli 40 vuotta kunnes musiikkiopiston toiminta siirrettiin uusiin tiloihin vuonna 2021. Aikakaudelle tyypillisen U-mallisen koulurakennuksen pitkät julkisivut ovat keltaiseksi rapattuja ja päädyt ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä. Myös tasaisina riveinä julkisivuja rytmittävät ikkunat ovat aikakaudelleen ominaisia.

Rakennuksesta tehdyssä rakennushistoriaselvityksessä (Ark-Byroo, 2021) todetaan, että rakennus on arkkitehtuuriltaan tyypillinen aikakautensa edustaja, joka kuitenkin eroaa muista saman ajan koulurakennuksista Joensuussa, sillä rakennus

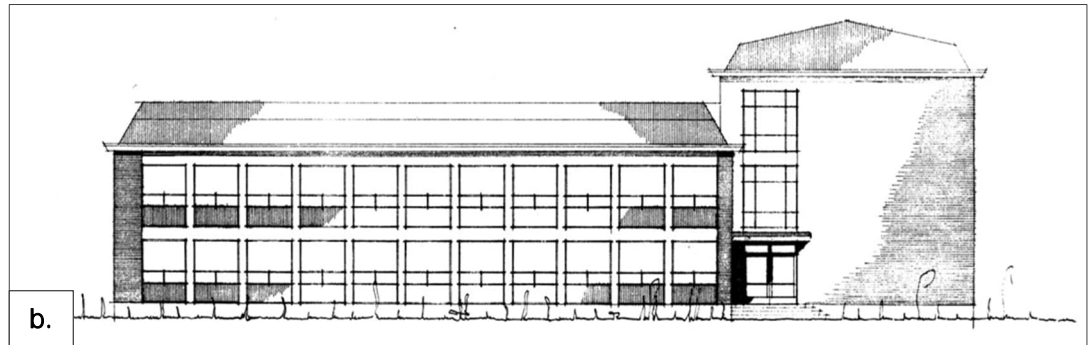


on melko pieni. 1970-luvun muutostyötä lukuun ottamatta rakennuksessa on tehty hyvin vähän muutoksia. Rakennus ilmentää aikakautensa rakentamista ja tehdyt muutokset ovat olleet hillittyjä.

Selvityksen mukaan rakennuksen historiallinen arvo on seudullinen ja sen kaupunkikuvallinen asema ruutukaava-alueella on merkittävä. Rakennuksen sijainti on keskeinen ja Sirkkalan sillan rakentamisen jälkeen sen merkittävyys on vahvistunut entisestään. Kaupunkikuvallisesti konservatoriorakennus muodostaa yhtenäisen katukuvan ympäröivien kortteleiden massaltaan ja korkeudeltaan saman tyyppisten rakennusten kanssa. Rakennus muodostaa Rantakadun toisella puolella sijaitsevan entisen tyttökoulun kanssa kaupunkikuvallisen parin.

Joensuun seudun yleiskaavan yhteydessä laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (Outi Suoranta, 2005) ja keskustan osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä kulttuuri- ja rakennushistoriallisessa selvityksessä (Pekka Piiparinen, 2011) rakennus arvioitiin seudullisesti merkittäviksi kohteeksi. Lisäksi Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 ensimmäisessä vaiheessa rakennus osoitetaan maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Samassa maakuntakaavan vaiheessa esitetään Yläsatakadun toisella puolella sijaitsevaa Pohjois-Karjalan sähkön konttoria maakunnallisesti arvokkaaksi moderniksi kohteeksi.





Kuva 4. a) Konservatoriorakennus ennen Sirkkalan sillan ja liikennejärjestyksen rakentamista (Petri Enqvist, 2011). b) Julkisivupiirustus vuodelta 1956. Vaikka Yläsatamakadun siipi oli esitetty alkuperäisissä piirustuksissa, se valmistui vasta 1960-luvun alussa. Samassa yhteydessä rakennettiin teräslasirakenteinen sisäänkäynti rakennuksen kulmaan.

### Liikenne ja reitit

Suunnittelualueella on hyvät liikenneyhteydet. Sekä Rantakatu, että Yläsatamakatu ovat seudullisia pääkatuja. Molemmat kadut muodostavat yhdessä Suvantokadun ja Koulukadun kanssa keskustan liikennekehävyyttä ja rajaavat liikekeskustan alueen. Sirkkalan silta on keskustan kehän toimivuuden kannalta keskeinen ja tärkeä osa pääkatuverkkoa. Rantakatu toimii yhdessä Utrantien ja Nurmeksentien kanssa pääreitteinä keskustan ja kaupungin pohjoispuoleisten asuinvaltaisten kaupunginosien (Mutala, Rantakylä ja Utra) välillä. Yläsatamankatu ja sen jatkeena palveleva Sirkkalan silta yhdistävät puolestaan keskustan ja Pielisjoen itäpuolisella rannalla sijaitsevien Karsikon ja Multimäen. Suunnittelualueelta pääsee helposti ohitustielle VT6 ja Ilomantsintielle Sirkkalan sillan ja myöhemmin Kettuvaarantien kautta.

Rantakadun ja Yläsatamakadun katualueet on peruskorjattu Sirkkalan sillan rakentamisen yhteydessä (2013–2014).

Keskustan osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä liikenne-ennusteessa vuodelle 2030 (Ramboll, 2011) on arvioitu, että Sirkkalan sillan kiertoliittymä tulee olemaan selvästi ylikuormittunut vilkkaimman iltapäivän huipputunnin aikana. Myös Yläsatamakatu on ennusteessa vilkkain keskustan kehän pääkaduista.



Maaliskuussa 2022 tehdyn koneellisen poikkileikkauslaskennan (Sitowise Oy). mukaan Rantakadun välillä Nurmeksentie-Rauhankatu nykyinen keskimääräinen arkivuorokauden liikenne on noin 11900 ajoneuvoa vuorokaudessa (ajon/vrk). Vaikka osa ajoneuvoista kääntyy Rauhankadulle, oletetaan kuitenkin, että valtaosa ajoneuvoista jatkaa matkaa Rantakatua pitkin ainakin Yläsatamakatu-Rantakaturisteykseen asti. Rantakadun arkivuorokauden liikenne on suunnittelualueen kohdalla likimäärin 8000 ajon/vrk. Sirkkalan sillan keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen määrä on noin 7700 ajon/vrk. Poikkileikkausliikenne on vilkkaimmillaan iltaruuhkassa.

Suunnittelualueella on myös hyvät pyöräyhteydet. Pielisjoen rannalla kulkee Utrasaarten ja Hasanniemen pyörätie. Pyörätie on huippulaatuisena kaksisuuntaisena pyöräbaanana Tipulasta Ranta-Mutalantielle. Rantakadun länsipuolella ja Yläsatamakadun eteläpuolella kulkee yhdistetyt pyörätiet ja jalkakäytävät.

Paikallis- ja seutuliikenteen linjojen kaikki lähtö- ja tulopysäkit sijaitsevat Joensuu kauppatorin läheisyydessä. Myös useiden kaukoliikenteen linjojen pysäkit sijaitsevat Koskikadulla kauppatorin kohdalla. Suunnittelualueelta pysäkeille on alle kilometrin matka. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Yläsatamakadulla ja Torikadulla. Näitä pysäkkejä käyttävät keskeiset kantakaupungin linjat 1,2, 3, 11 ja 12 sekä Kontiolahden suunnan linjat 201, 202 ja 204. Tarjonta on hyvä.

Kaava-alueen läheisyydessä on lyhytaikaista asiointia palvelevia maksullisia kadunvarsipysäköintipaikkoja, pysäköintitaloja ja -alueita. Lähimmät ovat Torikadulla sijaitseva Pysäköintitalo Metropol (n. 200 m) ja Pötkän yleinen pysäköinti-alue (n. 150 m). Rantakadulla ja Yläsatamakadulla on 9 maksutonta, aikarajoitettua kadunvarsipaikkaa, jotka aikoinaan palvelivat konservatoriotoiminnan saatto-liikennettä. Paikkojen pysäköintiaikarajoitus on 30 min.

### Väestö ja palvelut

Vuoden 2022 lopussa keskustassa asui vajaa 12 300 asukasta, joista noin 22 % asui II kaupunginosassa. Asukasluku nousi melko tasaisesti 2000-luvun alusta



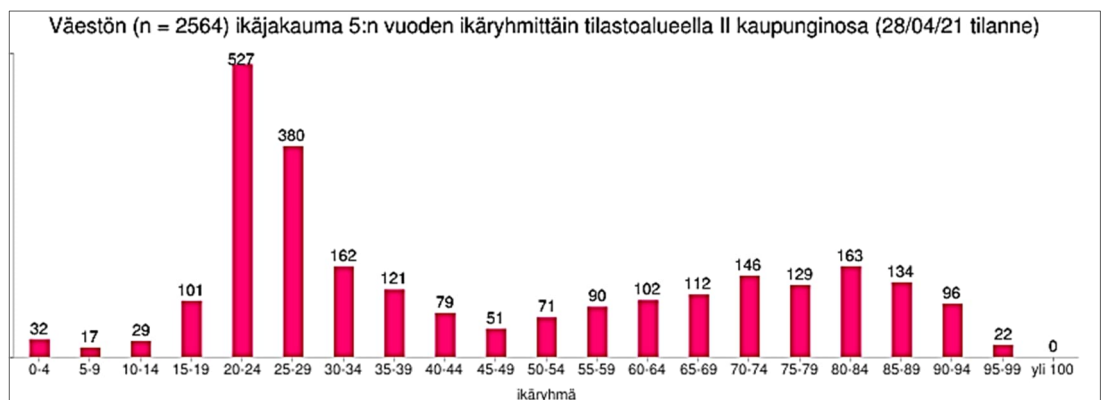


lähtien vuosittain 1–2 prosentilla vuosien 2013–2014 väliä lukuun ottamatta, jolloin asukasmäärä kasvoi 11 %. Vuodesta 2018 nykyhetkeen asukasmäärä on noussut 421 asukkaalla.

Viimeisen kahden vuoden aikana muutokset kaupunginosan väestörakenteessa eivät ole olleet merkittäviä. Vuonna 2020 35 % kaupunginosan väestöstä oli nuoria aikuisia (20–30-vuotiaita) ja 31 % eläkeikäisiä (yli 64-vuotiaita). Pienten lasten vähäisestä määrästä voidaan päätellä, että kaupunginosassa asuu vain vähän perheitä.

Kaupunginosalle on valmistunut tai on valmistumassa uusia kerrostaloja, joten väestömäärä tulee jatkossa edelleen kasvamaan. Arvioidaan kuitenkin, että alueen ikärakenne ei huomattavasti tule muuttumaan nykyisestä.

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa, jossa on runsaasti eri palveluita ja yrityksiä. Alue tukeutuu ruutukaavakeskustan palvelutarjontaan.



Kuva 5. II kaupunginosan väestö ja ikäjakauma vuonna 2020 (Trimble Locuksen kuntarekisteri). Vuosina 2020–2022 kaupunginosan asukasmäärä kasvoi 224 hengellä, mutta muutos väestön ikärakenteessa ei ole merkittävä.

### Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto. Verkostojen johdot kulkevat pääosin katualueilla.

Korttelin käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ja sitä kautta asuntomäärän kasvattaminen aiheuttavat alueella nykyistä suurempaa sähkön- ja



vedenkulutusta, myös jäteveden määrä kasvaa nykyisestä. Verkostojen kapasiteetti on varmistettava kaavam muutoksen yhteydessä.

### **Ympäristöhäiriöt**

Lähikatujen liikennemäärien perusteella voidaan arvioida kaava-alueen sijaitsevan liikennemelualueella. Melun lähteinä ovat Rantakadun ja Yläsatamakadun liikenne. Melun määrää on arvioitu keskustan osayleiskaavan (2012) yhteydessä laaditussa meluselvityksessä (Ramboll, 2012). Liikennemelutasot edellyttävät suojaustoimia suunnittelualueella. Lisäksi vesiliikenteestä ja lähistöllä olevan kanavan toiminnasta aiheutuu hetkellistä meluhaittaa. Jokialueella järjestetyistä tapahtumista voi aiheutua myös tilapäistä melua. Tilapäinen meluhaitta ei rajoita kaava-alueen käytettävyyttä.

#### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan omistaa Joensuun kaupunki. Kaupunki on järjestänyt tontinluovutuskilpailun ja varannut tontin kilpailun voittajalle. Tontti on määrä luovuttaa, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### **Pohjois-Karjalan maakuntakaava**

Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040 ja vuonna 2014 vahvistettu 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n Heinäveden osa-alue ja 2. vaihe (uusiutuva energia, sähkönsiirto ja muutamia muita maankäytön kysymyksiä) ovat parhaillaan laadinnassa.

Maakuntakaavassa suunnitteluala on taajamatoimintojen aluetta (A) ja se sijaitsee kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (KK-1). Alueen läheisyydessä on Joensuun kaupunkiseudun alakeskus, johon sijoittuu asumisen ohella keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne- ja viheralueineen.



Pohjois-Karjalan maakuntavaltuuston (13.6.2022) hyväksymän maakuntakaavan 2040 1. vaihetta varten on laadittu erilliselvitys modernin ajan rakennetusta kulttuuriympäristöstä määrittämään vuosina 1950–2000 rakennetut maakunnallisesti arvokkaat kohteet. Kaava-alueella sijaitseva konservatoriorakennus on osoitettu maakuntakaavan 1. vaiheessa maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi merkinnällä ma/km.

### **Joensuun keskustan osayleiskaava 2012**

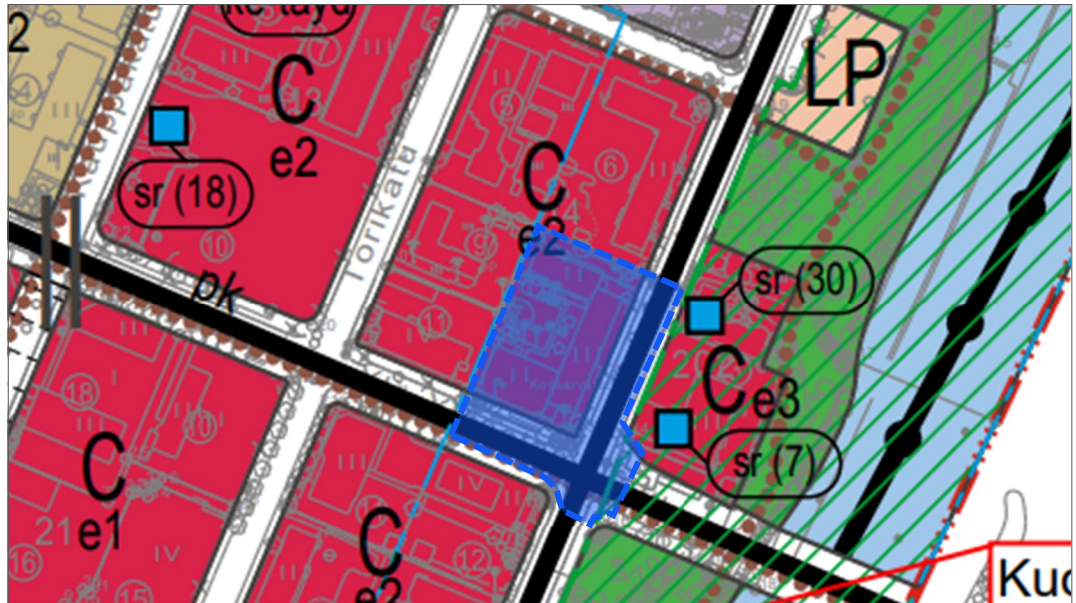
Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Tontti kuuluu alueeseen e2, jolla tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0–2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4–6. Lisäksi se sijaitsee rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaalla miljöokohteella (ma107).

Miljöökohdemerkintä edellyttää, että alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Asemakaavamuutosten yhteydessä alueen rakentamisen tehokkuutta ja kerroslukuja tarkastellaan korttelitasolla. Alueelle sijoittuvista rakennuksista suojeltuja ovat vain erikseen osoitetut rakennukset (kohdemerkintä sr).

Sekä Rantakatu, että Yläsatamakatu on osayleiskaavassa osoitettu pääkaduksi. Pielisjoen ranta ja Yläsatamakatu on osoitettu pyöräilyn pääreitiksi.

Vastapäätä sijaitsevat entinen tyttökoulu ja piharakennus on merkitty maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi (sr30 ja sr17) ja rantapuistovyöhyke on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (ma-rky).

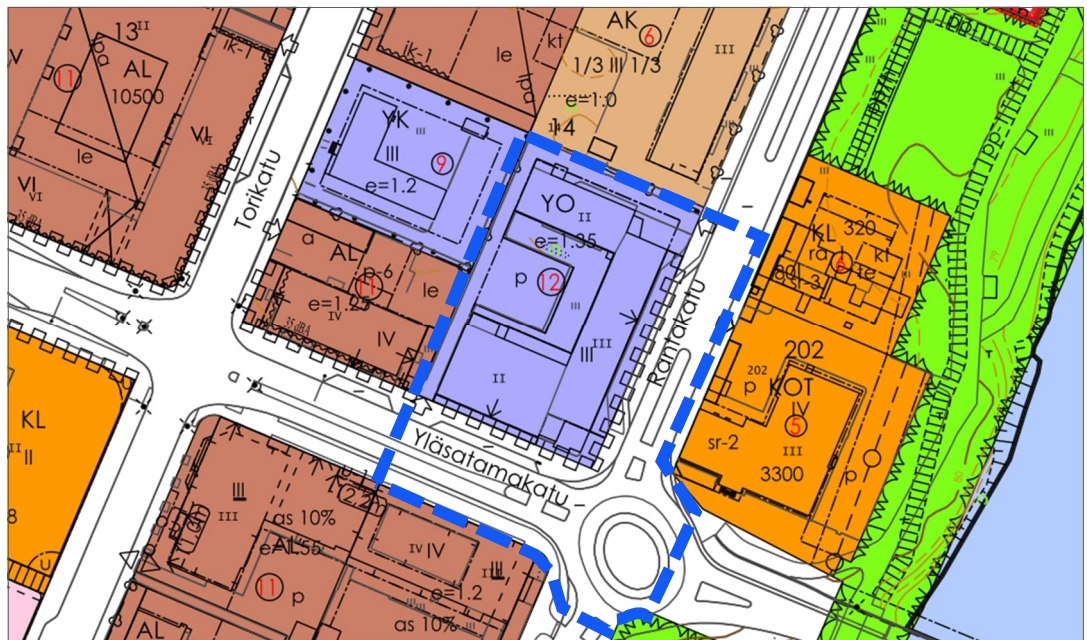




Kuva 6. Ote Joensuun keskustan osayleiskaavasta

### Asemakaava

Konservatorion A-talon tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 2002. Asemakaavassa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Tonttitehokkuus on  $e=1,35$  ja suurin sallittu kerrosluku on kolme.



Kuva 7: Ote alueen ajantasa-aseamakaavasta.

### Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.1.2020 § 6 ja se on tullut voimaan 13.3.2020.





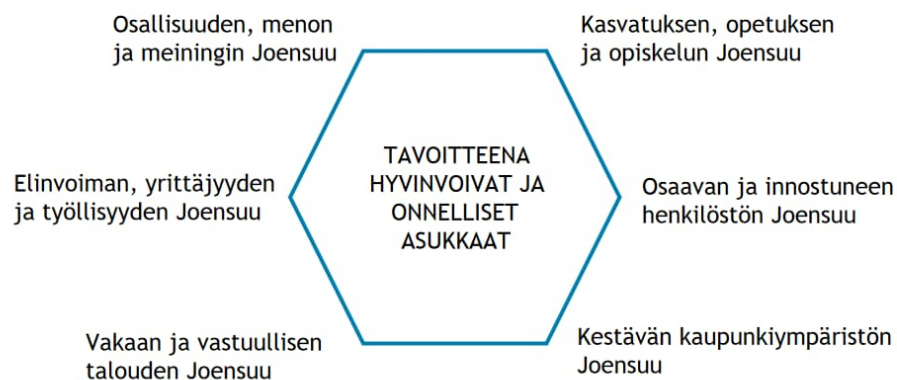
## Pohjakartta

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

## Joensuun strategia ja ohjelmat

Joensuun strategia 2021–2025 on nimeltään ”Joensuu – Idän houkuttelevin” (KV 15.11.2021 § 126). Kaupungin eri toimialat, hyvinvointi, elinvoima ja kaupunkiympäristö tukevat toisiaan ja strategian teemoja. Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen.

## STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva 8. strategian painopisteet.

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

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



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

### Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022–2025

Kaupunginhallitus hyväksyi ilmasto-ohjelman päivityksen vuoden 2022 alussa (KH 10.1.2022 § 6). Ohjelmassa asetetaan tavoitteita ja esitetään konkreettisia toimenpiteitä päästöjen vähentämiseksi. Maankäytön suunnittelua koskeva päätavoite on kaavojen toteuttamisen ja infrarakentamisen viitteellisen hiilijalanjäljen selvittäminen. Lisäksi tavoitteena on sisällyttää hiilijalanjäljen huomioon ottaminen ja kaupungin ilmastotavoitteet asemakaavaan ja tontinluovutusehtoihin. Joensuun kaupunki on lähtenyt mukaan hankkeeseen, jossa kehitetään asemakaavojen kasvihuonekaasupäästöjen arviointia (AVA-työkalu). Työkalua ei ole kaavaprosessin aikana vielä otettu käyttöön, vaan mahdollisesti se otetaan käyttöön vuosien 2023–2024 vaihteessa. Vuoden 2023 keväällä käynnistettiin kehityshanke viherkertoimen määrittämiseksi Joensuun asemakaavoihin hulevesien hallinnan ja kasvihuonepäästöjen vähentämiseksi.

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston kaupungin hyväksymät maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54) ja maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).

### **Muut selvitykset**

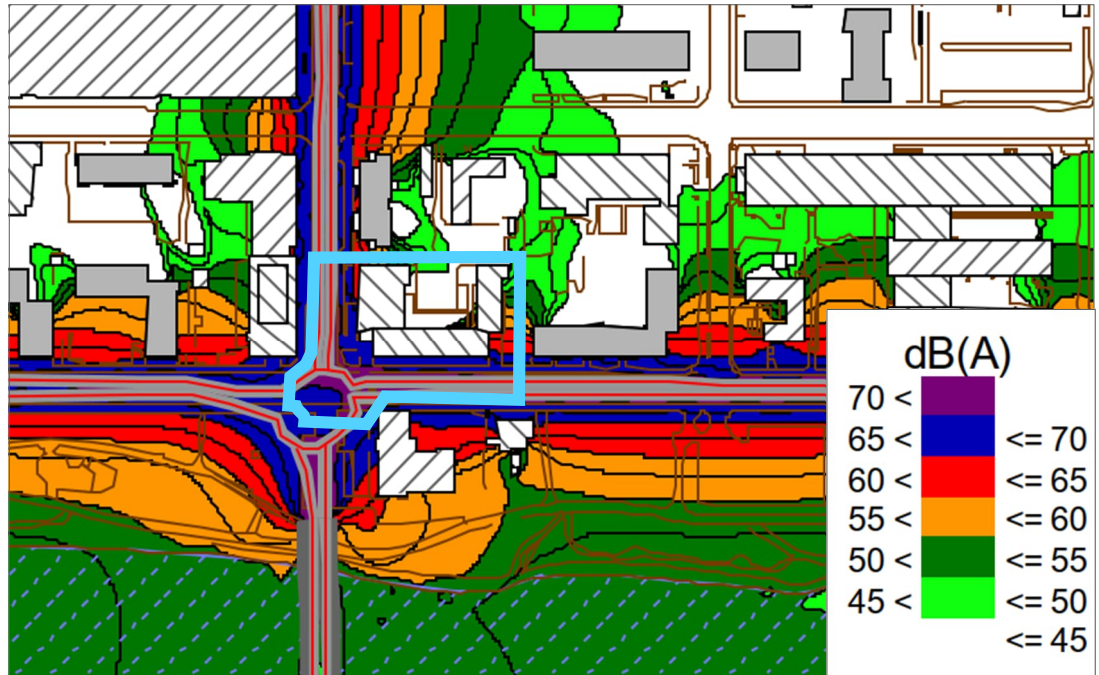
#### Joensuun keskustan osayleiskaavan meluselvitys (Ramboll Oy 2012)

Joensuun keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu meluselvitys keskustan pääkatuverkostolta. Suunnittelualueen kohdalla valtioneuvoston asettamat



melun ohjearvot (VnP 993/1992) ylittyy reilusti sekä päivä- (65-70 dB), että yöaikana (60-65 dB).

Liikennemelu ei estä rakentamista tontilla, mutta parvekkeet on syytä lasittaa ja pääikkunat sijoittaa mahdollisuuksien mukaan hiljaisempien julkisivujen puolelle.



Kuva 9. Ote melualuekartasta. Päivä klo 07–22, keskiäänitaso (L<sub>Aeq</sub>) ennustetilanne v. 2030. (Ramboll Oy, 2012).

### Konservatorion rakennuksen kunto ja sisäilmaongelmat

Vuosina 2017 ja 2018 on tehty koulutiloista terveystarkastuksen katselmukset, koska muutamalta opiskelijalta oli tullut oireilmoituksia. Tarkastuskertomuksen mukaan konservatorion A-talon tiloissa toteutettiin keväällä 2017 pidetyssä sisäilmakatselmuksessa esitetyt toimenpiteet ja koettiin niiden parantaneen tilojen sisäilmaa, eikä poikkeavia hajuja tarkastushetkellä tiloissa enää havaittu.

Kertomuksessa todettiin, että konservatorion molempien talon tilat alkavat olla kokonaisvaltaisen peruskorjauksen tarpeessa sekä pinnoiltaan että talotekniikaltaan. Lisäksi ehdotettiin useiden toimenpiteiden suorittamista, kuten mm. A-talon talonmiehen päädyn tilojen poistaminen opetuskäytöstä, ilmanvaihdon asianmukaisen toiminnan käyntiaikoihin selvittäminen, korvausilmaventtiilien puhdistaminen ja



Iv-konehuoneen vesivuodon ja mahdollisten vaikutusten rakenteille selvittäminen ja korjaaminen.

Rakennuksesta on kaavamuutoksen yhteydessä tehty kiinteistökortti (Raksystems, 2021), jonka tavoitteena oli selvittää rakenneosien ja talotekniikan järjestelmien kuntoluokka, mahdolliset riskit, korjaustoimenpiteet ja tekninen kustannusarvio. Selvityksen mukaan lämmitysjärjestelmän sulku- ja linjasäätöventtiilit, ilmanvaihto-, käyttövesi- ja viemärintijärjestelmät on uusittava. Muista järjestelmistäkin löytyy kriittisiä riskin vaikutuksia. Rakennustekniikan osalta eniten riskejä ilmeni ulkoseinän alaosan ja sokkelin liittymissä, joiden vaikutusarvo on kriittinen. Ala- ja välipohjarakenteissa ja märkätiloissa löytyi kosteusvaurioita.

Selvityksen mukainen kustannusarvio toimenpiteisiin on noin puolitoista miljoonaa euroa (Alv 0%). Selvitys palvelee pääosin kunnossapitosuunnittelua, sillä siinä ei ole huomioitu aikaisempaa kunnossapitovelkaa, eikä esimerkiksi ilmavaihtolaitteiston (kanavat, koneet, päätelaitteet) purkamista ja uuden järjestelmän kokonaan asentamista. Muita välttämättömiä seikkoja kuten esteettömyysvaatimukset ja konserttisalin oheistilojen parantaminen ei ole myöskään otettu huomioon. Kaupungin tilakeskuksen käsityksen mukaan selvityksen kustannusarvio on alimitoitettu ja korjaukset olisivat selvästi kalliimpia. Tilakeskuksen antama karkea arvio täydellisen peruskorjauksen kustannuksista on 8–10 miljoonaa euroa.

#### Rakennushistoriaselvitykset ja muut rakennuksia koskevat selvitykset

Kaavamuutostyötä varten konservatorion A-talosta on tehty rakennushistoriaselvitys (Ark-Byroo, 2021). Selvitys on kaavaluonnoksen oheisaineistona.

## 2.3 Tavoitteet

Asemakaavahanke on käynnistynyt kaupungin aloitteesta ja sen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta, tutkia tontilla olevan rakennuksen tai sen osan suojelua ja sen rinnalle mahdollista uudisrakentamista. Kaupungin tarkoitus on





saada käytöstä poistunut konservatorion A-talon tontti myytyä asemakaavoitettuna.

Kaavahankkeen tavoitteet ovat hieman muuttuneet käynnistymisvaiheesta. Silloin asemakaavamuutoksen tavoitteena oli tutkia Rantakatu 31:ssä sijaitsevan entisen kauppaoppilaitoksen (konservatorion A-talo) mahdollista uutta käyttöä tai vaihtoehtoisesti tontin uudisrakentamista, mikä edellyttäisi rakennuksen purkua.

Hankkeen aloitusvaiheessa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja, kuten konservatoriorakennuksen säilyttäminen, rakennuksen osan säilyttämien ja sen rinnalle lisärakentaminen, sekä olemassa olevan rakennuksen purku ja uuden rakennuskokonaisuuden rakentaminen.

Konservatoriorakennus on todettu kulttuurihistorialliseksi merkittäväksi kohteeksi ja sen säilyttämisestä luovutettiin kaupunginhallitukselle adressi vuonna 2019. Vaikka keskustan osayleiskaavassa (2012) kohdetta ei osoitettu suojeltavaksi, kaavamuutoksella esitetään nyt osittaista suojelua. Yläsatamakadun puoleinen siipi suojeltaisiin ja uudisrakentamista sallittaisiin Rantakadun varrelle. Kaavahanke on osayleiskaavan mukainen ja edistää kaupungin täydennysrakentamistavoitteita säilyttäen samalla merkittävän osan entisestä kauppaoppilaitoksesta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuviin tavoitteisiin ja niiden muutoksiin ovat erityisesti vaikuttaneet seuraavat tekijät:

- koulutoiminta tontilla on päättynyt, eikä kaupungilla ole omia tarpeita sen käytölle. Tonttia on tarkoitus kaupata asemakaavoitettuna.
- kaava-alue sijaitsee liikekeskustassa.
- alue on suosittua asumisen aluetta ja alueella on täydennysrakentamispaineita.
- kaava-alueen sijainti seudullisesti ja maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ympäröimänä edellyttää muutosten soveltuvuutta arvoihin.
- kaupunkikuvallisesti näkyvä sijainti edellyttää korkeatasoista rakentamista sekä tavanomaista yksityiskohtaisempaa kaavallista ohjausta.



- konservatorion rakennuksen tai sen osan säilyttämisestä luovutettiin vuonna 2019 kaksi adressia.
- arvokkaaksi kohteeksi osoitetun konservatoriorakennuksen suojelu on mahdollisuuksien mukaan tutkittava.
- pääkatuina toimivien Rantakadun ja Yläsatamakadun liikennemelu on merkittävää.
- tontin uusi käyttötarkoitus tuottaa lisää liikennettä ja vaatii pysäköintijärjestelyitä.
- asukaspysäköinti osoitetaan pääosin pihakannen alle.

### 3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

#### 3.1 Alustavat vaihtoehdot ja asemakaavaratkaisu

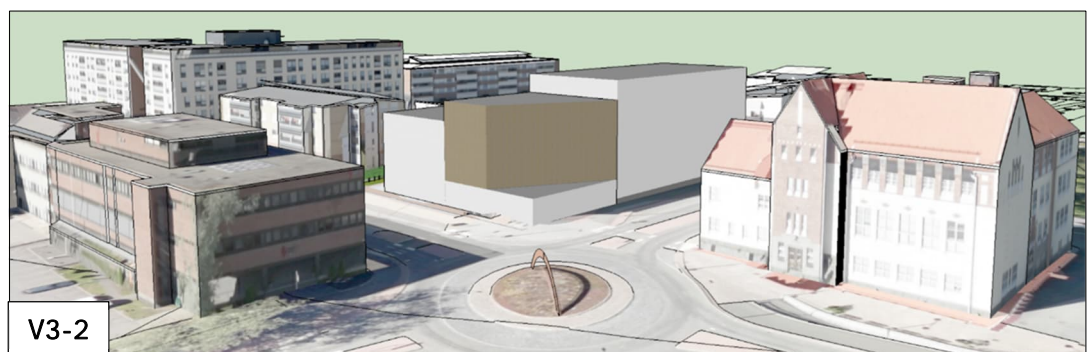
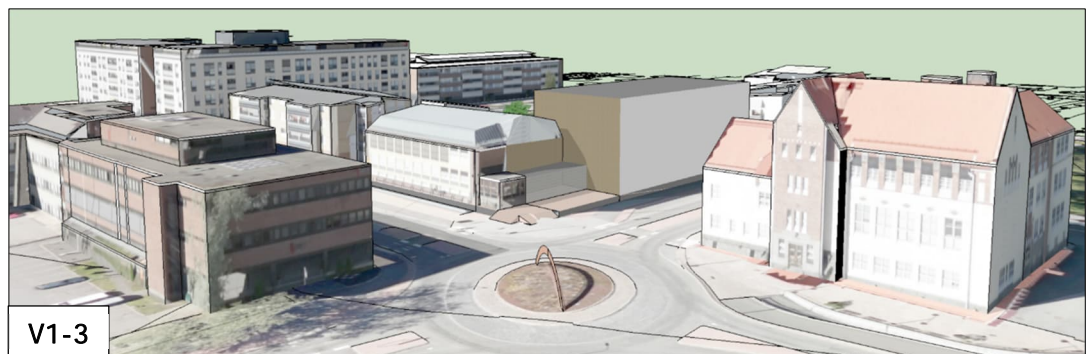
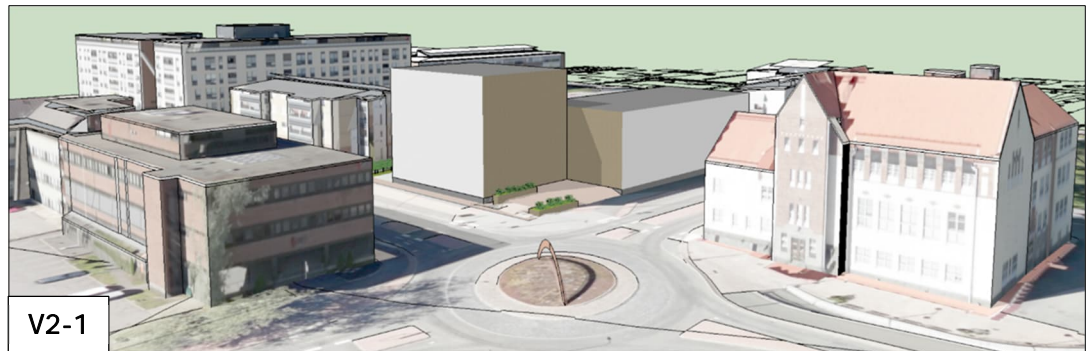
Kaavan aloitusvaiheessa tutkittiin tietokonemallinnuksen ja siitä laadittujen havainnekuvien avulla useaa eri vaihtoehtoista ratkaisumallia tontin kehittämiseksi. Suuruudeltaan ja rakentamisen tavoiltaan vertailtavat vaihtoehdot vastaavat keskustan alueen viimeisellä vuosikymmenellä rakennettuja kohteita. Vaihtoehtoissa rakennusten sijoittelu katujen varsille ja pihakansiratkaisu ovat oletustekijöinä. Vaihtoehdot eroavat toisistaan rakennusoikeudeltaan ja kerrosluvultaan. Suuri osa vaihtoehtoisista käyttötarkoituksista mahdollistaa asumisen, sekä toimisto- ja liiketilojen rakentamisen. Muut toiminnot kuten hotelli- tai kokoontumistilat edellyttävät monipuolisempaa asemakaavan käyttötarkoitusmerkintää. Vaihtoehdot ja niiden arviointi ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

Vaihtoehtojen vertailussa on otettu huomioon arvioidut rakennuksen tai rakennuksen osan saneeraus- (2500 €/m<sup>2</sup>) tai purkukustannukset (100 €/k-m<sup>2</sup>) ja mahdolliset tulot tontin myynnistä (330 €/k-m<sup>2</sup>). Vaihtoehdon valinnassa pidettiin tärkeänä etenkin kaupunkikuvallisia seikkoja. Tutkitut vaihtoehdot ovat seuraavat:

- V0 (nykytilanne) asetetaan vaihtoehtojen rinnalle, muutosten havainnollistamiseksi
- V0-1: olemassa oleva rakennus säilytetään ja tontin käyttötarkoitus muutetaan



- V1-1, V1-2 ja V1-3: osa olemassa olevasta rakennuksesta säilytetään ja rinnalle rakennetaan uutta.
- V2-1 ja V2-2: uusi rakennuskokonaisuus
- V3-1 ja V3-2: tehokkain vaihtoehto. Asuin- toimisto- ja liiketilojen lisäksi alueelle on mahdollista rakentaa hotelli. Autopaikkoja on mahdollista osoittaa lähipysäköintialueisiin tai -taloihin.



Kuva 10. Havainnekuvat valikoiduista vaihtoehdoista Kanavapuistolta katsottuna. Kaavaluonnos pohjautuu V1-3:n ratkaisuun.

### 3.1.1 Vaihtoehdon valinta ja asemakaavaratkaisu

Kaavaluonnoksen pohjaksi valittiin vaihtoehdon V1-3 ratkaisumalli. Vaihtoehdon valinnassa painotettiin keskeisen ja näkyvän uudisrakentamisen soveltumista massoitteeltaan ja korkeussuhteiltaan rantapuistovyöhykkeen arvokkaaseen



rakennettuun kulttuuriympäristöön ja entisen tyttökoulun rakennukseen. Erityisesti on pyritty ottamaan huomioon rakennetun ympäristön elävyyteen ja kaupunkikuvan elementtien keskinäiseen suhteeseen.

Ratkaisulla pyritään säilyttämään osa seudullisesti ja maakunnallisesti merkittäviksi kohteeksi todettua konservatoriorakennusta. Sijainniltaan, kooltaan ja julkisivun ratkaisultaan Yläsatamakadun puoleinen rakennussiipi katsotaan suojeluun sopivammaksi. Siiven suojelu Rantakadun puoleisen sijaan mahdollistaa konserttisalin käytön tulevaisuudessa tai vähintään salin betonikehärakenteen esiintuomisen siten, että se pääsee oikeuksiinsa. Uudisrakentaminen Rantakadulla antaa mahdollisuuden hyödyntää näkymiä Pielisjoelle ja rantapuistovyöhykkeeseen, mikä vaikuttaa myönteisesti tulevien asuntojen tai toimistojen arvoon. Lisäksi pienemmän ja matalamman rakennusosan korjaaminen ja soveltaminen uuteen käyttöön lienee myös edullisempää.

Säilyvä rakennusosa ja Rantakadun suuntainen uusi rakennusmassa rajaavat korttelialuetta perinteiseen tapaan katusivuiltaan. Tällä tavalla kaupunkikuva kadulle päin on selkeämpi. Oleskelupiha jää rakennusten taakse suojaisemmalle tontin osalle. Naapureilla on hyvät mahdollisuudet kehittää tulevaisuudessa tonttejaan keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

Sirkkalan sillan ja kiertoliittymän rakentamisen yhteydessä 265 m<sup>2</sup> nykyistä tonttia on muutettu pyörätieksi. Tällä on mahdollistettu muutaman silloista konservatoriotoimintaa palvelevan kadunvarsipysäköintipaikan rakentaminen Rantakadulle. Muutoksen jälkeen tontin koko on 2741 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisua on muutettu huomioiden kaavaluonnoksesta saatu palaute, tontin luovutuskilpailun voittajan laatima suunnitelma ja muut havaitut tarpeet. Luonnosvaiheen perusratkaisu on kuitenkin pyritty säilyttämään.



### 3.2 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavalla muutetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) käyttötarkoitukseltaan asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Kaavaratkaisu mahdollistaa Yläsatamakadun puoleisen rakennussiiven suojelun, jolloin se muodostuu omaksi rakennukseksi. ja 5-kerroksisten uudisrakennuksen rakentamisen Rantakadun puoliselle tontin osalle.

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, muun muassa sallitaan asumisen sijoittaminen ensimmäisiin kerroksiin ja niihin liiketilojen sijoittamisen edellyttävä kaavamääräys on poistettu. Korttelialueen käyttötarkoitus mahdollistaa liiketilojen sijoittamisen tontteihin. Säilytettävää rakennusta koskevista kaavamääräyksistä on neuvoteltu alueen museoviranomaisen kanssa.

Rakennusoikeus merkitään tehokkuusluvun sijaan kerrosalaneliömetreinä. Yläsatamakadun puoleiselle tontille on osoitettu 1100 k-m<sup>2</sup> vastaamaan säilytettävän rakennussiiven kokoa hieman ylöspäin pyöristettynä. Rantakadun puoleisen tontin rakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 4100 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuuslukua  $e=1,5$ . Nykyistä isompi tehokkuusluku johtuu pienennetystä korttelialueesta, muuten korttelialueen rakennusoikeus säilyy lähes nykyisellään. Nykyisen kerrosluvun (III) sijasta kerroksia sallitaan Rantakadun puoleiselle tontille enintään 5 (kaavakartassa V). Kerrosluvun valinnassa on huomioitu entisen tyttökoulun rakennuksen säilyminen alueen kaupunkikuvallisena huippukohtana (dominanttina).





### 3.2.1 Korttelialueet

#### **AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue**

Korttelialue muodostuu kahdesta tontista. Kummallekin tontille osoitetaan yksi rakennusala katujen puoleisille tontin osille. Yläsatamakadun varteen tontin (917 m<sup>2</sup>) rakennusala myötäilee olemassa olevaa rakennusta ja se osoitetaan merkinnällä sr-1. Rantakadun puoleisen tontin (1824 m<sup>2</sup>) rakennusala soveltuu uudelle noin 3000 k-m<sup>2</sup> suuruiselle 5-kerroksiselle rakennukselle (kartalla V).

Korttelialueen pihakannen likimääräinen korkeusasema on +81.75, jolloin se on noin 0,8 metriä nykyistä maanpintaa korkeammalla. Ehdotettu korkeusasema noudattelee suojeltavan rakennuksen ensimmäisen kerroksen korkoa. Ratkaisun myötä kellarin pihanpuoliset ikkunat joudutaan mahdollisesti hävittämään, jotta maanalaisista pysäköinti- ja kellaritiloista saadaan yhtenäisempi kokonaisuus. Pysäköintikellari voidaan toteuttaa tässä ratkaisussa pohjaveden pinnan yläpuolelle. Pihakansi tulee toteuttaa ilmeeltään vehreänä. Tasoeroja, ajoluiskan sivut ja korkeita sokkeleita tulee maisemoida pengerryksillä ja monipuolisella viherrakentamisella. Yhtenäistä ulko-oleskelutilaa tulee varata vähintään 200 m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisu edellyttää, että jätehuolto, leikki- ja oleskelupihat, kulkureitit, ajoyhteydet ja pysäköinti hoidetaan yhteisjärjestelyin. Yhteisjärjestelysopimus ja muut rasitteet ovat tarpeen.

Rakennusten ja pihakannen alle sijoitetaan suurin osa kaavan vaatimista autopaikoista. Lisäksi pihakannen luoteisnurkka on osoitettu pysäköimispaikaksi, johon mahtuu noin 9 autopaikkaa. Kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Myös autopaikkoja voidaan osoittaa myös lähipysäköintialueisiin tai -taloihin. Osan paikoista osoittaminen muualle kuin tontille vapauttaisi tilaa piha-alueille ja lisäksi oleskelualueiden viihtyisyyttä.

Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa asuntoja, asumista palvelevia yhteis-, harastus- ja kokoontumistiloja, sekä asumiseen liittyviä työhuoneita. Katujen puoleiset tilat tulee rakentaa siten, että ne ovat muunnettavissa liike-, palvelu- tai



toimistotiloiksi. Ensimmäisiin kerroksiin sijoitettaviin liiketiloihin on oltava suora kulkuyhteys kadun suunnalta. Uudisrakennuksen ensimmäisen kerroksen korkeusasema tulee sovittaa suojeltavaan rakennukseen.

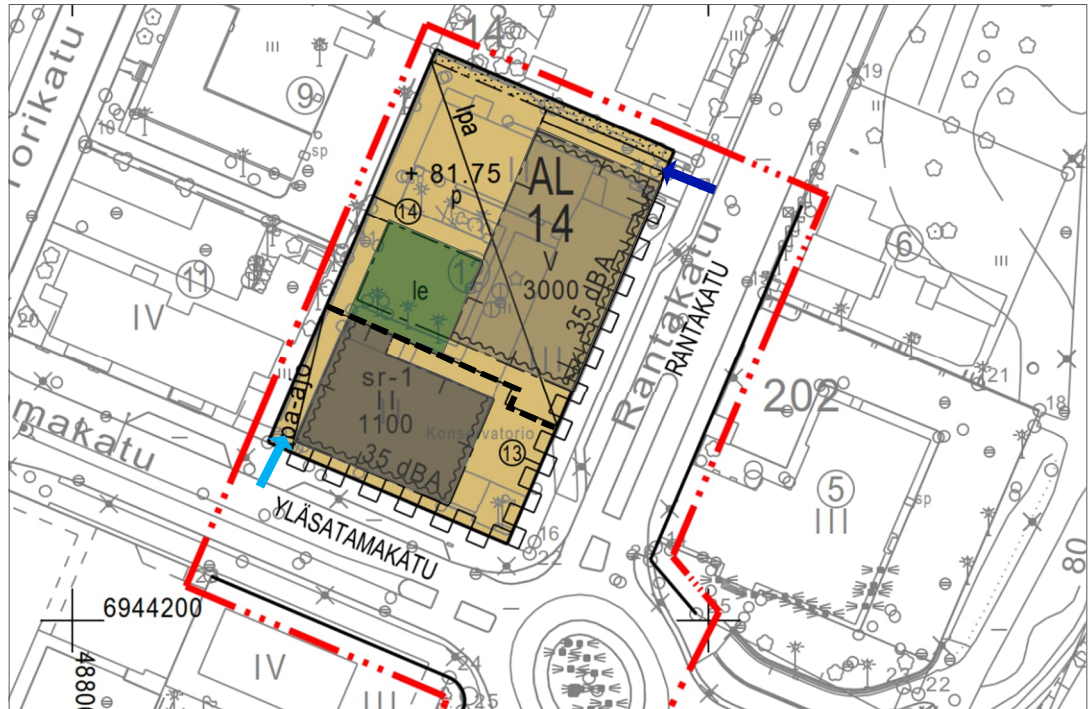
Merkityn rakennusoikeuden lisäksi tonteille saa toteuttaa asumista palvelevia yhteistiloja 50 k-m<sup>2</sup> sekä sisäaulatilojen 20 k-m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta ja valoisuutta. Suojelumerkinnällä sr-1 osoitetun rakennuksen rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa hissin.

Kaupunkikuvan yhtenäisyyden vuoksi parvekkeita ei saa ulottaa katualueelle. Muissa julkisivuissa parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle enintään 2 metriä ja ne tulee toteuttaa ilmeeltään keveinä. Uudisrakennuksessa muita kuin ulokeparvekkeita saa sijoittaa ainoastaan rakennusosalalle. Suojeltavaan rakennukseen saa rakentaa pilareilla tuettuja parvekkeita. Parvekkeet tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävään luonteeseen. Kadulle avautuvat parvekkeet on lasitettava, jolloin ne ovat miellyttävämpiä käyttää liikennemelun näin pienentyessä.

Suojelumerkinnällä sr-1 osoitetun rakennuksen osalta vaaditaan, että julkisivuihin vaikuttavista muutoksista tulee toimittaa suunnitelmia puoltava museoviranomaisen lausunto tai muu todistus rakennus- tai toimenpidelupapäätöstä varten. Ikkunoiden tai ulko-ovien uusiminen ja aurinkokeräimien tai -paneelien asentaminen kadunpuoleiselle katon lappeelle riippumatta keräimien koosta edellyttää toimenpidelupaa. Rakennusjärjestyksen mukaan nämä toimet eivät edellyttäisi lupamenettelyä, mutta suojeltavan rakennuksen ollessa kyseessä on tarpeen varmistaa muutosten soveltuvuus rakennuksen luonteeseen edellyttämällä luvan hakemista.

	Voimassa oleva kaava	Asemakaavamuutos		
		Yhteensä	Tontti 13	Tontti 14
Käyttötarkoitus	YO	AL		
Pinta-ala	3 006 m <sup>2</sup>	2 741 m <sup>2</sup>	917 m <sup>2</sup>	1 824 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	4 058 k-m <sup>2</sup>	4 100 k-m <sup>2</sup>	1 100 k-m <sup>2</sup>	3 000 k-m <sup>2</sup>
Kerros-luku	3	2-5	2	5
Rakennustehokkuus	e = 1,35	e = 1,50	e = 1,20	e = 1,64





Kuva 11. Ote kaavaratkaisusta. Rakennusalat on merkitty karttaan harmaalla värillä. Suojeltavan osan rakennusala on muita tummempi. Tonttien välinen raja on osoitettu katkoviivalla, leikki- ja oleskelualue vihreällä. Parkkihalliin johtava ajoliittymä on merkitty tummansinisellä nuolella ja pihakannelle suuntautuva ajoluiska vaaleansinisellä.

### **Suojelumerkintä sr-1.**

*Merkinnällä pyritään siihen, että Yläsatamakadun puoleisella tontilla (tontti 13) sijaitseva rakennus säilyy osana kaupunkikuvaa. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Merkintä koskee vain rakennuksen julkisivua, johon myös vesikatto kuuluu. Asemakaavaratkaisu ei ota kantaa rakennusten sisätiloihin, kiinteään sisustukseen tai kalustuksiin.*

*Merkintään liittyy täsmentäviä yleisiä määräyksiä. Määräyksillä veloitetaan, että rakennukseen vaikuttavat muutokset soveltuvat suojellun rakennuksen arkkitehtuuriin. Muutosten tai korjaustoimenpiteiden suorittaessa on noudatettava rakennuksen alkuperäistä väritystä, ikkunajakoa sekä katon muotoa ja kaltevuutta. Tällaiset muutokset voivat olla esimerkiksi ovien tai ikkunoiden uusiminen, Rantakadun puoleisen päädyn muuraus purettavan rakennusmassan tilalle ja uusien aukkojen tekeminen, aurinkokeräimien sijoittaminen, esteettömyyden toteuttaminen*



*sisä- tai ulkotiloissa sekä hissien tai parvekkeiden rakentaminen pihan puoleiselle sivulle. Yläsatamakadun julkisivun palauttaminen alkuperäiseen muotoon on myös mahdollista kaavaratkaisun puitteissa. Lisäksi kaavamääräyksillä kielletään kadun julkisivuista ulkonevia parvekkeita ja ranskalaisten parvekkeiden rakentamista.*

*Kaavaratkaisu mahdollistaa sekä asuin-, liike tai toimistotilojen rakentamisen myös suojeltavaan rakennukseen. Erilaiset käyttötarkoitukset vaativat erilaisia toimenpiteitä ja sisätilaratkaisuja, joilla voi olla vaikutuksia myös julkisivuihin. Kaavan laatimisvaiheessa rakennuksen lopullinen käyttötarkoitus ei ole tiedossa sekä muutostarpeita ja -laajuutta on mahdotonta ennakoida. Kaavamääräyksissä edellytetään, että muutokset tehdään yhteistyössä museoviranomaisten kanssa, joilta on saatava suunnitelmia puoltava lausunto ennen rakennus- tai toimenpidelupapäätöstä. Tällä tavoitellaan, että museoviranomainen ohjaa rakennukseen suoritettavia muutoksia ja valvoo, että korjaus- tai muutostyöt tehdään rakennuksen tyyliin sopivina ja sen luonnetta kunnioittaen.*

## Katualueet

Sirkkalan sillan ja kiertoliittymän rakentamisen yhteydessä pyörätieksi rakennettu tontin osa muutetaan katualueeksi. Katualueeseen ei tehdä muutoksia.



Kuva 12. Havainnekuva kaavaratkaisun toteuttamisesta Sirkkalan sillan risteyksestä katsottuna (Arkkitehtitoimisto Arcadia OY- Rakennustoimisto K. Tervo Oy). Suunnitelmaan voi vielä tulla muutoksia, mutta perusratkaisun tulee säilyä pääpiirteittäin samanlaisena.



### 3.3 Kaavan vaikutukset

#### 3.3.1 Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin

Kaavahanke edistää konsernistrategian tavoitteiden toteuttamista. Uudet asuin- ja toimistotilat jokirannan ja kauppatorin tuntumassa lisäävät kaupungin vetovoimaisuutta. Kaavalla hyödynnetään olemassa olevaa infraa tehokkaasti ja tavoitellaan tiivistyvää ja uusia asukkaita houkuttelevaa kaupunkiympäristöä hyvien yhteyksien ja palveluiden varrelle. Kaupungin omistuksessa olevan tyhjän tilan ja kovan korjausvelan rasittaman kiinteistön myyminen edistää kaupungin tavoitetta pitää oman omaisuuden korjausvelka hallinnassa.

#### Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelman (Hiilineutraali Joensuu 2025)

Kaavoituksen eniten aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt liittyvät liikenteeseen ja lämmityksen tuottamiseen. Sijainnin myötä kaavaratkaisu edistää kaupungin ilmasto-ohjelman tavoitteita vähentämällä kaava-alueen uusien asukkaiden liikku- mistarvetta autolla keskustan palveluiden äärellä. Lisäksi kaavassa edistetään yhteiskäyttöauton käyttöä.

Lämmityksen aiheuttamien päästöjen vähentämisen osalta kaava mahdollistaa aurinkokeräimien käytön. Myös parvekkeiden lasittamisella on vaikutuksia lämmityksen vähentämiseen. Kaupunkikuvallisista syistä suojellussa rakennuksessa aurinkokeräimien asentaminen ei ole välttämättä mahdollista. Toimenpide edellyttää museoviranomaisen hanketta puoltavan lausunnon.

Kaavan myötä suurin osa olemassa olevasta rakennuksesta puretaan. Oppilaitoskäytössä olleen rakennuksen muuttaminen uuteen käyttöön, varsinkin asumiseen on haasteellista ja kallista, eikä tiloja voida käyttää riittävän tehokkaasti, että hiilipäästöjä olisi merkittävästi vähemmän verrattuna uudisrakentamisen päästöihin. Toisaalta esirakentamisen aiheuttamat päästöt ovat pienempiä kuin uudisrakentamiskohteen alueella, johon koko infrastruktuuri on rakennettava. Osa nykyistä rakennusta kuitenkin säilyy, jolla on jonkin verran myönteisiä vaikutuksia sekä kaupunkikuvaan, että päästöjen hillintään.





### 3.3.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavahanke edistää keskustan osayleiskaavaan (2012) toteutumista mahdollistamalla liiketoimintojen sijoittamisen kaava-alueelle asumisen rinnalle. Kaavaluonnoksen tehokkuus- ja kerrosluvut ovat osayleiskaavan mukaisia. Ratkaisu on sopeutettu osayleiskaavan miljöösuojelumerkinnän ja Joensuun rantapuistovyöhykkeen RKY-alueen asettamiin vaatimuksiin.

### 3.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia ympäristöön ja kaupunkikuvaan, koska konservatoriorakennus on säilynyt lähes samanlaisena 1960-luvulta saakka. Osa rakennuksesta poistuu katukuvasta ja 3-kerroksisen rakennuksen paikalle rakennetaan enintään 5-kerroksinen kerrostalo. Uudisrakentaminen ei kuitenkaan paljoa eroa korkeudeltaan ja muodoltaan välittömästä ympäristöstään, vaikka lähimmät rakennukset ovat 3–4-kerroksisia. Kaavaluonnoksessa esitetty rakennuksen korkeus rinnastuu vastapäätä sijaitsevan entisen tyttökoulun korkeuteen. Entinen tyttökoulu säilyy edelleen alueen maamerkinä erottuvamman sijaintinsa ja vahvan identiteettinsä vuoksi.

Ehdotetut julkisivumateriaalit soveltuvat entisen tyttökoulun ja Rantakadun varrella sijaitsevien rakennusten tyyliin. Uuden rakentamisen rakennustapa tuo kuitenkin ajallista kerroksellisuutta kaupunkikuvaan.

#### Kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot

Kaavahankkeella on vaikutuksia kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin. Ratkaisun toteutus edellyttää, että osa konservatoriorakennuksesta puretaan pois uudisrakentamisen tieltä. Tuttu rakennus poistuu Rantakadun katunäkymästä, mutta säilyy Yläsatamakadun kuvassa.

Säilytettävään rakennukseen joudutaan tekemään merkittäviä muutoksia, kuten julkisivun muurauksen täydennys uusine aukkoineen (ikkunat ja ovet) Rantakadun puoleisen rakennussiiven poistuessa. Uusi mahdollinen käyttötarkoitus edellyttää myös muutoksia julkisivuihin ja rakennuksen ilmeeseen, muun muassa hissien tai



parvekkeiden rakentamisen myötä. Rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi ja julkisivuihin tehtävien muutosten kielteisten vaikutusten vähentämiseksi kaavassa määrätään, että muutokset on tehtävä yhteistyössä museoviranomaisten kanssa.

*Suojelumerkinnällä sr-1 osoitetun rakennuksen lopullinen käyttötarkoitus vaikuttaa konserttisalin tulevaisuuteen. Tapahtuma-, kokoontumis- tai jopa toimistokäyttötarkoitukset mahdollistavat vähintään salin betonikehärakenteen esiin tuomisen, miltei myös nykyisen asun säilyttämisen. Asumiskäyttö toisaalta voi edellyttää rakenteiden piilottamisen talotekniikan ja seinien taakse.*

#### Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Liikenteelliset ratkaisut perustuvat nykyisiin tonttiliittyimiin. Kaavahankkeen myötä alueelle tulee 40–80 pysäköintipaikkaa lisää, riippuen siitä missä suhteessa tulevat käyttötarkoitukset ovat. Pysäköinti on järjestettävissä pääosaltaan tontilla. Suurin osa autopaikoista voidaan sijoittaa pysäköintikellariin ja loput pihakannelle. Autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös kaava-alueen ulkopuolella oleviin autopaikkoihin. Autopaikkojen osoittaminen tontin ulkopuolelle vapauttaa tilaa pihakannelta asukkaiden käyttöön ja lisää piha-alueen viihtyisyyttä.

Lisäys keskustan liikennemäärään riippuu lopullisesta tontin pääkäytöstä. Asuinkäytöstä aiheutuvat liikennemäärät ovat liike- ja toimistotiloja vähäisempiä. Asumisen alustava arvio autoliikennetuotoksesta on noin 80 automatkaa vuorokaudessa. Vähän asiointiliikennettä synnyttävän toimiston autoliikennetuotoksen arvioidaan olevan noin 1,6-kertainen asumiseen verrattuna. Arvioitu liikennemäärän lisäys ei ole keskustan liikenneverkon toimivuuden eikä liikenteen aiheuttaman melun kannalta merkittävää.

#### 3.3.4 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Kaavaratkaisun mukaisella rakentamisella saadaan toteutettua uusia asuntoja ja liike- tai toimistotiloja keskustan alueelle ja asemanseudun läheisyyteen. Kaava-alue tukeutuu keskustan julkisiin ja yksityisiin palveluihin. Tämä mahdollistaa



palveluiden käytön tehostumisen. Uusien asukkaiden käyttäessä alueen palveluja taataan niiden säilyminen ja kehittyminen.

Kaava-alueen sijainti Pielisjoen rannan läheisyydessä lisää uusien asukkaiden ja kävijöiden asumisviihtyisyyttä. Kielteiset vaikutukset ihmisten elinoloihin liittyy pääosin rakentamisesta aiheutuviin haittoihin. Nämä haitat ovat väliaikaisia.

### 3.3.5 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Tontin uusi käyttötarkoitus lisää mahdollisesti veden ja sähkön kulutusta. Korttelialueella hyödynnetään jo valmiiksi olevaa infrastruktuuria, mutta uudisrakentamisen myötä tulee täydentää teknisen huollon verkostoa. Olemassa olevan korttelialueen täydennysrakentaminen sekä infrastruktuurin tehokkaampi hyödyntäminen edistävät ilmastonmuutoksen vaikutusten vähentämistä.

### 3.3.6 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Pienen asemakaavahankkeen vaikutukset yhdyskuntatalouteen ovat vähäisiä. Rakentaminen ei aiheuta tarvetta uudelle infrarakentamiselle, mutta se työllistää rakennusalaa, pitää palveluiden kysyntää yllä ja luo osaltaan kysyntää uusille palveluille.

Konservatoriorakennus on ollut tyhjiään vuoden 2021 lopusta asti, jolloin konservatorio muutti uusiin tiloihin Itä-Suomen yliopiston kampukseen. Tyhjiään oleva rakennus aiheuttaa kaupungille jatkuvia vakuutus-, valvonta-, käyttö- ja ylläpitomenoja. Kaavam muutoksen toteutuessa rakennuksen ylläpitoon liittyvät kustannukset poistuvat kaupungin harteilta. Lisäksi maan myynnistä rakennuksineen muodostuu jonkin verran tuloja kaupungille.

Tontin ostajalle aiheutuu kustannuksia rakennusosien purkamisesta ja suojeltavan osan kunnostamisesta. Arvioidaan, että Rantakadun ja pihan puoleisten siipien purkukustannukset ovat noin 242 500 € (noin 100 €/k-m<sup>2</sup>).



## 4 Suunnitteluvaiheet

### Hankkeen lähtökohta

Kaavahanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista ja sen tavoitteena on tutkia Rantakatu 31:ssä sijaitsevan entisen kaappaoppilaitoksen (konservatorion A-talo) Yläsatamakadun puoleisen siiven suojelua ja mahdollista uutta käyttöä sekä uudisrakentamista Rantakadun varteen. Kaavamuutosta ohjaa keskustan osayleiskaava (2012).

### Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ilmoitus asemakaavamuutoksen vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 19.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 20.5. - 21.6.2021.

### Kaavaluonnos

Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä 3 viikkoa kaupungin internetsivuilla syksyllä 2022. Kaavaluonnos esitellään etäyleisötilaisuudessa ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot. Nähtävillä pidosta ja esittelytilaisuudesta tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä.

### Tontinluovutuskilpailu

Kaavaluonnoksen nähtävillä pidon ja siitä saadun palautteen käsittelyn jälkeen järjestettiin tontinluovutuskilpailu. Tontti luovutetaan tarjouskilpailun voittajalle, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.

### Kaavaehdotus

Kaavaluonnos on täydennetty kaavaehdotukseksi yhdessä kilpailun voittajan kanssa. Tavoitteena on, että kaavaehdotus tulee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi *vuoden 2023 lopussa*.



**Kaavan nähtävillä pito**

Nähtävillä oloajoista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

**Toteutus**

Toteutus voidaan aloittaa heti kun kaava on lainvoimainen ja kiinteistö rakennussineen on luovutettu.

Kaavan laatija: Natalia Musikka

Avustajat: Heini Sorsa, Virpi Mononen, Kaija Kinnunen





# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 167 Joensuu Täyttämispvm 15.08.2023  
Kaavan nimi Rantakatu 31 (Konservatorio)  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 19.05.2021  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 1671775  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6039 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6039

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]  
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6039</b>	<b>100,0</b>	<b>4100</b>	<b>0,68</b>	<b>0,0000</b>	<b>42</b>
A yhteensä	0,2741	45,4	4100	1,50	0,2741	4100
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3006	-4058
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3298	54,6			0,0265	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6039</b>	<b>100,0</b>	<b>4100</b>	<b>0,68</b>	<b>0,0000</b>	<b>42</b>
<b>A yhteensä</b>	0,2741	45,4	4100	1,50	0,2741	4100
AL	0,2741	100,0	4100	1,50	0,2741	4100
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,3006	-4058
YO					-0,3006	-4058
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,3298	54,6			0,0265	
Kadut	0,3298	100,0			0,0265	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



Kohteen sijainti kartalla



## Hankkeen tarkoitus

Tutkia Rantakatu 31:ssä sijaitsevan entisen kauppaoppilaitoksen (konservatorion A-talo) Yläsatamakadun puoleisen siiven suojelua ja mahdollista uutta käyttöä, sekä uudisrakentamista Rantakadun varteen.

## Väylät

Sirkkalan sillan ja kiertoliittymän rakentamisen yhteydessä pyörätieksi rakennettu tontin osa muutetaan katualueeksi.

Muuten katualueisiin ei kohdistu muutoksia.

## Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Nykyisten sähkö-, vesi- ja viemäriverkostojen kapasiteetti on riittävä, vaikka kulutus kasvaa nykyisestä.

Tontin vesijohdot on uusittu katualueen osalta Rantakadun peruskorjauksen yhteydessä v. 2014. Suunnittelutyön yhteydessä tulee tarkastaa tonttijohtojen mitoitus. Vesi- ja viemärijohtojen rakentaminen ja kunnossapito tontilta liitospisteeseen kuuluu kiinteistön omistajalle.

## Hankkeen lähtökohdat

Vuoden 2021 lopussa konservatorio siirtyi uusiin tiloihin Itä-Suomen yliopiston kampukseen, ja Rantakadun molemmalla puolella sijaitsevat rakennukset ovat jääneet tyhjilleen. Rakennuksille ei ole löydetty uutta tarkoituksenmukaista käyttöä, minkä vuoksi kaupunki aikoo luopua niistä. Kaavahanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista

## Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Kaava-alueella ei ole virkistysalueita.

## Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Tontti on kaupungin omistuksessa.

Tontti pienennetään 265 m<sup>2</sup>:llä vastamaan nykyistä tilannetta, sillä Sirkkalan sillan ja kiertoliittymän rakentamisen yhteydessä osa tontista on muutettu pyörätieksi, mahdollistaakseen muutaman varsipysäköintipaikan rakentamisen Rantakadulle.

Muutoksen jälkeen tontin koko on 2741 m<sup>2</sup>.

## Aikataulu

Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä kesään 2023 mennessä. Toteutus voidaan aloittaa, kun kaava on lainvoimainen ja tontti on luovutettu.

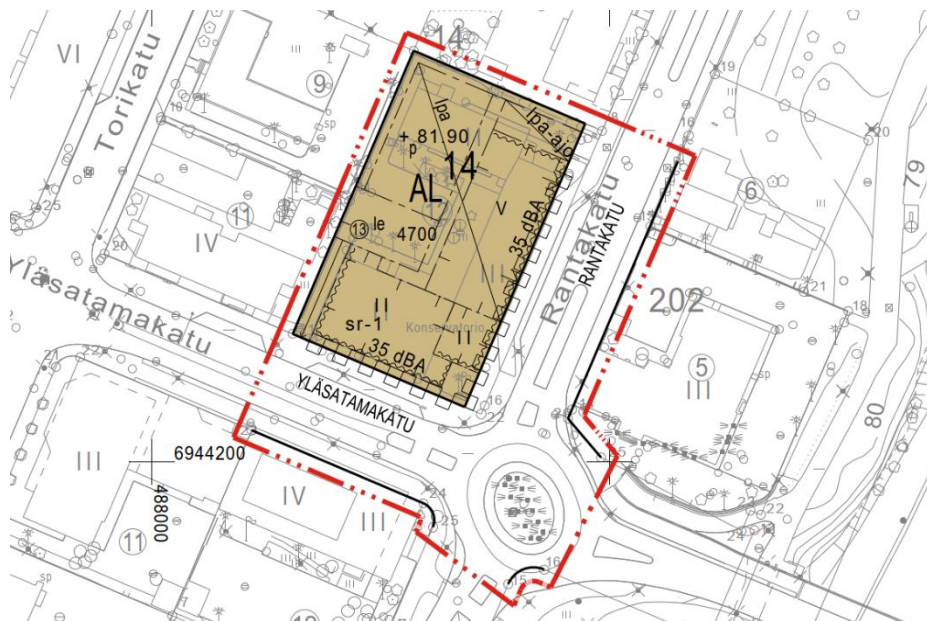
## Erityistä huomioitavaa

Autopaikkoja voidaan sijoittaa keskustan kehän (Suvantokatu - Koulukatu - Yläsatamakatu - Rantakatu) varrelle tai sisäpuolella sijaitseviin pysäköintilaitoksiin.

Autopaikkojen osoittaminen tontin ulkopuolelle edellyttää rasitteen perustaminen asianosaisten välillä.

## Vaikutukset

- \* Kaavahanke on konsernistrategian mukainen. Uudet asuin- ja toimistotilat jokirannan, kauppatorin ja asemanseudun tuntumassa lisäävät kaupungin vetovoimaisuutta.
- \* Kaupungin omistuksessa olevan tyhjän tilan ja kovan korjausvelan rasittaman kiinteistön myyminen edistää kaupungin tavoitetta pitää omaisuuden korjausvelka alhaalla.
- \* Osa konservatoriorakennuksesta puretaan pois uudisrakentamisen tieltä. Tuttu rakennus poistuu Rantakadun katunäkymästä, mutta säilyy Yläsatamakadun kuvassa.
- \* Tontin uusi käyttötarkoitus lisää asukas- ja ajoneuvoliikennemäärää.
- \* Tontin uusi käyttötarkoitus lisää veden ja sähkön kulutusta.



Ote kaavaluonnoksesta

Laatija: Natalia Musikka ([natalia.musikka@joensuu.fi](mailto:natalia.musikka@joensuu.fi))

## Yhteistyötarpeet

Kaupungin maaomaisuuden ja tilakeskuksen kanssa.

Lisäksi Pohjois-Karjalan vastuumuseon, Caruna Espoo Oy:n ja Joensuun Veden kanssa.

## Kaavatalous

- kustannukset (tontin ostaja):

Rantakadun ja pihan puoleisten siipien purku:

**242 500 € (100 €/k-m<sup>2</sup>)**

Yläsatamakadun puoleisten siipien korjaus:

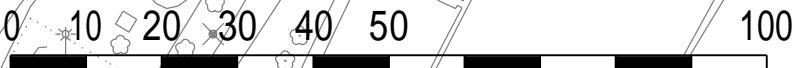
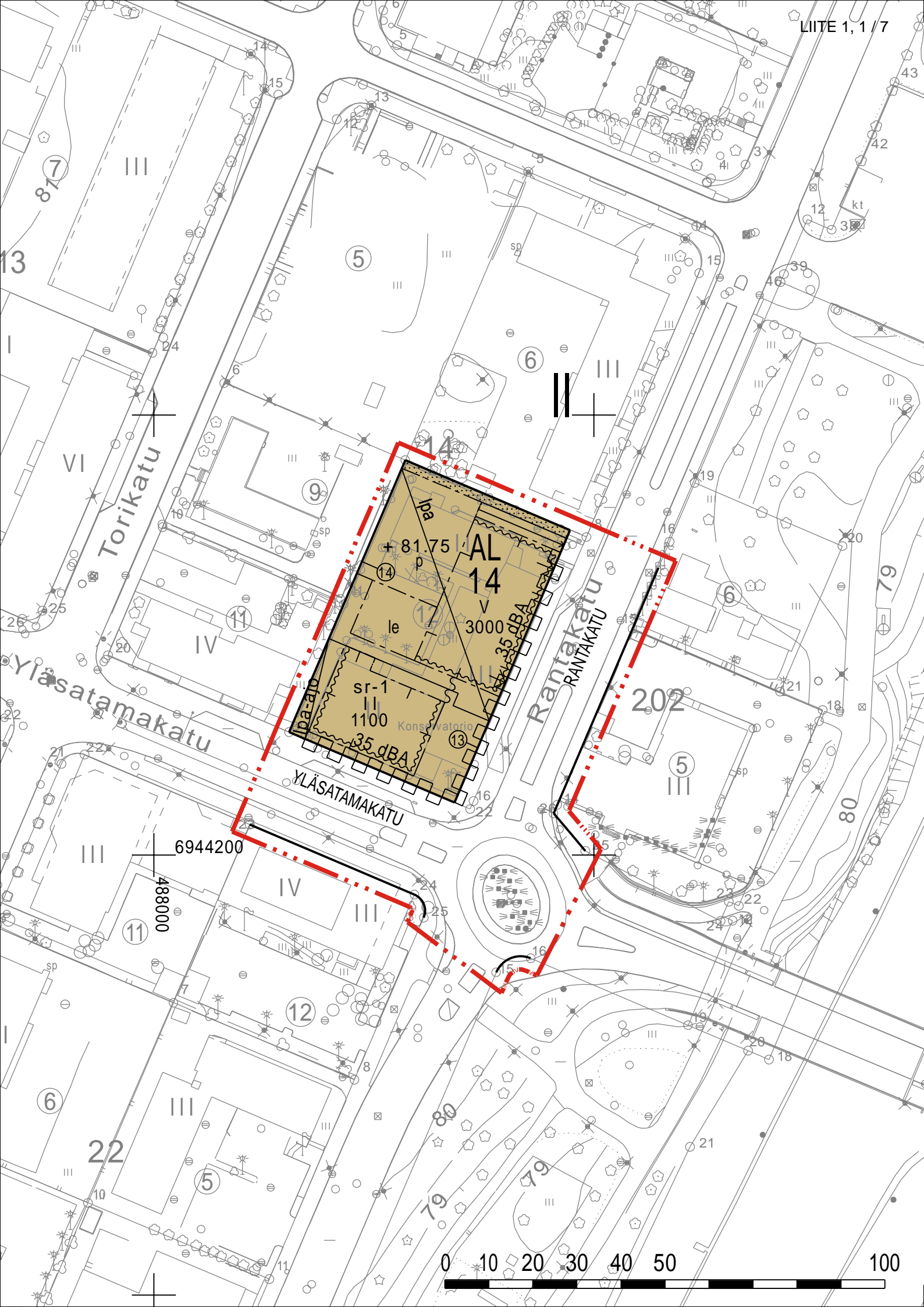
**7 670 000 € (2 500 €/k-m<sup>2</sup>)**

- tulot (kaupunki):

Arvio tonttien myyntituloista:






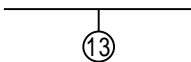





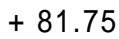
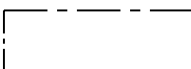
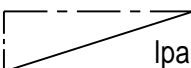
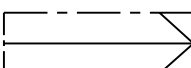
**1 551 000 (330 €/k-m<sup>2</sup>)**

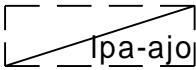
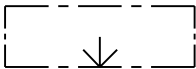
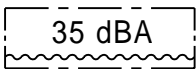
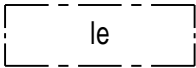


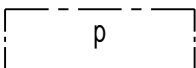


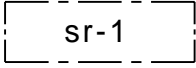
Kaavamuutoksen toteutuessa rakennuksen ylläpitoon liittyvät kustannukset poistuvat kaupungin harteilta.





# 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.
	0870000 Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	0930000 Korttelin numero.
	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	1070100 Pihakannen tai maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	1130000 Rakennusala.
	1220400 Alueen osa, jolla autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.
	1240000 Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

	1240200 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa pihakannelle 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.
	1330000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1360000 Katu.
	1510000 Pysäköimispaikka.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	1600001 Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.
	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. Rakentamisessa, suunnittelussa sekä suunnittelijoiden pätevyysvaatimuksissa tulee huomioida kaava-alueen kaupunkikuvallinen näkyvyys. Uudisrakennuksen tulee sopia ympäristöönsä ja sen on yhdessä korttelissa olevan rakennuksen kanssa muodostettava kaupunkikuvallisesti yhteensopiva kokonaisuus.
2. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä rappausta, puhtaaksi muurattua tiiltä tai niiden yhdistelmää. Julkisivuväriytyksen tulee olla taitettuja maanläheisiä sävyjä. Muut julkisivumateriaalit sekä musta, valkoinen tai valkoiseksi mielletävät vaaleat värisävyt ovat sallittuja tehostemateriaaleina ja -väreinä.
3. Uudisrakentamisessa kattomuodon tulee mukailla suojelumerkinnällä sr-1 osoitetun rakennuksen katon tyyliä.
4. Uudisrakennuksen ensimmäisen kerroksen korkeusasema tulee sovittaa suojelumerkinnällä sr-1 osoitettuun rakennukseen.
- 5 Rantakadun puoleiset sisäänkäynnit tulee korostaa materiaalien tai katoksien avulla. Sisäänkäyntikatokset voi ulottaa enintään 1,2 metriä julkisivulinjan ulkopuolelle, jolloin katosten vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,5 metriä.
6. Kadun puoleisilla sivuilla ei sallita julkisivuista ulkonevia, eikä ranskalaisia parvekkeita. Muissa julkisivuissa olevat parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle enintään 2 metriä ja ne on toteutettava ilmeeltään keveinä. Uudisrakennuksessa muita kuin ulokeparvekkeita saa sijoittaa ainoastaan rakennusosalalle. Suojelumerkinnällä sr-1 osoitettuun rakennukseen saa toteuttaa pilareilla tuettuja parvekkeita. Ne tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävään luonteeseen. Kadun puoleisilla sivuilla parvekkeet on lasitettava.
7. Pihakansi on toteutettava ilmeeltään vehreänä. Tasoerot tulee mahdollisuuksien mukaan maisemoida monipuolisella viherrakentamisella. Tontin rajoilla tasoerot tulee toteuttaa tukimuurein tai siten, ettei pintavedet valu naapurikiinteistöille.
8. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennusten sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Toteutettavan alueen on oltava kooltaan vähintään 200 m<sup>2</sup>. Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.
9. Rakennusalueiden välisen melusuojan tulee soveltua materiaaleiltaan ja ulkoasultaan korttelin arkkitehtuuriin. Mikäli rakennuslupahakemuksen yhteydessä tehdyllä erillisellä selvityksellä osoitetaan meluhaitan tulevan muuten torjutuksi, meluesteen vaatimuksesta on mahdollista poiketa.
10. Korttelin jätehuolto, leikki- ja oleskelupihat, kulkureitit, ajoyhteydet ja pysäköinti on hoidettava yhteisjärjestelyin. Yhteisjärjestelysopimus ja muut tarpeelliset rasitteet tulee tehdä ennen rakennusluvan myöntämistä. Myös huolto- ja pelastustiet on huomioitava sopimuksessa.
11. Tonttien välisiin rajaseiniin saa tehdä ikkunoita ja aukkoja. Maanalaisissa pysäköintitiloissa ei tarvitse rakentaa rajaseinää. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseinää vastaava turvallisuustaso on saavutettavissa rakennusvalvontaviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

12. Ensimmäisiin kerroksiin saa sijoittaa asumista palvelevia ikkunallisia yhteis-, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoihin liittyviä työhuoneita. Niistä kadun puoleiset tilat tulee rakentaa siten, että ne ovat muunnettavissa liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi.
13. Liiketiloihin on oltava suora kulkuyhteys kadun suunnalta.
14. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
- Pihakannen ja rakennusten alle sijoittuvat pysäköintitilat
  - Pihakannen alle johtavan ajoluiskan
  - Talotekniset tilat rakennuksen kerroksiin
  - 20 k-m<sup>2</sup> ylittävät porrashuone- ja sisäaulatilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
  - Asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 k-m<sup>2</sup> tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoontumistila.
  - Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoitukseen.
15. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallitukseksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
16. Suojelumerkinnällä sr-1 osoitettuun rakennukseen vaikuttavia muutoksia suorittaessa tulee noudattaa mm. rakennuksen alkuperäistä väriä, ikkunajakoa sekä katon muotoa ja kaltevuutta. Muutokset on tehtävä yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Rakennus- tai toimenpidelupapäätöstä varten tulee toimittaa suunnitelmia puoltava museoviranomaisen lausunto tai muu todistus. Ikkunoiden tai ulko-ovien uusiminen ja aurinkokeräimien tai -paneelien asentaminen kadun puoleiselle katon lappeelle edellyttävät toimenpidelupaa.
17. Merkityn kerrosalan lisäksi suojelumerkinnällä sr-1 osoitetun rakennuksen rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa hissin. Hissi tulee sijoittaa pihanpuolella olevan porraskäytävän yhteyteen ja se on sovitettava suojellun rakennuksen arkkitehtuuriin.
18. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää kaivutöiden rakennusaikaiset ja pysyvät vaikutukset pohjaveden tasoon sekä suojeltujen rakennusten perustuksiin. Suojeltavan rakennuksen osan perustuksille ei saa aiheuttaa vahinkoa. Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu pysyvää pohjaveden alenemista.
19. Korttelialueelle saa rakentaa myös palveluasuntoja.

#### Autopysäköintiä koskevat määräykset:

1. Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan:
- Liiketilat: 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>
  - Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat: 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>
  - Asuminen: 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
  - Opiskelija-asuminen: 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>
  - Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen 1 ap/160 k-m<sup>2</sup>
  - Tehostettu palveluasuminen 1 ap/190 k-m<sup>2</sup>

2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöauton hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupaa varten. Vähennystä ei tule soveltaa tehostetun palveluasumisen osalta. Kohdan 1 mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautoilla korvata enintään 10 %.
3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.
4. Autopaikkoja voidaan sijoittaa keskustan kehän (Suvantokatu - Koulukatu - Yläsatamakatu - Rantakatu) varressa tai sisäpuolella sijaitseviin pysäköintilaitoksiin. Etäisyys kaava-alueen ulkopuolella oleviin autopaikkoihin saa olla enintään 300 metriä.

#### Polkupyöräpysäköintiä koskevat määräykset:

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
 

- Liiketilat:	1 ppp/50 k-m <sup>2</sup>
- Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ppp/50 k-m <sup>2</sup>
- Asuminen:	1 ppp/40 k-m <sup>2</sup> ,
kuitenkin vähintään	1 ppp/asunto
- Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen ja	
- tehostettu palveluasuminen	1 ppp/80 k-m <sup>2</sup>
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat sijaitsevat katoksissa, on lämpimiin sisätiloihin varattava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.
4. Kulkuyhteyksien pyöräteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Katoksissa polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

II kaupunginosan korttelin 14 osan asemakaavan muutos.

Rantakatu 31 ( Konservatorio)

MUUTOS 15.11.2023:

- Lisätty melunsuojamerkintä sekä yleinen määräys 9.
- Täydennetty määräyksiä 6 ja 16.

<b>J • ENSUU</b>		<b>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU</b>
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava 1:1000	Kaupunginvaltuusto
Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä 15.11.2023	Voimaantulopäivä
Kaupungeingeodeetti Kalle Sivén	Suunnittelija Natalia Musikka	Diaarinumero 1663/10.022.03.00
Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen	Piirtäjä H. Sorsa/V. Mononen/KK	Arkisto II/1775



11.05.2021



*Kaava-alueen sijainti opaskartalla*



## Rantakatu 31 (Konservatorio)

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### Suunnittelutehtävä

Hanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista, koska konservatorio siirtyy uusiin tiloihin vuoden 2021 lopussa. Kaupungilla ei ole alun perin kauppaoppilaitokseksi tarkoitettulle rakennukselle enää käyttöä ja sen vuoksi kaupungin tavoitteena on luopua siitä.

Kaupunki tutkii rakennuksen tulevaisuutta ja mahdollista uutta käyttöä. Haasteena on kuitenkin se, että vuonna 1957 valmistuneen koulurakennuksen käyttöikä on lopussa ja sen korjaus- ja uuteen käyttöön soveltamiskustannukset ovat korkeat. Yksi tutkittava mahdollinen ratkaisu on rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen toimisto-, liike- ja asumiskäyttöön.

Suunnittelualue sijaitsee II kaupunginosassa, Sirkkalan kiertoliittymän laidalla alle 500 metrin päässä kauppatorilta, osoitteessa Rantakatu 31.



## Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040 ja 3.vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja sijaitsee kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (kk). Lisäksi se rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma/kv). Suunnittelualueen vieressä kulkevat Rantakatu ja Yläsatamakatu on osoitettu st-merkinnällä (seututie tai pääkatu). Rantakatu (myöhemmin Utrantie) on maakuntakaavassa myös ohjeellinen ulkoilureitti, jonka kautta on mahdollistaa toteuttaa viheryhteystarve Hassaniemen ja Utranharjun välillä.

1. vaihemaakuntakaava on käynnistetty 26.10.2020. Vaihekaavan yhteydessä laaditaan maakunnan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi. Konservatoriorakennus on alustavasti ehdotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Maakuntaliitto asettaa kaavaluonnoksen nähtäville ja lausunnoille 30.4.-31.5.2021.

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava (2012). Suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) ja kuuluu alueeseen e2, jolla tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0–2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4–6. Kuudennen kerroksen tasolla rakennusten katuulkisuus suositellaan toteutettavaksi sisään vedettynä. Suunnittelualueen vastapäätä sijaitsevat entinen tyttökoulu ja piharakennus on merkitty maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi (sr30 ja sr17), rantapuistovyöhyke on myös huomioitu yleiskaavassa valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä (ma-rky).

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 2002) opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tehokkuusluku eli rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan on  $e=1,35$ . Tontin pinta-ala on 3 006 m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeus on 4 058 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen kerrosluku on kolme.

Kaavamutosta ohjaa myös Joensuun konsernistrategia ja kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma. Konsernistrategian tavoitteena on mm. säilyttää asukasluku ja rakentaminen kasvu-uralla.

## Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan nykytilanne, nykyisen asemakaavan mahdollistama tilanne ja uuden laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti tutkittaviksi kiinteistön käyttömahdollisuudet eri tarkoituksiin ja vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, pysäköintijärjestelyihin ja kaupungin strategian toteutumiseen. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin muita vaikutuksia mm. liikenteeseen, yritysten toimintaedellytyksiin ja ympäröiviin alueisiin.

## 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
- Joensuun kaupungin tilakeskus
- Business Joensuu
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Itä-Suomen poliisilaitos kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- kaupunkikeskustayhdistys Virta
- Pohjois-Karjalan Kauppakamari
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun Polkijat ry

Kaavahankkeesta järjestetään 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](http://www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat) ja ne täydentyvät työn edetessä.

Kaava-asiakirjoihin pääsee tutustumaan kaupunkirakennepalveluissa (Muuntamontie 5) varaamalla tapaamisajan kaavan laatijan kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **20.5.–21.6.2021**. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään internetissä etäkokouksena **tiistaina 1.6.2021** kello 17.00 alkaen. Osallistumisohjeet ilmoitetaan kaavan verkkosivuilla osoitteessa [www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat](http://www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat).

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti talvella 2021. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

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

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti osoitteeseen [kirjaamo@joensuu.fi](mailto:kirjaamo@joensuu.fi) tai Muuntamontie 5, 80100 Joensuu. Kaavan laatijaan voi olla tuki yhteydessä myös puhelimitse tai käymällä toimistolamme.

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](http://www.joensuu.fi/kaavoitus)

- kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka  
[natalia.musikka@joensuu.fi](mailto:natalia.musikka@joensuu.fi), puh. 050 471 5701
- suunnitteluavustaja Heini Sorsa  
[heini.sorsa@joensuu.fi](mailto:heini.sorsa@joensuu.fi), puh. 050 409 2128

## Asemakaavaprosessi



**Rantakatu 31 (konservatorio)  
asemakaavan muutos**

**OAS-vaiheen  
palautteet ja vastineet**

# J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

*Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos olivat nähtävänä 20.5.-21.6.2021 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 8 lausuntoa, joista kuudessa oli kommentoitavaa. Pelastuslaitoksella, eikä Puhas Oy:llä ole huomautettavaa OAS-vaiheessa. Kaavan käynnistysvaiheesta annettiin yksi mielipide.*

*Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä asemakaavoituksessa.*

## Ympäristönsuojelu

Asemakaavamuutoksen keskeisimmät kysymykset liittyvät olemassa olevan rakennuksen rakennushistoriallisiin arvoihin. Tämän osalta tulisi tutkia myös uudentyyppisiä vaihtoehtoja kuten julkisivun suojelua.

*Vastine:*

*Konservatoriorakennus on todettu monin ottein kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi. Vaikka keskustan osayleiskaavassa (2012) kohdetta ei osoitettu suojeltavaksi, kaavaluonnoksessa esitetään Yläsatamakadun siiven suojelua ja uudisrakentamista Rantakadun varteen.*

*Hankkeen aloitusvaiheessa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja, kuten koko konservatoriorakennuksen säilyttäminen, rakennuksen osan säilyttämien ja sen rinnalle lisärakentaminen (kompromissivaihtoehto), sekä olemassa olevan rakennuksen purku ja uuden rakennuskokonaisuuden rakentaminen. Kaavaratkaisu perustuu kompromissivaihtoehtoon.*

## Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa lausunnon liitteenä olevan kartan mukaan.

Vaikutuksista sähkönjakeluun Caruna ottaa tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti.



*Vastine:*

*Toimittamanne sähköverkkokartan mukaan nykyiset 0,4 kV maakaapelit sijaitsevat Rantakadun pyörätien ja Yläsatamankadun jalkakäytävän alla. Kaavaluonnoksessa väylät säilyvät nykyisellään, eikä sähköverkkoa ole tarvetta siirtää.*

### **Pohjois-Karjalan ELY-keskus**

ELY-keskus pitää myönteisenä, että kaavassa tutkitaan konservatoriorakennuksen mahdolliset eri käyttötarkoitukset sekä arvioidaan vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin.

Entisestä konservatorion rakennuksesta on laadittu laadukas rakennushistoriaselvitys (Ark—byroo oy, 2021). Se antaa hyvät mahdollisuudet tutkia kohteen mahdollisia kulttuurihistoriallisia, arkkitehtonisia ja kaupunkikuvallisia arvoja sekä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Selvitys muun muassa toteaa, että entisellä konservatorion rakennuksella on huomattavaa historiallista todistusvoimaa ennen kaikkea Joensuun historiassa koulukaupunkina. Selvityksen mukaan rakennus edustaa aikakaudelle tyypillistä ja melko arkista koulurakentamista. Entisen konservatoriorakennuksen ehdoton arkkitehtoninen kohokohta on konserttisali. Kohteessa on paljon alkuperäisyyttä ja tehdyt muutokset ovat olleet hillittyjä. Selvitys lisää, että rakennuksen kaupunkikuvallinen asema ruutukaava-alueella on merkittävä. Konservatorio muodostaa vuonna 1907 valmistuneen lyseorakennuksen kanssa kaupunkikuvallisen parin: konservatorion julkisivumateriaalit toistavat lyseon julkisivuja, toisaalta konservatorion levollinen massoittelu antaa tilaa lyseorakennuksen monimuotoiselle ja rikkaalle arkkitehtuuri-ilmaisulle.

Selvityksessä olleiden seikkojen lisäksi ELY-keskus näkee, että entinen konservatorion rakennus on arkkitehtonisesti ja historialliselta todistusvoimaltaan Pohjois-Karjalan yksi merkittävimmistä 1950-luvun julkisen rakentamisen kohteista. Muita ovat muun muassa Outokummun kaupungintalo sekä Joensuussa sijaitsevat Karjalantalo ja Itä-Suomen seminaarille valmistunut, myöhemmin Educaksi nimetty rakennus. ELY-keskuksen mielestä entisen konservatorion rakennuksen suojeluarvot täyttyvät monelta osin.

*Vastine:*

*Konservatoriorakennus on monin ottein huomioitu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi, mm. Joensuun keskustan osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä kulttuuri- ja rakennushistoriallisessa selvityksessä konservatoriorakennus arvotettiin seudullisesti arvokkaaksi. Rakennus ei kuitenkaan ole osoitettu osayleiskaavassa suojeltavaksi rakennuksen mittavan peruskorjauksen tarpeen vuoksi. Kaupungilla oli jo tuolloin epäselvyys konservatorion käytön jatkuvuudesta ja rakennuksen säilymisestä omassa omistuksessa.*

*Hankkeen aloitusvaiheessa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja, kuten koko konservatoriorakennuksen säilyttäminen, rakennuksen osan säilyttämien ja sen rinnalle lisärakentaminen (kompromissivaihtoehto), sekä olemassa olevan rakennuksen purku ja uuden rakennuskokonaisuuden rakentaminen. Kaavaratkaisu perustuu kompromissivaihtoehtoon.*

*Rakennuksen täydellistä suojelua ei nähdä mahdollisena vaihtoehtona. Yli 60 vuotta vanhan koulurakennuksen korjaaminen ja sen soveltuminen uuteen käyttöön osoittautuu toteuttamiskelvottomaksi sen korkeiden kustannusten vuoksi. Lisäksi tontti on pieni, eikä nykyisiä pysäköimisvaatimuksia saada järkevästi ratkaisua tontin sisällä, ilman että kustannukset nousevat liian korkeaksi. Kaupunki tavoittelee tontin myyntiä rakennuksineen. Rakennuksen huono soveltuvuus muihin käyttötarkoituksiin vaikuttaa kiinteistön ostohalukkuuteen. Koko rakennuksen suojelu ei ole taloudellisesti järkevää. Tämän vuoksi siitä voi tulla kaupungille merkittävä taloudellinen rasite.*

## **Pohjois-Karjalan maakuntaliitto**

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Luonnosvaiheessa olevassa maakuntakaava 2040:n 1.vaiheessa konservatorion rakennus on esitetty maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristökohteena (ma/km).

*Vastine:*

*Konservatoriorakennus on todettu monin ottein kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi. Vaikka keskustan osayleiskaavassa (2012) kohdetta ei osoitettu suojeltavaksi, kaavaluonnoksessa esitetään Yläsatamakadun siiven suojelua ja uudisrakentamista Rantakadun varteen.*

*Hankkeen aloitusvaiheessa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja, kuten koko konservatoriorakennuksen säilyttäminen, rakennuksen osan säilyttämien ja sen rinnalle lisärakentaminen (kompromissivaihtoehto), sekä olemassa olevan rakennuksen purku ja uuden rakennuskokonaisuuden rakentaminen. Kaavaratkaisu perustuu kompromissivaihtoehtoon.*

## Joensuun Vesi

Tontilla nykyisin sijaitseva kiinteistö on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon Rantakadulla. Tonttijohdot on uusittu katualueen osalta Rantakadun peruskorjauksen yhteydessä v. 2014, mutta suunnittelutyön yhteydessä on tonttijohtojen mitoitus tarkastettava. Vesi- ja viemärijohtojen rakentaminen ja kunnossapito tontilta liitospisteeseen kuuluu kiinteistölle.

Muulta osin Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

*Vastine:*

*Tontin uusi käyttötarkoitus lisää mahdollisesti veden kulutusta. Tonttijohtojen mitoitus koskee kuitenkin jatkosuunnittelua, eikä lausunto aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.*

## Mielipide 1

Nyt kun konservatorion purkaminen näyttää selvältä (todella harmillista) ja tilalle nousee asuinkerrostalo. Naapuritalossa asuvina toivoisimme, ettei kerrosluku olisi 6 tai enemmän, mikä näkyy olevan yleinen trendi keskustaan rakennettaessa. Vieressä olevat rakennukset jäävät matalampina tokerön näköiseksi. Toinen suurempi toiveemme olisi, ettei tulevan rakennuksen päätyihin tulisi isoja ikkunoita/parvekkeita. Vieressä olevat rakennukset ovat niin lähellä, että näköyhteys naapuriin on esteetön ja verhot joutuvat olemaan koko ajan päällä. Nyt rakennettavasta ”pankkiirista” voisi ottaa mallia. Siinä on pienet ikkunat päädyssä ja siinä kohti on ilmeisesti kylpyhuoneita tai vastaavia.

*Vastine:*

*Hankkeen aloitusvaiheessa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja, kuten koko konservatoriorakennuksen säilyttäminen, rakennuksen osan säilyttämien ja sen rinnalle lisärakentaminen (kompromissivaihtoehto), sekä olemassa olevan*

*rakennuksen purku ja uuden rakennuskokonaisuuden rakentaminen. Kaavaratkaisu perustuu kompromissivaihtoehtoon. Kaavaluonnoksessa esitetään Yläsatamakadun siiven suojelua ja uudisrakentamista Rantakadun varteen. Uudisrakentamisen kerrosluvuksi esitetään enintään 5 kerrosta.*

### **Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo**

Alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, kohteesta laadittuun rakennushistoriaselvitykseen (ARK-Byroo, 2021) sekä aiempiin selvityksiin ja toteaa niiden perusteella seuraavaa. Kohteen merkittävyys, historiallinen todistusvoimaisuus ja arkkitehtoninen arvo on noussut esiin jo useammassa selvityksessä:

Joensuun keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä laaditussa rakennus- ja kulttuurihistoriallisessa selvityksessä kohde arvotettiin seudullisesti arvokkaaksi ja rakennusta suositeltiin suojeltavaksi.

Maakuntaliitto laatii parhaillaan uutta vaihemaakuntakaavaa. Kaavan yhteydessä laadittiin maakunnan modernin rakennusperinnön inventointi (Samu Aarnio, 2021). Konservatoriorakennus on maakuntakaavatyön yhteydessä arvotettu ja ehdotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Kohteen merkittävyyttä tukee myös sen sijainti kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla muiden maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden ympäröimänä lähellä Pielisjokea ja Sirkkalan siltaa. Kohde myös rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY, Joensuun rantapuistovyöhyke).

Vaihemaakuntakaavaluonnokseen, rakennushistoriaselvitykseen sekä aiempiin arvottamisiin vedoten museo esittää, että maakunnallisesti arvokkaan kohteen säilyminen turvataan nyt laadittavassa asemakaavassa. Museon näkökulmasta rakennuksen suojelu ei poissulje kohteen jatkokäyttöä.

*Vastine:*

*Konservatoriorakennus on monin ottein huomioitu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi, mm. Joensuun keskustan osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä kulttuuri- ja rakennushistoriallisessa selvityksessä konservatoriorakennus arvotettiin seudullisesti arvokkaaksi. Rakennus ei kuitenkaan ole*

osoitettu osayleiskaavassa suojeltavaksi rakennuksen mittavan peruskorjauksen tarpeen vuoksi. Kaupungilla oli jo tuolloin epäselvyys konservatorion käytön jatkuvuudesta ja rakennuksen säilymisestä omassa omistuksessa.

Vaikka osayleiskaavassa kohdetta ei osoitettu suojeltavaksi, kaavaluonnoksessa esitetään Yläsatamakadun siiven suojelua ja uudisrakentamista Rantakadun varteen.

Hankkeen aloitusvaiheessa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja, kuten koko konservatoriorakennuksen säilyttäminen, rakennuksen osan säilyttämien ja sen rinnalle lisärakentaminen (kompromissivaihtoehto), sekä olemassa olevan rakennuksen purku ja uuden rakennuskokonaisuuden rakentaminen. Kaavaratkaisu perustuu kompromissivaihtoehtoon.

Rakennuksen täydellistä suojelua ei nähdä mahdollisena vaihtoehtona. Yli 60 vuotta vanhan koulurakennuksen korjaaminen ja sen soveltuminen uuteen käyttöön osoittautuu toteuttamiskelvottomaksi sen korkeiden kustannusten vuoksi. Lisäksi tontti on pieni, eikä nykyisiä pysäköimisvaatimuksia saada järkevästi ratkaisua tontin sisällä, ilman että kustannukset nousevat liian korkeaksi. Kaupunki tavoittelee tontin myyntiä rakennuksineen. Rakennuksen huono soveltuvuus muihin käyttötarkoituksiin vaikuttaa kiinteistön ostohalukkuuteen. Koko rakennuksen suojelu ei ole taloudellisesti järkevä. Tämän vuoksi siitä voi tulla kaupungille merkittävä taloudellinen rasite.

# VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU (luonnos)

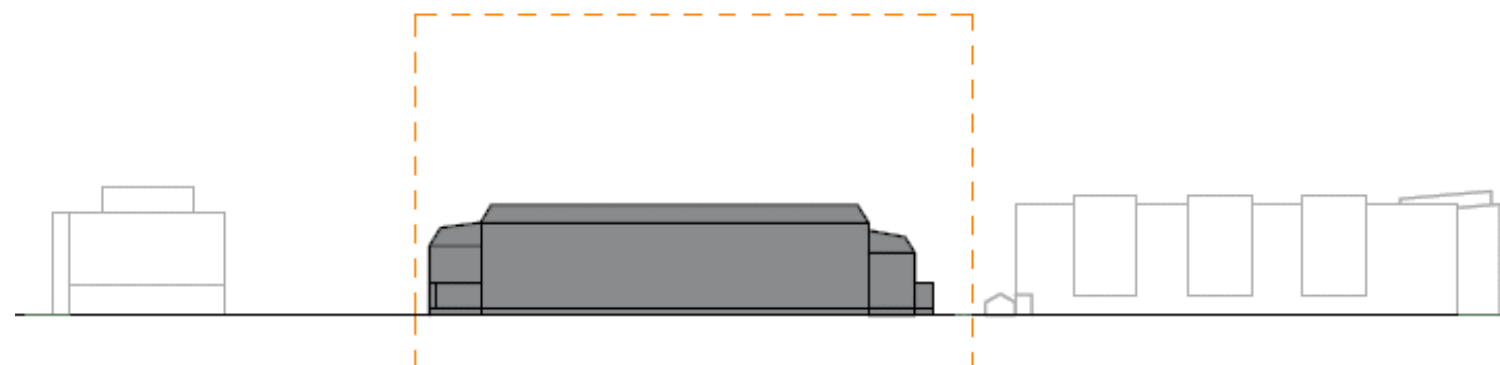
**V0** Nykytilanne. Rakennuksen säilyttäminen





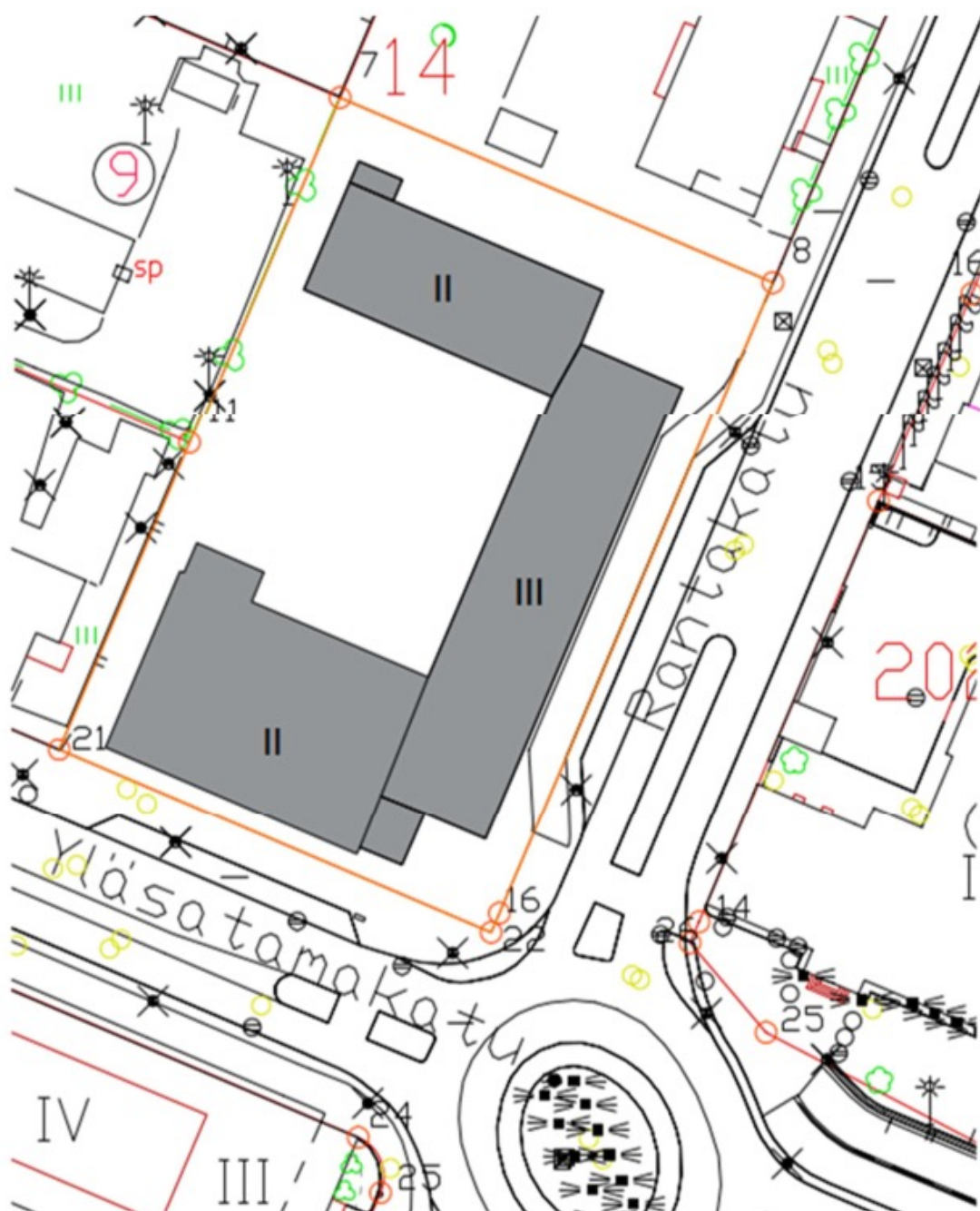
## VO Nykytilanne. Rakennuksen säilyttäminen

Käyttö tarkoitus	Tontin koko m <sup>2</sup>	Kerros luku	Kerros ala kem <sup>2</sup>	e=	Autopaikat	Kustannukset		Kustannukset yhteensä	Tulokset tontin myynnistä		Vaikutukset	Kommentit
						Purku n 100 €/kem <sup>2</sup>	Saneerauksen kustannusarvio (8200000 €) => 2500 €/m <sup>2</sup> * <sup>1</sup>		Myynti € (330 €/k-m <sup>2</sup> )* <sup>2</sup>			
<b>YO</b> Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.	3006	II ja III	3944	1,3	Toteutettu: 12 + 9 (kadunvarsi)= 21		8200000	Koko rakennus korjataan	8200000	?	Kaupungin strategian, eivätkä keskustan osayleiskaavan tavoitteet toteudu.  Rakennus on tyhjillään kunnes kiinteistökauppa rakennuksineen on suoritettu.  Tyhjillään oleva rakennus keskustassa tuottaa paljon kustannuksia ja rapistuu. Rapistuneella rakennuksella on kielteisiä vaikutuksia alueen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen.  Maakunnallisesti arvokkaana pidetty rakennus säilyy kaupunkikuvassa, millä on myönteisiä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriperintöön.  Nykyinen käyttötarkoitus ei mahdollista muuta kuin opintotoimintaa.	Myykö kaupunki rakennuksen korjattuna? Vaihtoehtona on, että kaupunki saneeraa rakennusta ja vuokraa ulkopuoliselle opintokäyttöön.  Mikäli ostaja löytyy, silloin ostajan luultavasti tulee tehdä myös jonkin verran muutoksia sisätiloissa



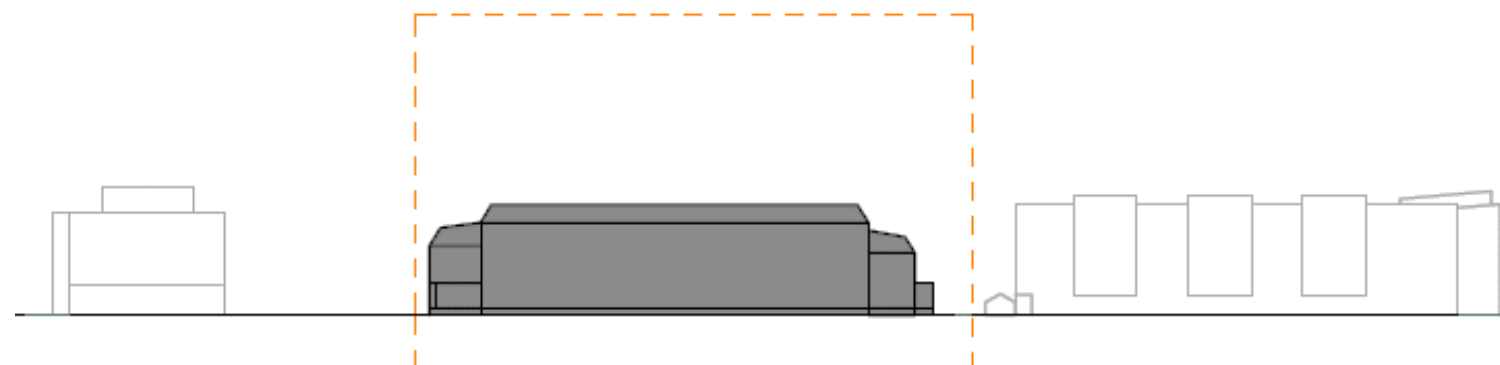
\*1 Perustuu Tilakeskuksen arvio (17.1.2022). Kustannusarvio on 2500 € kerrosneliötä kohti.

\*2 Pohjahinta määräytyy rakennusoikeuden arvon 330 euroa / k-m<sup>2</sup> mukaan. Tämä arvo perustuu samassa korttelissa vuonna 2018 tehtyyn kiinteistökauppaan (Torikatu 34). Kohteen käyttötarkoitus, kerros luku ja rakennusoikeus ovat rinnastettavissa

**V0-1** Nykytilanne. Rakennuksen säilyttäminen + uusi käyttötarkoitus

## VO-1 Nykytilanne. Rakennuksen säilyttäminen + uusi käyttötarkoitus

Käyttötarkoitus	Tontin koko m2	Kerros luku	Kerros ala kem2	e=	Autopaikat	Kustannukset		Kustannukset yhteensä	Tulokset tontin myynnistä		Vaikutukset	Kommentit	
						Purku n 100 €/kem2	Saneerauksen kustannusarvio (8200000 €) => 2500 €/m2*1		Myynti € (330 €/k-m2)*2				
AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	2741	II ja III	3944	1,4	<p>Asuminen 1 ap / 100 kem2: kaikki kerrokset: 39, muut kerrokset (2647 kem2): 26</p> <p>Toimisto, ravintola, kokoontumistila 1 ap / 70 kem2: kaikki kerrokset: 56, muut kerrokset (2647 kem2): 38</p> <p>Liiketila 1 ap / 50 kem2: 1297 kem2 vain 1. krs: 26</p>		8200000	Koko rakennus korjataan ja sovelletaan uuteen käyttöön	8200000	1301520	-6898480	<p>Kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan tavoitteet toteutuvat osittain.</p> <p>Rakennus on tyhjiään kunnes kiinteistökauppa rakennuksineen on suoritettu.</p> <p>Tyhjiään oleva rakennus keskustassa tuottaa paljon kustannuksia ja rapistuu. Rapistuneella rakennuksella on kielteisiä vaikutuksia alueen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen.</p> <p>Maakunnallisesti arvokkaana pidetty rakennus säilyy kaupunkikuvassa, millä on myönteisiä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriperintöön.</p> <p>Rakennuksen soveltaminen uuteen käyttöön on kallista.</p> <p>Autopaikat eivät mahdu tontille. Pysäköintihallin rakentaminen olemassa olevan rakennuksen alle haastavaa ja kallista.</p>	Saneerauksen kustannusarvio ei huomioi uuteen käyttöön soveltamiskustannuksia.

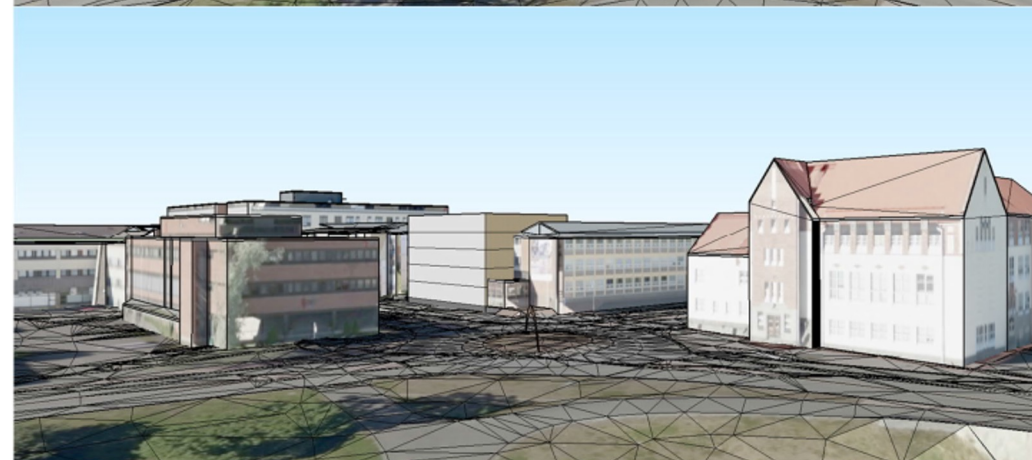
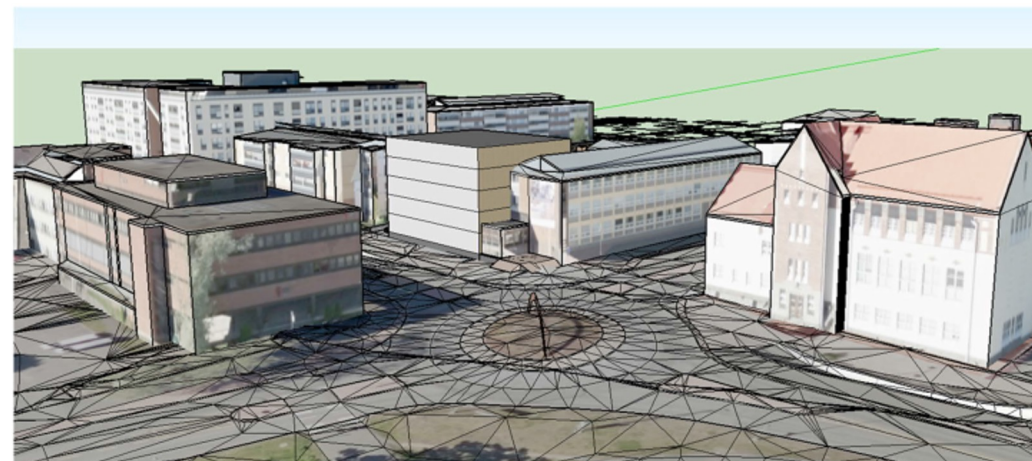
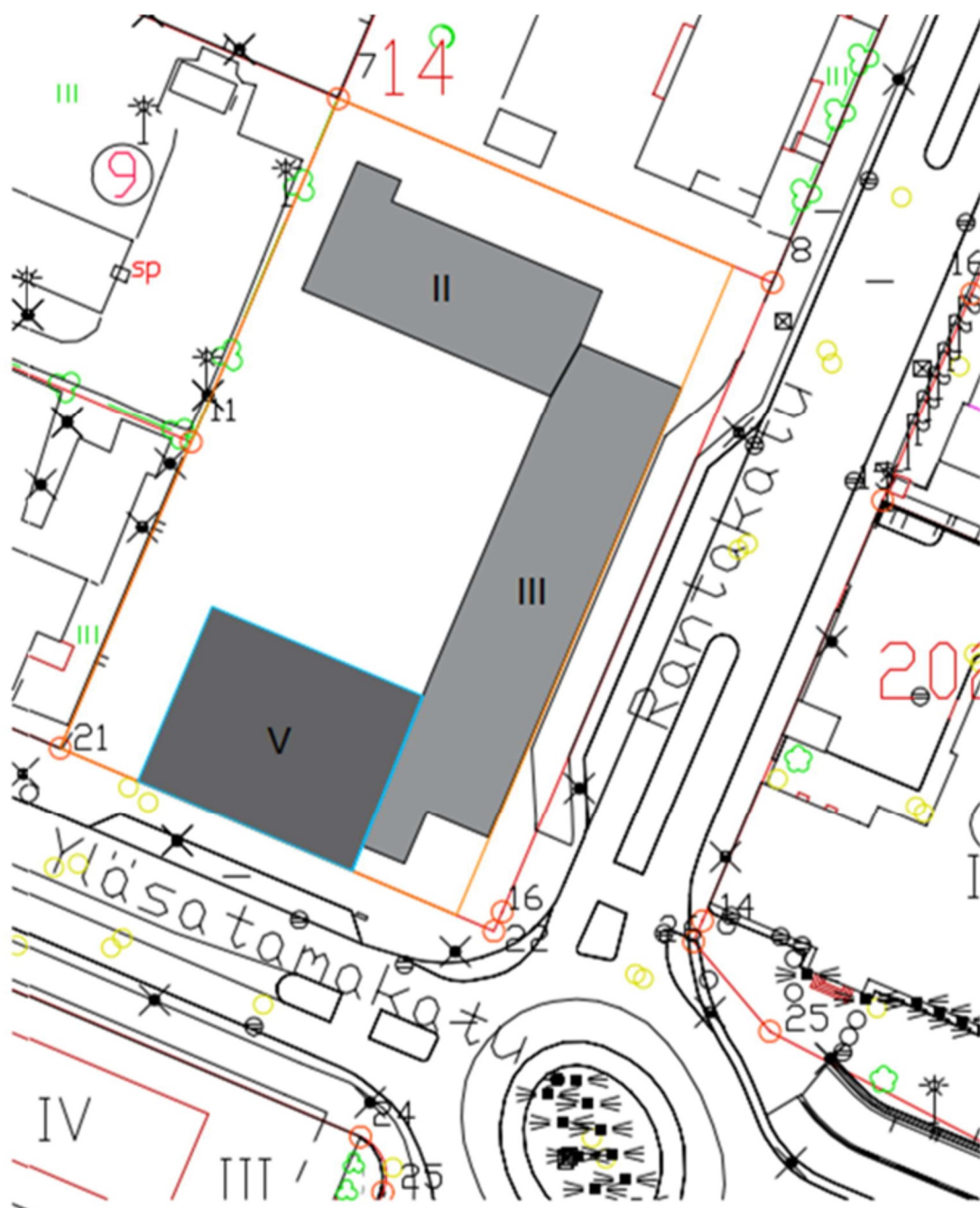


\*1 Perustuu Tilakeskuksen arvio (17.1.2022). Kustannusarvio on 2500 € kerrosneliötä kohti.

\*2 Pohjahinta määräytyy rakennusoikeuden arvon 330 euroa / k-m2 mukaan. Tämä arvo perustuu samassa korttelissa vuonna 2018 tehtyyn kiinteistökauppaan (Torikatu 34). Kohteen käyttötarkoitus, kerros luku ja rakennusoikeus ovat rinnastettavissa

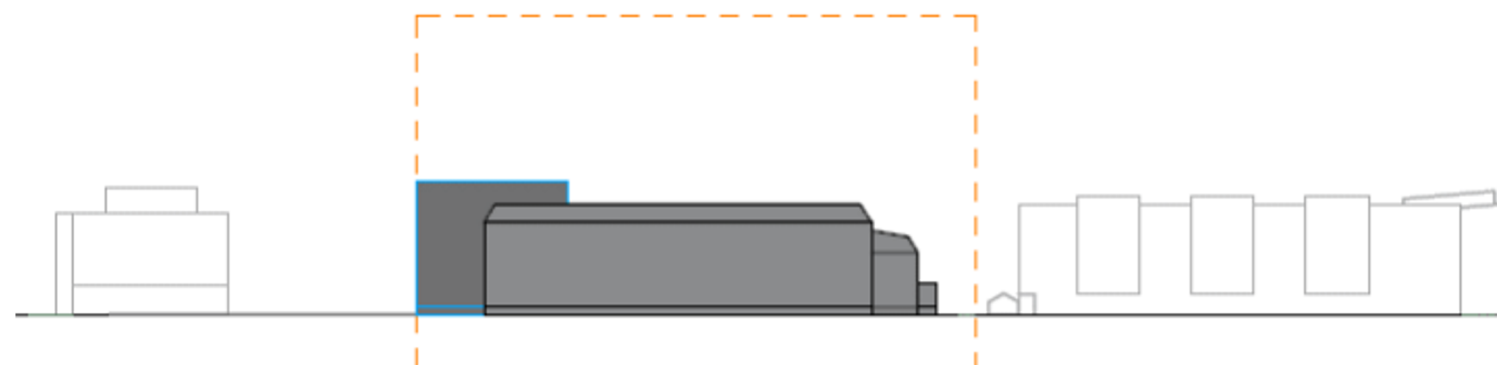


## V1-1 Uudisrakennus Yläsatamakadun varrelle + osittainen säilyttäminen



## V1-1 Uudisrakennus Yläsatamakadun varrelle + Rantakadun siiven säilyttäminen

Käyttö tarkoitus	Tontin koko m2	Kerros luku	Kerrosala kem2	e=	Autopaikat	Kustannukset		Kustannukset yhteensä	Tulokset tontin myynnistä		Vaikutukset	Kommentit		
						Purku n 100 €/kem2	Saneerauksen kustannusarvio (8200000 €) => 2500 €/m2*1		Myynti € (330 €/k-m2)*2					
AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	2741	II, III ja V	4397	1,6	<p>Asuminen 1 ap / 100 kem2: kaikki kerrokset: 44, muut kerrokset (3207,5 kem2): 32</p> <p>Toimisto, ravintola, kokoontumistila 1 ap / 70 kem2: kaikki kerrokset: 63, muut kerrokset (3207,5 kem2): 46</p> <p>Liiketila 1 ap / 50 kem2: 1189 kem2 vain 1. krs: 24</p>	153200	Puretaan Yläsatamakadun puoleinen siipi	6062500	Korjataan Rantakadun ja pihan puoleiset siivet	6215700	1451010	-4764690	<p>Tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan tavoitteita.</p> <p>Vaihtoehdolla on myönteiset vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön. Osa arvokkaasta rakennuksesta säilyy kaupunkikuvassa. Myös Tipulan kanssa muodostama arvokas kokonaisuus säilyy miljööalueella ja RKY-alueen läheisyydessä (Joen ranta).</p> <p>Kaupunkikuva uudistuu uudisrakentamisella</p> <p>Vaihtoehto vaatii, että kellariin rakennetaan pysäköintihalli. Hallin rakentaminen ei ulotu säilyvän rakennusosan alle.</p>	<p>Uudisrakennuksen tulee soveltua vanhan konservatorion rakennuksen ominaispiirteisiin ja sen mittakaava, materiaalit ja värytys tulee sovittaa ympäröivän alueen rakennustapaan</p>

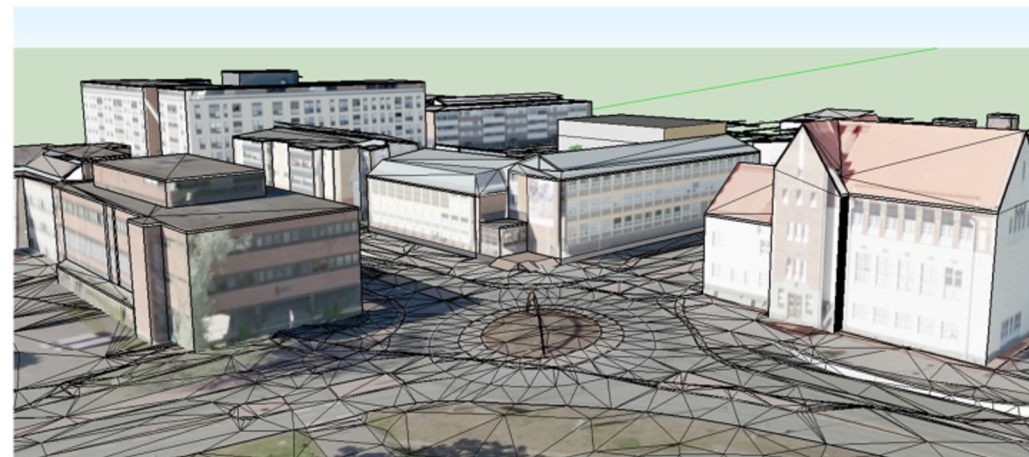
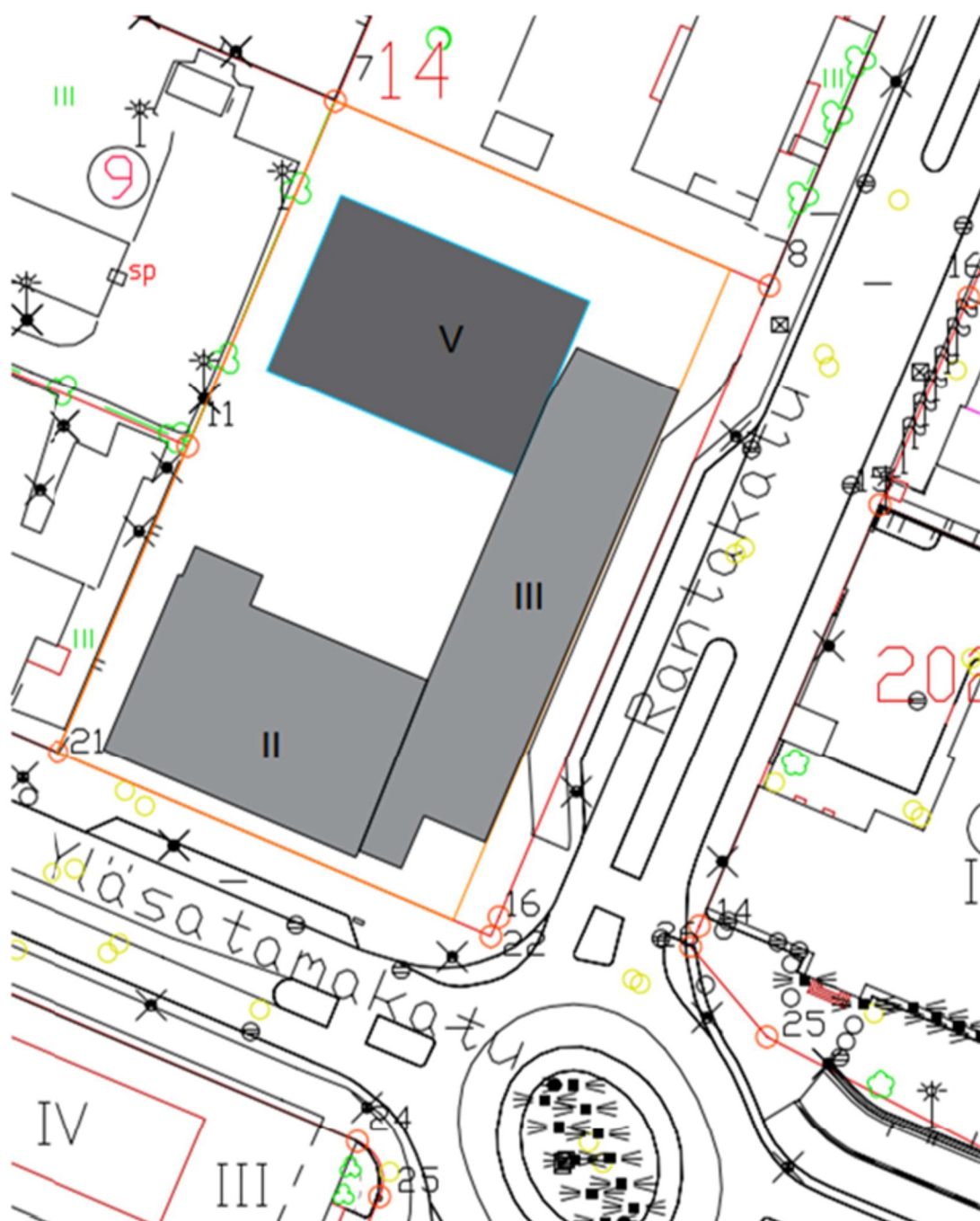


\*1 Perustuu Tilakeskuksen arvio (17.1.2022). Kustannusarvio on 2500 € kerrosneliötä kohti.

\*2 Pohjahinta määräytyy rakennusoikeuden arvon 330 euroa / k-m2 mukaan. Tämä arvo perustuu samassa korttelissa vuonna 2018 tehtyyn kiinteistökauppaan (Torikatu 34). Kohteen käyttötarkoitus, kerros luku ja rakennusoikeus ovat rinnastettavissa



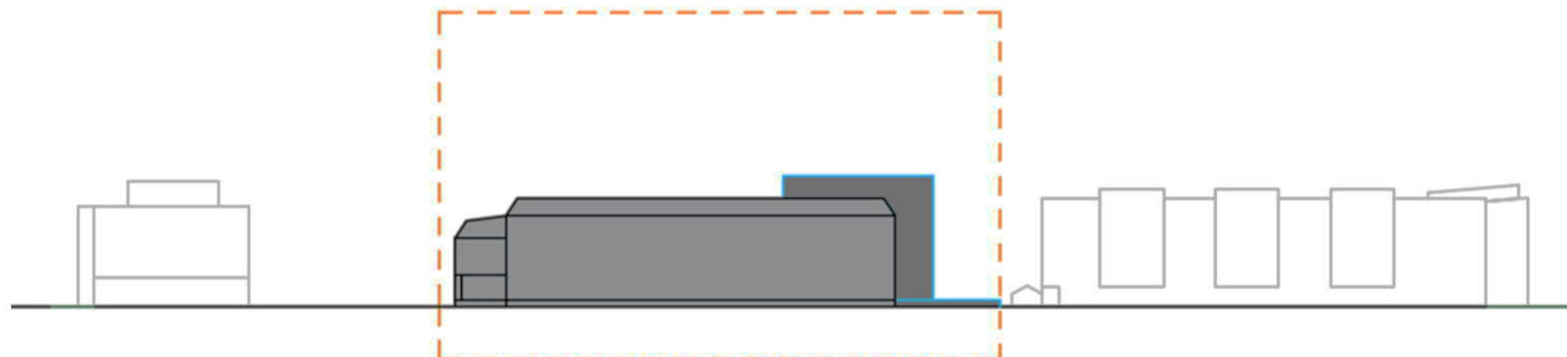
## V1-2 Uudisrakennus pihalle+ kadun puoleisten siipien säilyttäminen





## V1-2 Uudisrakennus pihalle+ kadun puoleisten siipien säilyttäminen

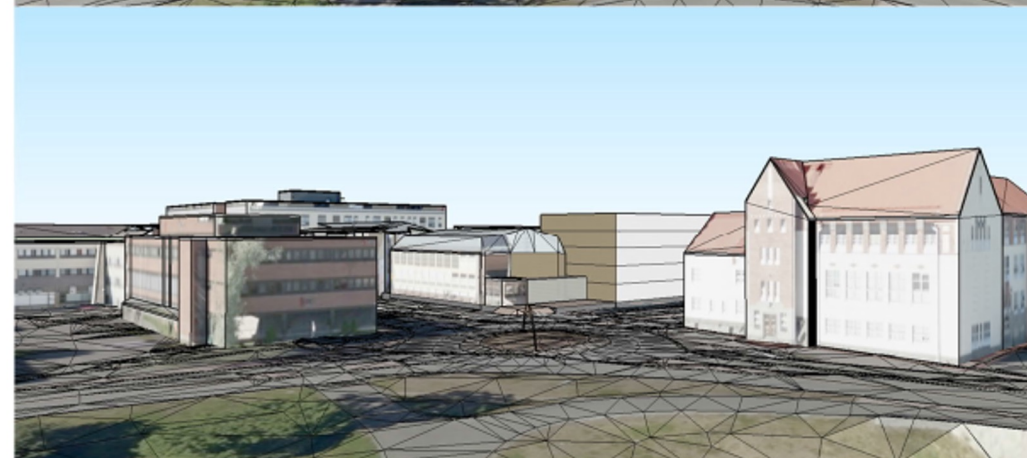
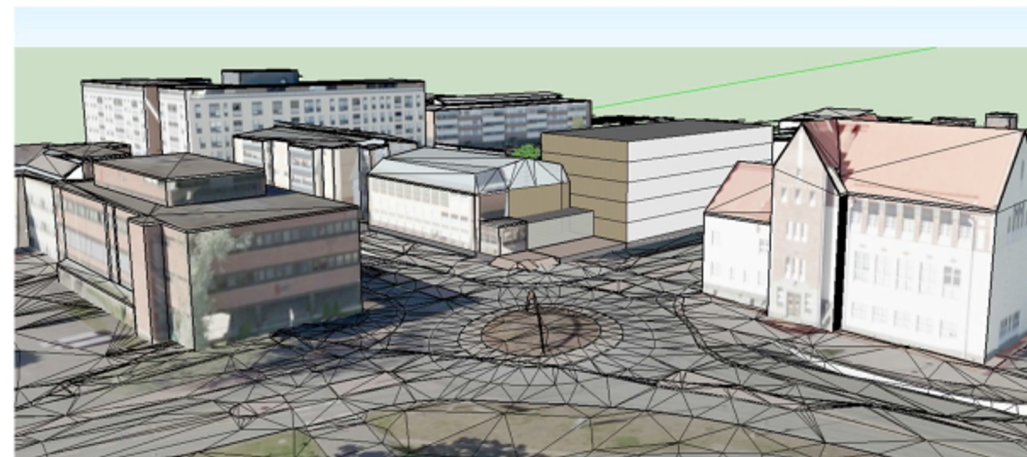
Käyttö tarkoitus	Tontin koko m2	Kerros luku	Kerrosala kem2	e=	Autopaikat	Kustannukset		Kustannukset yhteensä	Tulokset tontin myynnistä		Vaikutukset		
						Purku n 100 €/kem2	Saneerauksen kustannusarvio (8200000 €) => 2500 €/m2*1		Myynti € (330 €/k-m2)*2				
AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	2741	II, III ja V	5373	2,0	<p>Asuminen 1 ap / 100 kem2: kaikki kerrokset: 54, muut kerrokset (3910 kem2): 39</p> <p>Toimisto, ravintola, kokoontumistila 1 ap / 70 kem2: kaikki kerrokset: 77, muut kerrokset (3910 kem2): 56</p> <p>Liiketila 1 ap / 50 kem2: 1463 kem2 vain 1. krs: 29</p>	88900	Puretaan pihan puoleinen siipi	7670000	Korjataan Yläsatamakadun ja Rantakadun puoleiset siivet	7758900	1773090	-5985810	<p>Tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan tavoitteita.</p> <p>Vaihtoehdolla on myönteiset vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön. Näkyvämmät osat arvokkaasta rakennuksesta säilyy kaupunkikuvassa. Myös Tipulan kanssa muodostama arvokas kokonaisuus säilyy miljööalueella ja RKY-alueen läheisyydessä (Joensuun ranta).</p> <p>Osayleiskaavan mukainen suurin mahdollinen tehokkuusluku käytössä.</p> <p>Uudisrakennus jää piiloon pihan puolelle.</p> <p>Pysäköintihallin rakentaminen on välttämätöntä, mutta siihenkään ei välttämättä mahdu kaikki velvoiteautopaikat, ellei halli ulotu säilyvien rakennusosien alle. Muuten loput autopaikoista tulisi sijoittaa muualle (Pötkään?)</p>



\*1 Perustuu Tilakeskuksen arvio (17.1.2022). Kustannusarvio on 2500 € kerrosneliötä kohti.

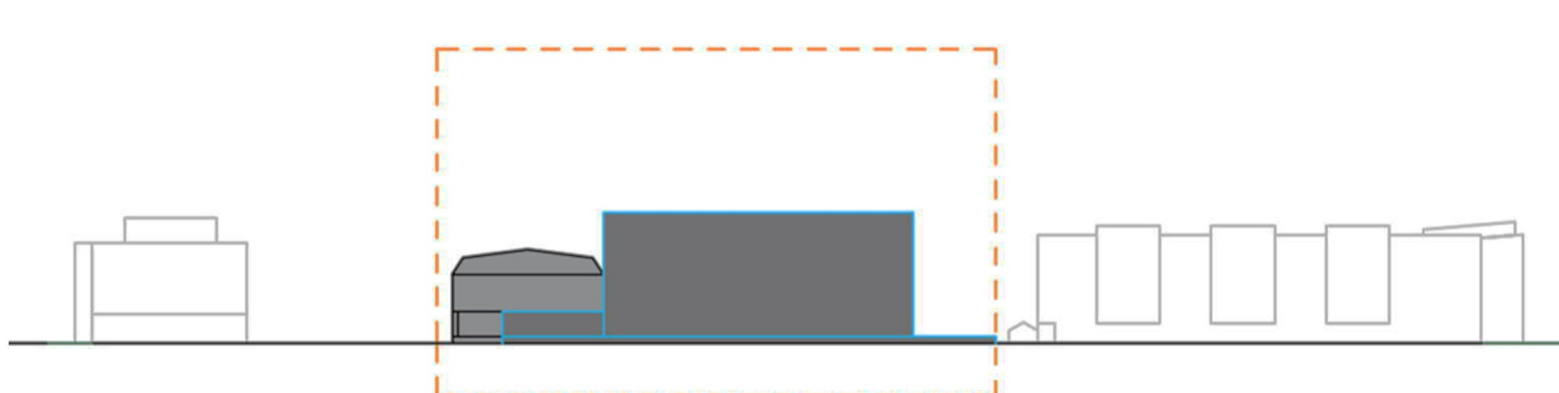
\*2 Pohjahinta määräytyy rakennusoikeuden arvon 330 euroa / k-m2 mukaan. Tämä arvo perustuu samassa korttelissa vuonna 2018 tehtyyn kiinteistökauppaan (Torikatu 34). Kohteen käyttötarkoitus, kerros luku ja rakennusoikeus ovat rinnastettavissa

### V1-3 Uudisrakennus Rantakadun varrelle + Yläsatamakadun siiven säilyttäminen



## V1-3 Uudisrakennus Rantakadun varrelle + Yläsatamakadun siiven säilyttäminen

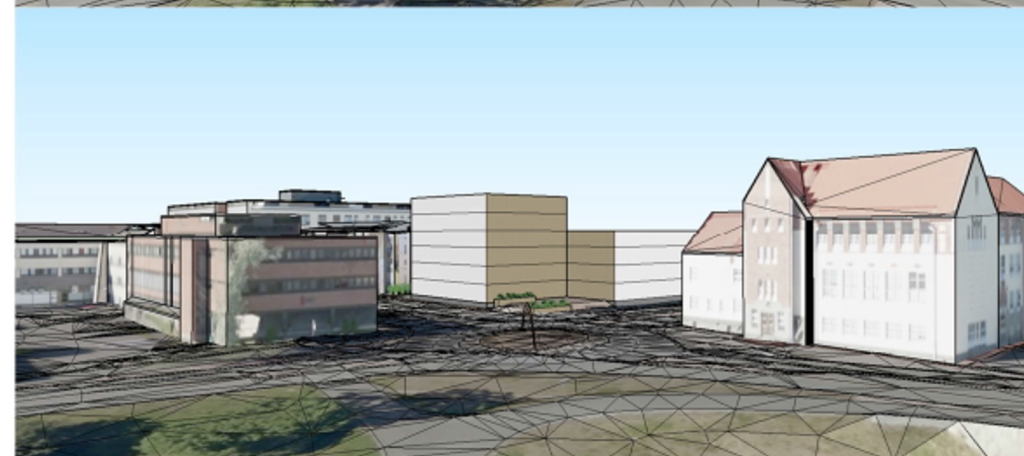
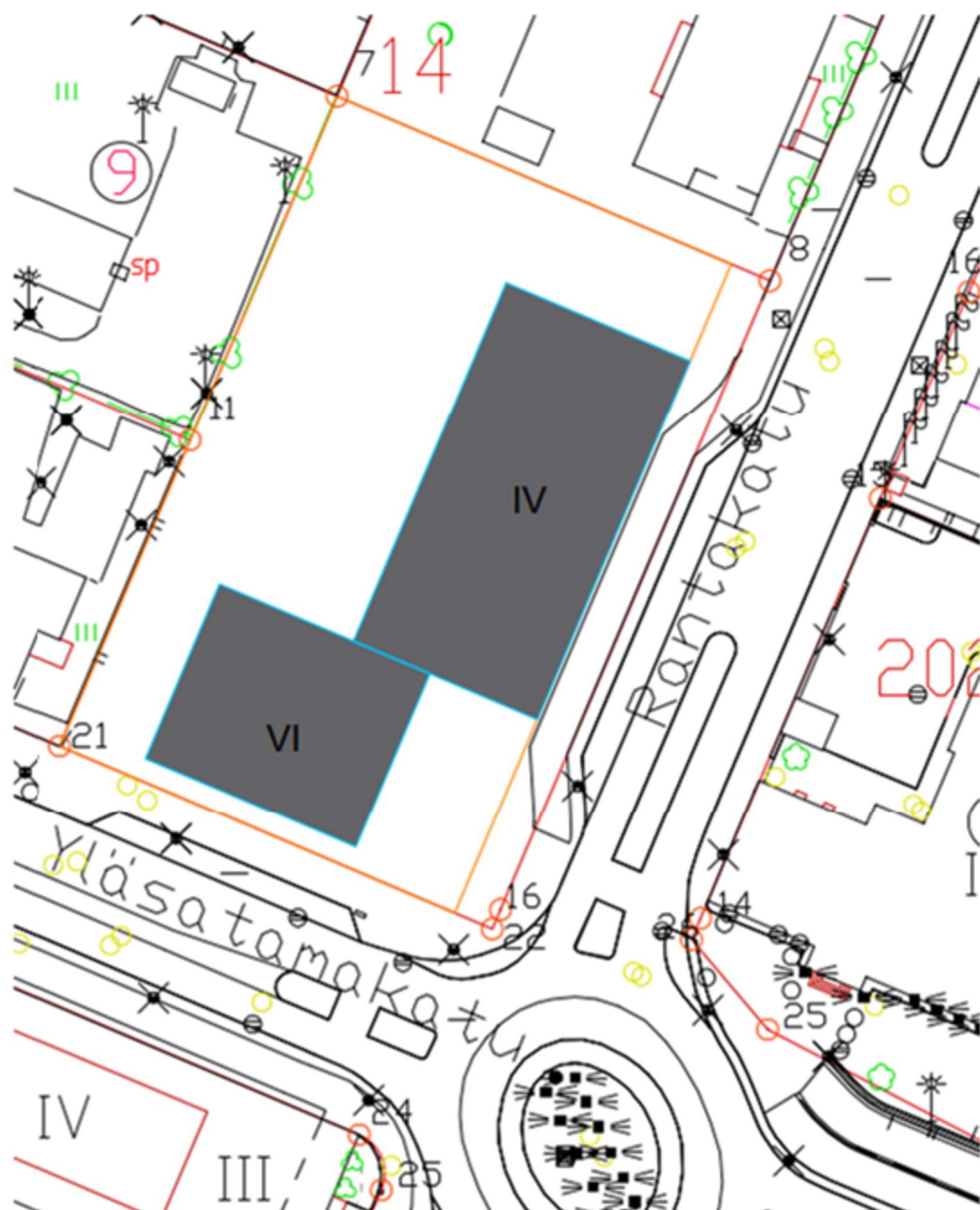
Käyttö tarkoitus	Tontin koko m2	Kerros luku	Kerrosala kem2	e=	Autopaikat	Kustannukset		Kustannukset yhteensä	Tulokset tontin myynnistä		Vaikutukset		
						Purku n 100 €/kem2	Saneerauksen kustannusarvio (8200000 €) => 2500 €/m2*1		Myynti € (330 €/k-m2)*2				
AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	2741	II ja V	4882	1,8	<p>Asuminen 1 ap / 100 kem2: kaikki kerrokset: 49, muut kerrokset (3722 kem2): 37</p> <p>Toimisto, ravintola, kokoontumistila 1 ap / 85 kem2: kaikki kerrokset: 70, muut kerrokset (3722 kem2): 53</p> <p>Liiketila 1 ap / 65 kem2: 1160 kem2 vain 1. krs: 23</p>	242500	Puretaan pihan ja Rantakadun puoleiset siivet	3830000	Korjataan Yläsatama-kadun puoleinen siipi	4072500	1611060	-2461440	<p>Tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan tavoitteita.</p> <p>Vain Yläsatamakadun siipi saleineen säilyy kaupunkikuvassa. Hyvästä akustiikastaan tunnettu konserttisali voisi jäädä käyttöön jos sille löytyisi kiinnostunut ostaja.</p> <p>Uudisrakennus sijoittuu näkyvämmälle paikalle miljööalueella ja RKY-alueen laidalla.</p> <p>Pysäköintihallin rakentaminen kellariin olisi suositeltavaa. Halliin mahtuisi kaikki autopaikat ja oleskeluun jäisi tilaa pihakannella.</p>



\*1 Perustuu Tilakeskuksen arvio (17.1.2022). Kustannusarvio on 2500 € kerrosneliötä kohti.

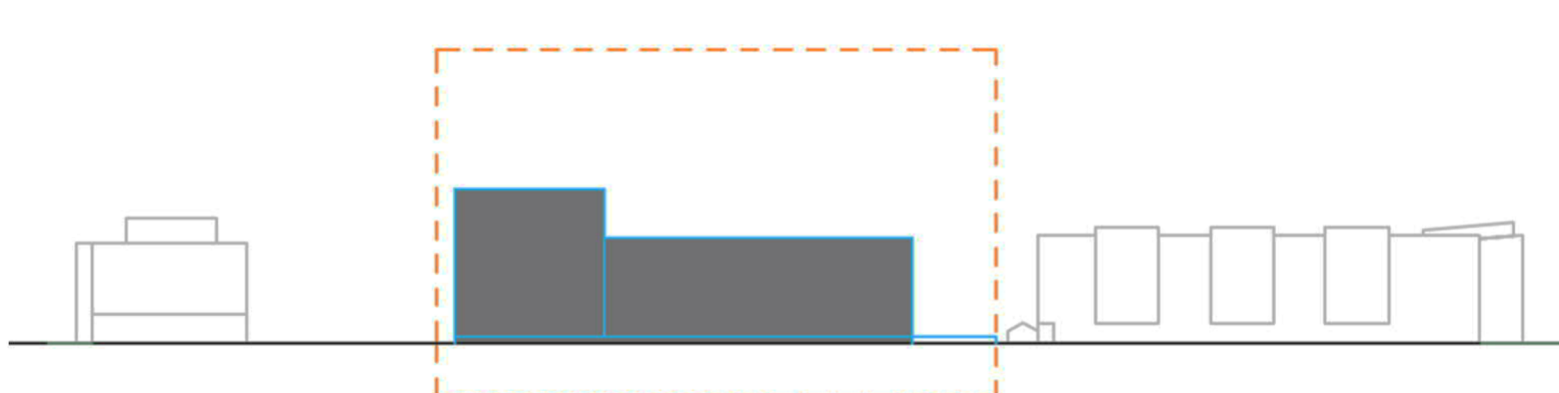
\*2 Pohjahinta määräytyy rakennusoikeuden arvon 330 euroa / k-m2 mukaan. Tämä arvo perustuu samassa korttelissa vuonna 2018 tehtyyn kiinteistökauppaan (Torikatu 34). Kohteen käyttötarkoitus, kerros luku ja rakennusoikeus ovat rinnastettavissa



**V2-1** L-muotoinen uudisrakennus. 4 krs Rantakadulla ja 6 krs Yläsatamakadulla

## V2-1 L-muotoinen uudisrakennus. 4 krs Rantakadulla ja 6 krs Yläsatamakadulla

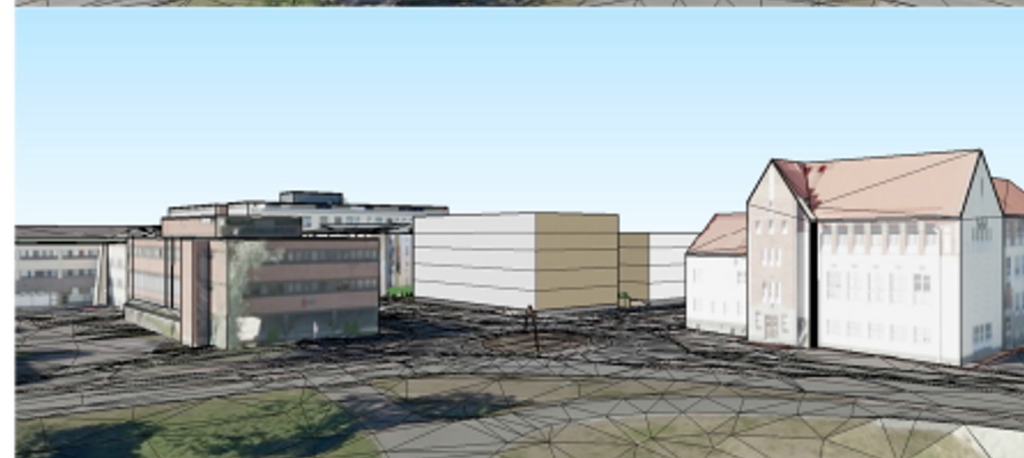
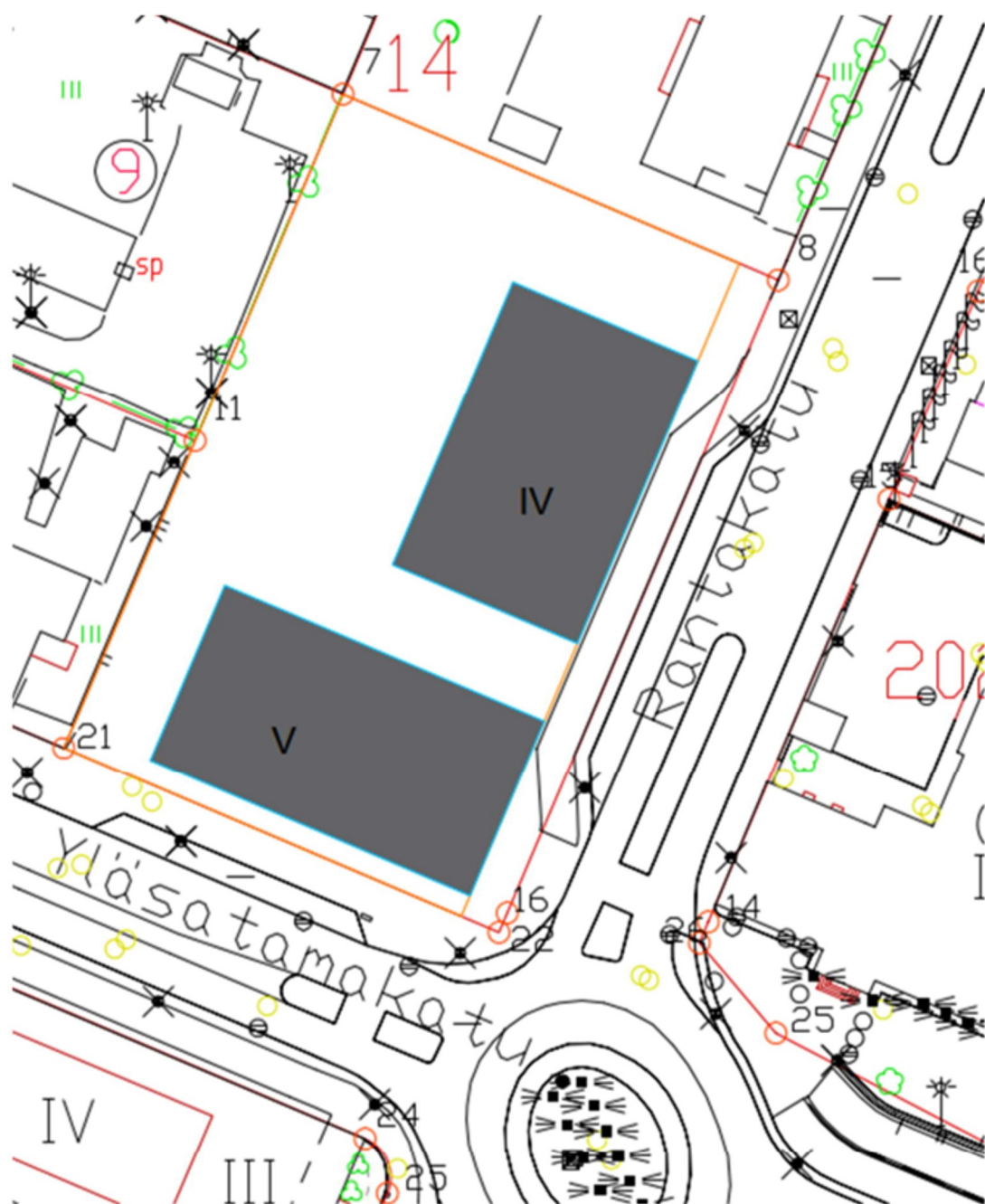
Käyttö tarkoitus	Tontin koko m <sup>2</sup>	Kerros luku	Kerrosala kem <sup>2</sup>	e=	Autopaikat	Kustannukset		Kustannukset yhteensä	Tulokset tontin myynnistä		Vaikutukset
						Purku n 100 €/kem <sup>2</sup>	Saneerauksen kustannusarvio (8200000 €) => 2500 €/m <sup>2</sup> * <sup>1</sup>		Myynti € (330 €/k-m <sup>2</sup> )* <sup>2</sup>		
AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	2741	IV ja VI	5166	1,9	<p>Asuminen 1 ap / 100 kem<sup>2</sup>: kaikki kerrokset: 52, muut kerrokset (4070 kem<sup>2</sup>): 41</p> <p>Toimisto, ravintola, kokoontumistila 1 ap / 85 kem<sup>2</sup>: kaikki kerrokset: 74, muut kerrokset (4070 kem<sup>2</sup>): 58</p> <p>Liiketila 1 ap / 65 kem<sup>2</sup>: 1096 kem<sup>2</sup> vain 1. krs: 22</p>	394400	Koko rakennus puretaan	394400	1704780	1310380	<p>Tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan tavoitteita.</p> <p>Vaihtoehdolla on kielteiset vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön. Arvokas rakennus häviää kaupunkikuvasta.</p> <p>Laadukkaalla ja huolellisella suunnittelulla kaupunkikuva uudistuu ja arvokkaan miljööän arvo vahvistuu. Vaatii arkkitehtuurikilpailun.</p> <p>Rantakadun puoleinen rakennusmassa on matalampi ja soveltuu paremmin Tipulan arvoon nähden.</p> <p>Pysäköintihallin rakentaminen kellariin olisi suositeltavaa. Halliin mahtuisi kaikki autopaikat ja oleskeluun jäisi tilaa pihakannella.</p>



\*1 Perustuu Tilakeskuksen arvio ( 17.1.2022).  
Kustannusarvio on 2500 € kerrosneliötä kohti.

\*2 Pohjahinta määräytyy rakennusoikeuden arvon 330 euroa / k-m<sup>2</sup> mukaan. Tämä arvo perustuu samassa korttelissa vuonna 2018 tehtyyn kiinteistökauppaan (Torikatu 34). Kohteen käyttötarkoitus, kerros luku ja rakennusoikeus ovat rinnastettavissa

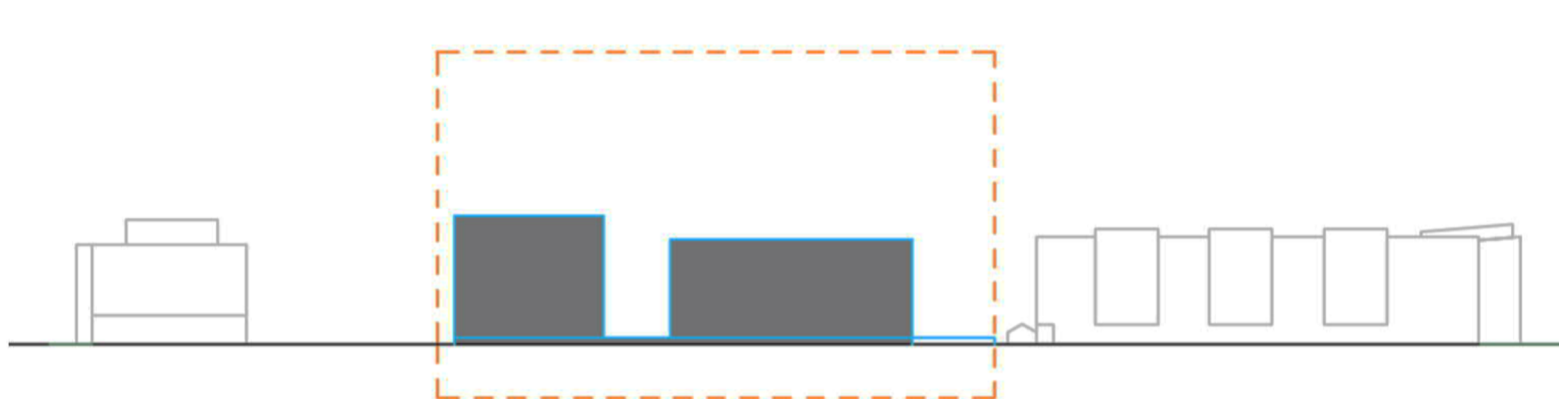


**V2-2** Erilliset uudisrakennukset. 5 krs Rantakadulla ja 4 krs Yläsatamakadulla



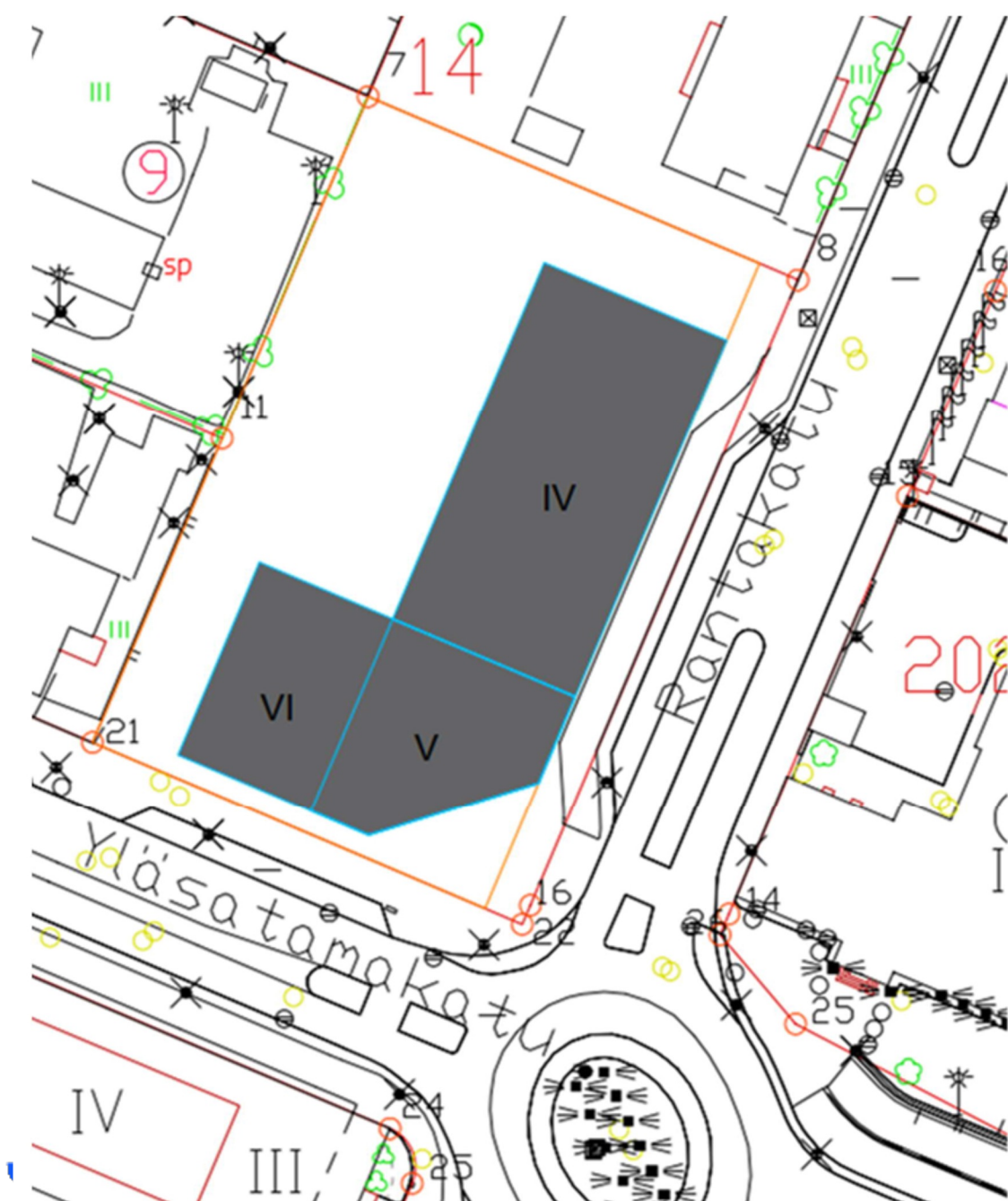
## V2-2 Erilliset uudisrakennukset. 5 krs Rantakadulla ja 4 krs Yläsatamakadulla

Käyttö tarkoitus	Tontin koko m2	Kerros luku	Kerros ala kem2	e=	Autopaikat	Kustannukset				Kustannukset yhteensä	Tulokset tontin myynnistä		Vaikutukset
						Purku n 100 €/kem2		Saneerauksen kustannusarvio (8200000 €) => 2500 €/m2*1			Myynti € (330 €/k-m2)*2		
AL Asuin-, liike- ja toimistora kennusten korttelialue	2741	IV ja VI	5167	1,9	<p>Asuminen 1 ap / 100 kem2: kaikki kerrokset: 52, muut kerrokset (4023 kem2): 40</p> <p>Toimisto, ravintola, kokoontumistila 1 ap / 70 kem2: kaikki kerrokset: 74, muut kerrokset (4023 kem2): 57</p> <p>Liiketila 1 ap / 50 kem2: 1144 kem2 vain 1. krs: 23</p>	394400	Koko rakennus puretaan			394400	1705110	1310710	<p>Tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan tavoitteita.</p> <p>Arvokas rakennus häviää kaupunkikuvasta.</p> <p>Laadukkaalla ja huolellisella suunnittelulla kaupunkikuva uudistuu ja arvokkaan miljööän arvo vahvistuu. Vaatii arkkitehtuurikilpailun.</p> <p>Rakennusmassojen välinen "rako" voi vaikuttaa tontin ja naapurin oleskelupihojen meluarvoihin. Toisaalta se tuo vaihtelua Rantakadun siluettiin.</p> <p>Pysäköintihallin rakentaminen kellariin olisi suositeltavaa. Hallin mahtuisi kaikki autopaikat ja oleskeluun jäisi tilaa pihakannella.</p>



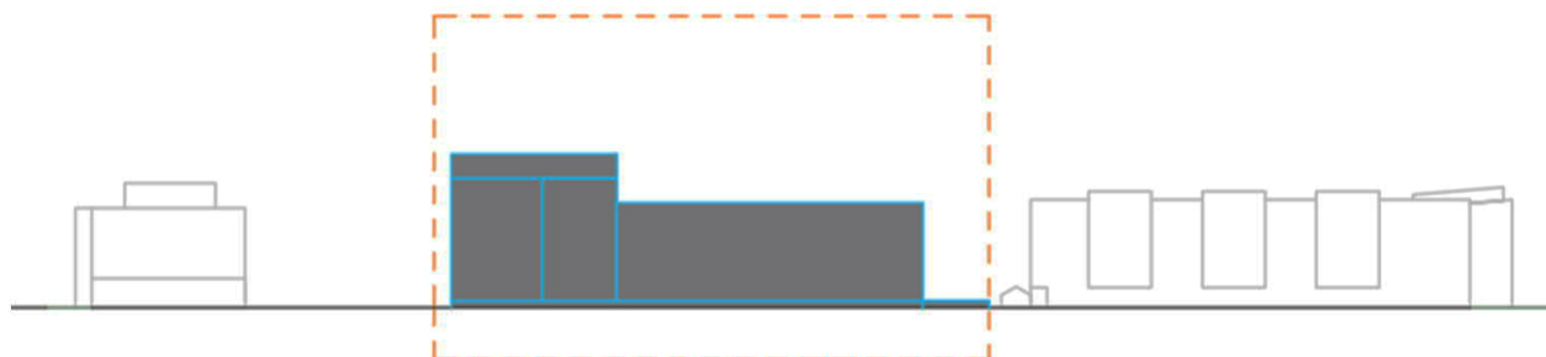
\*1 Perustuu Tilakeskuksen arvio ( 17.1.2022).  
Kustannusarvio on 2500 € kerrosneliötä kohti.

\*2 Pohjahinta määräytyy rakennusoikeuden arvon 330 euroa / k-m2 mukaan. Tämä arvo perustuu samassa korttelissa vuonna 2018 tehtyyn kiinteistökauppaan (Torikatu 34). Kohteen käyttötarkoitus, kerros luku ja rakennusoikeus ovat rinnastettavissa

**V3-1** Uudisrakennus. 4 krs Rantakadulla, 6 krs Yläsatamakadulla ja 5 krs välissä Hotelli (Business Joensuu)

### V3-1 Uudisrakennus. 4 krs Rantakadulla, 6 krs Yläsatamakadulla ja 5 krs välissä Hotelli (Business Joensuu)

Käyttö tarkoitus	Tontin koko m2	Kerros luku	Kerros ala kem2	e=	Autopaikat	Kustannukset				Kustannukset yhteensä	Tulokset tontin myynnistä		Vaikutukset
						Purku n 100 €/kem2	Saneerauksen kustannusarvio (8200000 €) => 2500 €/m2*1				Myynti € (330 €/k-m2)*2		
<b>AL-14</b> Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa hotellin	2741	IV, V ja VI	6027	2,2	Asuminen 1 ap / 100 kem2: kaikki kerrokset: 60, muut kerrokset (4311 kem2): 47  Toimisto, ravintola, kokoontumistila 1 ap / 70 kem2: kaikki kerrokset: 86, muut kerrokset (4311 kem2): 62  Liiketila 1 ap / 50 kem2: 1178 kem2 vain 1. krs: 26  Hotelli 1 ap / 1,5 hotellihuonetta: (100 huone): 67	394400	Koko rakennus puretaan			394400	1988910	1594510	Tukee kaupungin strategian keskustan osayleiskaavan tavoitteita.  Osayleiskaavan mukainen suurin mahdollinen tehokkuusluku käytössä.  Konservatoriorakennus poistuu kaupunkikuvasta.  Laadukkaalla ja huolellisella suunnittelulla kaupunkikuva uudistuu ja arvokkaan Rantakadun miljööän arvo vahvistuu. Vaatii arkkitehtuurikilpailun.  Kerrosluku on porrastettu siten, että Rantakadun rakennusmassan mittakaava mukautuu nykyisten lähimpien rakennusten korkeuteen ja jää selvästi Tipulaa matalammaksi.  Pysäköintihallin rakentaminen kellariin olisi suositeltavaa. Halliin mahtuisi kaikki autopaikat ja oleskeluun jäisi tilaa pihakannella.  Tontille mahtuu Business Joensuun selvitysten mukainen hotelli (6000 kem2 sadalle hotellihuoneelle)

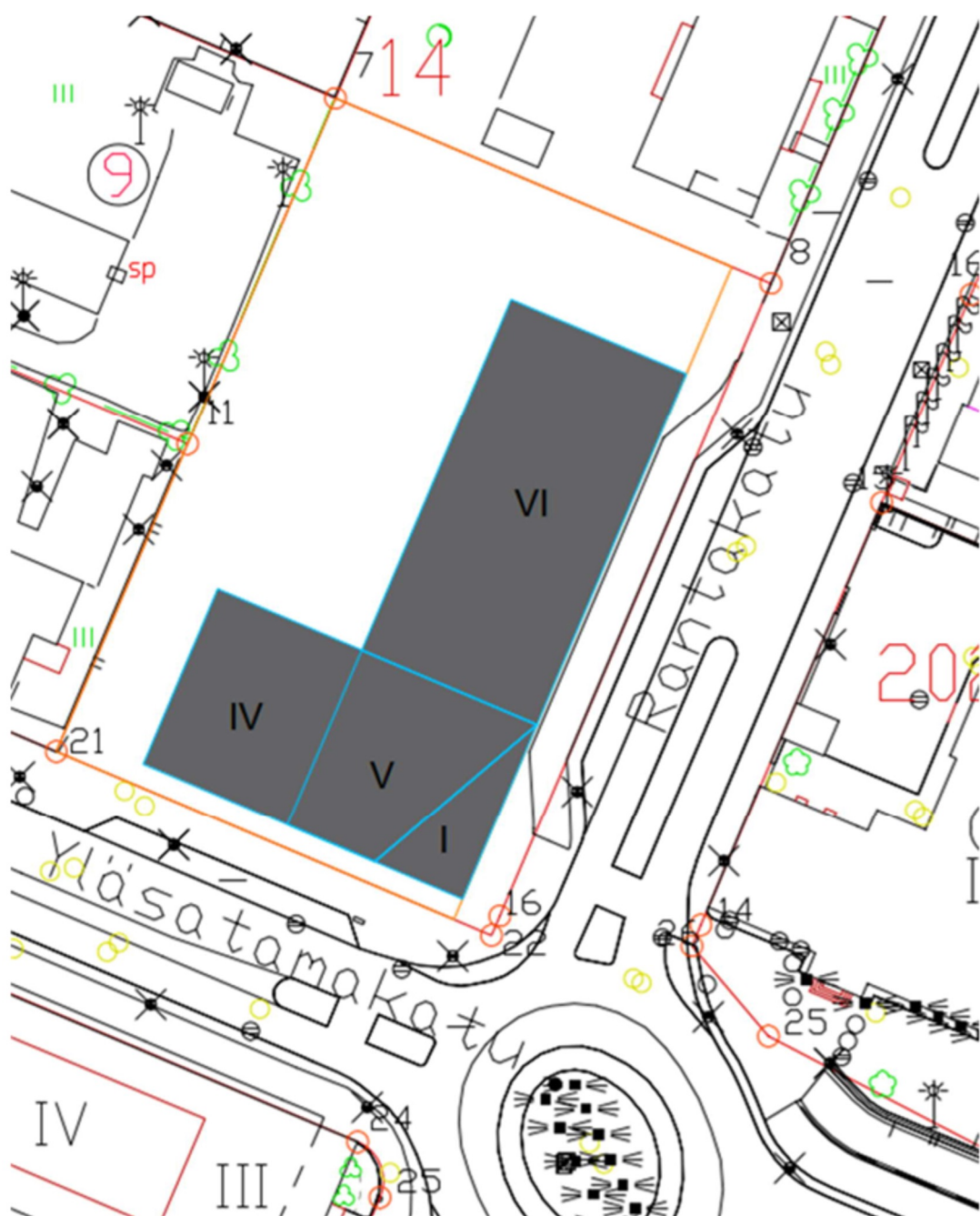


\*1 Perustuu Tilakeskuksen arvio ( 17.1.2022). Kustannusarvio on 2500 € kerrosneliötä kohti.

\*2 Pohjahinta määräytyy rakennusoikeuden arvon 330 euroa / k-m2 mukaan. Tämä arvo perustuu samassa korttelissa vuonna 2018 tehtyyn kiinteistökauppaan (Torikatu 34). Kohteen käyttötarkoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus ovat rinnastettavissa

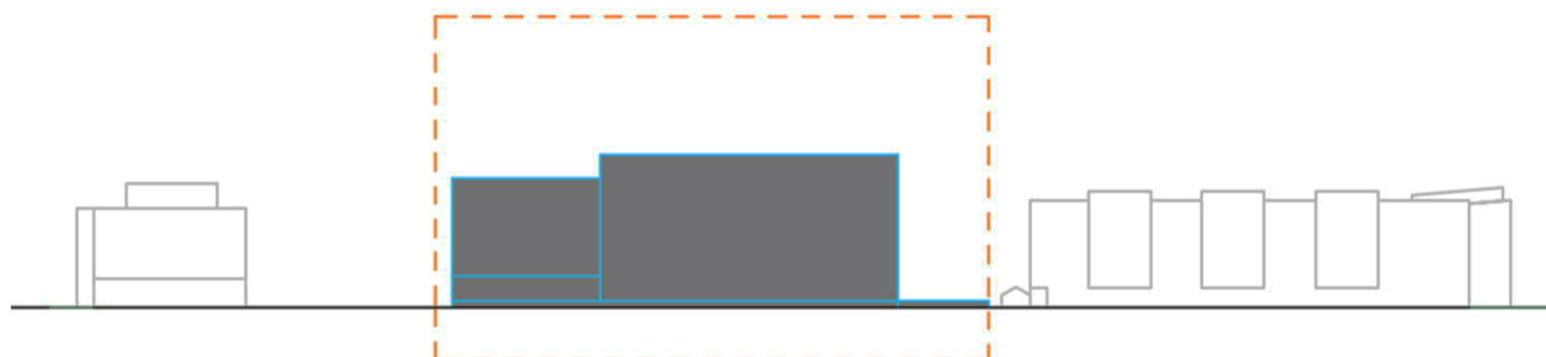
**J • ENSUU**



**V3-2** Uudisrakennus. 4 krs Rantakadulla, 6 krs Yläsatamakadulla ja 5 krs välissä Hotelli (Business Joensuu)

## V3-2 Uudisrakennus. 6 krs Rantakadulla, 4 krs Yläsatamakadulla ja 5 krs nurkassa Hotelli (Business Joensuu)

Käyttötarkoitus	Tontin koko m2	Kerros luku	Kerros ala kem2	e=	Autopaikat	Kustannukset				Kustannukset yhteensä	Tulokset tontin myynnistä		Vaikutukset
						Purku n 100 €/kem2	Saneerauksen kustannusarvio (8200000 €) => 2500 €/m2*1				Myynti € (330 €/k-m2)*2		
<b>AL-14</b> Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa hotellin	2741	IV, V ja VI	6260	2,3	Asuminen 1 ap / 100 kem2: kaikki kerrokset: 63, muut kerrokset (5020 kem2): 50  Toimisto, ravintola, kokoontumistila 1 ap / 70 kem2: kaikki kerrokset: 89, muut kerrokset (5020 kem2): 72  Liiketila 1 ap / 50 kem2: 1178 kem2 vain 1. krs: 25  Hotelli 1 ap / 1,5 hotellihuonetta: (100 huone): 67	394400	Koko rakennus puretaan	394400	2065800	1671400	Tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan tavoitteita.  Osayleiskaavan mukainen suurin mahdollinen tehokkuusluku ylittyy Konservatoriorakennus poistuu kaupunkikuvasta.  Laadukkaalla ja huolellisella suunnittelulla kaupunkikuva uudistuu ja arvokkaan Rantakadun miljööön arvo vahvistuu. Vaatii arkkitehtuurikilpailun.  Kerrosluku on porrastettu siten, että Rantakadun rakennusmassa on korkein. Rakennus ei tule "kilpailemaan" Tipulan kanssa.  Pysäköintihallin rakentaminen kellariin olisi suositeltavaa. Halliin mahtuisi kaikki autopaikat ja oleskeluun jäisi tilaa pihakannella.  Tontille mahtuu Business Joensuun selvitysten mukainen hotelli (6000 kem2 sadalle hotellihuoneelle)		



\*1 Perustuu Tilakeskuksen arvio ( 17.1.2022). Kustannusarvio on 2500 € kerrosneliötä kohti.

\*2 Pohjahinta määräytyy rakennusoikeuden arvon 330 euroa / k-m2 mukaan. Tämä arvo perustuu samassa korttelissa vuonna 2018 tehtyyn kiinteistökauppaan (Torikatu 34). Kohteen käyttötarkoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus ovat rinnastettavissa

**J • ENSUU**

**Rantakatu 31 (konservatorio)  
asemakaavan muutos****Luonnosvaiheen  
palautteet ja vastineet**



*Kaavamuutoksen luonnosasiakirjat olivat nähtävänä 15.9.-17.10.2022 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 8 lausuntoa, joista kuudessa oli kommentoitavaa. Pelastuslaitoksella, Joensuun vedellä, eikä Teliällä ollut huomautettavaa.*

*Alla on jätetyt mielipiteet ja lausunnot, sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Pidemmät palautteet on tiivistetty. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ovat käytettävissä pyynnöstä.*

## **Mielipide 1**

Mielipiteen antajan mielestä olisi hyvä, että yläsatamakadun puoleinen osa rakennuksesta säästettäisiin, sillä matala rakennusosa on vieressä sijaitsevan kerrostalon kanssa saman korkuinen ja se on kaupunkikuvan kannalta parempi ratkaisu. Lisäksi palautteessa todetaan, että ihan kaikkea ei tarvitse purkaa, vaan jotain vanhaakin pitäisi tuleville sukupolville jättää, koska pelkkä kaupungintalon ja taidemuseon suojelu ei ole riittävää. Lopuksi ehdotetaan, että kaupunki hyödyntää konservatorion salia esim. vuokraamalla sitä tilaisuuksiin mm. Kaupunginteatterin esityksiin sinä aikana, kun kaupungintaloa remontoidaan.

*Vastine:*

*Kaupunki esittää Yläsatamakadun puoleisen siiven säilyttämistä. Mielipide ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.*

*Rakennuksen käyttö, myös tilapäinen, edellyttäisi useita korjaustoimenpiteitä. Toimenpiteiden suorittaminen ei olisi tarkoituksenmukaista, sillä kaupunginvaltuusto on päättänyt luopua rakennuksesta konservatoriotoiminnan siirryttyä yliopiston kampukseen (kaupunkivaltuusto 23.11.2015 § 134). Tästä syystä konserttisalin vuokraaminenkaan ei ole enää mahdollista.*

## **Caruna Espoo Oy**

Sähkönkulutus nousee uuden kaavan myötä ja alueelle tarvitaan mahdollisesti uusia kaapelointeja.

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

*Vastine:*

*Uusien kaapelointien sijainnit tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Mikäli joh-toja joudutaan siirtämään, rakentamisen toteuttaja vastaa kustannuksista.*

*Muutoin lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.*

## **Pohjois-Karjalan ELY-keskus**

ELY-keskus toivoo, että maakunnallisesti merkittävän koulurakennuksen säilyminen voitaisiin taata kaavan avulla. Vaikka ELY-keskus ymmärtää, että koko konservatoriorakennuksen säilymiselle on haasteensa, esittää, että tarkasteltaisiin tarkemmin Rantakadun rakennusmassan säilymisen edellytyksiä ja/tai säilymisen esteitä (mm. kuntoa sekä mahdollisia käyttötarkoituksia, kuten asumista ja toimistotiloja). Tämä antaa paremmat mahdollisuudet tarkastella eri vaihtoehtoja.

ELY-keskuksen mielestä on perusteltua, että kaavaluonnos pohjautuu vaihtoehtoon V1–3 ja mikäli lopullisessa kaavassa päädytään tähän vaihtoehtoon, ELY-keskus toivoo, että Rantakadun uudisrakennusmassan osalta tutkittaisiin matalamman rakentamisen edellytyksiä, esimerkiksi neljä kerrosta korkean. 4-kerroksinen rakennus sopeutuisi paremmin säilytettäväksi suunnitellun konservatorion Yläsatamankadun massaan.

Lausunnossa toivotaan, että kaavassa ei mahdollisteta ranskalaisten parvekkeiden toteuttamista suojeltavaksi suunnitellun rakennuksen osaan, eikä aurinkokeräimiä Yläsatamakadun puoleiselle jyrkälle, katutasossa näkyvälle katolapellelle.

Lopuksi ELY-keskus toivoo, että kilpailussa kriteereinä olisivat myös mahdollisen uudisrakennusmassan arkkitehtoninen laatu, sekä uudisrakentamisen sopeutuminen ympärillä olevien rakennusten yhteyteen (konservatorio ja entinen lyseorakennus).

*Vastine:*

*Kaavamuutosta ohjaavassa keskustan osayleiskaavassa konservatoriorakennus ei ole osoitettu suojeltavaksi. Lähtökohtaisesti tonttia tulisi kaavoittaa kokonaan uudisrakennettavaksi. Siitä huolimatta kaavaluonnoksessa on esitetty*

*rakennusosan suojelua, sillä kaupunki pitää osittaista suojelua parempana ratkaisuna kuin kokonaista uudisrakentamista.*

*Rakennuksen täydellistä suojelua ei nähdä mahdollisena vaihtoehtona muun muassa sen takia, että alkuaan oppilaitoskäyttöön rakennetun rakennuksen korjaaminen ja sen muuttaminen uuteen käyttöön voi olla haasteellista.*

*Aurinkokeräimien sijoittamisen salliminen on kestävä kehityksen periaatteiden mukaista. Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan aurinkopaneelien asentaminen vaatii toimenpideluvan vain silloin kun käytettävä pinta-ala on enemmän kuin 26 m<sup>2</sup>. Kaavassa määrätään, että sr-1 merkinnällä suojellun rakennuksen osan kohdalla kadunpuoleisille lappeille asennettavat paneelit edellyttävät aina toimenpidelupaa, jotta voidaan arvioida niiden vaikutus rakennuksen ilmeeseen ja kaupunkikuvaan.*

*Ranskalaisten parvekkeiden sallimisella Yläsatamakadun puolisella julkisivulla pyritään mahdollistamaan suojeltavan rakennuksen osan eri tyyppisiä käyttötarkoituksia. Esimerkiksi mikäli rakennuksen osa tullaan käyttämään asumiseen, parvekkeilla tulee olla iso vaikutus asumisviihtyisyyteen. Kaupunki muistuttaa, että Yläsatamakadun puoleiset ikkunat eivät ole alkuperäisessä muodossa, vaan konserttisalin kohdalla ikkunat on levytetty umpeen ja niihin on lisätty aaltoileva rima-aihe. Ranskalaiset parvekkeet mahdollistavat olemassa olevien aukkojen uudelleen hyödyntämistä ja palauttavat julkisivun ilmeen alkuperäiseen muotoon enemmän kuin nykyiset umpeen levitetty ikkunat. Joka tapauksessa on olennaista, että ikkunajako säilyy. Määräys tarvittaessa täydennetään ehdotusvaiheessa.*

*Kaavassa määrätään, että sr-1 merkinnällä suojellun rakennuksen osan julkisivuihin vaikuttavista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennus- tai toimenpidelupapäätöksen antamista. Määräyksen tavoitteena on, että museoviranomainen ohjaa lausunnollaan julkisivuun suoritettavia muutoksia ja valvoa, että korjaus- tai muutostyöt tehdään rakennuksen tyyliin sopivina ja sen luonnetta kunnioittaen.*

## **Ympäristönsuojelu**

Kaavaluonnoksessa on huomioitu liikennemelu rakenteiden ääneneristysvaatimuksissa.

Valittu ratkaisu, jossa Rantakadun suuntainen rakennusosa purettaisiin, rikoo rakennuskokonaisuuden. Jos säilyttäminen ei ole mahdollista tulisi uudisrakentamisessa edellyttää vanhan muotokielen toistamista.

Uudisrakennuksissa tulisi myös edellyttää viherkatto / viherseiniäratkaisuja kuten aurinkosähkövoimaloitakin.

*Vastine:*

*Kaavamuutosta ohjaavassa keskustan osayleiskaavassa konservatoriorakennus ei ole osoitettu suojeltavaksi. Lähtökohtaisesti tonttia tulisi kaavoittaa kokonaan uudisrakennettavaksi. Siitä huolimatta kaavaluonnoksessa on esitetty rakennusosan suojelua, sillä kaupunki pitää osittaista suojelua parempana ratkaisuna kuin kokonaista uudisrakentamista.*

*Asemakaavassa määrätään, että uudisrakennuksen tulee sopia ympäristöönsä ja sen on yhdessä tontissa säilyvän rakennusosan kanssa muodostettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Määräyksissä otetaan myös kantaa uudisrakentamisessa käytettävään julkisivumateriaaliin ja sen ensimmäisen kerroksen korkeuteen ja korkeusasemaan. Määräyksillä on pyritty siihen, että uudisrakentaminen soveltuu suojeltavan rakennusosan julkisivun tyyliin. Määräykset katsotaan riittäväksi.*

*Luonnoksen nähtävillä pidon jälkeen järjestetään tontinluovutuskilpailu. Kyseessä on laatu- ja hintakilpailu. Asemakaavaluonnos asettaa reunaehdot hyväksyttävälle tarjouksille kilpailuohjelman muiden ehtojen ohella. Kilpailuehdotusten laatu tullaan arvioimaan viiden eri osatekijän suhteen. Laatuarvioinnin osatekijät ovat mm. esitetyn suunnitelman kaupunkikuvallinen soveltuvuus, omaleimaisuus ja energiatehokkuus, ilmastovaikutukset ja muut elinkaari- ja kiertotalousnäkökulmat. Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus laaditaan yhteistyössä tarjouskilpailun voittajan kanssa. Ehdotusvaiheessa on mahdollista harkita viherkattojen, viherseiniäratkaisujen ja aurinkosähkövoimaloiden edellyttämistä.*

**Pohjois-Karjalan maakuntaliitto**

Käynnissä olevassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 2.vaiheessa ollaan laatimassa kaavaluonnosta, jossa tavoitteena on yhteensovittaa Etelä-Savon maakuntakaava Heinäveden kunnan osalta Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan, joten tällä kaavatyöllä ei ole vaikutusta asemakaavamuutokseen.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa, että kaavatyössä on tärkeä tutkia huolella eri vaihtoehdot ja tehdä vertailuja niiden kesken sekä huomioida erityisesti kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot kaava-alueetta laajemmin koskien Joensuun rantapuistovyöhykettä. Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu on perusteltavissa kompromissiratkaisuna eri intressien kesken, eikä maakuntaliitolla ole siihen huomautettavaa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole muuta huomautettavaa Rantakatu 31 asemakaavamuutoksen kaavaluonnokseen.

*Vastine:*

*Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.*

**Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo**

Alueellinen vastuumuseo toteaa seuraavaa:

Alueen ja rakennuksen merkittävyys

Kohteen merkittävyys, historiallinen todistusvoimaisuus ja arkkitehtoninen arvo on noussut esiin useammassa selvityksessä.

Rakennuksen kunto

Rakennuksen kunnosta ja erityisesti korjaustoimenpiteiden kustannuksista on esitetty varsin vaihtelevia arvioita. Esimerkiksi rakennuksesta laaditun kiinteistökortin (Raksystems, 2021) mukaan kustannusarvio rakennuksen kunnostustoimenpiteisiin on noin puolitoista miljoonaa euroa, Joensuun kaupungin tilakeskuksen arvion ollessa 8-10 miljoonaa euroa.

Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Museo pitää asianmukaisena, että kaavassa tutkitaan rakennuksen suojelua. Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta paras ratkaisu on säilyttää

kaupunkikuvallisesti keskeinen ja historiallista todistusvoimaa omaava kohde kokonaisuudessaan. Rakennus on ollut Joensuun kaupungille tärkeiden toimintojen koti 65 vuotta. Lisäksi Tupalan suunnittelemaat muut koulurakennukset Joensuussa on pääosin jo purettu (mm. Karsikossa, Louhelassa ja Kanervalassa).

#### Vaikutukset Joensuun kaupungin ilmastotavoitteisiin

Rakennuksen merkittävyyden lisäksi museo haluaa korostaa lausunnossaan Joensuun kaupungin ilmastotavoitteita ja kaavan vaikutusta näihin. Joensuun kaupunki on asettanut itselleen kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita: Joensuu, ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025. Ko. tavoitteita ei juurikaan käsitellä kaavan vaikutusten arvioinnissa.

*Vastine:*

#### Rakennuksen kunto

*Raksystemsin laatima kiinteistökortti palvelee rakennuksen kunnossapitosuunnittelua opetusrakennuskäytön jatkamiseksi. Siinä ei huomioida välttämättä perusparannusta, vaan ainoastaan aistinvaraisesti havaittuihin sekä teknisiin käyttöikiin perustuvat korjaustarpeet. Kiinteistökortissa ei siis ole huomioitu perusparannusta tai muita välttämättömiä seikkoja, kuten esteettömyysvaatimuksien saavuttamista ja konserttisalin oheistilojen parantamista. Kiinteistökortin perusteella todellisen korjaustarpeen määrittämiseksi tulisi tehdä kuntotutkimuksia (mm. perustukset sekä yläpohjarakenteet). Kuntotutkimuksien perusteella lisäkorjaustarpeita. Lisäkorjaustarpeet muodostaisivat lisäkustannuksia kiinteistökortissa määritetyn 3,016 miljoonan euron lisäksi. Karkean kustannusarvion perusteella rakennuksen perusparantamisen hinta olisi noin 10 miljoonaa euroa.*

#### Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

*Kaavamuutosta ohjaavassa keskustan osayleiskaavassa konservatoriorakennus ei ole osoitettu suojeltavaksi. Lähtökohtaisesti tonttia tulisi kaavoittaa kokonaan uudisrakennettavaksi. Siitä huolimatta kaavaluonnoksessa on esitetty rakennusosan suojelua, sillä kaupunki pitää osittaista suojelua parempana ratkaisuna kuin kokonaista uudisrakentamista.*



*Rakennuksen täydellistä suojelua ei nähdä mahdollisena vaihtoehtona muun muassa sen takia, että alkuaan oppilaitoskäyttöön rakennetun rakennuksen korjaaminen ja sen muuttaminen uuteen käyttöön voi olla haasteellista.*

*Vaikutukset Joensuun kaupungin ilmastotavoitteisiin*

*Asemakaavan vaikutukset täydennetään kaupungin ilmastotavoitteiden osalta.*





Rakennustoimisto K.Tervo\_Oy\_Rantakatu\_31  
Ilmakuva

06.09.2023



ARCADIA OY ARKKITEHTITOIMISTO

NISKAKATU 16B, 80100 JOENSUU PUH.010 423 4280  
e-mail: arcadia@arcadia.fi



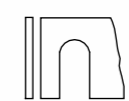
## LAAJUUSTIEDOT

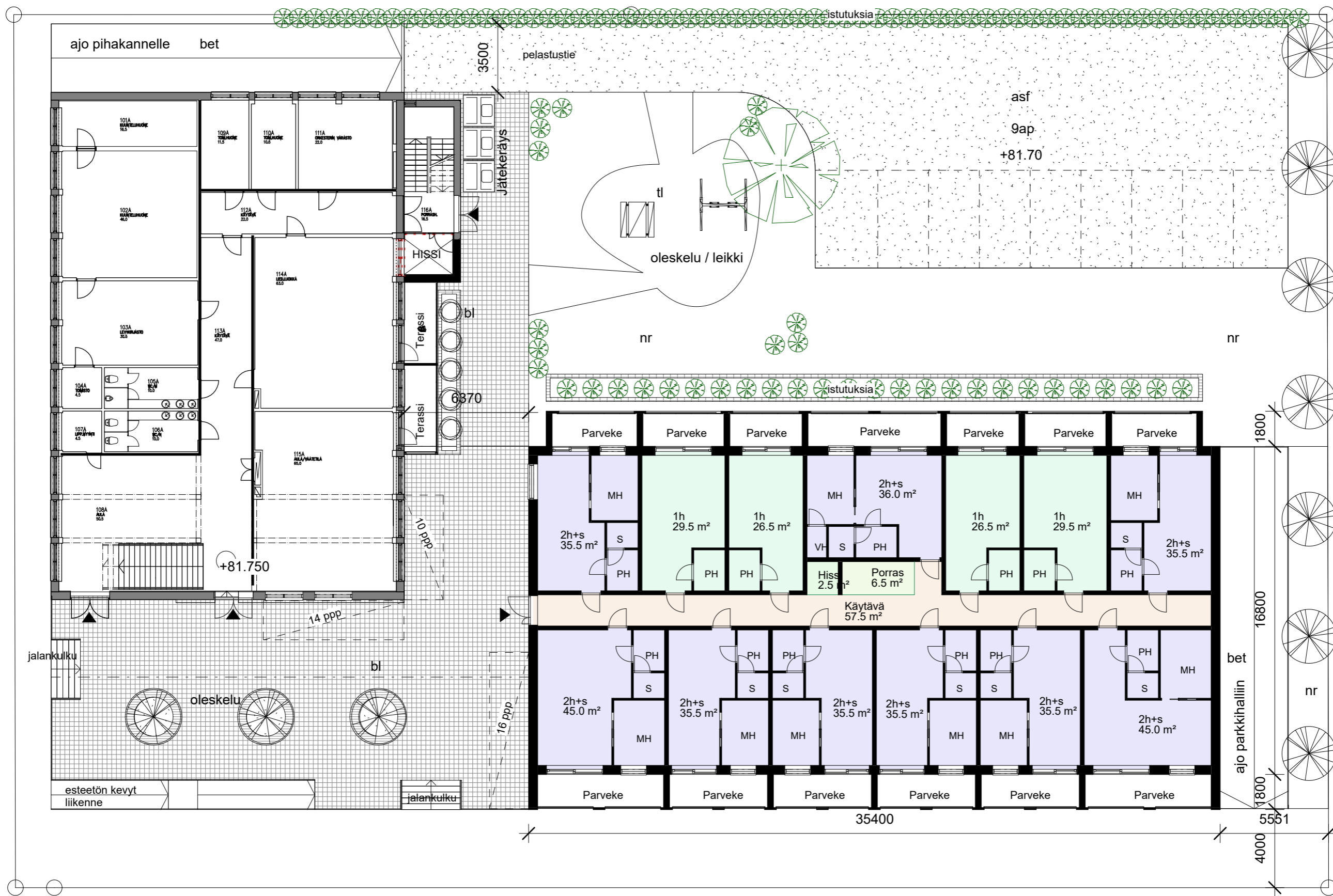
Vanha säilytettävä rakennus  
 Uusi asuinkerrostalo  
 yhteensä

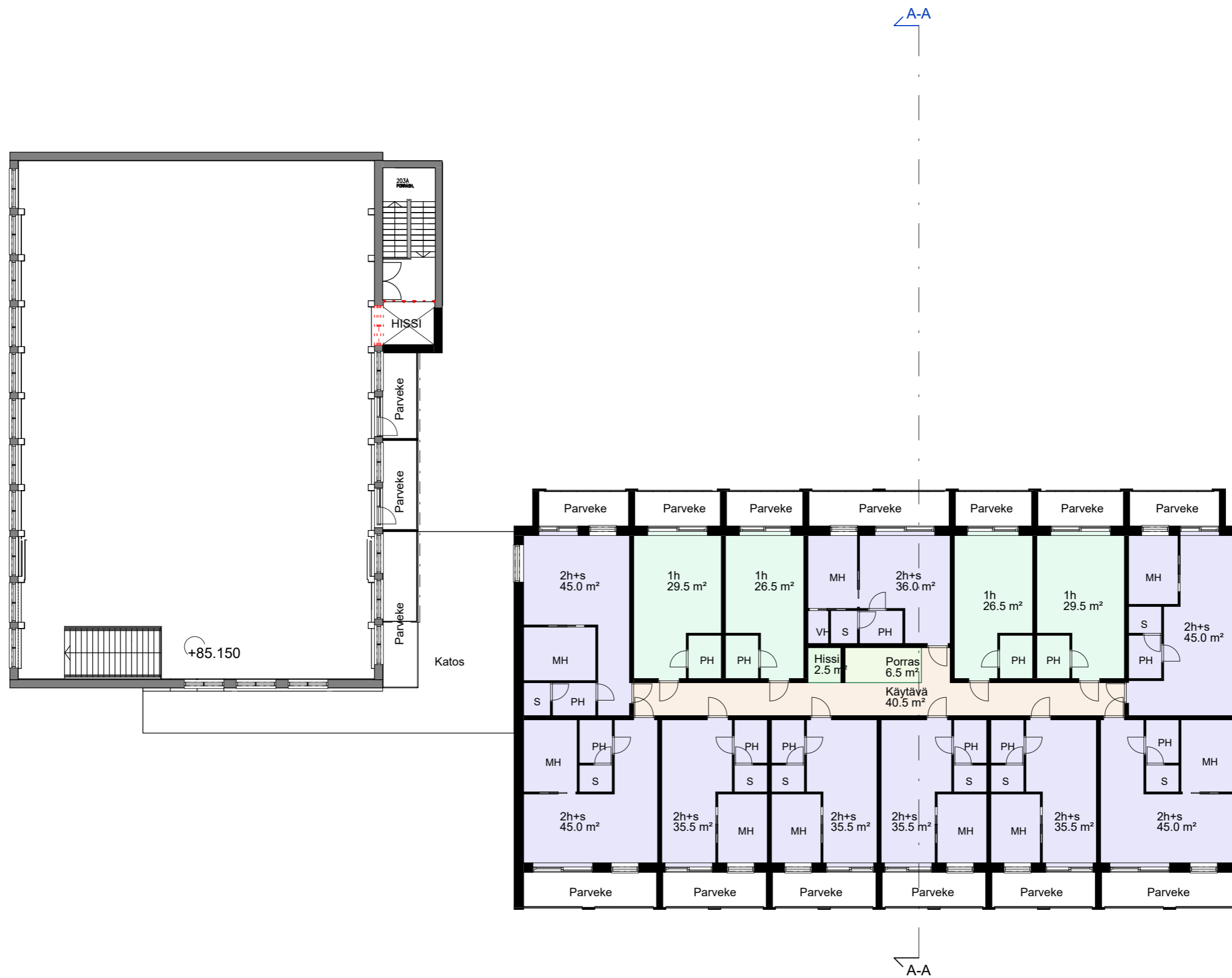
1541 brm<sup>2</sup>  
 3568,5 brm<sup>2</sup>  
 5109,5 brm<sup>2</sup>

1044 kem<sup>2</sup>  
 2973,5 kem<sup>2</sup>  
 4017,5 kem<sup>2</sup>

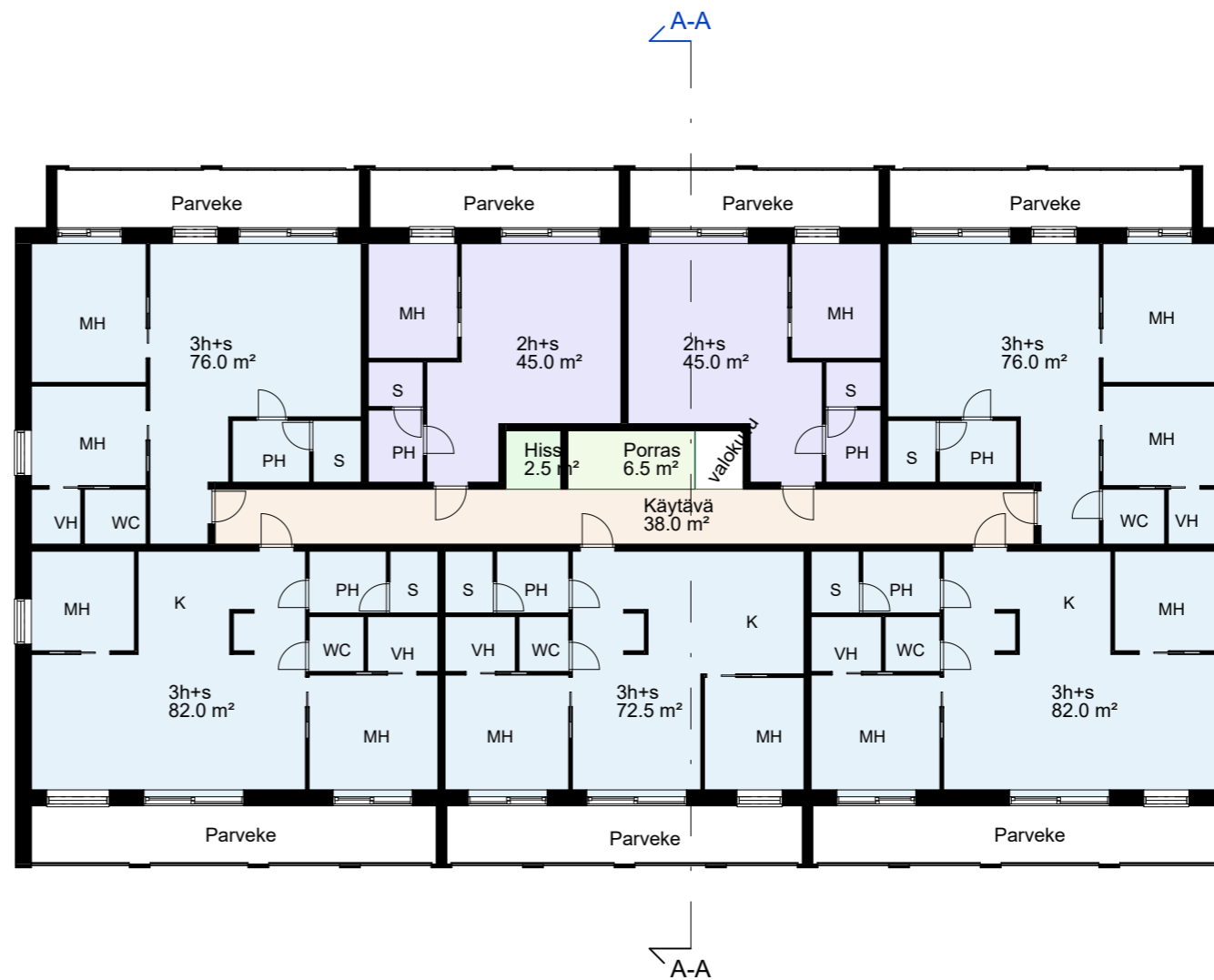
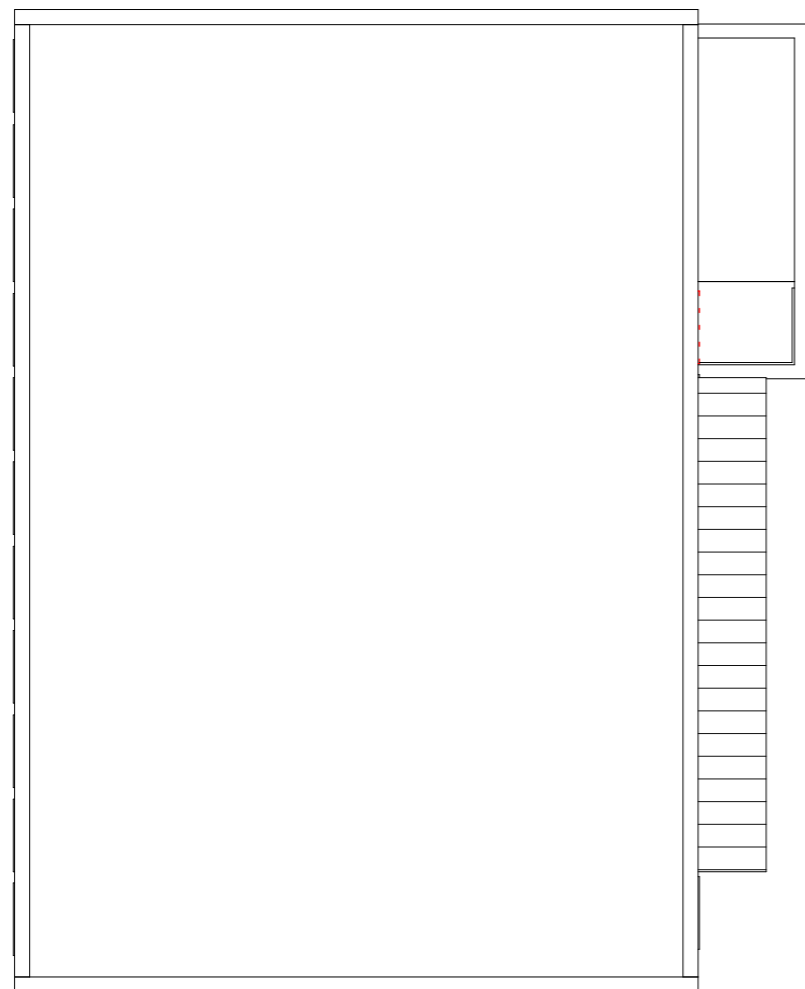


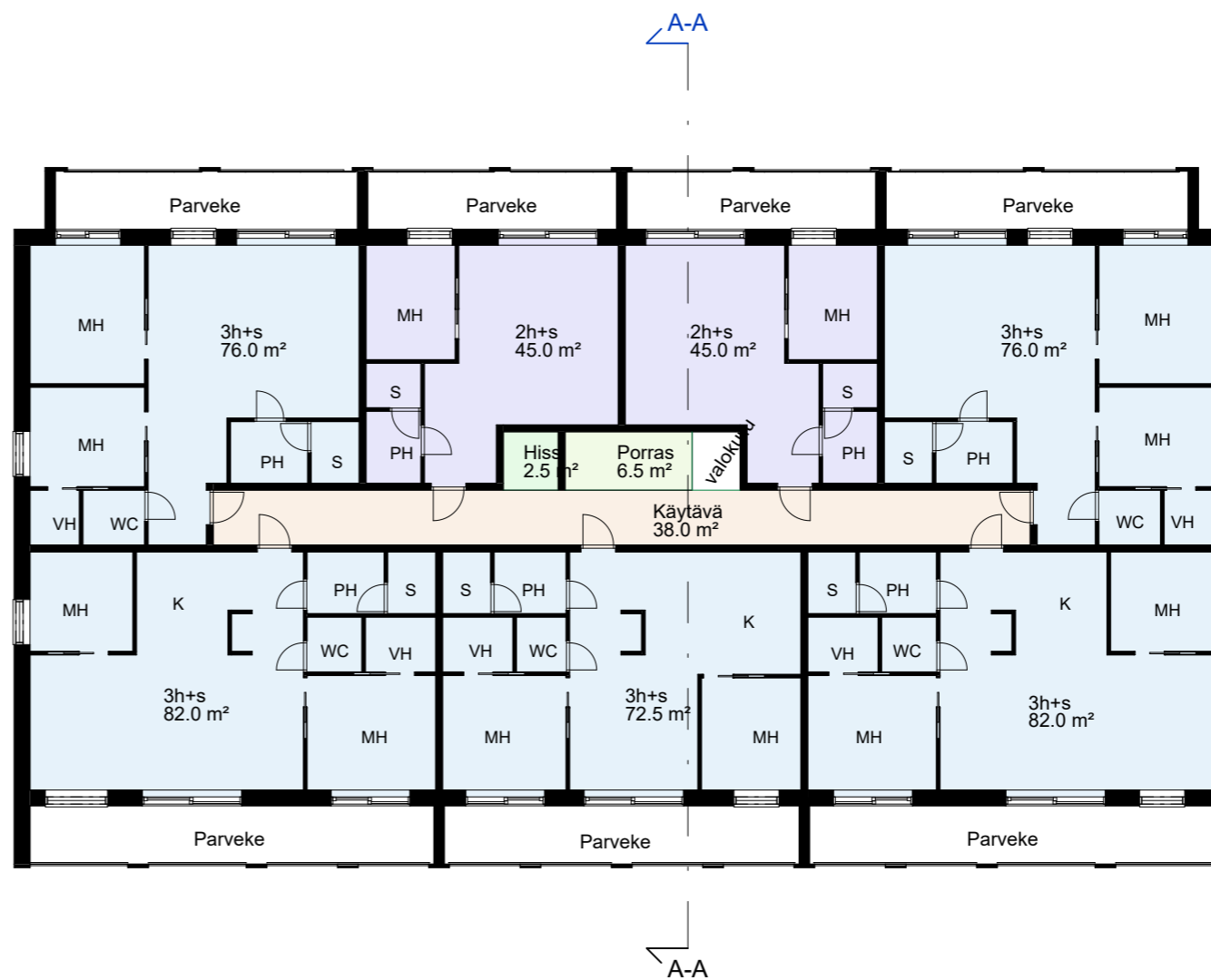
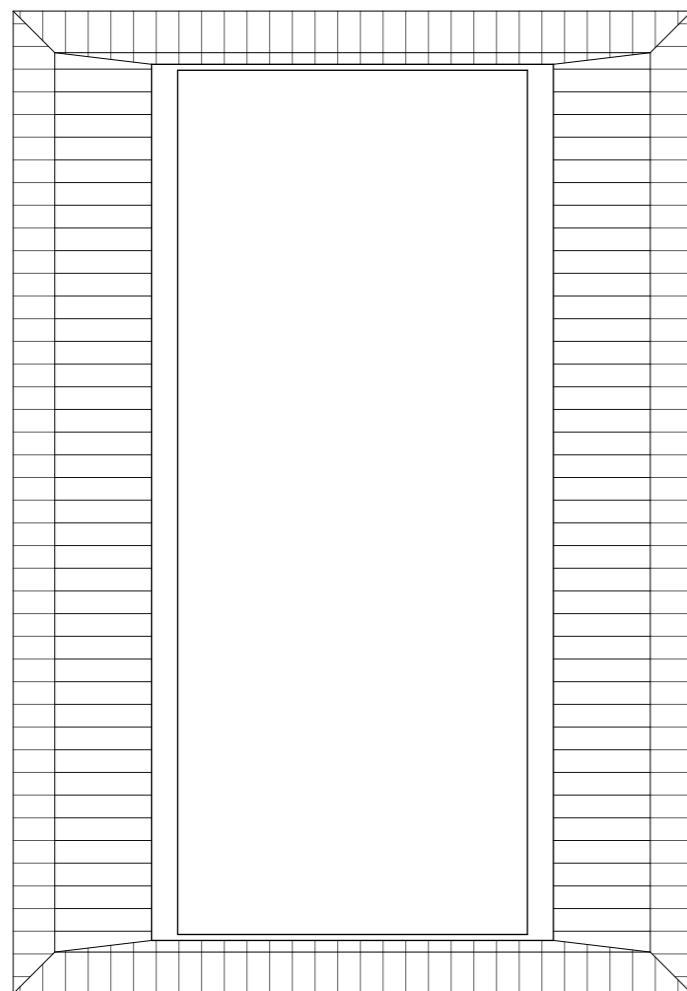


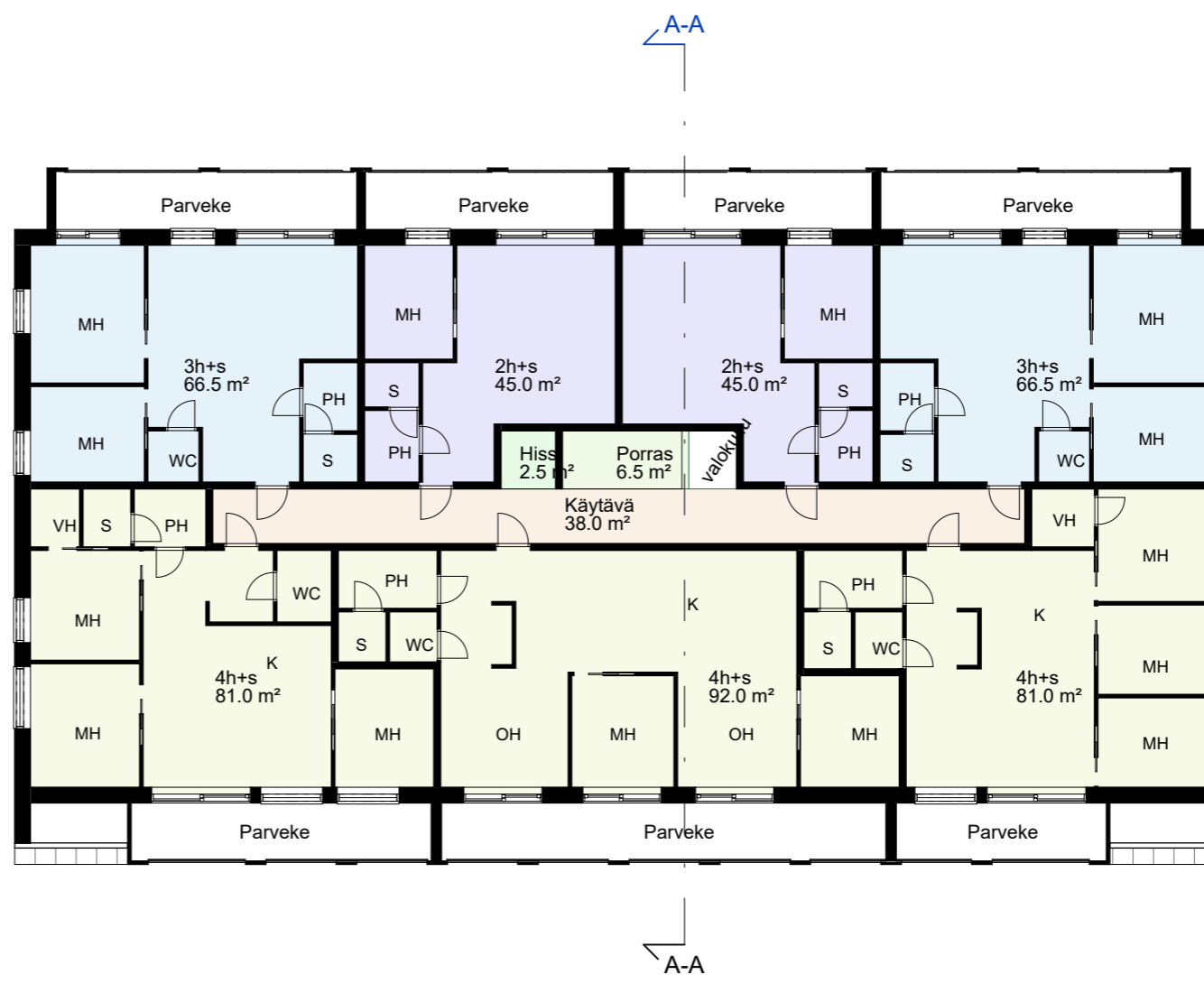




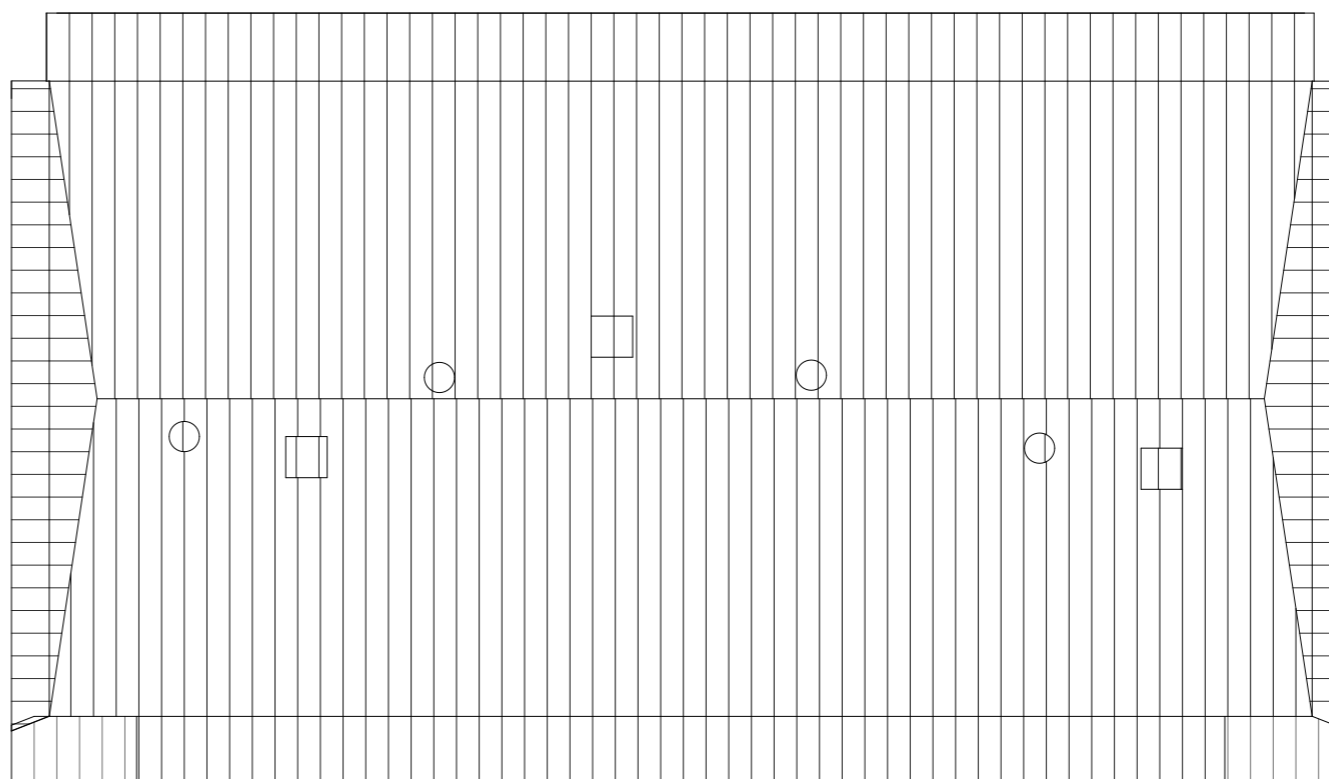


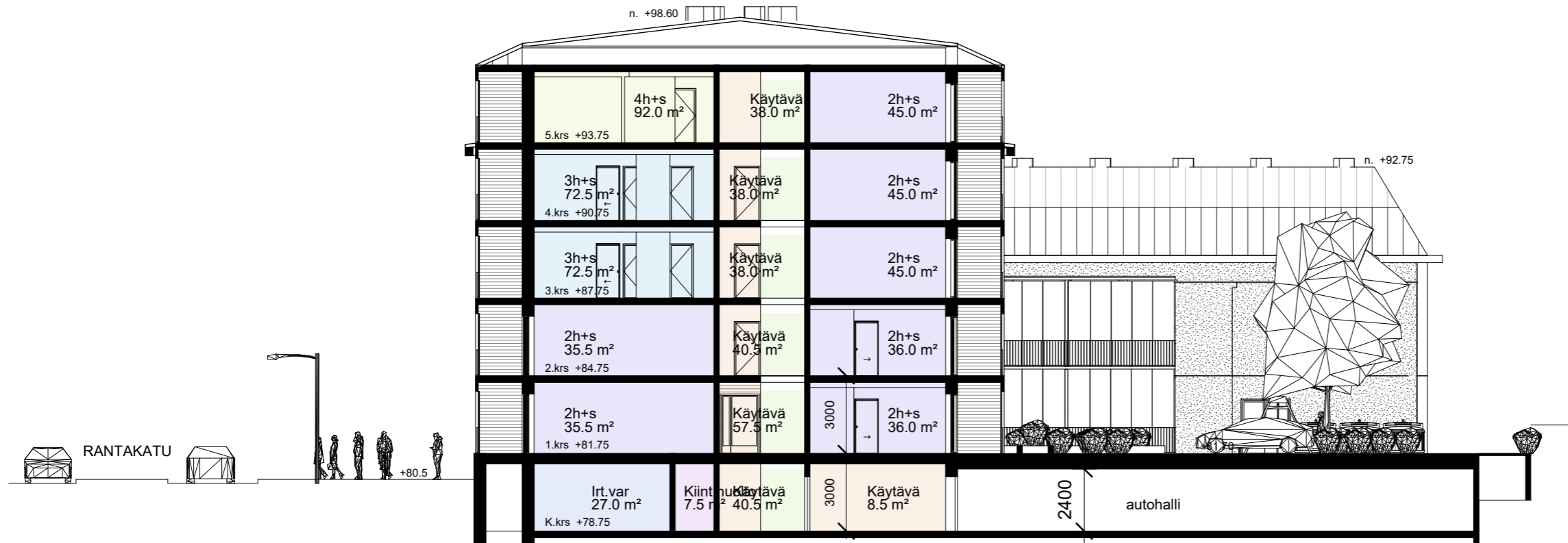






V





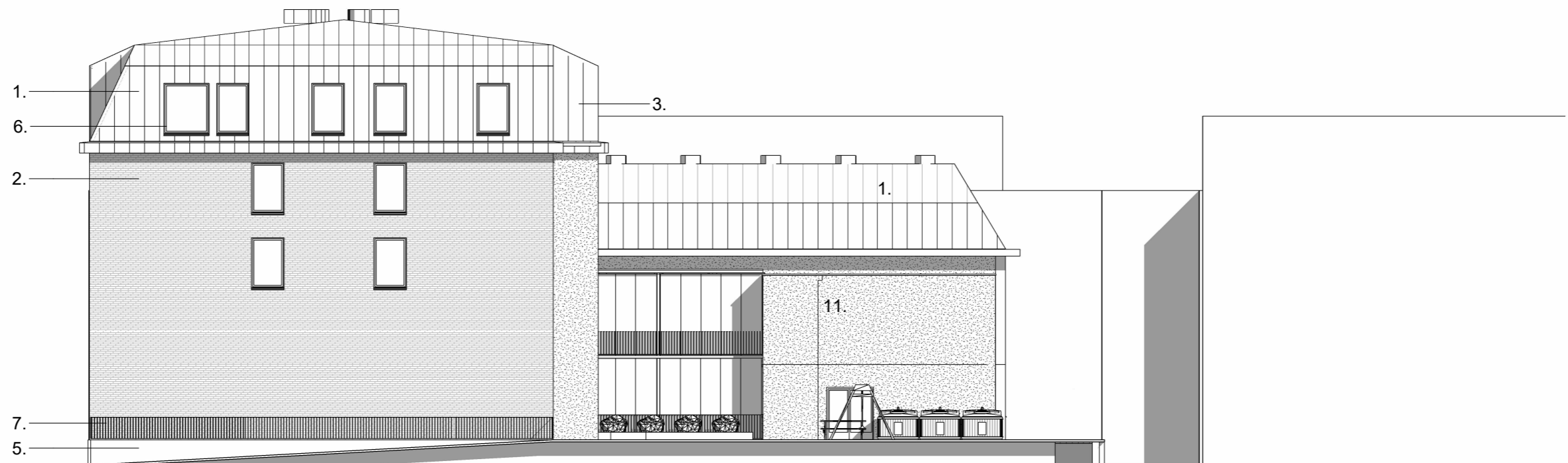


## JULKISIVU KOILLISEEN

Julkisivumateriaalit

1. Maalattu konesaumattu peltikate, tummanharmaa
2. Muurattu punatiili
3. Rappaus, vaalea
4. Puuverhous, vaalaet puunsävyt
5. Betonielementtisokkeli, pesty väribetoni
6. Ikkunat ja ovet, valkoinen /tumman harmaa
7. Kaiteet, tumman harmaa

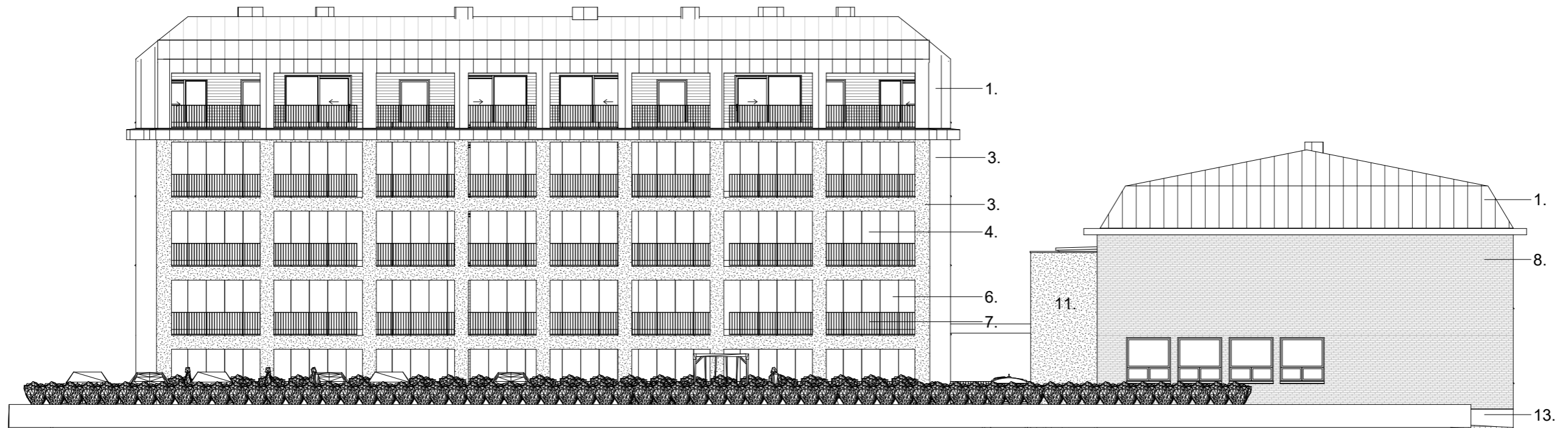
8. Puhtaaksi muurattu punatiili
9. Alumiini profiililevy, vaalea
10. Säleikkö, vaalea
11. Rappaus, vaalea
12. Ikkunat ja ovet, valkoinen
13. Sokkeli, mosaiikkirappaus, harmaa



## JULKISIVU LUOTEeseen

Julkisivumateriaalit

1. Maalattu konesaumattu peltikate, tummanharmaa
2. Muurattu punatiili
3. Rappaus, vaalea
4. Puuverhous, vaalaet puunsävyt
5. Betonielementtisokkeli, pesty väribetoni
6. Ikkunat ja ovet, valkoinen /tumman harmaa
7. Kaiteet, tumman harmaa
  
8. Puhtaaksi muurattu punatiili
9. Alumiini profiililevy, vaalea
10. Säleikkö, vaalea
11. Rappaus, vaalea
12. Ikkunat ja ovet, valkoinen
13. Sokkeli, mosaiikkirappaus, harmaa



## JULKISIVU RANTAKADULLE

Julkisivumateriaalit

1. Maalattu konesaumattu peltikate, tummanharmaa
2. Muurattu punatiili
3. Rappaus, vaalea
4. Puuverhous, vaalaet puunsävyt
5. Betonielementtisokkeli, pesty väribetoni
6. Ikkunat ja ovet, valkoinen /tumman harmaa
7. Kaiteet, tumman harmaa

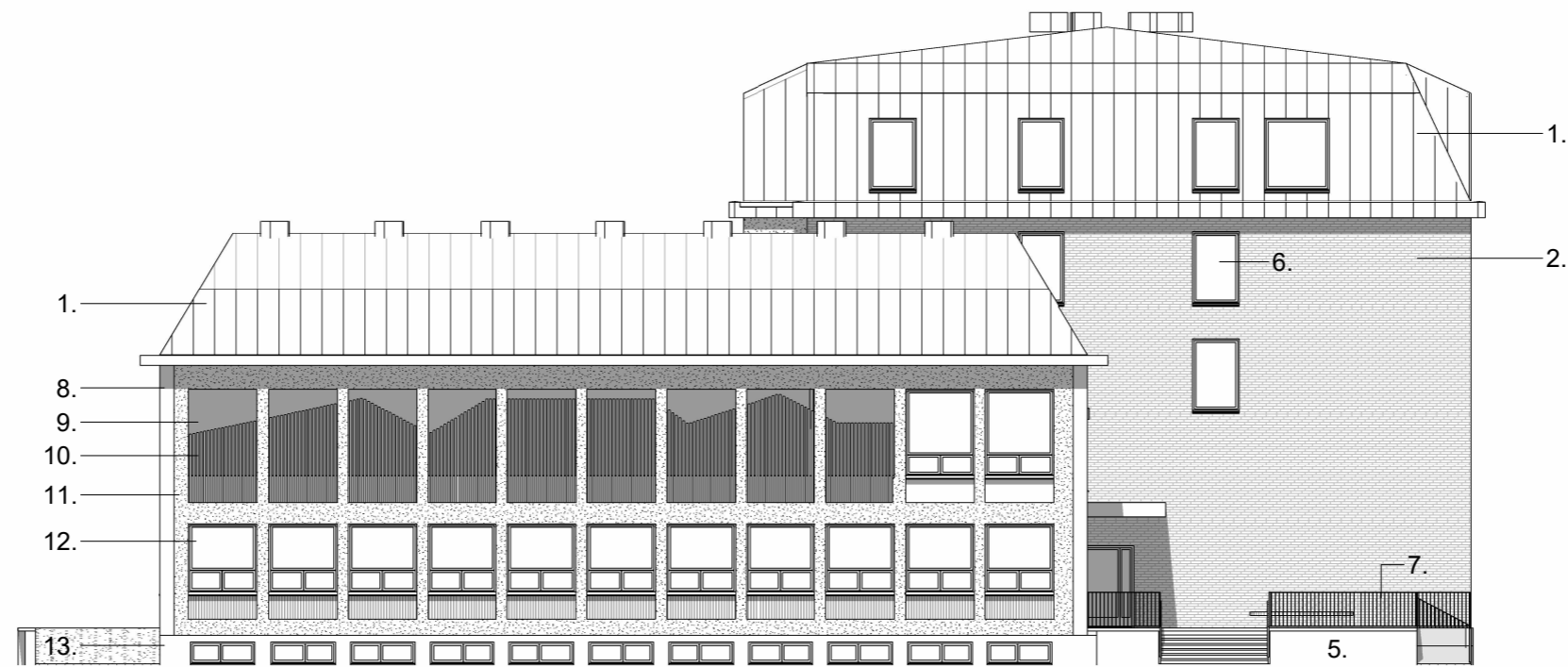
8. Puhtaaksi muurattu punatiili
9. Alumiini profiililevy, vaalea
10. Säleikkö, vaalea
11. Rappaus, vaalea
12. Ikkunat ja ovet, valkoinen
13. Sokkeli, mosaiikkirappaus, harmaa



## JULKISIVU YLÄSATAMANKADULLE

Julkisivumateriaalit

1. Maalattu konesaumattu peltikate, tummanharmaa
2. Muurattu punatiili
3. Rappaus, vaalea
4. Puuverhous, vaalaet puunsävyt
5. Betonielementtisokkeli, pesty väribetoni
6. Ikkunat ja ovet, valkoinen /tumman harmaa
7. Kaiteet, tumman harmaa
  
8. Puhtaaksi muurattu punatiili
9. Alumiini profiililevy, vaalea
10. Säleikkö, vaalea
11. Rappaus, vaalea
12. Ikkunat ja ovet, valkoinen
13. Sokkeli, mosaiikkirappaus, harmaa





Julkisivu Rantakadulle



Julkisivu Yläsatamankadulle



Julkisivu Koilliseen



Julkisivu Luoteeseen











NYKYTILA SISÄPIHALLA





**Rantakatu 31 (konservatorio)  
asemakaavan muutos**

**Ehdotusvaiheen  
lausunnot ja vastineet**

# J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT

*Kaavaehdotus oli nähtävänä 28.9.-30.10.2023, siitä on pyydetty lausunnot Pohjois-Karjalan ELY-keskuksesta ja Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta. Alla on jätetyt lausunnot, sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin.*

## Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Kaavaratkaisu on muuttunut luonnosvaiheessa esitetystä. Rakennusoikeuden määrä on vähentynyt (4700 k-m<sup>2</sup> -> 4100 k-m<sup>2</sup>). Kaavassa osoitetaan yhden tontin sijasta kaksi tonttia. Rakennusalojen määrää on vähennetty kolmesta kahteen. Lisäksi merkinnällä sr-1 osoitettavan konservatoriorakennuksen Yläsatamakadun puoleisen siiven rakennusala on supistettu siten, että rakennuksen kaakkoiskulman teräslasirakenteinen sisäänkäynti jää rakennusalan ulkopuolelle.

### Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavatyössä on hyödynnetty Joensuun keskustan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä laadittua meluselvitystä. Meluselvitys on laadittu sillä oletuksella, että Rantakatu 31:n rakennukset muodostavat yhtenäisen massan, mikä rajaa sisäpihalle kantautuvaa melua. Kaavaehdotuksessa osoitetaan kaksi rakennusala, jotka ovat erillään toisistaan. Näin ollen Rantakadun liikennemelu tulee todennäköisesti kantautumaan kaavaehdotuksessa osoitetulle leikki- ja oleskelualueeksi varatulle alueen osalle. Kaavan yleisiä määräyksiä on syytä täydentää siten, että rakennuslupahakemukseen on sisällytettävä meluselvitys ja tarvittaessa suunnitelma rakenteista, joilla toteutetaan ulko-oleskelualueiden riittävä melusuojaus.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Luonnosvaiheen vastineessa todetaan, että suojellun rakennuksen Yläsatamakadun puoleiseen julkisivuun on mahdollista toteuttaa ranskalaiset parvekkeet. Ranskalaisia parvekkeita ja muita vastaavan tyyppisiä muutoksia ei tulisi kaavalla sallia. Näin konservatorion rakennusmassan ainoa julkisivu, joka on säilyttänyt asunsa jo vuosikymmeniä, säilyisi entisessä asussaan ja se tulisi pitkälti kannattelemaan jatkossakin rakennuksen kulttuurihistoriallisia ja arkkitehtonisia arvoja. Kaavan avulla voitaisiin kuitenkin mahdollistaa Yläsatamakadun puoleisen julkisivun palauttaminen alkuperäiseen asuunsa. Tämä ei tulisi heikentämään suojellun rakennusosan arvoja.

Ylipäätään kaavaselostuksessa ja -kartalla olisi tuotava selvemmin esille muutokset, joita suojellun rakennuksen julkisivulle on mahdollista tehdä. Epäselväksi esimerkiksi jää, salliiko kaava palauttaa Yläsatamakadun julkisivun alkuperäiseen asuunsa. Kaavaselostuksessa olisi myös avattava konserttisalin kohtaloa.

Suojeltua rakennusta koskeviin kaavamääräyksiin esitetään lisättäväksi, että sisätilojen alkuperäisiä rakenteita, kuten kaiteita, ikkunoiden alla olevia patte-reita, portaita ja ovia sekä arvokkaimman sisätilan eli konserttisalin element-tejä olisi pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Koska suojeltu ra-kennuksen osa tulee kokemaan suuria muutoksia, voidaan edellä mainituilla pienillä detaljeilla osaltaan ilmentää jatkossakin rakennuksen alkuperäisyy-teen liittyviä arvoja.

Luonnosvaiheen tavoin esitetään, että aurinkokeräimiä rakennuksen Yläsata-makadun puoleiselle jyrkälle, katutasossa näkyvälle lappeelle ei sallittaisi. Tämä tulisi heikentämään suojellun rakennuksen kulttuurihistoriallista ja kau-punkikuvallista arvoa.

*Vastine:*

*Kaavamerkinnät ja -määräykset*

*Lisätään tarvittava kaavamerkintä ja sitä täsmentävä määräys leikki- ja oles-kealueen suojelemiseksi Rantakadun liikennemelulta.*

*Rakennettu kulttuuriympäristö*

*Kaavaehdotus vastaa sovittua kaavaan liittyvistä suojelukysymyksistä pide-tyssä palaverissa (27.6.2023). Palaveriin osallistui kaavoituksen, maanomai-suuden ja tontinluovutuskilpailun voittajan lisäksi alueellisen vastuumuseo ja Pohjois-Karjalan ELY-keskus.*

*Kaavamääräys 6 täydennetään siten, että kadun puoleisilla sivuilla julkisi-vuista ulkonevat tai ranskalaiset parvekkeet eivät ole sallittuja.*

*Kaavaselostukseen, kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut -kohdan alle on lisätty otsikko, jossa avataan suojelumerkinnän tarkoitusta ja kerrotan lyhyesti mitä merkintä sallii ja mitä ei. Lisäksi vaikutukset rakennettuun ympäristöön,*



*kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön on täydennetty konserttisalin osalta. Yläsatamakadun julkisivun palauttaminen alkuperäiseen muotoon on mahdollista kaavaratkaisun puitteissa. Konserttisalin kohtalo riippuu siitä, mikä on rakennuksen lopullinen käyttötarkoitus.*

*Kaavassa tullaan jatkossa sallimaan aurinkokeräimien sijoittaminen myös Yläsatamakadun puoleiselle katon osalle. Kestävästi tuotettu energia on so-  
vussa rakennusperinnön kanssa. Kyseessä on kestävä kehitys, säästäväinen ja pitkäikäinen luonnonvarojen käyttö. Aurinkoenergiaratkaisut päivittävät kaupunkiympäristöä ekologisesti kestävämmäksi ja niiden tekniikka kehittyy jatkuvasti, esimerkiksi vesikattorakenteeseen integroidut ratkaisut tulevat tulevaisuudessa yleistymään. Aurinkokeräimien salliminen kaavassa on kestävä kaupunkiympäristön tavoitelinjausten mukaista.*

*Kaavaratkaisu mahdollistaa sekä asuin-, liike tai toimistotilojen rakentamisen myös suojeltavaan rakennukseen. Erilaiset käyttötarkoitukset vaativat erilaisia toimenpiteitä ja sisätilaratkaisuja, joilla voi olla vaikutuksia myös julkisivuihin. Kaavan laatimisvaiheessa rakennuksen lopullinen käyttötarkoitus ei ole tiedossa, eikä mahdollisia muutostarpeita, muutosten luonnetta tai laajuutta voida tässä vaiheessa ennakoita. Samasta syystä rakennuksen sisätiloja tai kiinteää sisustusta ei ole otettu mukaan suojelupiiriin.*

*Kaavassa esitetty vain julkisivuja koskeva suojeluratkaisu nähdään riittävänä, kun otetaan huomioon se, että kaavamuutosta ohjaavassa keskustan osayleiskaavassa konservatoriorakennus ei ollut osoitettu suojeltavaksi ja tontti olisi lähtökohtaisesti kaavoitettava kokonaan uudisrakennettavaksi. Kulttuuriympäristön vaaliminen toteutuu vähintään rakennuksen kaupunkikuvallisesti olennaisimman osalta. Suojelua tai rakennuksen osien säilyttämistä on mahdollista toteuttaa enemmänkin, mikäli tontin kehittäjältä löytyy kiinnostusta.*

*Muutosten ohjaaminen ja valvominen onnistuu parhaiten korjaus- tai rakennushankkeen yhteydessä. Myös sisätilojen elementtien ja yksityiskohtien säilyttämisen mahdollisuuksia voidaan tutkia toteutussuunnittelun aikana. Tämän vuoksi kaavamääräyksissä edellytetään, että muutokset tehdään yhteistyössä*

*museoviranomaisten kanssa, joilta on saatava suunnitelmia puoltava lausunto ennen rakennus- tai toimenpidelupapäätöstä.*

## **Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo**

Alueellinen vastuumuseo on kaavaluonnokseen antamassaan lausunnossa (14.10.2022) tuonut esille näkemyksensä mm. alueen kaupunkikuvasta ja rakennuksen merkittävydestä, kaavan vaikutuksista rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupungin ilmastotavoitteisiin sekä vaihtoehtoisista kaavaratkaisuista. Museo pitää valitettavana, että kaavaehdotusratkaisun myötä maakunnallisesti merkittäväksi osoitettu rakennus tulee mahdollisesti kokemaan merkittäviä muutoksia. Rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen sekä kaupungin ilmastotavoitteiden kannalta koko olemassa olevan rakennusmassan säilyttäminen ja hyödyntäminen olisi kannatettavampaa kuin purkaminen ja uudisrakentaminen. Toisaalta museo pitää nyt esitettyä kompromissiratkaisua Yläsatamakadun puoleisen rakennusosan suojelusta osittain hyväksyttävänä.

Kaavaluonnoksen jälkeen kaavan liittyvistä suojelukysymyksistä pidettiin palaveri (27.6.2023), johon osallistui kaupungin kaavoituksen ja alueellisen vastuumuseon lisäksi mm. Pohjois-Karjalan ELY-keskus. Museo on pääpiirteittäin tyytyväinen neuvottelujen tuloksena syntyneisiin kaavamääräystarkennuksiin – määräysten avulla museoviranomaisella on mahdollisuus vaikuttaa suojeltuun osaan tuleviin muutoksiin. Museo esittää harkittavaksi, että museoviranomaisen lausuntomahdollisuus ulotettaisiin myös suojellun osan sisätilojen alkuperäisiä rakenteita koskeviin ratkaisuihin.

### *Vastine:*

*Kaavaratkaisu mahdollistaa sekä asuin-, liike tai toimistotilojen rakentamisen myös suojeltavaan rakennukseen. Erilaiset käyttötarkoitukset vaativat erilaisia toimenpiteitä ja sisätilaratkaisuja, joilla voi olla vaikutuksia myös julkisivuihin. Kaavan laatimisvaiheessa rakennuksen lopullinen käyttötarkoitus ei ole tiedossa, eikä mahdollisia muutostarpeita, muutosten luonnetta tai laajuutta voida tässä vaiheessa ennakoida. Samasta syystä rakennuksen sisätiloja tai kiinteää sisustusta ei ole otettu mukaan suojelupiiriin.*

*Kaavassa esitetty vain julkisivuja koskeva suojeluratkaisu nähdään riittävänä, kun otetaan huomioon se, että kaavamuutosta ohjaavassa keskustan*

*osayleiskaavassa konservatoriorakennus ei ollut osoitettu suojeltavaksi ja tontti olisi lähtökohtaisesti kaavoitettava kokonaan uudisrakennettavaksi. Kulttuuriympäristön vaaliminen toteutuu vähintään rakennuksen kaupunkikuvallisesti olennaisimman osalta. Suojelua tai rakennuksen osien säilyttämistä on mahdollista toteuttaa enemmänkin, mikäli tontin kehittäjältä löytyy kiinnostusta.*

*Muutosten ohjaaminen ja valvominen onnistuu parhaiten korjaus- tai rakennushankkeen yhteydessä. Myös sisätilojen elementtien ja yksityiskohtien säilyttämisen mahdollisuuksia voidaan tutkia toteutussuunnittelun aikana. Tämän vuoksi kaavamääräyksissä edellytetään, että muutokset tehdään yhteistyössä museoviranomaisten kanssa, joilta on saatava suunnitelmia puoltava lausunto ennen rakennus- tai toimenpidelupapäätöstä.*