

Muutosalueen sijainti



Tiaisenkatu 7

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Luonnos 11.12.2024

Tiaisenkatu 7

Asemakaavan muutoksen selostus

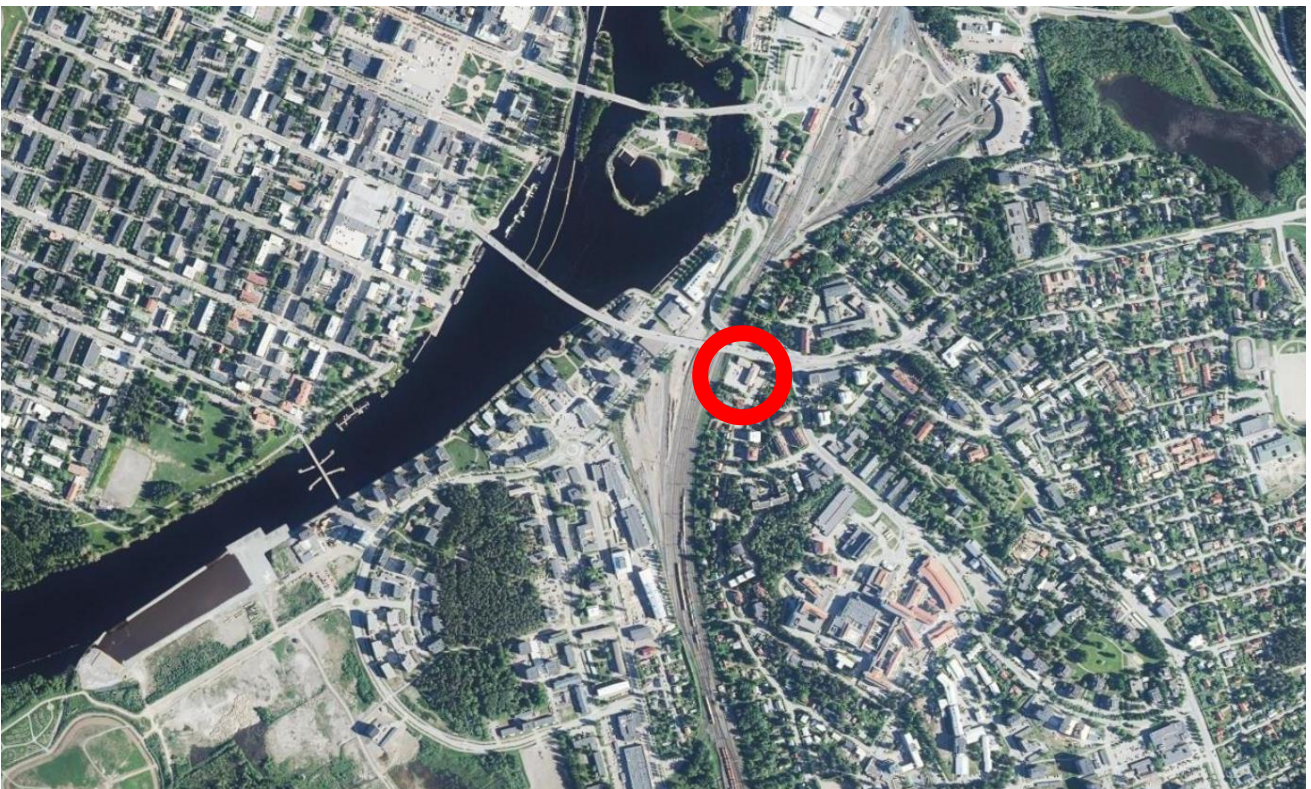
Asemakaavan muutos koskee

Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelin 91 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelin 91 tontti 1.

Kaavoitusohjelman työ nro 1804



Ilmakuva, suunnittelualue punaisella ympyrällä (© MML 2022).



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Sisällysluettelo

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Tiivistelmä | 5 |
| 2 | Lähtökohdat ja tavoitteet..... | 6 |
| 2.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 6 |
| 2.1.1 | Alueen yleiskuvaus..... | 6 |
| 2.1.2 | Luonnonympäristö..... | 6 |
| 2.1.3 | Rakennettu ympäristö..... | 7 |
| 2.1.4 | Maanomistus | 16 |
| 2.2 | Suunnittelutilanne..... | 17 |
| 2.3 | Tavoitteet | 28 |
| 3 | Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset | 33 |
| 3.1 | Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut..... | 33 |
| 3.2 | Kaavan vaikutukset..... | 37 |
| 3.2.1 | Vaikutukset kaupungin strategioihin | 37 |
| 3.2.2 | Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin..... | 37 |
| 3.2.3 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön..... | 37 |
| 3.2.4 | Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen..... | 39 |
| 3.2.5 | Lapsivaikutukset..... | 39 |
| 3.2.6 | Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin 40 | |
| 3.2.7 | Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin | 40 |
| 4 | Suunnitteluvaiheet..... | 40 |

| | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| TILASTOLOMAKE | (lisätään lopulliseen selostukseen) |
| HANKEKORTTI | (suunnittelua ohjaava asiakirja) |
| ASEMAKAAVAN TIIVISTELMÄ | (entinen hankekortti) |

LIITTEET

1. Asemakaavaluonnokset Ve1-Ve3
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen lausunnot ja mielipiteet, sekä niihin annetut vastineet
4. Kaupunkimalliluonnokset Ve1-Ve3
5. Tontinkäyttöluonnokset Ve1-Ve3



OHEISAINEISTO

1. Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, 2021
2. Kuntoselvitysraportti, 2024
3. Liikennemeluselvitys, 2024
4. Tärinä- ja runkomeluselvitys, 2024
5. Maaperän pilaantuneisuustutkimus ja kunnostustarpeen arviointi, 2020
6. Rakennushistoriaselvitys, 2024



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Tiaisenkatu 7 asemakaavan muutos on käynnistetty kiinteistön omistajan valtuutetun asiamiehen, Rakennusliike Soimu Oy:n, hakemuksesta. Kiinteistön omistaa VR-Yhtymä Oyj. Kaavamuutoksen lähtökohtana on tontin käyttötarkoituksen muutos ja kerrosalan määrän lisääminen. Hakijan tavoitteena on purkaa tontilla nykyisin sijaitseva vanha VR:n tiilinen konttorirakennus ja muuttaa tontti asuinkäyttöön. Tontti on tällä hetkellä yhdistettyjen teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (TTVL). Hankkeen toteutus tukee kaupungin tavoitteita tiivistävästä kaupungista keskeisellä sijainnilla.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 19.6.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 20.6.–5.8.2024. Tavoitteena on, että kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä loppukesästä 2025.

Toteuttaminen

Hankkeen toteutus on mahdollista sitten, kun asemakaava on saanut lainvoiman, tontti on muodostettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi, mahdolliset tontin pilaantuneet kohteet on puhdistettu viranomaisen edellyttämällä tavalla ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

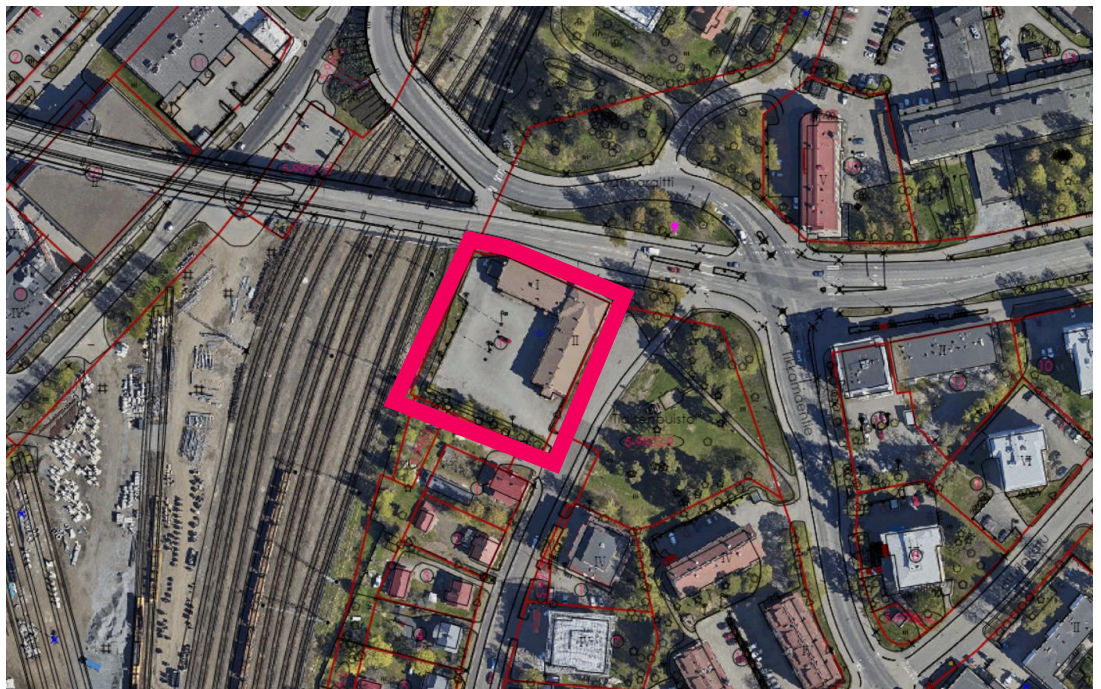


2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla Niinivaaran (5) kaupunginosassa lähellä Pielisjokea, Penttilää ja joen takana olevaa ruutukaa- vakeskustaa. Suunnittelualueen länsipuolella on Joensuun ratapiha, joka myötäilee Niinivaaran länsirinteen kaartuvaa muotoa. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Suvantosillan itäpäähän ja idässä Tiaisenkatuun. Tiaisenkadun takana on Tiaisenpuisto. Suunnittelualueen eteläpuolella on Tiaisenkadun pientaloalue. Alue on vakiintunutta ja joensuulaisittain melko vanhaakin rakennettua ympäristöä.



Ilmakuva Tiaisenkatu 7 (Joensuun kaupunki, 2024).

2.1.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä suojeltavia luonnonarvoja. Tontin eteläosassa on istutettua aluetta, jossa kasvaa istutettua puustoa.

Suunnittelualueen maaperä on yleispiirteisen Joensuun kaupungin maaperä- ja rakennettavuusselvityksen (Havetec oy, 1984) mukaan luokkaa IV, eli maaperä on löyhärakenteista silttiä, jossa esiintyy hienohiekka- ja savikerroksia.



Kerrostalojen rakentaminen edellyttää useimmiten tukipaaluperustuksia. Routasuojaus on tarpeen. Tiaisenkadun itäpuoli kuuluu selvityksen mukaan rakennettavuusluokkaan III, eli maaperä on kantavaa moreenia, jonka varaan perustaminen voidaan suorittaa. Moreeni on routivaa, jolloin routasuojaus on tarpeen. Maaperä soveltuu kaikenlaiseen rakentamiseen. Rakennettavuusluokkien III ja IV välinen raja kulkee Tiaisenkatua pitkin tehden pienen poikkeaman Ollinkadun vanhojen rautatierakennusten kohdalla.



Ote maaperä- ja rakennettavuusselvityksestä (Havetec, 1984). Likimääräinen suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontti

Suunnittelualueen rakennetun ympäristön muodostaa niin sanottu vanha VR:n tiilinen konttorirakennus, joka on alun perin rakennettu 1930-luvun puolivälissä. Rakennusta on korotettu osittain 1950-luvun alussa. Rakennuksen historiasta on laadittu kaavahanketta varten rakennushistoriallinen selvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2024), joka on käyty seikkaperäisemmin läpi kohdassa 2.2. *Suunnittelutilanne*.



Tontti on muuten asfaltoitua kovaa pintaa pieniä etelä- ja länsiosan istutettuja alueita lukuun ottamatta. Piha-alue on noin +84,5...85,5 m ja ratapiha noin +82,0 m korkeudessa merenpinnasta mitattuna. Katualueiden korot vaihtelevat noin välillä +85,0...89,5 m ollen korkeimmillaan Suvantosillalla ja matalimmillaan Tiaisenskadulla tontin eteläpään vieressä.



Suunnittelualue Tiaisenuonin takaa katsottuna (Joensuu kaupunki, 2024).

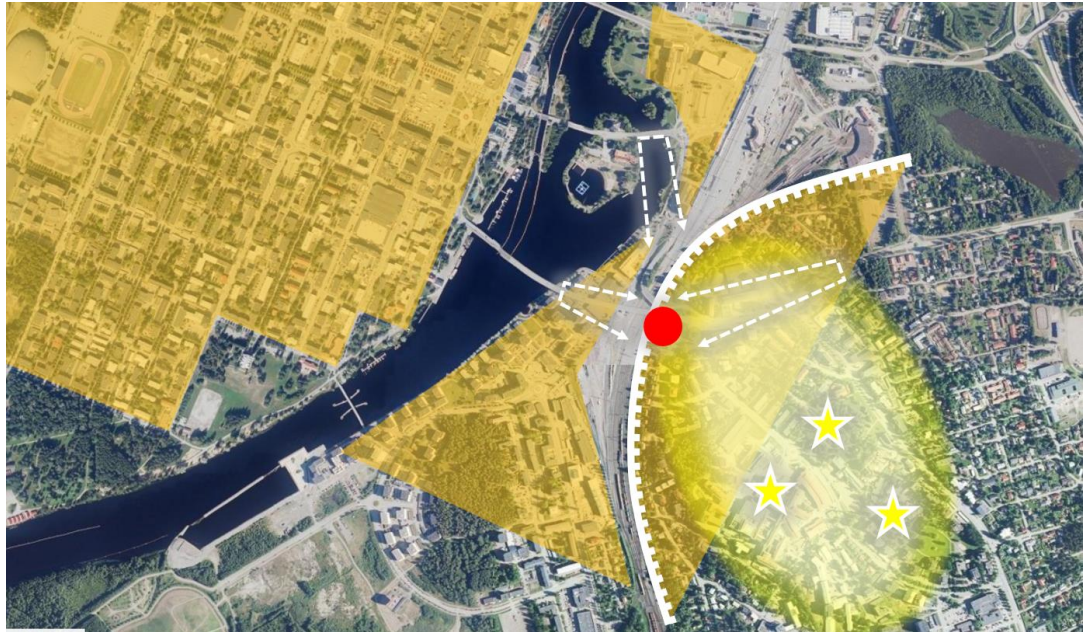
Lähiympäristö ja maisema

Suunnittelualueen lähiympäristö muodostuu toisiinsa nähden hyvin erityyppisistä rakennetuista ympäristöistä.

Yleispiirteisesti hyvin tasaisessa Pielisjoen suistomaisemassa Niinivaara muodostaa merkittävän kohouman, joka nousee noin 110–120 metrin korkeuteen merenpinnasta. Niinivaaran kaukomaisemassa korostuu Tikkamäen sairaala-alueen vaaleat kerrostalot, Niinivaaran vesitorni sekä Pielisensuun kirkko, jotka kohoavat puuston yläpuolelle. Muuten Niinivaaran moreenikohouma peittyi pääosin puuston peittoon ja rinteissä sijaitsevat erikorkuiset kerros- ja pientalot rikastuttavat Niinivaaran vehreää maisemaa pilkistäen esiin sieltä täältä puuston lomasta. Maisema on vehreä ja kaupunkimainen.



Niinivaaran kupeessa oleva Joensuun ratapiha muodostaa rakennettuun ympäristöön vaihtelevan levyisen aukean tilan, joka rajautuu länsireunalta Aittarannan 2000-luvulla rakennettuun asuinalueeseen ja Riverian koulukampukseen. Kerrosluvut ratapihan takana vaihtelevat 2–14 kerroksen välillä.



Suunnittelualue merkitty punaisella pisteellä ilmakuvapohjalle (Joensuun kaupunki, 2024). Suunnittelualue sijoittuu näkyvälle paikalle Niinivaaran etureunaan. Tähdillä on merkitty Niinivaaran laelle sijoittuvat ja kaukomaisemassa hahmottuvat Pielisensuun kirkko, Niinivaaran vesitorni sekä Tikkamäen sairaala-alue.

Suunnittelualue sijoittuu näkyvälle paikalle ratapihan itälaitaan Niinivaaran mäen etureunaan, jolloin kohde on osa kaupungin suunnasta hahmottuvaa Niinivaaran julkisivua. Suunnittelualueen eteläpuolella Niinivaaran julkisivun muodostaa 1920–1950-luvuilla rakennettu, pääasiassa puolitoistakerroksisten ja puurakenteisten pientalojen rivistö, joka samalla jää ratapihan ja Tiaisenkadun väliin. Suunnittelualueen pohjoispuolella, Suvantosillan ja Vanhanraitin takana, Niinivaaran julkisivun muodostavat Ollinkadun varren 1800-luvun loppupuolen ja 1900-luvun alkuvuosikymmenien rautatierakennukset puistomaisine ympäristöineen. Kaupungista päin katsottuna Tiaisenkadun ja Ollinkadun pientaloalueiden takana on 4–6-kerroksisten, pääasiassa 1940–1960-luvuilla rakennettujen asuinkerrostalojen korttelit. Tiaisenuisto muodostaa eräänlaisen puistometsikköaukion kerrostalojen ja suunnittelualueen väliin.



Tiaisenpuiston ympäristö on muuttumassa vuoden 2025 aikana, kun Karjalankadun ja Tikkamäentien risteykseen tehdään uusi viisihaarainen kiertoliittymä, johon myös Tiaisenkatu jatkoissa yhdistyy. Kiertoliittymän toteutus ei liity käynnissä olevaan Tiaisenkatu 7 kaavamuutokseen, vaan asia on ratkaistu vuonna 2022 hyväksytyssä Karjalankatu-Tikkamäentie-kiertoliittymän asemakaavamuutoksessa.

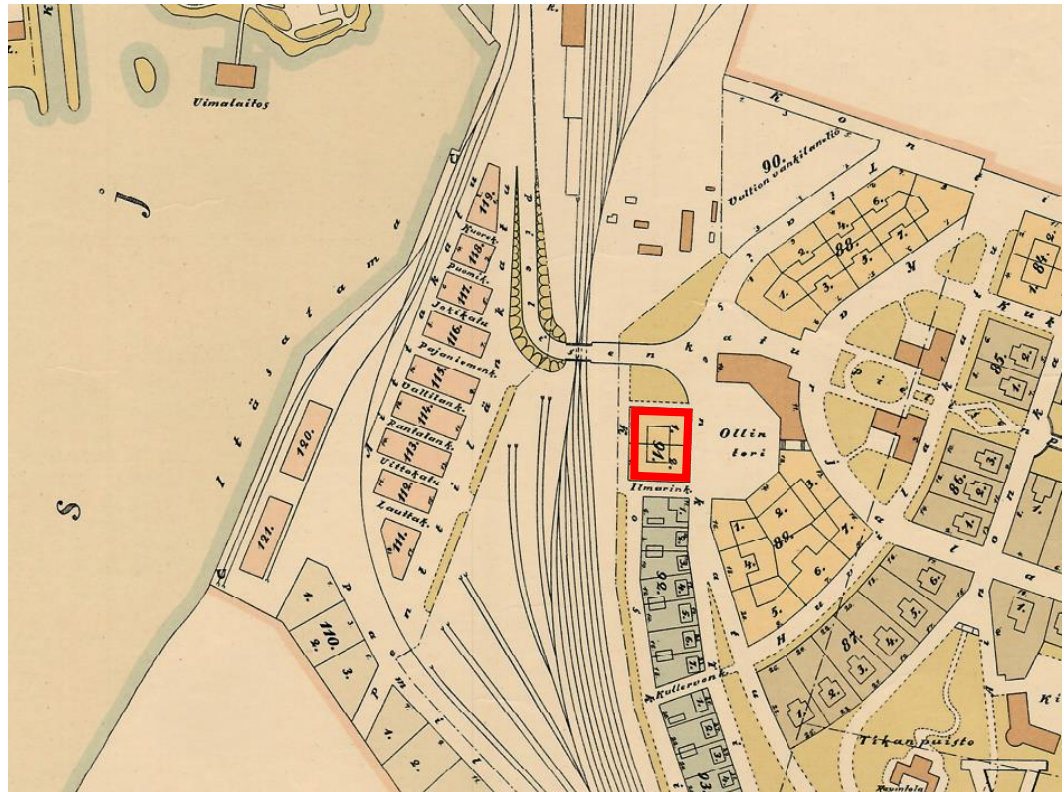


Suunnittelualue ja lähiympäristö ilmakuvan päällä (Joensuun kaupunki, 2024).

Lyhyt katsaus alueen kaupunkirakenteen historiaan

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevan kaupunkirakenteen perusrakenne on syntynyt pääasiassa alueen ensimmäisen, vuoden 1928 asemakaavan myötä. Pielisjoen varteen sijoittuva Aittaranta on vuoden 1928 asemakaavassa ollut varasto- ja teollisuusaluetta ja kutakuinkin nykyisen Vanhanraitin sijainnissa on kulkenut ratapihan yli katu, ”Pielisenkatu”, jonka kautta liikenne kulki kaupungista kohti etelää. Vuoden 1928 asemakaavassa on huomioitu myös Ollinkadun jo tuolloin rakennetut rautatierakennukset, Tiaisenkadun nykyinen linjaus sekä kadun ja ratapihan väliset ”Työväen asuntotontit” eli Tiaisenkadun varren nykyiset pientalotontit.





Ote vuoden 1928 asemakaavasta. Likimääräinen suunnittelualue, kortteli 91, rajattu punaisella.

Vuoden 1928 asemakaavasta löytyy myös jo suunnittelualueen kortteli, kortteli 91, joka on jaettu kahteen erilliseen tonttiin. Tonteille on annettu kaavassa myös osoitenumerot, Tiaisenskatu 7 ja 9. Korttelin rakennusala muodostaa kaavassa eräänlaisen umpikorttelin, jonka mukaisesti suunnittelualueen rakennus on tontille 1930-luvulla kutakuinkin rakennettukin. Rakennus ei kuitenkaan muodosta asemakaavan mukaista täyttä umpikorttelia, vaan rakennus on sijoitettu korttelin Pielisenkadun ja Tiaisenskadun puoleisiin osiin L-kirjaimen muotoisesti.

Merkittävä ero suunnittelualueen nykyiseen tilanteeseen nähden on se, että alkuperäisen Pielisenkadun katulinjauksen ja korttelin 91 väliin on jäänyt väljyyttä tuova puistomainen alue, joka kaventui ensin jo 1950-luvun alussa, kun Pielisenkadun, nykyisen Vanhanraitin, linjausta muutettiin. Lopullisesti korttelin 91 pohjoispuoli kaventui Suvantosillan rakentamisen myötä vuonna 1974, jolloin rakennuksen pohjoinen siipi jäi ”puristuksiin” uuden Suvantosillan penkan viereen. Toinen olennainen ero alkuperäiseen vuoden 1928 asemakaavaan on se, ettei



suunnittelualueen itäpuolella ole ”Ollin torin” aukiota sitä rajaavine umpikortteleineen ja julkisine rakennuksineen vaan Tiaisenuisto.

Niinivaaran kaupunginpuoleinen eturinne toteutui pääosin 1940–60-luvuilla, tuolloin jo muuttuneiden kaupunki- ja liikennesuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Merkittävä ero on ollut muun muassa autoliikenteen lisääntyminen ja huomioiminen kaupunkisuunnittelussa. Vuoden 1928 asemakaavan toteutus painottuikin lähinnä suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön. Ollin torin aukiomaisuus toteutui metsäisenä Tiaisenuiston puistoaukiona.

Olenainen huomio vuoden 1928 asemakaavasta on kuitenkin se, että suunnittelualue, kortteli 91, erottui huomattavasti jo tuolloin viereisten pientalokorttelien, kuten Tiaisenukadun pientalojen ja Ollinkadun rautatierakennusten kaupunkirakenteesta. Suunnittelualue on sijainnut jo tuolloin kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti keskeisellä ja poikkeavalla paikalla, merkittävän sisääntuloväylän varrella ja toisaalta alun perin aukiosommitelman laidalla. Tehokas kaupunkirakentaminen on ollut siten tavoitteena jo 1920-luvulla.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

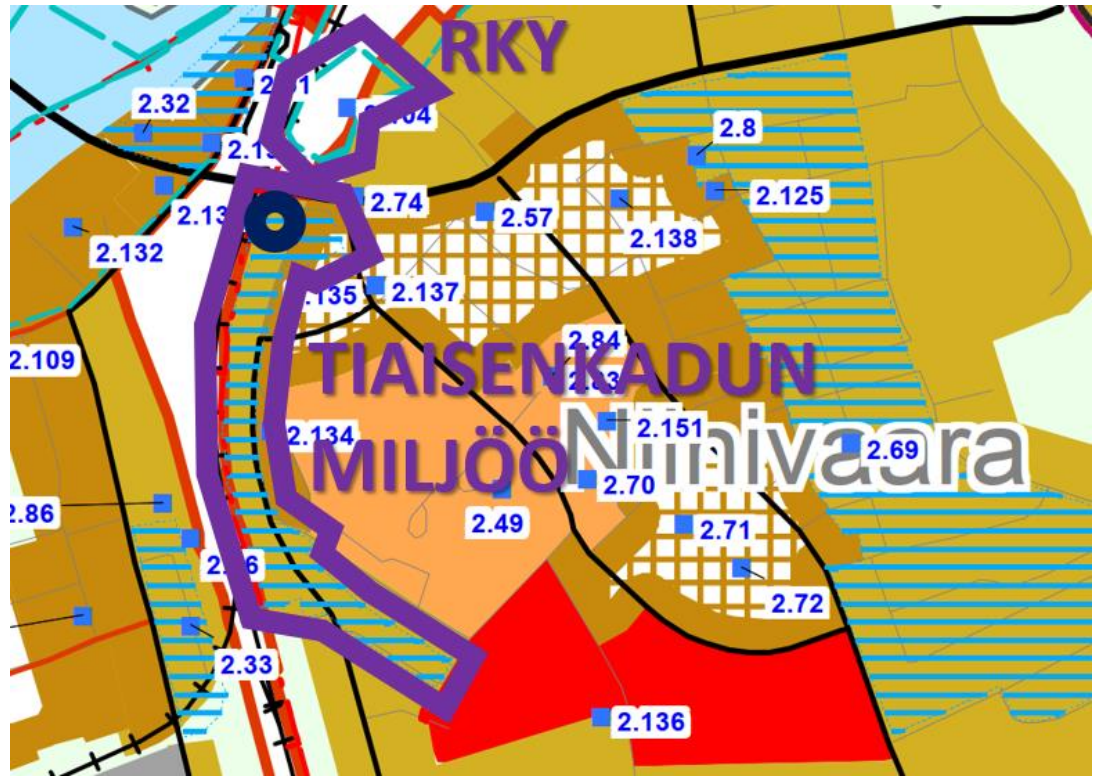
Suunnittelualueen pohjoispuoliset Ollinkadun varren rautatierakennukset on huomioitu osana ”Joensuun rautatieaseman ja sen ympäristön” valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). RKY-alueajaus ei pidä sisällyttäen suunnittelualuetta, vaan RKY-alue rajautuu Vanhanraitin pohjoispuolelle.

Seudullisesti merkittävät rakennuskulttuurialueet

Suunnittelualue on osa Tiaisenukadun miljöön seudullisesti merkittävää rakennuskulttuurialuetta, joka on huomioitu Joensuun seudun yleiskaavassa 2020. Merkinän taustalla on seudullinen kulttuuriympäristöselvitys (Outi Suoranta, 2006), jossa Tiaisenukadun miljööstä on sanottu seuraavaa: ”Suvantosillan vieressä VR:n tiilinen konttorirakennus. Polveileva katunäkymä, puolitoistakerroksisia sotien jälkeisiä omakotitaloja, joukossa vanhempia asuinrakennuksia 1900-luvun



alkuvuosikymmeniltä kuten Tiaisenkatu 27:n mansardikattoinen alkuaan usean asunnon talo.”



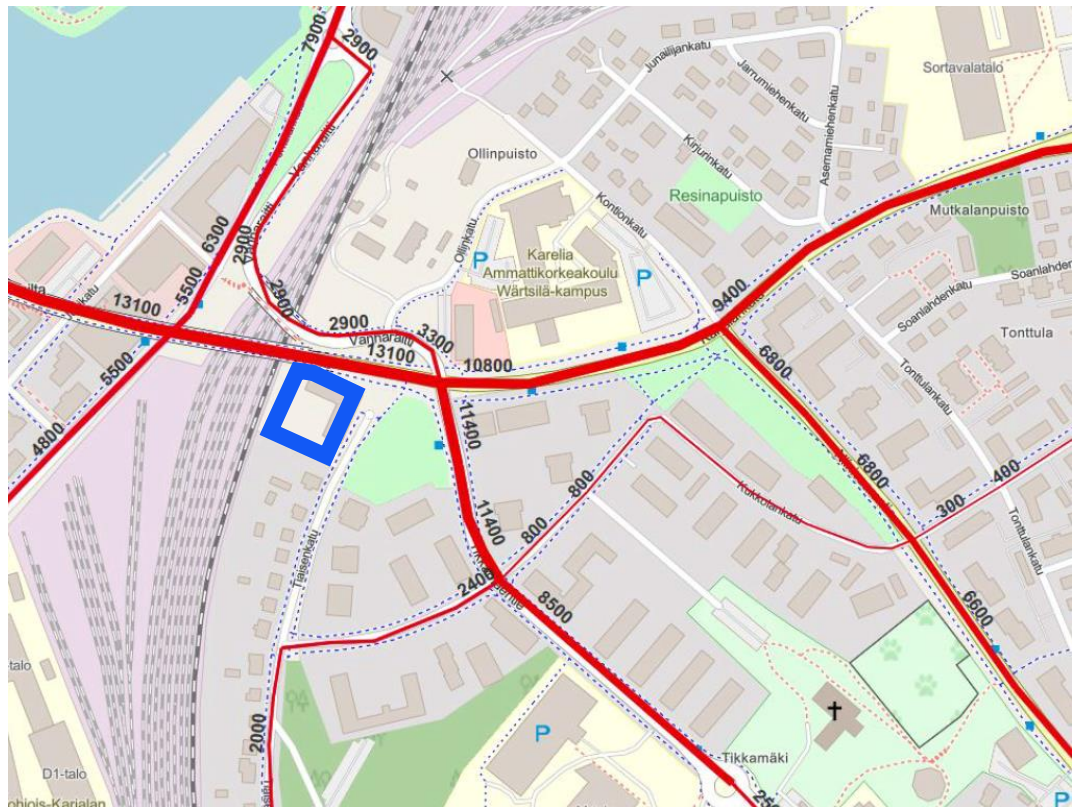
Joensuun seudun yleiskaava 2020 teemakartan päälle korostettu suunnittelualueen lähiympäristön valtakunnallisesti merkittävä Joensuun rautatieaseman ja sen ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön osa (RKY-alueen Ollinkadun rautatierakennukset) sekä Tiaisenkadun miljööön seudullisesti merkittävä rakennuskulttuurialue (Joensuun kaupunki, 2024).

Liikenne ja reitit

Suunnittelualueetta rajaa Suvantokatu ja Tiaisenkatu sekä Joensuun ratapiha. Suvantokatu-Karjalankatu on yksi kaupungin pääkaduista, jonka kautta liikenne ohjautuu idän suunnasta keskustaa kohti. Vanharaitti on keskeinen kaupungin joukkoliikenteen reitti keskustasta etelän suuntaan Tikkamäelle. Liikennemäärät ovat vuonna 2018 olleet Karjalankatu-Suvantokatu-suunnassa noin 13100 ajoneuvoa, Vanhalla raitilla n. 3000 ajoneuvoa ja Tikkamäentiellä n. 11400 ajoneuvoa. Tiaisenkatu on vuoden 2018 luvuissa suunnittelualueen vieressä ollut käytännössä vain tonttiliittymän liikenne, mutta tilanne muuttuu huomattavasti, kun vuonna 2025 Karjalankadun ja Tikkamäentien risteykseen toteutetaan viisihaarainen kiertoliittymä. Muutoksen myötä liikennemäärät suunnittelualueen vieressä

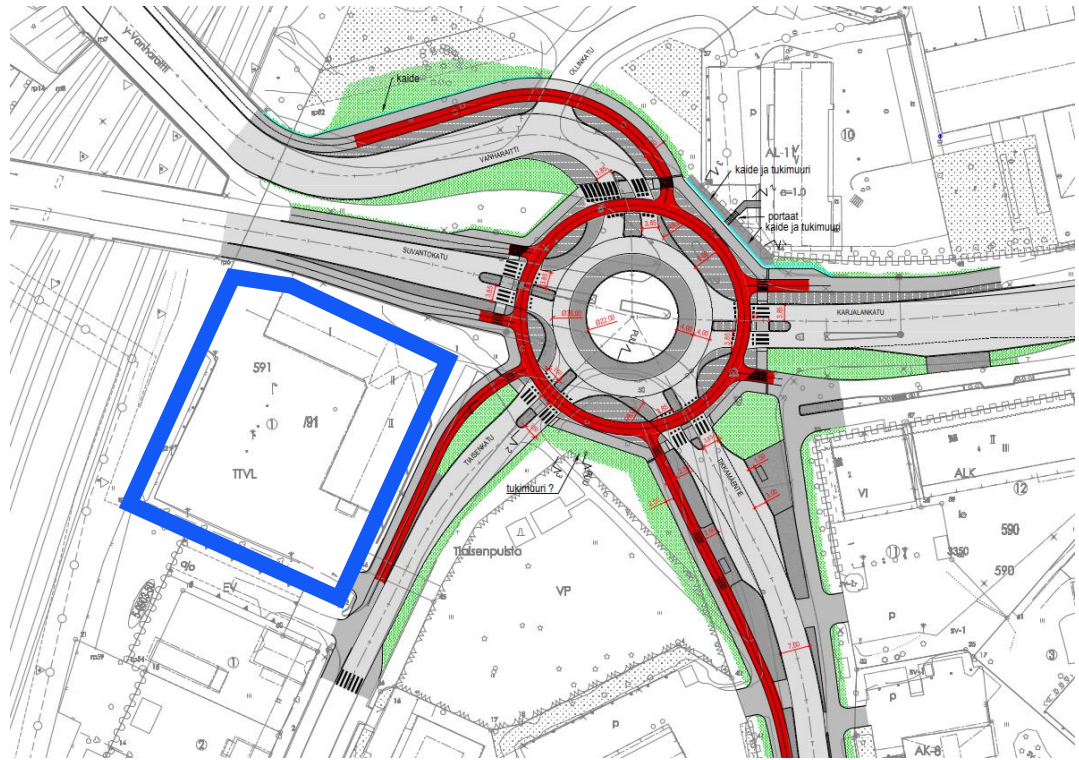


Tiaisenkadulla lisääntyvät nykyisestä olennaisesti, kun Tiaisenkatu liitetään yhtenä haarana uuteen kiertoliittymään. Liikennemäärien on arvioitu olevan noin luokkaa 3000 ajoneuvoa suunnittelualueen vieressä. Kiertoliittymän rakentamisen yhteydessä kulku Huvilakadun kautta Tiaisenkadun suunnasta Tikkamäentielle katkaistaan ja kulku ohjataan Tiaisenkadun kautta uuteen kiertoliittymään. Kiertoliittymän toteutukseen liittyvä kaavamuutos on ratkaistu vuonna 2022, eikä asia liity Tiaisenkatu 7 kaavahankkeesta tai sen aikatauluista.



Suunnittelualueen lähiympäristön keskimääräisiä arkivuorokauden liikennemääriä vuodelta 2018. Kuvaote on peräisin Karjalankadun ja Tikkamäentien liittymän liikenteen yleissuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy, 2020). Likimääräinen suunnittelualue rajattu kuvaan sinisellä viivalla.





Ote Suvantosilta - Karjalankatu – Vanharaitti – Tiaisentie kiertoliittymän yleissuunnitelman esikopiosta (Ramboll Finland Oy, 2024). Likimääräinen suunnittelualue rajattu kuvaan sinisellä viivalla.

Suunnittelualueen länsipuolella olevan Joensuun ratapihan kautta kulkee henkilö- ja tavaraliikennettä Joensuusta etelän suuntaan. Ratapiha aiheuttaa melua ja tärinää sekä runkomelua suunnittelualueelle. Ratapihan perusparannus valmistui vuonna 2024 ja hankkeen myötä vaarallisten aineiden kuljetukset (VAK) siirtyvät ratapihan eteläosaan niin sanotun Sulkulahden ratapihan alueelle. Suunnittelualueelta on lyhimmillään noin 600 metrin matka Sulkulahden VAK-ratapihalle.

Väestö ja palvelut

Vuonna 2022 Niinivaaran (5) kaupunginosassa asui 4 999 asukasta ja vuonna 2009 4294 asukasta. Asukasluku on siten lisääntynyt reilussa kymmenessä vuodessa noin 700 asukkaalla. Kaupungin maankäytön toteutusohjelman väestöennusteessa Niinivaaran asukasluku kasvaa vuoteen 2035 noin 1800 asukkaalla, jolloin kaupunginosan asukasluku olisi noin 6800 asukasta.



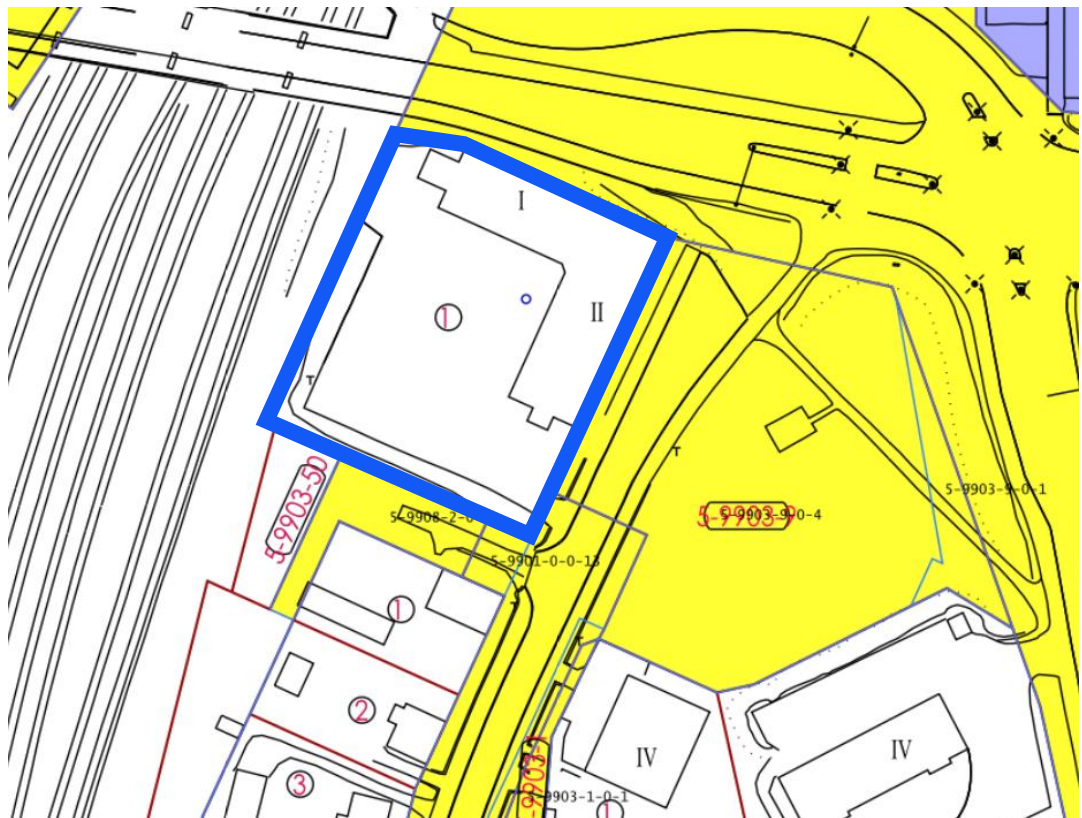
Suunnittelualue sijoittuu Joensuun kaupunki- ja palvelurakenteessa keskeiselle paikalle, jolloin kaikki keskustan ja Niinivaaran palvelut ja työpaikat ovat kävely- ja pyörämatkan päässä. Myös joukkoliikenteen vuorot kulkevat aivan suunnittelualueen vierestä.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on teknisen huollon verkosto.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa VR-Yhtymä Oyj. Viereiset katu- ja puistoalueet sekä tontin eteläpuoleinen kulkuyhteys rautatiealueelle (suojaviheralue, EV) on kaupungin omistuksessa. Rautatiealueen omistaa Suomen valtio.



Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistusolot. Keltaisella kaupungin omistamat maa-alueet.



2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on lainvoimaisena 3 maakuntakaavaa (Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaiheen vaihemaakuntakaava ja Heinäveden osa-aluemaakuntakaava). Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2.vaiheen (energia ja maiseimat) laatiminen on luonnosvaiheessa. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle (kk). Viereisistä liikenneväylistä Suvantokatu on merkitty pääkaduksi ja Karjalan rata nopean junaliikenteen radaksi.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Yleiskaavassa Tiaisenkatu 7 on osa rautatien ja Tiaisenkadun väliin sijoittuvaa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä ”Tiaisenkadun miljöö” seudullisesti merkittävää rakennuskulttuurialuetta. Täydentävän kaavamääräyksen mukaan ”mahdollinen suoje-lun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa”. Tiaisenkadun toinen puoli on merkitty täydennysrakennettavaksi kerros- ja rivitalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AKR).



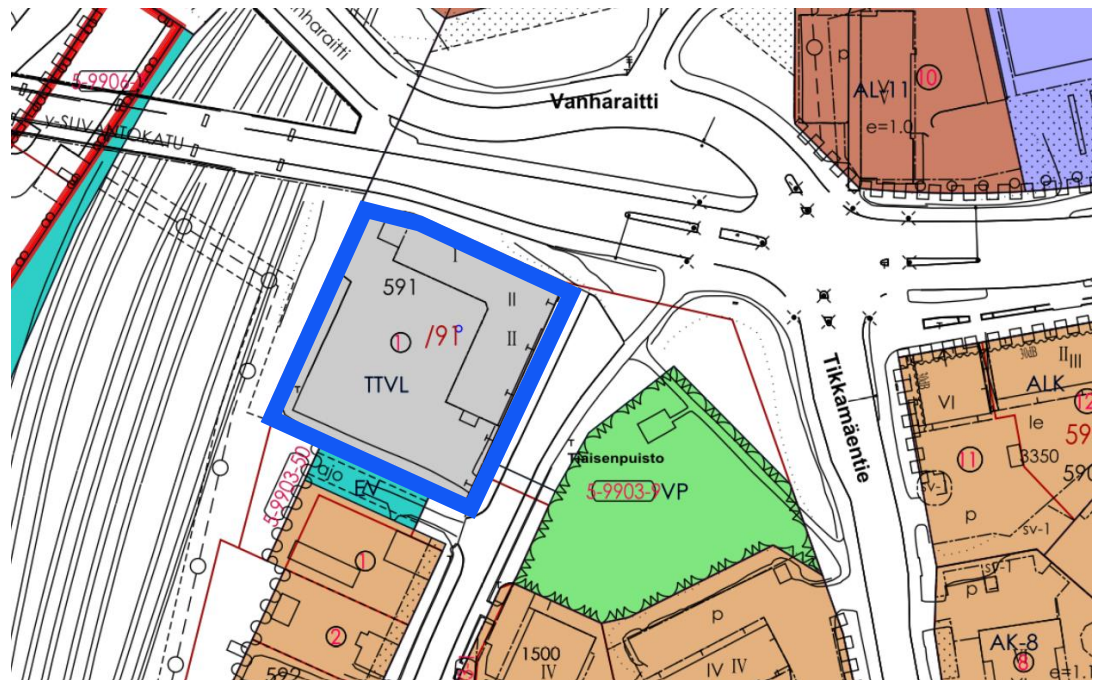
Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020. Likimääräinen suunnittelualue keltaisella katkoviivalla.



Asemakaava

Suunnittelualan voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1971. Tontti on asemakaavassa yhdistettyjen teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (TTVL). Tontin kerrosluku on II ja rakennusala on nykyisen rakennuksen laajuinen. Tontille ei ole merkitty tehokkuuslukua tai enimmäiskerrosalaa. Rakentamisen enimmäismääräksi tulee kerrosluvun ja rakennusalan kautta 1950 k-m², joka on myös rekisteritietojen mukaan tontin nykyisen rakennuksen laajuus.

Suunnittelualan etelä- ja länsipuolen asemakaava on peräisin vuodelta 2017. Kaavaa on muutettu Joensuun ratapihan perusparannusta varten. Perusparannus valmistui vuonna 2024. Saman kaavamuutoksen yhteydessä on ajantasaistettu myös Tiaisenkadun pientaloalueen asemakaava. Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 huomioitujen Tiaisenkadun miljöön pientalokorttelit on osoitettu asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Asemakaavassa on huomioitu myös suunnittelualan ja pientaloalueen väliin jäävä ajoyhteys rautatiealueelle (LR) puolelle. Ajoyhteys sijoittuu kaavanmukaiselle suojaviheralueelle (EV). Alueen kiinteistöjen maanomistusolot ja asemakaava eivät täysin vastaa toisiaan AO/s -korttelialueen pohjoisimman tontin rajoilla.



Ote alueen ajantasa-ase-
makaavasta.



Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 27.1.2020 (§ 6) ja se on tullut voimaan maaliskuussa 2020.

Joensuun kaupunki on aloittanut rakennusjärjestyksen uudistamistyön. Tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys voimaan viimeistään 1.5.2025.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Tontti on tällä hetkellä rakennuskiellossa, koska se ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelin numero on 591, mutta kiinteistötunnuksen 167-5-91-1 mukaan korttelinumero on 91.

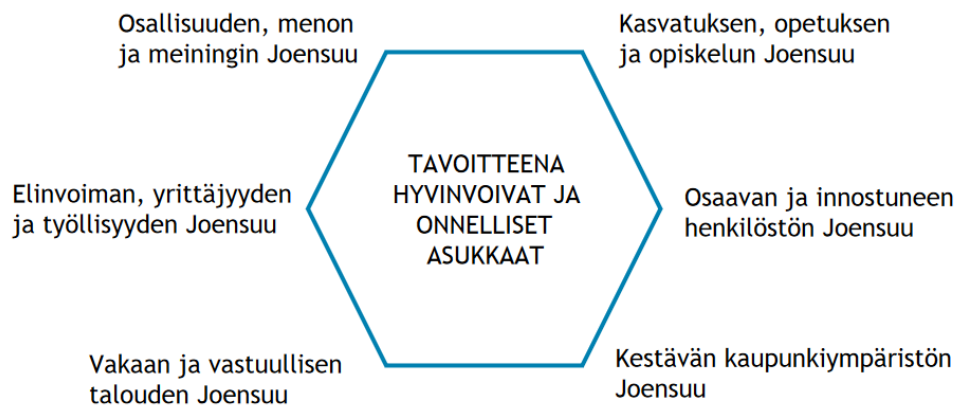
Kaupungin strategia, päätökset ja suunnitelmat

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

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.



STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva 5. strategian painopisteet.

Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- asukasluku ja rakentaminen pidetään kasvu-uralla
- Joensuu ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025
- turvataan luonnon monimuotoisuus
- mahdollistetaan turvallinen ja toimiva arki sekä sujuva liikenne kaikenikäisille ja erityisryhmille
- Joensuun kokonaisvaltainen kehittäminen, alueiden erilaisuus ja lähivirkistystarpeet huomioiden
- aktiivinen maapolitiikka ja symmetrisen kaupungin suunnitelman valmistuminen
- kaupunkikeskustan kehittäminen – torista ja ydinkeskustasta ympärivuotinen ja vetovoimainen kohtaamispaikka kaikille

Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat:

- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54).
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).



- Rakentamista on ohjattava erityisesti keskustan läheisyyteen täydennysrakentamalla.
- Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022–2025 (KH 10.1.2022 § 6).
 - Kestävän liikenteen edistäminen
 - Eri vaihtoehtojen hiilijalanjälkien vertailu
 - Mahdollisesti uusiomateriaalien käyttö
- Joensuun kaupungin sopeutumissuunnitelma ilmastonmuutokseen 2023 (KH 4.12.2023 § 465)
 - Rakennusten suunnittelussa on otettava kuumuusjaksot ja sadevesien hallinta huomioon, jotta voidaan vähentää tulvariskiä ja parantaa asukkaiden hyvinvointia.

Suunnittelukohteesta laaditut selvitykset

Tiaisenkatu 7 kiinteistöstä on laadittu useita eri selvityksiä, jotka ovat kaavahankkeen oheismateriaalia ja ne ovat luettavissa ja ladattavissa kaavahankkeen verkkosivuilta.

Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, 2021

VR-Yhtymä Oy on teettänyt rakennukseen asbesti- ja haitta-ainekartoituksen (Insinööritoimisto 2K Oy, 2021). Rakennusmateriaalien ja -tarvikkeiden asbestipitoisuutta on arvioitu pääasiassa aistinvaraisesti. Aistinvaraisuudessa on nojaututtu kokemusperäiseen tietoon ja huomioitu muun muassa rakentamisessa käytettyjen rakennusmateriaalien ja -tarvikkeiden ikä. Osasta materiaaleja on otettu näyte asbesti- ja/tai muiden haitta-aineiden tunnistamista varten.

Selvityksen perusteella rakennuksessa esiintyy asbestia ainakin kuitusementtilevyissä, osassa tasoitteita, maaleja ja bitumisivelyitä ja putkieristeissä. Muita rakenteissa esiintyneitä haitta-aineita olivat PAH-yhdisteet ja raskasmetallit.

Kuntoselvitysraportti, 2024

Rakennusliike Soimu Oy on teettänyt kohteesta kuntoselvitysraportin (Sitowise Oy, 2024). Selvityksen mukaan rakennus on monilta teknisiltä osiltaan



käyttökänsä päässä. Kuntoluokituksestaan rakennus on välttävissä tai heikossa kunnossa. Rakennuksen mahdollinen säilyttäminen edellyttäisi laajamittaista peruskorjausta, jossa rakennus purettaisiin kantavaan tiilirunkoon saakka, jotta rakenneratkaisujen, sisäilman laadun ja rakennuksen käytettävyyden nykyiset vaatimukset täyttyisivät. Mahdollisessa peruskorjauksessa pitäisi uusien myös rakennuksen koko talotekniikka (LVISA) ja huomioida rakennuksen alla oleva, mahdollisesti pilaantunut maaperä. Karkea kustannusarvio mahdolliselle peruskorjaukselle on 6–7 miljoonaa euroa, rakennuksen korjausaste on korkea, noin 95–97 %. Neliöhinta on noin 3000...3500 e/m².

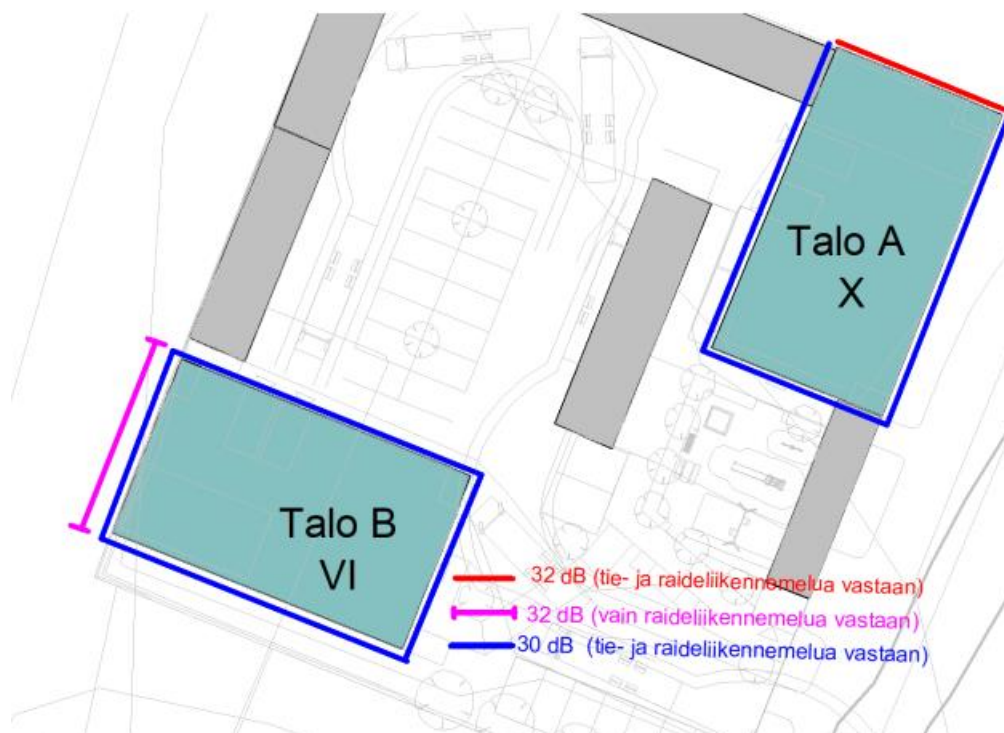
Liikennemeluserveys, 2024

Hakija on teettänyt suunnittelualueelle liikennemeluserveyksen (Sitowise Oy, 2024). Serveys on teetetty vain yhdestä tontinkäyttövaihtoehdosta (Ve1). Serveysssä on tutkittu, millaisin meluntorjuntatoimenpitein tontille suunniteltavat uudisrakennukset voidaan toteuttaa, jotta melun ohjearvot eivät ylity.

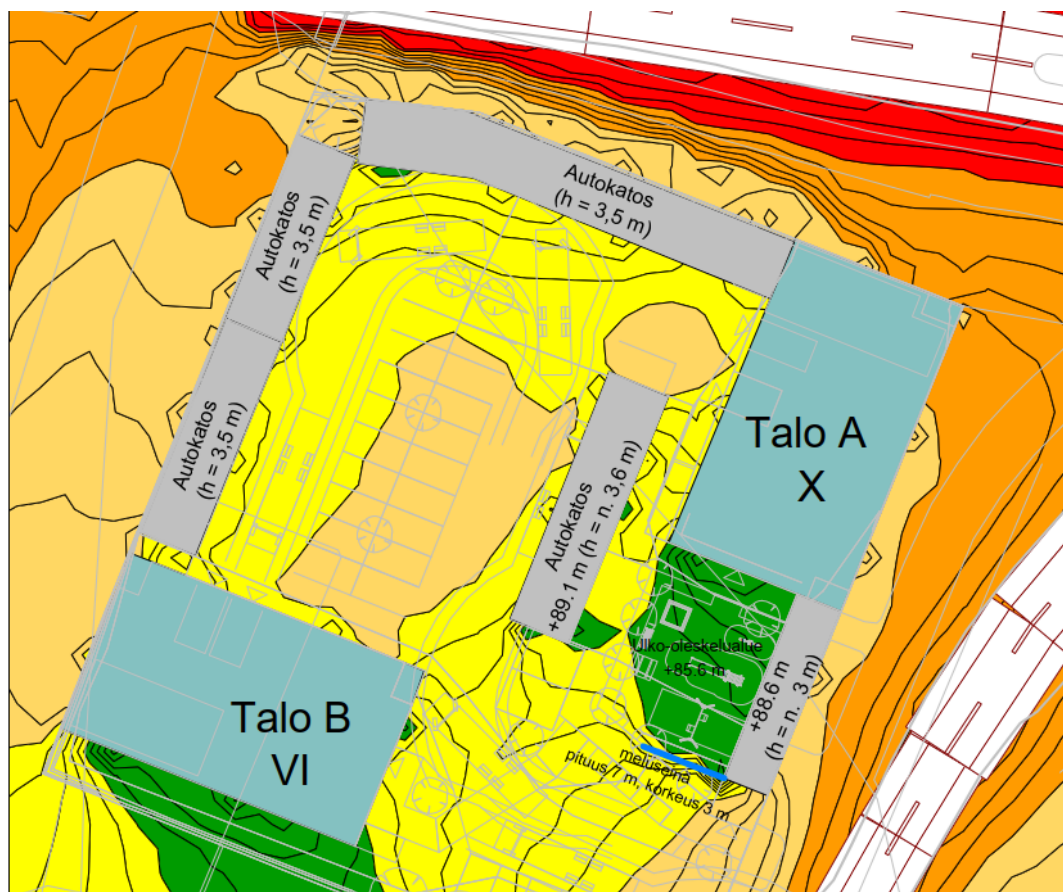
Serveysen mukaan ulko-oleskelualueen suojaksi on tehtävä meluseinä. Lisäksi osalle rakennuksien julkisivuista kohdistuu äänitasoerovaatimus 32 dB.

HUOM! Melumääräykset esitetään lopullisessa kaavaehdotuksessa luonnosvaiheen jälkeen, kun tontin lopullinen ratkaisumalli on selvinnyt.





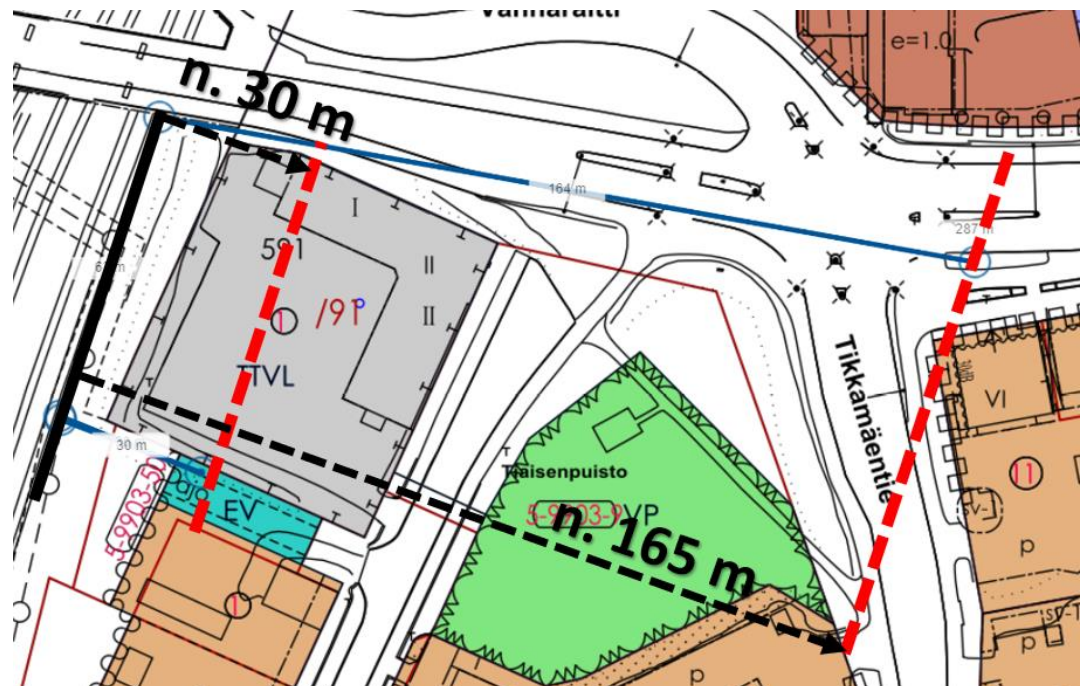
Kuvaotteet liikennemeluselvityksestä (Sitowise Oy, 2024). Yläkuvassa punaisella ja vaaleanpunaisella viivalla on kuvattu ne rakennusten sivut, joilta edellytetään normaalia parempaa ääneneristysvaatimusta. Alakuvassa on esitetty sinisellä viivalla meluseinän paikka pituussuunnassa ja korkeussuunnassa, jotta ulko-oleskelualue Talon A eteläpuolella täyttää vaatimukset.



Maaliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, 2024

Hakija on teettänyt suunnittelualueelle maaliikenteen tärinä- ja runkomeluselvityksen (Sitowise Oy, 2024). Selvitys on laskennallinen, ei mittauksiin perustuva tie- ja rataliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun selvitystyö. Selvitystyön lähtökohtana on ollut yksi tontinkäyttövaihtoehto (Ve1) ja sen mukaiset rakennusten sijoittelut.

Laskennallisen selvityksen perusteella tärinä ja runkomelu ylittävät ohjearvot molempien rakennusten kohdalla. Laskennallisen arvioon perusteella raideliikenteen tärinän riskialue ylittää noin 30 metrin etäisyydelle lähimmästä raiteesta ja runkomelun riskialue ylittää noin 165 metrin etäisyydelle.



Voimassa olevan kaavakartan päälle on merkitty laskennalliseen arvioon perustuvat rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun riskialueet, tärinä 30 m, runkomelu 165 m. Karttapohjassa on vanha tieto raiteista, etäisyydet likimääräisiä ja ne osoittavat alueiden laajuudet suuntaa antavasti. Etäisyyksien perusteella tontinkäyttövaihtoehdoilla ei ole olennaista eroa rautatieliikenteen runkomelun ja tärinän suhteen (Kuva Joensuun kaupunki, 2024).

Laskennallinen arvio pitää sisällään epävarmuuksia ja suuret virhemarginaalit. Tärinä- ja runkomelutasot voivat olla valmiissa rakennuksessa laskennallista arviota pienempiä, mutta on todennäköistä, että ohjearvot valmiissa rakennuksessa



ylitetään. Erityisesti runkomeluriski on hyvin suuri ja runkomelun torjuntatoimenpiteisiin tulee varautua.

Arviota tulee myöhemmässä vaiheessa tarkentaa värähtelymittauksin. Tarkentavat mittaukset on suositeltavaa tehdä rakennettavan kohteen kohdalle erillisen suunnitelman mukaisesti toteutettavista, tulevan rakennuksen perustamistapaa vastaavista koeperustuksista. Mittauksin saatava tieto värähtelyn taajuussisällöstä on myös välttämätön lähtötieto mahdollisten soveltuvien torjuntatoimien suunnitteluun.

Selvityksessä on lisäksi esitetty periaatteelliset torjuntatoimet rakennusten perustuksille ja sokkeleille.

Maaperän pilaantuneisuustutkimus ja kunnostustarpeen arviointi, 2020

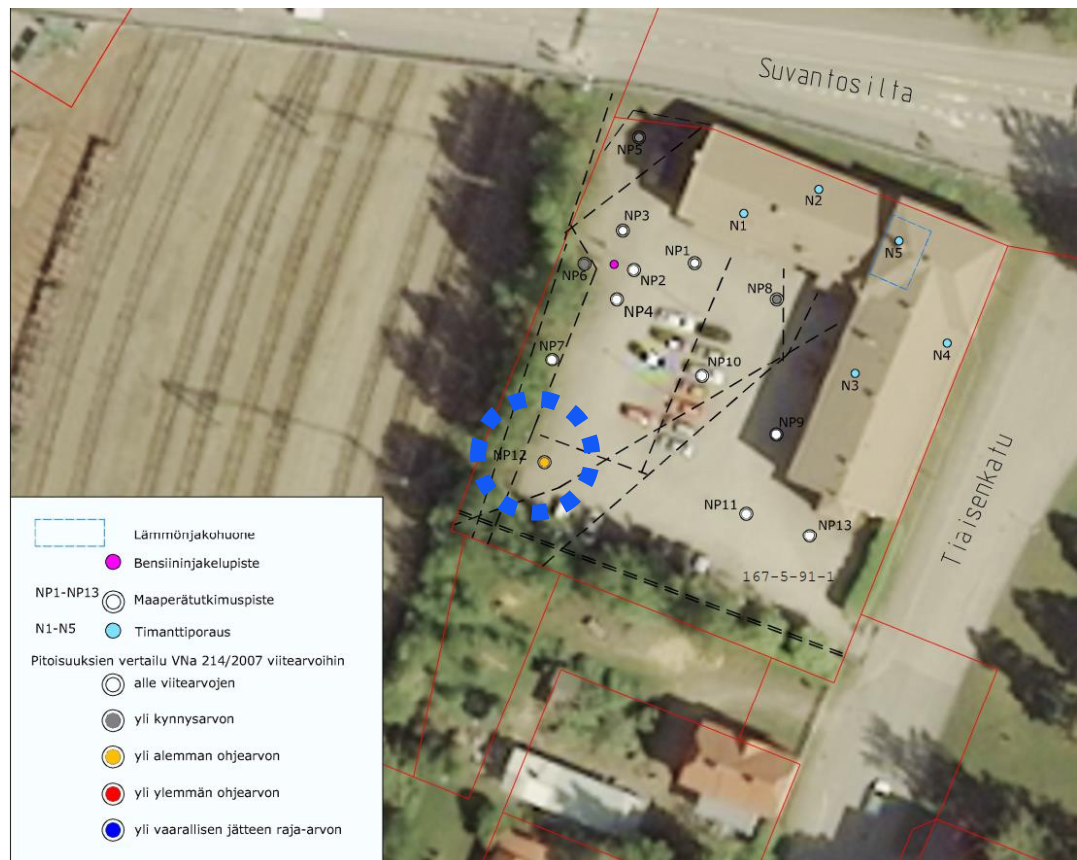
Kiinteistönomistaja VR-Yhtymä Oy on teettänyt selvityksen kiinteistön maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnostustarpeen arvioinnista (Ramboll Finland Oy, 2020). Tutkimuksessa on selvitetty sekä kiinteistön piha-alueen että rakennuksen alla olevan maaperän pilaantuneisuutta. Pilaantuneisuutta aiheuttaneita riskikohteita ovat piha-alueella sijainnut bensiinisäiliö sekä sisätiloissa harjoitettu korjaamotoiminta. Rakennuksesta ei päästy ottamaan täysin kattavasti näytteitä, joten niiltä osin tulokset ovat osin epävarmoja.

Raportin perusteella kohteessa ei ole nykytilassaan riskiperusteista kunnostustarvetta. Jos alueella toteutetaan uudisrakentamista, tullaan piha-alueen pintamaassa esiintyvät haitta-aineita sisältävät maa-ainekset hyvin todennäköisesti kaivamaan rakentamisen vaatimassa laajuudessa, koska haitta-aineet sijoittuvat piharakenteen pintakerrokseen.

Jos nykyiselle piha-alueelle rakennetaan asuinrakennuksia tai muita rakennuksia, joissa oleskellaan säännöllisesti ja pitkäaikaisesti, on tarpeen tarkastella tarkennetusti sisäilmariskejä näytepisteessä NP12 todettujen öljyhiilivetyjen vuoksi.



Lähtökohtaisesti uudisrakentamisen yhteydessä ko. esiintyvät haitta-aineet kaitetaan, jolloin tarkennetun riskitarkastelun tarve poistuu.



Kuvaote raportista (Ramboll Finland Oy, 2020). Kuvan päälle on korostettu sinisellä katkoviivalla kiinteistön piha-alueella oleva näytepiste NP12.

Haitta-aineiden kulkeutuminen talousveteen estetään tarvittaessa erilaisin riskinhallintakeinoin. Riskinhallinnan toteutus määritellään tarkemmin, kun on tiedossa, sijoitetaanko alueelle vesijohtoa, johdon sijainti sekä mahdollisesti johdon ympäristöön rakentamisen vaatiman kaivun jälkeen jäävä pilaantuneisuus.

Nykyisen rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön käynnistää myös tarkennetun arvioinnin nyt tutkimatta jääneillä rakennuksen osilla. Tässäkin vaihtoehdossa käyttömuodon muutos voi johtaa haitta-aineiden poistamiseen muun muassa massanvaihtojen yhteydessä.



Alueella mahdollisesti toteutettavat haitta-ainepitoisten maa-ainesten kaivutoimenpiteet ja käsittely vaativat ympäristönsuojelulain mukaisia toimenpiteitä ja ilmoitusta Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle.

Rakennushistoriaselvitys, 2024

VR-Yhtymä Oyj on teettänyt kohteesta rakennushistoriaselvityksen (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2024). Selvityksessä on käyty läpi kohteen rakentamishistoria, muutosvaiheet sekä rakennushistorialliset arvot.

Kohde on rakennettu alun perin vuosina 1935–1936 arkkitehti Thure Hellström suunnitelmien mukaisesti tie- ja vesirakennushallituksen (TVH) korjaamo- ja varastorakennukseksi. Rakennuksen Tiaisenkadun puoleista siipeä on korotettu yhdellä kerroksella vuonna 1951 ja rakennus on muutettu mittavan peruskorjauksen myötä 1970-luvulla Valtionrautateiden toimistorakennukseksi.

Rakennuksen julkisivut ovat säilyneet hyvin. Rakennus edustaa massiivimuurattua teollisuusrakentamista. Rakennuksen julkisivuissa on nähtävissä paljon alkuperäistä, mutta myös toisaalta useiden aikakausien kerrostumia. Rakennuksen säännöllinen ikkunajako ja keskikäytävämalli ovat taipuneet erilaisiin huonejakoihin ja rakennusta leimaa sen sisätilojen muuntojoustavuus. Sisätiloissa näkyy vahvasti 1970-luvun henki ja materiaalit, joiden alle ovat jääneet rakennuksen alkuperäiset pinnat. Sisätilojen suuret korjaussalit on jaettu muutoksien myötä pienempiin toimisto- ja työhuoneisiin.

Konttorirakennus toimii päätteenä sodan jälkeisten pientalojen värittämälle Tiaisenkadulle. Rakennuksen pääjulkisivut ovat ennen Suvantosillan rakentamista näkyneet kaupunkikuvassa selkeämmin, mutta kaupunkirakenteen tiivistymisen myötä konttorirakennus on jäänyt kaupunkikuvallisesti puristuksiin. Aikanaan toisena pääjulkisivuna toiminut koristeellinen pohjoisjulkisivu jää nykyisellään osittain Suvantosillan taakse katveeseen. Tiaisenuusta rajaava itäsiivu muodostaa nykyisellään rakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävimmän osan ja julkisivun.



2.3 Tavoitteet

Hakijan tavoitteet

Kaavamuutos on käynnistynyt Rakennusliike Soimu Oy:n hakemuksesta. Kiinteistön omistaa VR-Yhtymä Oyj, jolla ei ole enää rakennukselle käyttöä. Hakijan tavoitteena on purkaa tontin nykyinen rakennus pois, nostaa tontin rakennusoi-keutta ja muuttaa tontin käyttötarkoitus asumiseen. Kaavahanketta käynnistettäessä hakijan tavoitteena on ollut 5600 k-m² laajuinen uudisrakentaminen, kerros-luku 8 ja pihapysäköinti.



Lähtökohtainen hakijan tavoitteiden mukainen tontinkäyttöluonnos (Arkkitehtitoimisto Se- vendim Oy, 2024)

Vireilletulovaiheessa esille nousseet tavoitteet

Kaupunki sai vireilletulovaiheessa sekä asukas- että viranomaispalautetta kaava- hankkeesta. Asukaspalautteessa korostui tontin nykyisen tiilirakennuksen suoje- lumahdollisuudet, joko täysin tai osittain, tontin maltillinen uudisrakentaminen, tontin olevan puuston säilyttäminen sekä viereisten asuinalueiden huomioiminen.



Viranomaispalautteessa korostui erityisesti riittävien selvitysten laatiminen kaavahankkeen tueksi, muun muassa ratapihan ja katuliikenteen aiheuttamien vaikutusten ja häiriöiden selvittäminen ja tarvittaessa niiltä suojautuminen sekä kohteen rakennushistorian selvittäminen.

Tavoitteiden yhteensovittamisen mahdollisuudet

Kaupunki ja hakija neuvottelivat esitettyjen tavoitteiden toteutusmahdollisuuksista tontilla. Kaupunki esitti hakijalle kolme erilaista vaihtoehtoa.

Tontinkäyttöluonnos 1, ”Tiaisenkadun miljöö suojelu + uudisrakentaminen”



Tontinkäyttöluonnos 1 (Joensuun kaupunki, 2024).

Ensimmäisessä vaihtoehdossa tontin Tiaisenkadun puoleinen vanhan tiilirakennuksen osa olisi säilytetty ja näin Tiaisenkadun miljöö olisi säilynyt kutakuinkin nykyisellään. Uudisrakentaminen olisi osoitettu Suvantosillan kupeeseen mahdollisimman tehokkaasti, kerroslukuna 12. Pysäköinti olisi ratkaistu edullisesti pihatasossa. Kerrosalan määrä olisi ollut yhteensä noin 4800 k-m² (vanha rakennuksen osa + uudisrakennus). Tontin olevaa puustoa ei ole esitetty säilytettäväksi, vaan pysäköinti on viety lähelle tontin etelärajaa, jotta pysäköinnille olisi jäänyt riittävästi tilaa. Tontin länsilaita on jätetty vaihtoehdossa istutettavaksi alueeksi ja lumitilaksi.





Karkea kuvasovitus Ve1:sta, joka havainnollistaa mahdollisen uudisrakentamisen ja Tiaisenkadun miljöön suhdetta toisiinsa (valokuva pohjalla Google, 2024).

Tontinkäyttöluonnos 2, ”Uudisrakentaminen pihapysäköinnillä”



Tontinkäyttöluonnos 2 (Joensuun kaupunki, 2024).

Toisessa vaihtoehdossa tontti on uudisrakennettu siten, että pysäköinti on ratkaistu pihapysäköintinä ja tontin eteläraja vasten on jätetty tilaa olevalle / uudistettavalle puustolle. Lisäksi tontin länsirajalla on etäisyyttä rautatiealuetta vasten. Nämä tontin reuna-alueet voisivat toimia talvella myös osittaisena lumitilana. Rakentamisen määrä on Ve2:ssa 3600 k-m² siten, että osana Tiaisenkadun miljöötä olisi matalampi nelikerroksinen uudisrakennus ja kohti Aittaranta kerrosluku nousisi kahdeksaan kerrokseen.



Tontinkäyttöluonnos 3, ”Uudisrakentaminen kansipysäköinnillä”



Tontinkäyttöluonnos 3 (Joensuun kaupunki, 2024).

Kolmannessa vaihtoehdossa tontti on rakennettu tehokkaasti, kerrosala on 5600 k-m² ja pysäköinti on ratkaistu kahdessa tasossa päällekkäin siten, että ajo alemmalle pysäköintitasolle olisi ollut tontin etelärajan tuntumassa noin 5–6 metrin päässä etelärajasta. Etelärajaa vasten olisi jäänyt tilaa joko vanhalle tai uusittavalle puustolle pientaloalueen suuntaan. Lisäksi kaksitasoisen pysäköinnin ja uudisrakennusten väliin on jäänyt reilu istutettava alue puustoa ja lumitiloja varten. Uudisrakennusten kerrosluku on 12 ja 6.

Hakijan näkemys kaupungin laatimiin tontinkäyttöluonnoksiin 1-3

Mikään kaupungin esittämistä kolmesta vaihtoehdosta ei ollut hakijalle mahdollinen ratkaisumalli. Hakijalle ei ole mahdollista suojella tontilla olevaa tiilirakennusta, saati sen kaksikerroksista rakennusosaa. Suojelusta seuraa suuret kustannukset ja raskaastakin korjaamisesta huolimatta rakennukseen jää edelleen riski sisäilman laadusta, jolloin rakennuksen hyödyntäminen uuteen suunniteltuun pääkäyttötarkoitukseen, asumiseen, voi vaarantua. Pahimmillaan rakennus olisi siis kalliilla korjattu, mutta siitä huolimatta käyttökelvoton.

Kaupungin esittämässä uudisrakentamisen vaihtoehdoissa kerrosalan määrä oli liian alhainen (luonnos2, 3600 k-m²) tai pysäköinnin toteutustapa liian kallis (luonnos 3, kaksitasoinen rakenteellinen pysäköinti). Koska hakija ei nähnyt



kaupungin esittämiä vaihtoehtoja toteutuskelpoisina, ei niitä ollut mielekästä viedä myöskään kaavaluonnoksen vaihtoehtoiksi.

Hakijan vastaehdotukset, Ve1-Ve3



Hakijan tontinkäyttöluonnokset Ve1-Ve3 (Arkkitehtitoimisto Sevendim Oy, 2024).

Hakija esitti vastaehdotuksina kaavan luonnosvaihetta varten kolmea erilaista tontinkäyttövaihtoehtoa, Ve1-Ve3, joista kahdessa ensimmäisessä rakentamisen määrä on edelleen alkuperäinen 5600 k-m². Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä 6-10 ja toisen rakennuksen sijaintipaikka vaihtelee joko Suvantosillan tai tontin lounaiskulman välillä. Ve1 on hakijan ensisijainen vaihtoehto.

Kolmantena vaihtoehtona hakija on tutkinut vanhan tiilirakennuksen Suvantosillan puoleisen siiven säilyttämistä toisarvoiseen käyttöön (autopysäköinti ja asumisen aputilat) ja samalla osoittanut tontille 4400 k-m² uudisrakentamista. Kerrosluvut tässä Ve3:ssa ovat 6 ja 8. Tämä tontinkäyttöratkaisu ei ole kuitenkaan hakijan tavoitteiden mukainen ja voisi johtaa kaavahankkeen raukeamiseen. Ratkaisumalli on kuitenkin hakijan laatima vaihtoehto siitä luonnoksesta, jossa on tutkittu kohteen suojelumahdollisuus.

Hakijan esittämien vaihtoehtojen pohjalta on muodostettu kaavaluonnoksen eri vaihtoehdot, jotka on käyty läpi kohdassa 3. Hakijan laatimat havainnekuvat ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 5.



3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavaratkaisua varten on laadittu kolme kaavaluonnosta, Ve1, Ve2 ja Ve3. Näistä vaihtoehtoista Ve1 ja Ve2 ovat pelkästään uudisrakentamisen vaihtoehtoja ja Ve3 on osittaisen rakennussuojelun ratkaisumalli. Kaikissa vaihtoehtoissa on sama yleinen määräys, jonka mukaan tontille tehtävät rakennukset ja rakennelmat on tehtävä Tiaisenkadun miljöön ja myös kaupunkikuvallisesti keskeinen ja merkittävä sijainti huomioiden. Kohteessa on käytettävä korkeatasoisia ja paikan historiasta ammentavia materiaaleja.

Kaikissa vaihtoehtoissa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jossa asunnot saa tehdä myös palveluasuntoina. Muut käyttötarkoitukset edellyttäisivät tiukempaa autopaikkannormia, eikä tontilla ole osoitettua lisätilaa pysäköintiin, joten käyttötarkoitus on rajattu vain asumiseen.

Pysäköinti on ratkaistu pihapysäköintinä, jolloin tontin vapaa tila muuhun käyttöön, kuten lumitilaksi tai istutettavaksi alueen osaksi, jää kaikissa vaihtoehtoissa hyvin vähäiseksi. Pysäköintialueelle saa tehdä myös autokatoksia ja jätteiden keräyspisteen. Lisäksi tonteilla on alueet talousrakennuksia varten. Jokaisessa vaihtoehdossa on pienet ulkoleikki- ja oleskelualueet. Tontin sisäpuoliset eri alueiden väliset rajat on pyritty tekemään ohjeellisina, jolloin toteutusvaiheeseen jää vielä liikkumavaraa.

HUOM! Hakija on teettänyt kaavan luonnosvaihetta varten Ve1:n mukaiset liikennemelu- sekä tärinä- ja runkomeluserelvitykset. Jotta kaavaluonnokset olisivat keskenään vertailukelpoisia, on melua, tärinää ja runkomelua koskevat määräykset samansisältöisiä kaikissa vaihtoehtoissa Ve1-Ve3. Merkinnät ja määräykset täsmäntyvät lopulliseen kaavamuutoksen ehdotukseen.

Kaavaluonnosvaihtoehtoihin on merkitty tontin rajoille melunsuojan tarve, jolloin muun muassa autokatokset tai talousrakennukset voivat toimia myös melulta suojaavana rakenteena. Lisäksi rautatiealueen läheisyydestä johtuvat muut



vaatimukset on otettu huomioon yleisissä määräyksissä. Liittymäkielto on osoitettu kaikissa vaihtoehdoissa tontin pohjoissivulle sekä tulevan kiertoliittymän läheisyyteen Tiaisenkadun pohjoispäähän. Liittymä on siten tehtävä Tiaisenkadun puoleisen sivun eteläosasta. Tontin eteläosassa on kapea istutettava alueen osa pientaloalueen suuntaan.

Eri kaavaratkaisuja kuvaavat havainnekuvat ovat liitteinä 4 ja 5. Alla on käyty keskeiset erot eri vaihtoehtojen välillä.

Ve1

Rakentamisen määrä on 5600 k-m², joka jakautuu kahteen erilliseen rakennusalaan. Rakennusalat sijoittuvat tontin vastakkaisiin kulmiin, jolloin ne eivät muodosta estettä toistensa näkymille. Kaupunkikuvallisesti keskeisempi rakennusala on korostettu kerrosluvulla 10. Lounaiskulman rakennusalan kerrosluku on 6. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu 10-kerroksisen rakennusalan eteläpuolelle.



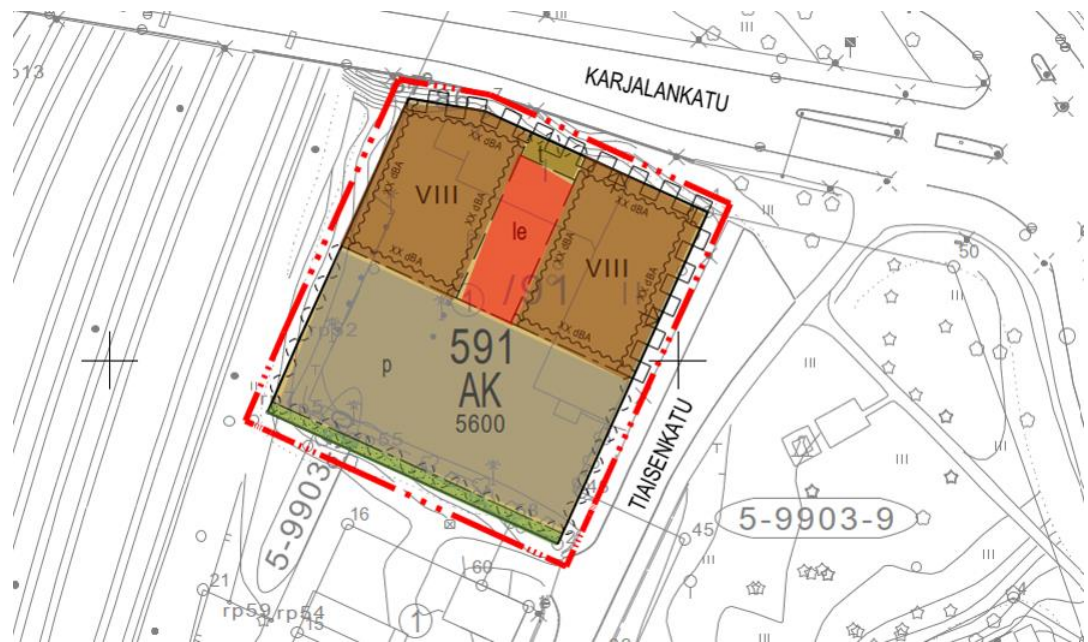
Kaavaluonnos Ve1 (Joensuun kaupunki, 2024).

Ve2

Rakentamisen määrä on 5600 k-m², joka jakautuu kahteen erilliseen rakennusalaan tontin pohjoisosaan. Rakennusalojen kerrosluvut ovat 8 ja 8.



Rakennusalojen välinen etäisyys ei täytä kerrosluvun edellyttämää 45 asteen mukaista valokulmasääntöä, joten kaavamääräyksissä on erikseen sallittu pääikkunoiden tekeminen rakennusalojen välille. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu rakennusten väliin yhdessä pienen talousrakennuksen kanssa. Muu osa tontista on pääosin pysäköintialuetta.

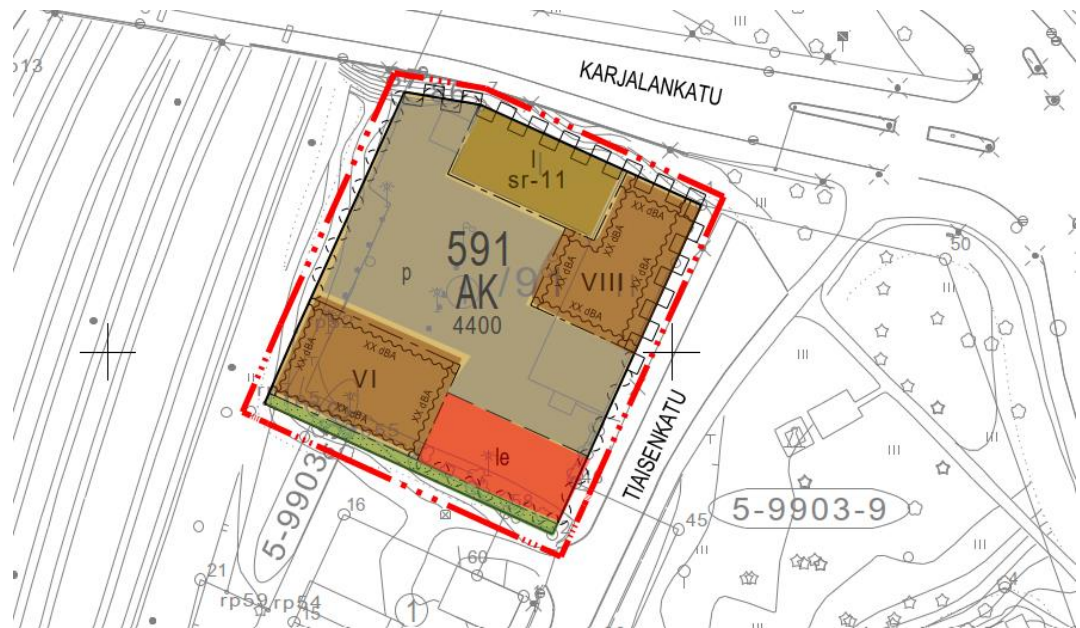


Kaavaluonnos Ve2 (Joensuun kaupunki, 2024).

Ve3

Vaihtoehdossa 3 vanhan tiilirakennuksen Suvantosillan puoleinen siipi on merkitty suojeltavaksi rakennuksen osaksi (sr-11). Muuten tontin uudisrakennukset sijoittuvat kutakuinkin Ve1:n mukaisesti, mutta rakentamisen määrä on edellisiin nähden pienempi, 4400 k-m². Kerrosalassa ei ole mukana suojeltavan rakennuksen osaa. Uudisrakennusten kerrosluvut ovat 6 ja 8. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu tontin eteläosaan.





Kaavaluonnos Ve3 (Joensuun kaupunki, 2024).

Alla on taulukko, jossa on vertailtu voimassa olevan asemakaavan (1971) ja kaavaluonnos-vaihtoehtojen välistä maankäyttöä. Tontin pinta-alaan ei ole esitetty muutoksia, mutta kerrosala, tonttitehokkuus ja kerrosluvut sekä käyttötarkoitus muuttuvat.

| | ajantasa- asemakaava (1971) | Kaavaluonnos Ve1 | Kaavaluonnos Ve2 | Kaavaluonnos Ve3 |
|--|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| tontin pinta- ala | 3576 m ² | 3576 m ² | 3576 m ² | 3576 m ² |
| Kaavakart- taan merki- tyn kerros- alan määrä | 1950 k-m ² | 5600 k-m ² | 5600 k-m ² | 4400 k-m ² |
| Tonttitehok- kuus | e=0,55 | e=1,57 | e=1,57 | e=1,23 |
| kerrosluku | II | VI-X | VIII | I-VIII |
| Käyttötär- koitus | TTVL | AK (+ palveluas.) | AK (+ palveluas.) | AK (+ palveluas.) |



3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Vaikutukset kaupungin strategioihin

Kaavahanke edistää kaupungin strategioiden toteutumista. Asukasluku kasvaa kaupungin keskeisillä alueilla ja sitä kautta kaupungin keskustan ja Niinivaaran palvelurakenne voi pysyä yllä ja vahvistua.

3.2.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

Kaavahanke on Joensuun seudun yleiskaavan 2020 tarkkuustaso huomioituna yleiskaavan mukainen. Niinivaaran keskeiset alueet on merkitty täydennysrakennettaviksi kerros- ja rivitalovaltaisiksi alueiksi (AKR). Kaavahankkeen myötä yksi Tiaisenkadun miljöönnä kannalta näkyvä rakennuskohde poistuu, vähintään osittain.

3.2.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Nykytila

Tällä hetkellä tontin nykyinen rakennus sijoittuu Suvantosillan viereen melko vaatimattomasti ja huomaamattomasti. Suvantosilta ja sillan tukirakenteet rajautuvat aivan suunnittelualan pohjoisrajan tuntumaan. Suvantosillan kannen korko on useita metrejä ylempänä verrattuna suunnittelualan pihakorkoihin, jopa 4-5 metriä, jolloin tontin nykyinen rakennus jää piiloon Suvantosillan suunnasta katsottuna. Rakennus ei juuri erotu maisemassa, vaan maastoutuu osaksi maisemaa. Idän suunnasta lähestyttäessä tontin nykyinen rakennus jää osittain Tiaisenuiston puuston taakse piiloon, mutta tilanne muuttuu jonkin verran joka tapauksessa nykyiseen nähden, kun suunnittelualan viereen rakennetaan vuoden 2025 aikana uusi kiertoliittymä. Tiaisenuisto pienenee hieman ja puustoa todennäköisesti joudutaan poistamaan. Maisema avartuu Tiaisenukatu 7 kaavahankkeesta riippumatta, jolloin idän suunnasta myös suunnitteluala tulee enemmän esiin.

Merkittävimmillään tontin nykyinen rakennus on esillä Tiaisenukadun maisemassa, joka on myös arvioitu seudullisesti merkittäväksi rakennuskulttuurikohteeksi



Joensuun seudun yleiskaavassa. Tässä maisemassa Tiaisenkatu 7 rakennuksella on merkittävä rooli eräänlaisena pääterakennuksena kokonaisuudelle.

Kaavaratkaisut Ve1-Ve3

Kaavahankkeen myötä suunnittelualueen kaupunkikuva muuttuu huomattavasti nykytilaan nähden. Tiaisenkatu 7 nousee esiin. Vaihtoehtoista riippumatta suunnittelualueen kerrosluku ja rakennusten korkeus kasvavat, jolloin alue erottuu ympäristöstään ja muodostaa eräänlaisia näkymäpäätteitä useistakin eri suunnasta, kuten Tiaisenkadulta pohjoiseen, Karjalankadulta länteen, Suvantosillalta itään päin ja Vanhaltaraitilta etelän suuntaan. Suunnittelualue ottaa merkittävän roolin maisemassa ja muodostaa samalla osan niinivaaralaista julkisivua, joka hahmottuu ratapihan yli, kun aluetta lähestyy kaupungin suunnasta.

Kerrosluvut ovat kuitenkin pääosin ympäristöstä Aittarannasta tai Niinivaaralta löytyviä kerroslukuja, jolloin rakennukset eivät korkeuksien puolesta erotu merkittävästi kaukomaisemassa. Lähimaisemassa sen sijaan muutos on huomattava ja erityisesti pientaloalueen suuntaan mittakaavaero on merkittävä. Lähiympäristön niinivaaralainen kerrostalorakentaminen on korkeudeltaan noin 4-6 (+osassa maanpäällinen kellari) kerrosta, jolloin kerrosluvut 6-8 eivät erotu merkittävästi korkeampina. 10-kerroksinen rakennus erottuu tietysti eniten maisemassa, mutta tontin sijainti ja erityisesti sen Karjalankadun-Suvantokadun puoleinen osa on näkymien kannalta perustelluin sijainti ympäristöä korkeammalle rakentamiselle.

Kaavaratkaisun myötä Tiaisenkadun miljöön seudullisesti merkittävä rakennuskulttuurialue muuttuu, kun aluerajaukseen kuulunut rakennus puretaan joko kokonaan tai osittain. Kaikissa kaavaluonnoksissa on kuitenkin määräys, joka ohjaa uudisrakentamista ottamaan huomioon sekä toisaalta kaupunkikuvallisesti keskeisen sijainnin että myös Tiaisenkadun pientalomiljöön.

Ve3 säilyttää vielä pienen osan tontilla sijaitsevasta tiilirakennuksesta, mutta se ei suoraan enää yhdisty Tiaisenkadun miljöön kokonaisuuteen, vaan jää enemmän omaksi erilliseksi kohteekseen uudisrakennuksen ja Suvantosillan väliin. Tällä



rakennusosalla ei ole ehkä merkittävää roolia kaupunkikuvallisesti, mutta se voi toimia eräänlaisena muistumana tontin historiasta, joka vilahtaa maisemassa lähinnä Suvantosillan suunnassa.

Kaavahankkeen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on havainnollistettu kaavaselostuksen liitteissä 4 ja 5.

3.2.4 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

Tontin kerrosala kasvaa ja käyttötarkoitus muuttuu asumiseen, jolloin Niinivaaran asukasluku kasvaa. Tällä hetkellä asuminen ei ole kaavanmukaista toimintaa, joten asukasluku kasvaa 4400–5600 k-m² mukaisesti. Jos keskimääräinen kerrosalan määrä asukasta kohti on noin 40 k-m², kasvaa asukasluku noin 110–140 asukkaalla kaavamuutoksen myötä. Asuntojen määrä hakijan alustavissa luonnoksissa on ollut noin 70–95 asuntoa, jolloin tontille on tulossa kerrosalaan suhteutettuna todennäköisesti enimmäkseen yhden-kahden hengen talouksia. Asuntojen määrään kaavaratkaisu ei kuitenkaan ota kantaa.

Suunnittelualueen läheisyydessä kävely- ja pyörämatkan päässä on kattava keskustan ja Niinivaaran palveluverkosto. Kun asukasluku kasvaa, tehostunee myös palveluiden käyttö. Palvelurakenne säilyy ja sen on mahdollista myös kehittyä edelleen.

3.2.5 Lapsivaikutukset

Suunnittelualue sijoittuu vilkkaiden liikenneväylien ja Joensuun ratapihan viereen. Kaavaratkaisu määrää tontin aitaamiseen rautatiealueen suuntaan, jotta tontilta ei kuljeta ratapihalle. Lisäksi liikennemelu on otettava tontilla huomioon esimerkiksi leikki- ja oleskelualueiden suunnittelussa. Kaavaratkaisun leikki- ja oleskelualueet ovat alaltaan melko pieniä, jolloin lähiympäristön puistojen ja virkistysalueiden käyttö korostunee lapsiperheillä.



Jos suunnittelukohteeseen tehdään perheasuntoja, tukee se keskustan ja Niiniväärän palveluiden, koulujen, päiväkotien ja leikkipuistojen tilannetta. Harrastusmahdollisuuksiin on lyhyt matka. Suunnittelualueella on valmiina kaupungin jalankulku- ja pyörätieverkosto, joka on myös vuoden 2025 aikana parantumassa, kun viereinen Tikkamäentie-Karjalankatu-kiertoliittymä rakennetaan siihen liittyvine jalankulun ja pyöräteiden parannuksineen. Samalla lähiympäristön ajonopeudet laskevat, kun kiertoliittymä estää esimerkiksi Suvantosillan-Karjalankadun suuntaisen nopean läpiajoliikenteen liikennevalojen ollessa vihreänä. Samalla melutasot suunnittelualueella väistämättä laskevat.

3.2.6 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

Alueen asukasmäärä lisääntyy. Kaava-alueen ehdotettu asuinkäyttö ja asukasmäärän kasvu aiheuttavat todennäköisesti myös nykyistä suurempaa veden ja sähkön kulutusta. Korttelialueella hyödynnetään jo valmiiksi olevaa infrastruktuuria, mutta uudisrakentamisen myötä on teknisen huollon verkostoa todennäköisesti täydennettävä. Olemassa olevan korttelin sekä infrastruktuurin tehokkaampi hyödyntäminen edistävät ilmastonmuutoksen vaikutusten vähentämistä.

3.2.7 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Asukasmäärän kasvu voi lisätä ja parantaa lähialueen yritysten toimintaedellytyksiä. Rakennusalan yritysten toimintaedellytykset parantuvat hetkellisesti, kun kaavahanke etenee toteutusvaiheeseen.

4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

Kaavamuutos on käynnistynyt Rakennusliike Soimu Oy:n hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus asuinkäyttöön ja kasvattaa tontin kerrosalaa. Tavoite tukee kaupungin tavoitteita.

Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä 19.6.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 20.6.–5.8.2024.

Kaavaluonnos

Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä 3 viikkoa kaupungin internetsivuilla. Kaavaluonnos esitellään yleisötilaisuudessa ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot. Nähtävilläpidosta ja esittelytilaisuudesta tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heilissä.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saadun palautteen ja muiden havaittujen muutostarpeiden pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, alustavasti keväällä 2024. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2024.

Kaavan nähtävilläpito

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

Toteutus

Hankkeen toteutus on mahdollista sitten, kun asemakaava on saanut lainvoiman, tontti on muodostettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi, mahdolliset tontin pilaantuneet kohteet on puhdistettu viranomaisen edellyttämällä tavalla ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

Kaavan laatija: Antti Rissanen

Avustava suunnittelija: Roosa Westerman





SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

TIAISENKATU 7

| | |
|------------------|------------|
| Kiinteistötunnus | 167-5-91-1 |
|------------------|------------|

RESURSSIT

| | |
|-------------------------|---|
| Kortin tekijä (tilaaja) | Pauli Sonninen ja Antti Rissanen |
| Tekijän yhteystiedot | pauli.sonninen@joensuu.fi / antti.rissanen@joensuu.fi p. 0504766382 |
| Päivitetty (pvm/tekijä) | 11.12.2024 / AR |

TOIMENPITEET

| | |
|---|--|
| Perustelut investoinnille | Asemakaavamuutoksella on positiiviset ilmasto- ja yritysoliittiset vaikutukset uuden asuinrakentamisen sijoituessa Joensuun keskustan palveluiden lähelle. Hanke lisää keskustan asuntotarjontaa ja on perusteltu myös kaavatalouden ja kestävän kehityksen kannalta ja on symmetrinen kaupunki suunnitelman tavoitteiden mukainen. |
| Suunnitelman ja rakentamisen laatutason määrittäminen (1-3) | Ydinkeskusta /keskusta, laatutaso 1 Kaupunkikuvallisesti vaativa Liikenteellisesti toimiva |
| Tavoitetehtävyys | Tavoitetehtävyys välillä e=1,0-2,0. (e=kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan) Tonttitehtävyyteen vaikuttaa mm. tontin pysäköintiratkaisu (rakenteellinen / pihapysäköinti), autopaikkainormi, suojeluratkaisu, tontin sijainti pientaloalueen vieressä (AO/s) sekä kaupunkikuva ja maisema. |
| Kerroslukumäärä | Tutkitaan kaupunkikuvaan sopivuutta eri korkuisten vaihtoehtojen kautta kerroslukujen ollessa välillä 4–12 kerrosta |
| Käyttötarkoitus | Asuin-, liike- ja palveluasuinrakentaminen (ALP) |
| Autopaikkainormit | Keskustavyöhykkeen autopaikkainormit (Niinivaara): <ul style="list-style-type: none">- asuinrakentaminen 1 ap/85 k-m²- liikerakentaminen 1 ap/50 k-m²- Asumisen vieraspaikat: 1 ap / alkava 1500 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap / tontti- autopaikkainormin keventämisperusteet |
| Pyöräpaikkainormit | <ul style="list-style-type: none">- asuinrakentaminen 1 pp/asunto, 1 pp /40 k-m²- liikerakentaminen 1 ap/50 k-m² |
| Muut tavoitteet | <ul style="list-style-type: none">- laaditaan 3 luonnosvaihtoehtoa- tutkitaan nykyisen rakennuksen suojeleminen osana uudisrakentamista 1-2 vaihtoehdossa- Pysäköinnin järjestämistapa riippuu tonttitehtävyydestä- ajoliikenne ja huoltoajo tulee osoittaa Tiaisenkadulta- sovittaminen viereiseen pientaloasumiseen ("Tiaisenkadun miljöö")- tonttien yhteiset pihajärjestelyt- Karjalankatu-Tikkamäentien kiertoliittymän rakentamisen mahdollistaminen- Yleiskaavan tavoitteiden huomioiminen- Viherkertoimen käyttö |



| | | | | |
|-------------------------|---|--|---|---|
| Vaadittavat selvitykset | x | melu-/tärinäselvitys | x | hulevesiselvitys |
| | x | Rakennushistoriaselvitys / rakennusinventointikortti | x | maisema-/kaupunkikuvaselvitys (havainnekuvin) |
| Sopimukset | kaavamuutoshakemus, asemakaavoituksen käynnistämissopimus, maankäyttösopimus maaomaisuuden kanssa | | | |

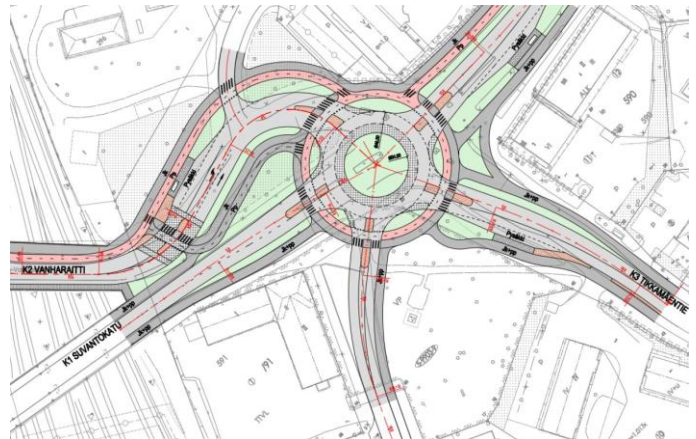
TAVOITEAIKATAULU

| | |
|-----------|---|
| Aikataulu | 2024 työohjelmassa, kaavatyon kesto arviolta 12-18 kk |
|-----------|---|

Alla olevassa kartassa on esitetty alustavia tavoitteita ja kohteen sijainti



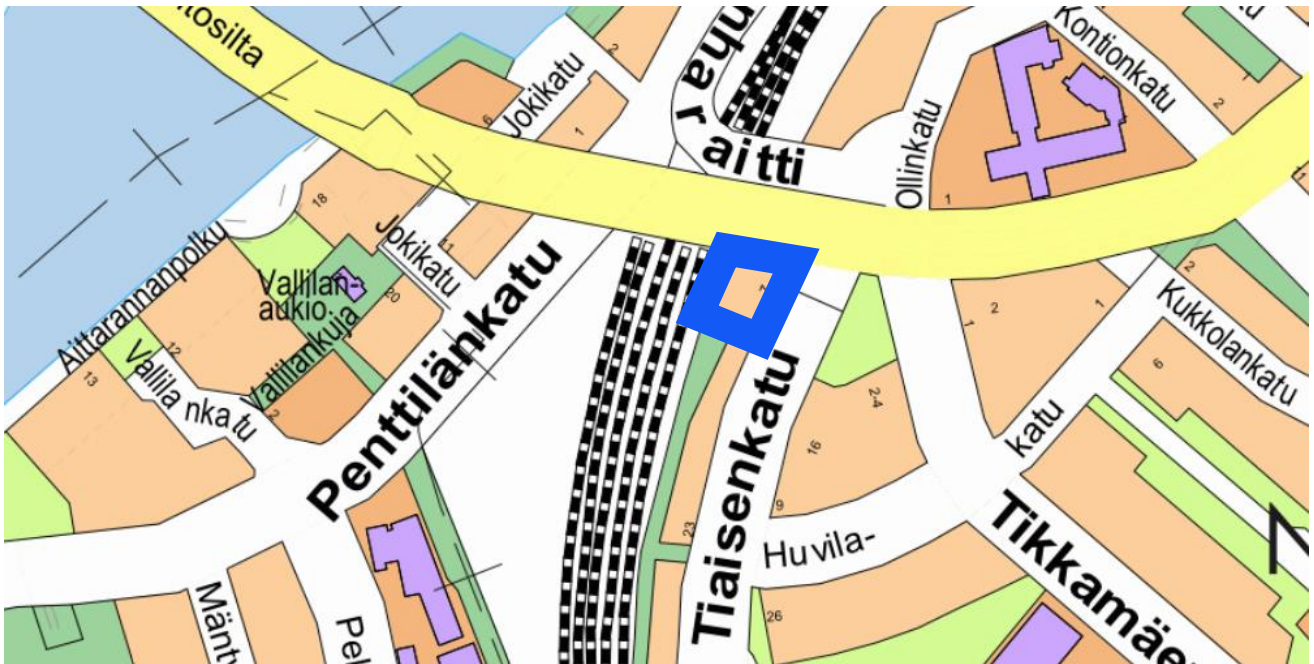
sijainti kaupunkirakenteessa



Karjalankatu-Tikkamäentien kiertoliittymän rakentaminen (Ratkaistu jo aiemmassa kaavamuutoksessa, ei sisälly tähän hankkeeseen).



Olevan teollisuus/varastorakennuksen suojelun selvittäminen osana kokonaisuutta



Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

Tontin käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden kasvattaminen keskeisellä sijainnilla.

Hankkeen lähtökohdat

Kaavahanke on käynnistetty yksityisen hakijan aloitteesta. Hakijan tavoitteena on muuttaa tontti asuinkerrostalokäyttöön.

Väylät

Tonttiliittymän paikka voi muuttua tonttiliittymäkiellon asettamissa rajoissa. Viereen toteutetaan kiertoliittymä vuoden 2025 aikana, joka vaikuttaa olennaisesti lähiympäristön väyliin.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Hanke koskee pelkästään yksityisomisteista korttelialuetta. Rajapinnoissa yleisiin alueisiin yhteensovitustarpeita.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

Alueella on valmis vesihuolto- ja muu tekninen verkosto. Verkostoon saattaa olla tarvetta tehdä muutoksia, kun käyttötarkoitus muuttuu ja kerrosalan määrä tontilla kasvaa.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

Aikataulu

Alueen toteutus on mahdollista aloittaa sitten, kun asemakaava on saanut lainvoiman, tontti on muodostettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi, mahdolliset tontin pilaantuneet kohteet on puhdistettu viranomaisen edellyttämällä tavalla ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Alueen asemakaavan muutosehdotus tulee päätöksentekoon loppukesästä 2025.

Yhteistyötarpeet

Yhteistyötarpeita teknisten verkkojen haltijoiden, kaupungin katupuolen sekä rautatiealueen omistajan kanssa. Mahdollisista johtojen siirroista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Erityistä huomioitavaa

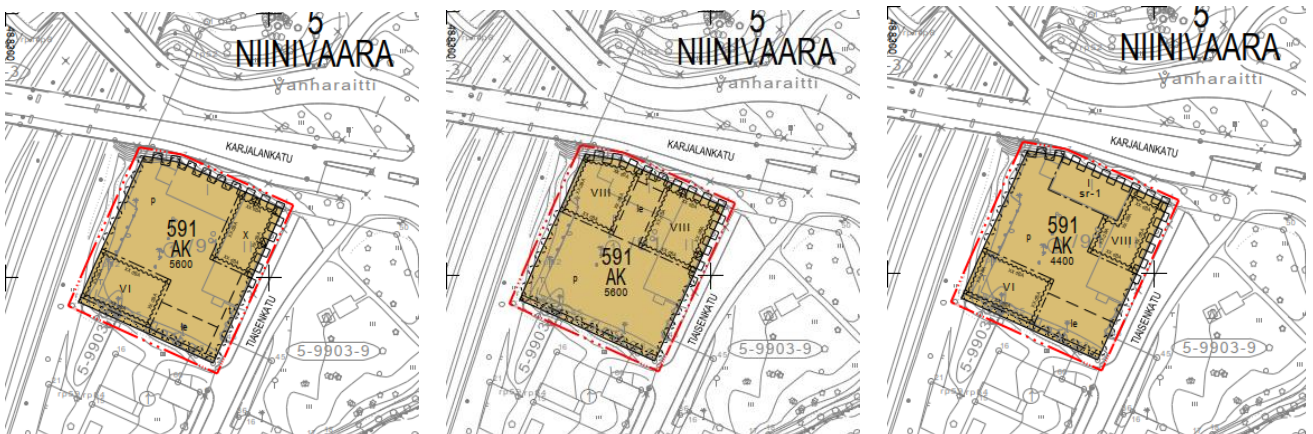
Hankkeessa on huomioitava katualueiden rajapinnoissa mahdolliset korkomuutokset ja tonttiliittymän mahdollinen siirto sekä rautatiealueen viereen rakennettaessa radanpidosta vastaavan viranomaisen antamat ohjeet ja määräykset.

Kaavatalous

Maankäyttösopimuksessa sovitaan maankäyttökorvauksesta. Katualueella on muutostarpeena mahdollinen tonttiliittymän siirto sekä Tiaisenkadun ja Suvantokadun suunnan korkomaailman parannusmuutokset tontin ja katualueen välissä. Nämä kustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

Vaikutukset

Niinivaaran asukasluku kasvaa kaupungin keskustamaisella alueella. Kaupunkirakenne tiivistyy. Niinivaaran ja osittain jokimaiseman kaupunkikuva uudistuu ja Tiaisenkadun pientalovaltainen maisema muuttuu.



Kaavaluonnosvaihtoehdot, Ve1-Ve3

Laatija: Antti Rissanen
antti.rissanen@joensuu.fi



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

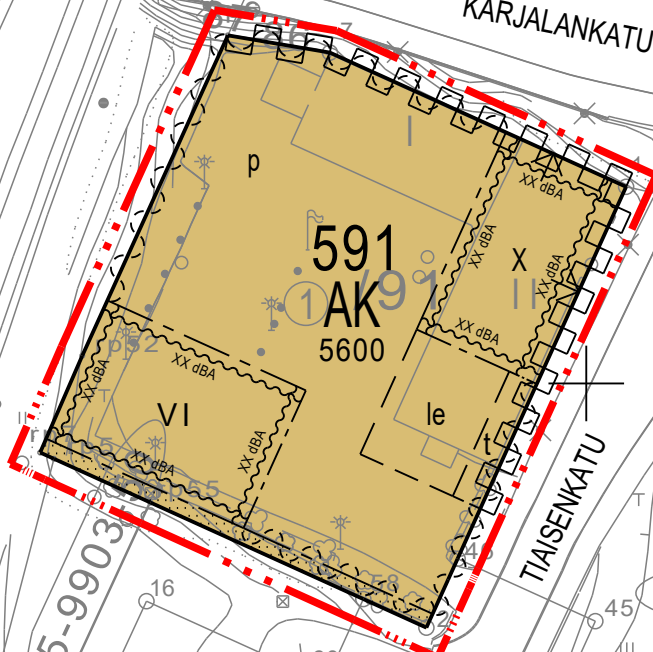
Muuntamontie 5, 80100 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

5 NIINIVAARA

Vanharaitti

KARJALANKATU

TIAISENKATU



5-9906-3

6943400 rp7

488300

rp1 rp8

rp6

rp4

1:17

5-9903-1




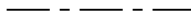
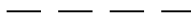
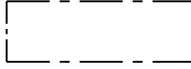

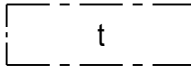
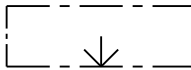
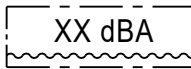
5-9903-9

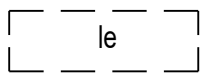
592

589



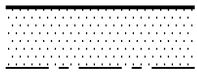
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

| | |
|---|---|
|  | 0020000 Asuinkerrostalojen korttelialue. |
|  | 0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
|  | 0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
|  | 0850000 Osa-alueen raja. |
|  | 0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja. |
| 5 | 0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero. |
| NII | 0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi. |
| 591 | 0930000 Korttelin numero. |
| TIAISENKAT | 0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| 5600 | 0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| VI | 1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
|  | 1130000 Rakennusala. |
|  | 1130001 Ohjeellinen rakennusala. |
|  | 1170000 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. |
|  | 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 00 dBA. |



1330010

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



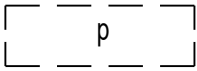
1340000

Istutettava alueen osa.



1360000

Katu.



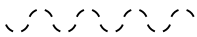
1510100

Ohjeellinen pysäköimispaikka.



1590000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



1600002

Merkintä osoittaa paikan, jossa on melunsuojan tarve.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:

- 20 k-m² ylittävät porrashuone- ja sisäaulatilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
- asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 kerrosneliömetriä 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.

2. Asunnot saa toteuttaa myös palveluasuntoina.

3. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.

4. Tontti on aidattava. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Lisäksi aidan on yhdessä tontin muiden rakenteiden kanssa oltava sellainen, että se estää kulkemisen tontilta rautatiealueelle.

5. Rakennuspaikkaa palvelevien pysyvien rakenteiden, kuten esimerkiksi rakennusten perustusten, ankkurointien ja tukiseinien, ulottaminen rautatiealueelle on kielletty. Jos tontin rakenteita sijoitetaan alle 5 metrin etäisyydelle rautatiealueella olevan sähköradan jännitteisistä osista, tulee rakenteet maadoittaa rautatiealuetta hallinnoivan viranomaisen ohjeiden mukaisesti.

6. Melutasot ulko-oleskelualueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Tontilla on tehtävä riittävät meluselvityksen osoittamat toimenpiteet, jotta ohjearvot eivät ylity.

7. Asuinrakennusten rakenteet on suunniteltava ja toteutettava niin, että rataliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu saadaan vaimennettua asumisen kannalta määräysten ja ohjearvojen edellyttämälle tasolle. Toteutusvaiheessa on tehtävä mittauksiin perustuva tärinä- ja runkomeluselvitys, sekä selvityksen edellyttämät toimenpiteet, jotta edellä mainitut tärinää ja runkomelua koskevat vaatimukset täyttyvät.

8. Radan viereen toteutettavien suunniteltavien rakennusten sekä tontin kuivatuksen suunnittelussa on noudatettava rautatiealuetta hallinnoivan viranomaisen ohjeita.

9. Tonttia lähimpänä olevan raiteen keskilinjasta 30 metrin etäisyydelle ei saa istuttaa korkeakasvuisia puita.

10. Ohjeelliselle pysäköimispaikalle (p) saa toteuttaa autokatoksia ja jätteiden keräyspisteen.

11. Tontille tehtävissä rakennuksissa ja rakennelmissa on huomioitava sekä Tiaisenkadun miljöö että kohteen keskeinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti. Rakennuksissa ja rakennelmissa on käytettävä korkeatasoisia ja paikan historiasta ammentavia materiaaleja.

12. Ennen alueiden ottamista kaavan mukaiseen käyttöön on maaperän pilaantuneet kohteet puhdistettava ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

| | |
|---|---|
| Asuminen: | 1 ap / 85 k-m ² . |
| Erytisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen: | 1 ap / 110 k-m ² . |
| Tehostettu palveluasuminen: | 1 ap / 190 k-m ² . |
| Asumisen vieraspaikat: | 1 ap / alkava 1500 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 ap / tontti. |

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. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäs katualuetta.

4. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

| | |
|-------------------------|---|
| Asuminen: | 1 ppp/40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto. |
| Tuettu palveluasuminen: | 1 ppp/80 k-m ² . |

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen

3. Polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille.

4. Kulkuyhteyksien pyöräteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

5. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

NIINIVAARAN (5) kaupunginosan korttelin 591 tontin 1 asemakaava muutos.

TIAISENKATU 7, LUONNOS VERSIO 1

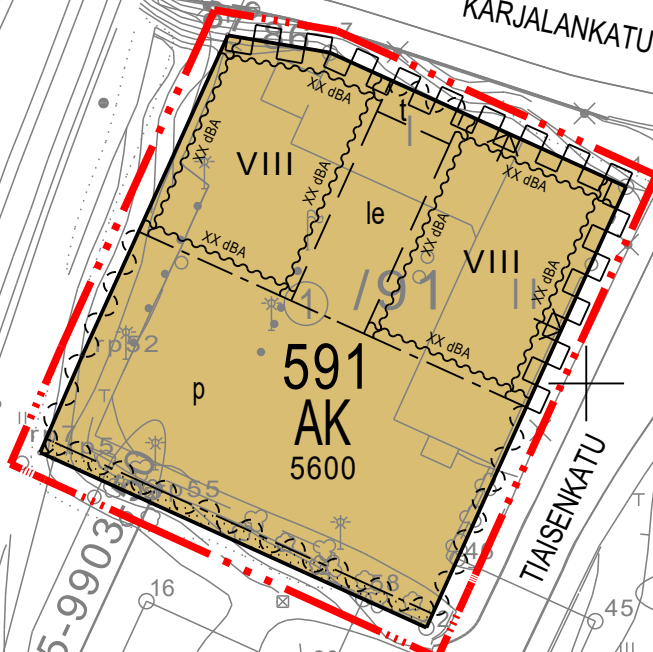
| | | | |
|--|------------------------------|--|--|
| J • ENSUU | | KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU | |
| Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset | Mittakaava 1:1000 | Kaupunginvaltuusto | |
| Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 | Laatimispäivä 11.12.2024 | Voimaantulopäivä | |
| Kaupungeodeetti Kalle Sivén | Suunnittelija Antti Rissanen | Diaarinumero | |
| Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen | Piirtäjä Roosa Westerman | Arkisto | |

5 NIINIVAARA

Vanharaitti

KARJALANKATU

TIAISENKATU



5-9906-3

6943400

4883300

5-9903-3




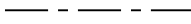
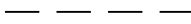
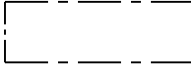
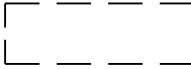
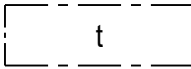
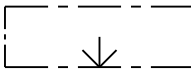
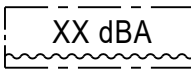
5-9903-9

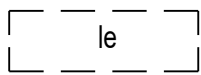
592

589



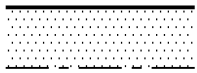
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

| | |
|---|---|
|  | 0020000 Asuinkerrostalojen korttelialue. |
|  | 0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
|  | 0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
|  | 0850000 Osa-alueen raja. |
|  | 0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja. |
| 5 | 0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero. |
| NII | 0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi. |
| 591 | 0930000 Korttelin numero. |
| TIAISENKAT | 0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| 5600 | 0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| VIII | 1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
|  | 1130000 Rakennusala. |
|  | 1130001 Ohjeellinen rakennusala. |
|  | 1170000 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. |
|  | 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 00 dBA. |



1330010

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



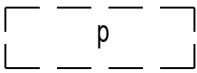
1340000

Istutettava alueen osa.



1360000

Katu.



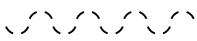
1510100

Ohjeellinen pysäköimispaikka.



1590000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



1600002

Merkintä osoittaa paikan, jossa on melunsuojan tarve.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:

- 20 k-m² ylittävät porrashuone- ja sisäaulatilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
- asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 kerrosneliometriä 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.

2. Asunnot saa toteuttaa myös palveluasuntoina.

3. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.

4. Tontti on aidattava. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Lisäksi aidan on yhdessä tontin muiden rakenteiden kanssa oltava sellainen, että se estää kulkemisen tontilta rautatiealueelle.

5. Rakennuspaikkaa palvelevien pysyvien rakenteiden, kuten esimerkiksi rakennusten perustusten, ankkurointien ja tukiseinien, ulottaminen rautatiealueelle on kielletty. Jos tontin rakenteita sijoitetaan alle 5 metrin etäisyydelle rautatiealueella olevan sähköradan jännitteisistä osista, tulee rakenteet maadoittaa rautatiealuetta hallinnoivan viranomaisen ohjeiden mukaisesti.

6. Melutasot ulko-oleskelualueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Tontilla on tehtävä riittävät meluselvityksen osoittamat toimenpiteet, jotta ohjearvot eivät ylity.

7. Asuinrakennusten rakenteet on suunniteltava ja toteutettava niin, että rataliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu saadaan vaimennettua asumisen kannalta määräysten ja ohjearvojen edellyttämälle tasolle. Toteutusvaiheessa on tehtävä mittauksiin perustuva tärinä- ja runkomeluselvitys, sekä selvityksen edellyttämät toimenpiteet, jotta edellä mainitut tärinää ja runkomelua koskevat vaatimukset täyttyvät.

8. Radan viereen toteutettavien suunniteltavien rakennusten sekä tontin kuivatuksen suunnittelussa on noudatettava rautatiealuetta hallinnoivan viranomaisen ohjeita.

9. Tonttia lähimpänä olevan raiteen keskilinjasta 30 metrin etäisyydelle ei saa istuttaa korkeakasvuisia puita.

10. Ohjeelliselle pysäköimispaikalle (p) saa toteuttaa autokatoksia ja jätteiden keräyspisteen.

11. Tontille tehtävissä rakennuksissa ja rakennelmissa on huomioitava sekä Tiaisenkadun miljöö että kohteen keskeinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti. Rakennuksissa ja rakennelmissa on käytettävä korkeatasoisia ja paikan historiasta ammentavia materiaaleja.

12. Ennen alueiden ottamista kaavan mukaiseen käyttöön on maaperän pilaantuneet kohteet puhdistettava ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla.

13. Niille rakennusalojen sivuille, jotka sijoittuvat toisiaan vasten, saa rakennusten seiiniin sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

| | |
|--|---|
| Asuminen: | 1 ap / 85 k-m ² . |
| Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen: | 1 ap / 110 k-m ² . |
| Tehostettu palveluasuminen: | 1 ap / 190 k-m ² . |
| Asumisen vieraspaikat: | 1 ap / alkava 1500 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 ap / tontti. |

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. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäs katualuetta.

4. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

| | |
|-------------------------|---|
| Asuminen: | 1 ppp/40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto. |
| Tuettu palveluasuminen: | 1 ppp/80 k-m ² . |

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen

3. Polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille.

4. Kulkuyhteyksien pyöräteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

5. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

NIINIVAARAN (5) kaupunginosan korttelin 591 tontin 1 asemakaava muutos.

TIAISENKATU 7, LUONNOS VERSIO 2

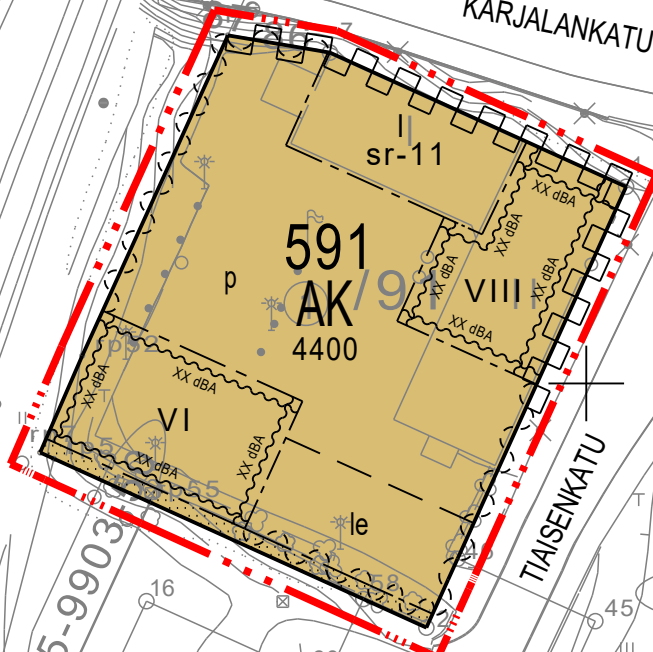
| | | | |
|--|------------------------------|--|--|
| J • ENSUU | | KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU | |
| Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset | Mittakaava 1:1000 | Kaupunginvaltuusto | |
| Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 | Laatimispäivä 11.12.2024 | Voimaantulopäivä | |
| Kaupungeodeetti Kalle Sivén | Suunnittelija Antti Rissanen | Diaarinumero | |
| Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen | Piirtäjä Roosa Westerman | Arkisto | |

5 NIINIVAARA

Vanharaitti

KARJALANKATU

TAISENKATU



5-9906-3

6943400

488300

5-9903-3




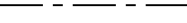
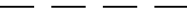

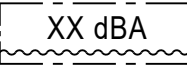
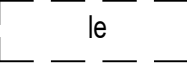

5-9903-9


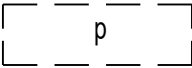

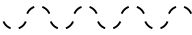
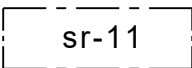
592

589



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

| | |
|---|---|
|  | 0020000 Asuinkerrostalojen korttelialue. |
|  | 0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
|  | 0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
|  | 0850000 Osa-alueen raja. |
|  | 0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja. |
| 5 | 0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero. |
| NII | 0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi. |
| 591 | 0930000 Korttelin numero. |
| TIAISENKAT | 0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| 4400 | 0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| VI | 1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
|  | 1130000 Rakennusala. |
|  | 1320000 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA. |
|  | 1330010 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. |
|  | 1340000 Istutettava alueen osa. |

| | |
|---|--|
|  | 1360000 Katu. |
|  | 1510100 Ohjeellinen pysäköimispaikka. |
|  | 1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |
|  | 1600002 Merkintä osoittaa paikan, jossa on melunsuojan tarve. |
|  | 1710011 Suojeltava rakennuksen osa, jota ei saa purkaa eikä sen ulkoasua saa muuttaa. |

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:

- 20 k-m² ylittävät porrashuone- ja sisäaulatilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
- asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 kerrosneliometriä tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoontumistila.
- suojeltavaan rakennukseen (sr-11) sijoitettavat tilat.

Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoitukseen.

2. Asunnot saa toteuttaa myös palveluasuntoina.

3. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.

4. Tontti on aidattava. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Lisäksi aidan on yhdessä tontin muiden rakenteiden kanssa oltava sellainen, että se estää kulkemisen tontilta rautatiealueelle.

5. Rakennuspaikkaa palvelevien pysyvien rakenteiden, kuten esimerkiksi rakennusten perustusten, ankkurointien ja tukiseinien, ulottaminen rautatiealueelle on kielletty. Jos tontin rakenteita sijoitetaan alle 5 metrin etäisyydelle rautatiealueella olevan sähköradan jännitteisistä osista, tulee rakenteet maadoittaa rautatiealuetta hallinnoivan viranomaisen ohjeiden mukaisesti.

6. Melutasot ulko-oleskelualueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Tontilla on tehtävä riittävät meluselvityksen osoittamat toimenpiteet, jotta ohjearvot eivät ylitä.

7. Asuinrakennusten rakenteet on suunniteltava ja toteutettava niin, että rataliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu saadaan vaimennettua asumisen kannalta määräysten ja ohjearvojen edellyttämälle tasolle. Toteutusvaiheessa on tehtävä mittauksiin perustuva tärinä- ja runkomeluselvitys, sekä selvityksen edellyttämät toimenpiteet, jotta edellä mainitut tärinää ja runkomelua koskevat vaatimukset täyttyvät.

8. Radan viereen toteutettavien suunniteltavien rakennusten sekä tontin kuivatuksen suunnittelussa on noudatettava rautatiealuetta hallinnoivan viranomaisen ohjeita.

9. Tonttia lähimpänä olevan raiteen keskilinjasta 30 metrin etäisyydelle ei saa istuttaa korkeakasvuisia puita.

10. Ohjeelliselle pysäköimispaikalle (p) saa toteuttaa autokatoksia ja jätteiden keräyspisteen.

11. Tontille tehtävissä rakennuksissa ja rakennelmissa on huomioitava sekä Tiaisenkadun miljöö että kohteen keskeinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti. Rakennuksissa ja rakennelmissa on käytettävä korkeatasoisia ja paikan historiasta ammentavia materiaaleja.

12. Ennen alueiden ottamista kaavan mukaiseen käyttöön on maaperän pilaantuneet kohteet puhdistettava ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla.

13. Suojeltavaan rakennuksen osaan (sr-11) saa sijoittaa autopaikkoja ja asumisen aputiloja. Näitä tiloja ei lasketa mukaan kaavakarttaan merkittyyn kerrosalaan. Suojeltavaan rakennuksen osaan (sr-11) saa tehdä ne sisätilojen ja ulkoasun muutokset, joita rakennukseen sijoitettavat toiminnot edellyttävät.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

| | |
|---|---|
| Asuminen: | 1 ap / 85 k-m ² . |
| Erytisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen: | 1 ap / 110 k-m ² . |
| Tehostettu palveluasuminen: | 1 ap / 190 k-m ² . |
| Asumisen vieraspaikat: | 1 ap / alkava 1500 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 ap / tontti. |

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. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäs katualuetta.

4. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

| | |
|-------------------------|---|
| Asuminen: | 1 ppp/40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto. |
| Tuettu palveluasuminen: | 1 ppp/80 k-m ² . |

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen

3. Polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille.

4. Kulkuyhteyksien pyöräteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

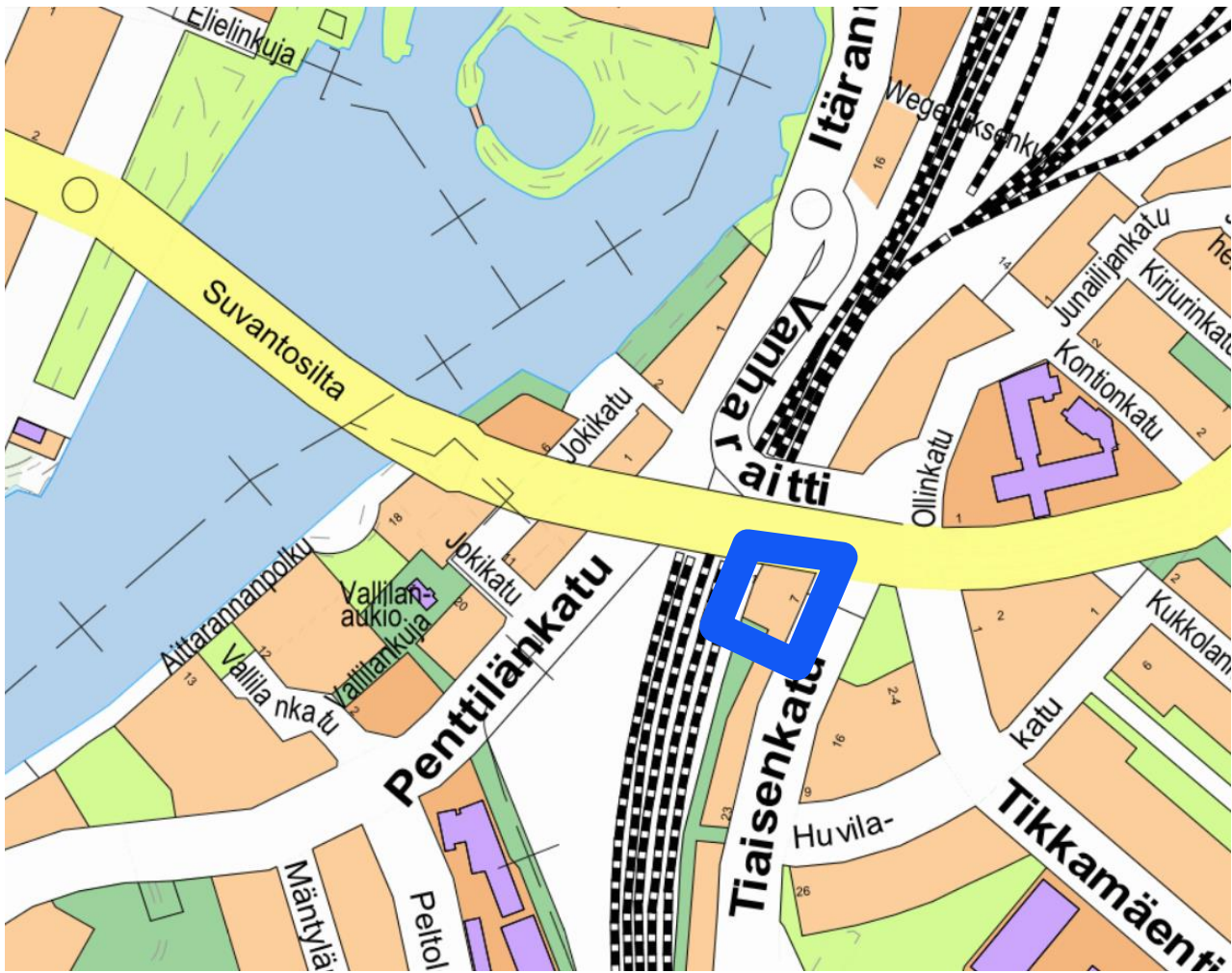
5. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

NIINIVAARAN (5) kaupunginosan korttelin 591 tontin 1 asemakaava muutos.

TIAISENKATU 7, LUONNOS VERSIO 3

| J • ENSUU | | KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU | |
|--|------------------------------|--|--|
| Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset | Mittakaava 1:1000 | Kaupunginvaltuusto | |
| Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 | Laatimispäivä 11.12.2024 | Voimaantulopäivä | |
| Kaupungeodeetti Kalle Sivén | Suunnittelija Antti Rissanen | Diaarinumero | |
| Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen | Piirtäjä Roosa Westerman | Arkisto | |

05.06.2024, täydennetty 11.12.2024



Kaava-alueen sijainti opaskartalla



Tiaisenkatu 7

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

Rakennusliike Soimu Oy on hakenut asemakaavan muutosta Suvantosillan itäpäässä sijaitsevalle tontille Tiaisenkatu 7. Hakijan tavoitteena on purkaa tontilla nykyisin sijaitseva vanha VR:n tiilinen konttorirakennus ja rakentaa tontille enintään kaksi uutta asuinkerrostaloa, joiden laajuus on yhteensä 5600 k-m². Alustava hakijan tavoitteleva rakennusten kerrosluku on 8. Kiinteistö on VR Yhtymä Oyj:n omistuksessa.



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue kuuluu Joensuun yhtenäiseen taa-jamatoimintojen alueeseen (A). Suvantokatu on merkitty pääkatuna ja viereinen Karjalan rata nopean junaliikenteen ratana. Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä.

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Yleiskaavassa Tiaisenkatu 7 on osa rautatien ja Tiaisenkadun väliin sijoittuvaa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä ”Tiaisenkadun miljöö” seudullisesti merkittävää rakennuskulttuurialuetta. Täydentävän kaavamääräyksen mukaan ”mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa”. Tiaisenkadun toinen puoli on merkitty täydennysrakennettavaksi kerros- ja rivitalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AKR).

Alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1971. Asemakaavassa tontti on yhdistettyjen teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (TTVL). Tontin kerrosluku on II ja rakennusala on nykyisen rakennuksen laajuinen. Tontille ei ole merkitty tehokkuuslukua tai enimmäiskerrosalaa. Nykyisen rakennuksen laajuus on 1950 k-m².

Asemakaavan muutosta ohjaa Joensuun konsernistrategia ja kaupunkiympäristön toimeenpano-ohjelma. Konsernistrategian tavoitteena on mm. säilyttää asukasluku ja rakentaminen kasvu-uralla sekä edistää symmetrisen kaupungin kasvua ja kehittymistä. Joensuun tavoitteena on saavuttaa 80 000 asukkaan raja vuonna 2025.

Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan hankkeen kannalta olennaiset selvitykset. [Luonnosvaiheessa tunnistettuja selvityksiä ovat asbesti- ja haitta-ainekartoitus, kuntoselvitysraportti, liikennemeluselvitys, tärinä- ja runkomeluselvitys, maaperän pilaantuneisuustutkimus ja kunnostustarpeen arviointi sekä rakennushistoriaselvitys. Selvitykset ovat kaavahankkeen oheismateriaalia ja ne ovat luettavissa ja ladattavissa kaavahankkeen verkkosivuilla.](#)

Kaupunki laatii maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen.

Arvioitavat vaikutukset

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

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin sekä ympäröiviin alueisiin.

Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia mm. liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin sekä kaupungin strategian ja ohjelmien toteutumiseen.



Osalliset

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

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan museo
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Joensuun Polkijat ry
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- kaupunginosa- tai asukasyhdistys
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- VR-Yhtymä Oyj
- Väylävirasto

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Karjalan Heilissä ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat ja ne täydentyvät työn edetessä.

Kaava-asiakirjoihin pääsee tutustumaan varaamalla tapaamisajan kaavan laatijan kanssa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **20.06.-05.08.2024**. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään **torstaina 27.06. kello 17.00** alkaen Hallintotalon 2.kerroksen neuvotteluhuoneissa Jaakko ja Teppo (Torikatu 19A, 80100 Joensuu).

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä [alkuvuodesta 2025](#). Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus asetetaan nähtäville alustavasti keväällä 2025. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee loppukesästä 2025.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti osoitteeseen kirjaamo@joensuu.fi tai PL 59 80101 JOENSUU. Kaavan laatijaan voi olla tuki yhteydessä myös puhelimitse tai sähköpostilla.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.



Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu alla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Kaavoitus. PL 59, 80101 Joensuu

- Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-ti ja to-pe klo 10-16 ja ke klo 10-17 tai Kaupungin hallintotalo (Torikatu 19A) ajanvarauksella
- www.joensuu.fi/kaavoitus
- kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen
antti.rissanen@joensuu.fi, puh. 050 476 6382
- suunnitteluavustaja Roosa Westerman
roosa.westerman@joensuu.fi, puh. 050 409 2124

Asemakaavaprosessi



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

**Tiaisenkatu 7
asemakaavan muutos**

**OAS-vaiheen
palautteet ja vastineet**



Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 20.6.-5.8.2024 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 9 lausuntoa sekä 7 mielipidettä.

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

1. Telia Finland Oyj

Telian Finland Oyj:llä ei kohteeseen lausuttavaa, alueella ei olevaa verkkoa.

Vastine: Merkitään tiedoksi, ettei Telia Finland Oyj:lle lähetetä enää kaavahankkeen seuraavissa vaiheissa lausuntopyyntöä.

2. Caruna Espoo Oy

Kaavamuutosalueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Kaavamuutoksen myötä sähkönkulutus alueella kasvaa. On mahdollista, että alueelle on rakennettava uusia pienjännitekaapeleita ja jakokaappeja.

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Pyydämme ilmoittamaan mahdollisista johdosiirtotarpeista hyvissä ajoin.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnon kaavaprosessin seuraavissa vaiheissa.

Vastine: Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun, mutta rakennushankkeeseen ryhtyvän on huomioitava lausunnossa mainitut asiat hankkeen toteutusvaiheessa. Caruna Espoo Oy:lle lähetetään lausuntopyyntö myös kaavahankkeen seuraavissa vaiheissa.



3. Joensuun kaupunki rakennusvalvonta

Rakennusvalvonnalla ei ole tässä vaiheessa kommentoitavaa.

Vastine: Ei tarvetta vastineelle.

4. Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa Tiaisenkatu 7 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Liikennevastuualueelta ei ole tarpeen pyytää lausuntoja kaavamuutoksen seuraavista vaiheista.

Vastine: Merkitään tiedoksi, ettei Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelle lähetetä enää kaavahankkeen seuraavissa vaiheissa lausuntopyyntöä. Rautatiealueen osalta lausunto pyydetään Väylävirastolta.

5. Joensuun kaupunki / Joensuun Vesi -liikelaitos

Tontilla nykyisin sijaitseva kiinteistö on liitetty vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkostoon. Uuden rakennuksen rakennustyön yhteydessä on tonttijohtojen mitoitus ja kunto tarkastettava.

Muutoin Joensuun Vedellä ei ole huomautettavaa kaavahankeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine: Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaratkaisuun, mutta rakennushankkeeseen ryhtyvän on otettava lausunnossa mainitut asiat huomioon hankkeen toteutusvaiheessa.

6. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että kaavahankkeessa arvioidaan vaikutukset mm. kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin,



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

kaupunkikuvaan sekä ympäröiviin alueisiin. Museo pitää vaikutusten arvioinnin lähtökohtaa kannatettavana.

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen osalta kaavahankkeessa tulee selvittää VR:n tiilisen konttorirakennuksen historia ja arvot kattavasti. Museon tietojen mukaan rakennuksesta ei ole laadittu aiempia selvityksiä eikä sitä ole inventoitu. Museo ehdottaa, että seudullisesti poikkeuksellisesta kohteesta laaditaan rakennushistoriallinen selvitys (RHS). Kattavan selvityksen avulla kaavan vaikutuksia em. arvoihin voidaan arvioida asianmukaisesti.

Kaupunkikuvallisten arvojen osalta museo näkee uudisrakentamisen sovittamisen Tiaisenkadun seudullisesti merkittävään ja eheään miljööseen haastavana. Museon mielestä hankkeessa tulee tarkastella myös vaihtoehtoisia ratkaisuja, joissa sekä konttorirakennus että miljöö säilyisivät.

Alueellisella vastuumuseolla ei ole tässä vaiheessa kaavahankkeeseen muuta kommentoitavaa.

Vastine: Kaavahanketta varten on teetetty muun muassa rakennushistoriaselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2024) ja rakennuksen kuntoselvitysraportti (Sitowise Oy, 2024). Rakennushistoriaselvityksessä on käyty läpi kohteen rakentamishistoria, muutosvaiheet sekä rakennushistorialliset arvot. Rakennus on alun perin peräisin vuosilta 1935–1936 ja sitä on korotettu Tiaisenkadun puoleiselta osaltaan 1950-luvun alussa. Rakennus on alkujaan toiminut Tie- ja vesirakennushallituksen (TVH) korjaamona ja se on muutettu 1970-luvun lopulla VR:lle toimistokäyttöön.

Kuntoselvitysraportissa on luokiteltu rakennuksen kunto sekä arvioitu mahdollisia korjauskustannuksia ja korjaamisen tapaa. Raportin perusteella vanhan tiilirakennuksen säilyttäminen edellyttäisi rakennuksen laajamittaista peruskorjaamista. Korjausasteeksi on arvioitu 95–97 % ja kustannuksiksi noin 6–7 miljoonaa euroa. Neliöhinnaksi korjaukselle muodostuisi noin 3000...3500 €/m².



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

Näiden selvitysten lisäksi VR-Yhtymä Oy on teettänyt kohteesta maaperän pilaantuneisuustutkimuksen ja kunnostustarpeen arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2020) ja asbesti- ja haitta-ainekartoituksen (Insinööritoimisto 2K Oy, 2021).

Tehtyjen selvitysten perusteella näyttää siltä, että rakennuksen kalliinkin korjaamisen jälkeen voi omistajalle edelleen jäädä riski tai epävarmuus siitä, saadaanko kohde muutettua täysin uuteen suunniteltuun pääkäyttötarkoitukseen, eli asumiseen.

Kaupunki ja kaavamuutoksen hakija ovat neuvotelleet rakennuksen osittaisesta suojelumahdollisuudesta. Edellä mainittujen epävarmuuksien vuoksi hakija ei ole halukas rakennuksen tai edes sen osan suojeluun.

Kaavaluonnoksia varten kaupunki esitti hakijalle vaihtoehtoa, jossa Tiaisenkadun miljööön kannalta olennaisempi, Tiaisenkadun varteen sijoittuva kaksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu, mutta hakija ei ole halukas varsinkaan tämän rakennusosan suojeluun. Rakennusosa on kohtalaisen laaja, noin 1200 k-m², jolloin korjauskustannukset voisivat neliöhinnan perusteella olla noin 3,6–4,2 miljoonaa euroa. Kalliin korjauksen jälkeenkin voi vielä jäädä epävarmuus tilojen terveelliseen käyttöön.

Hakija laati vastaehdotuksena luonnosvaiheen suojeluvaihtoehtoa varten luonnoksen, jossa Suvantosillan puoleinen yksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu tontilla siten, että rakennukseen olisi sijoitettu asumisen kannalta toisarvoisia tiloja, kuten auto- ja polkupyöräpaikkoja. Ratkaisumalli kuitenkin vähentää hakijan tavoittelemaa kerrosalan määrää tontilla merkittävästi, jolloin tämä vaihtoehto, Ve3, voisi johtaa päätöksentekoon edetessään kaavahankkeen raukeamiseen. Vaihtoehto on kuitenkin yhtenä kaavaluonnoksena nähtävänä ja arvioitavana. Hakijan tavoitteena on alusta asti ollut 5600 k-m² laajuinen uudisrakentamisen määrä jaettuna kahteen, toteuttamiskelpoiseen rakennushankkeeseen. Ve1 ja Ve2 ovat toisiinsa nähden hieman eri versioita tästä tavoitteesta. Uudisrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kaikissa vaihtoehtoissa 6–10 kerroksen välillä. Kaavaselostuksen liitteenä on alustavat



havainnekuvat eri vaihtoehtoista. Lopullisen kaavaehdotuksen ratkaisumalli ratkennee luonnosvaiheen nähtävilläolon ja saadun palautteen jälkeen.

Suunnittelualan kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti ja Tiaisenkadun miljöö on huomioitu kaikissa luonnosvaihtoehtoissa. Luonnoksissa on kaavamääräys, jonka mukaan tontille tehtävissä rakennuksissa ja rakennelmissa on huomioitava sekä Tiaisenkadun miljöö että kohteen keskeinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti. Rakennuksissa ja rakennelmissa on käytettävä korkeatasoisia ja paikan historiasta ammentavia materiaaleja.

7. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Asemakaavamuutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020, jossa tontin alue kuuluu pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP). Yleiskaavassa suunnitteluala on osa rautatien ja Tiaisenkadun väliin sijoittuvaa ”Tiaisenkadun miljöö” seudullisesti merkittävää rakennuskulttuurialuetta. Kaavamääräyksen mukaan ”mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa”. Yleiskaavaa varten tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä on mainittu rakennuskulttuurin näkökulmasta vähintään seudullisesti arvokkaita luokitellut rakennusryhmät ja rakennukset tai rakennelmat. Selvityksessä on mainittu suunnittelualaella sijaitseva VR:n konttorirakennus. (Lähde: Suoranta Outi: Joensuun seudun kulttuuriympäristöselvitys. Joensuun seutu, Joensuu 2006). Rakennusta ei ole kuitenkaan osoitettu yleiskaavakartalla seudullisesti merkittävänä rakennuskulttuurikohteena. Se ei myöskään sisälly vuonna 1998 allekirjoitettuun valtakunnalliseen sopimukseen menettelytavoista valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämiseksi ja suojelemiseksi. Joensuun rautatieasema-alueeseen liittyvät sopimuksessa mainitut kohteet on nyttemmin suojeltu asemakaavalla lukuun ottamatta tavaramakasiinia, joka on tuhoutunut tulipalossa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kaavan tavoitteita ja kaava-suunnittelua varten tehtäviä selvityksiä ja arvioitavia vaikutuksia on kuvattu varsin niukasti. OAS:ssa mainitaan, että kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan hankkeen kannalta olennaiset selvitykset, näitä selvityksiä kuitenkin



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

yksilöimättä. Sijaintipaikan ja suunnitellun asumiskäytön vuoksi pitää tehtävät selvitykset kuitenkin suunnitella ja yksilöidä tarkemmin. Sijaintipaikkaan kohdistuu useita häiriö- ja riskitekijöitä, joilla on suuri merkitys erityisesti asuinkäytön näkökulmasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on esitelty yleisötilaisuudessa 27.6.2024. Yleisötilaisuudessa esitetty aineisto ja videotallenne tilaisuudesta ovat nähtävillä kaupungin kaavoituksen internet-sivuilla.

Tässä aineistossa kaavamuutoksen tavoitteita ja kaavoitusta varten tehtäviä selvityksiä on tuotu OAS-asiakirjaa tarkemmin esille. Kaavoitusta varten tehtävistä selvityksistä aineistossa mainitaan melu- ja tärinäselvitykset (rautatie ja Suvantokatu, uusi kiertoliittymä), hulevesiselvitys, tontilla sijaitsevan rakennuksen historiaselvitys, maisema-/kaupunkikuvaselvitys sekä mahdollisesti pilaantuneiden maa-alueiden selvitys. Nämä nyt jo kaavatyön käynnistämisvaiheessa tunnistetut selvitystarpeet ovat kaavoitettavan kohteen osalta aiheellisia ja mainittujen selvitysten laatimistarve olisi syytä esittää myös OAS-asiakirjassa. Lisäksi tässä sijainnissa on huomioitava ja selvitetävä ne vaikutukset ja riskit, joita aiheutuu Joensuun ratapihan vaarallisten aineiden kuljetuksista (VAK) ja näiden aineiden väliaikaisesta varastoimisesta ns. VAK-raiteella.

Yleisötilaisuuden aineistossa on esitelty myös kaavahankkeen hankekortti, jossa mainitaan, että kaavaluonnosvaiheessa alueelle esitetään 2-3 vaihtoehtoista kaavaratkaisua. ELY-keskus pitää hyvänä useiden erilaisten ratkaisuvaihtoehtojen tutkimista alueelle. Vaihtoehdot on luontevaa esitellä ja arvioida kaavan luonnosvaiheessa.

Asemakaavamuutosta ohjaavassa Joensuun seudun yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP). Kaavamääräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan pääosin asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin (omakotitalot, paritalot, kytketyt pientalot, rivitalot). Kohdealue rajoittuu kerrostaloalueeseen, joka on merkitty täydennysrakennettavaksi (AKR). Kun otetaan huomioon kohteen sijainti ja seudullisen yleiskaavan yleispiirteinen tarkkuustaso, jää



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

asemakaavoitukseen liikkumavaraa kohteen täsmällisen käyttötarkoituksen ja rakentamisen tavan osalta. Kerrostalorakentaminen on yleiskaavan sisältö ja yleispiirteisyys huomioiden mahdollista.

Suunnittelualueella sijaitsee VR:n vanha konttorirakennus. ELY-keskuksen tiedossa rakennuksesta on varsin niukat inventointitiedot (2006), joissa ei ole tuotu esiin esimerkiksi rakennuksen ajoitusta, käyttöhistoriaa eikä suunnittelijaa. Rakennus- ja huoneistorekisterin (RHR) mukaan kohde olisi valmistunut vuonna 1935. On kuitenkin huomioitava, että RHR:n ajoitustiedot eivät välttämättä ole aina oikeita.

Joensuun seudun yleiskaavassa VR:n vanha konttorirakennus on osa Tiaisenkadun miljöötä. Kaavaa varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (Outi Suoranta 2005) Tiaisenkadun miljöön kohdalla on erikseen mainittu VR:n konttorirakennus. Ko. yleiskaavassa Tiaisenkadun miljöön kaavamääräys on: "Merkinnällä on osoitettu yleiskaavaa varten tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä rakennuskulttuurin näkökulmasta vähintään seudullisesti arvokkaiksi luokitellut rakennusryhmät ja rakennukset tai rakennelmat. Mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa."

Kohteesta tulee tehdä rakennushistoriallinen selvitys. Itse kohteen historian ja nykytilan lisäksi selvityksessä olisi tarkasteltava rakennuksen historiallista ja nykyistä asemaa osana Joensuun rautatieasema-aluetta. Selvityksessä olisi syytä tuoda esiin myös rakennuksen arvot. Vasta selvityksen laatimisen jälkeen on mahdollista tarkastella sitä, edellyttääkö kohde tai osa siitä erityistä merkintää kaavassa rakennuksen säilyttämiseksi. Kaavaprosessin aikana olisi selvitettävä myös rakennuksen kunto.

Mikäli kaavaratkaisussa päädytään uudisrakentamista sallivaan vaihtoehtoon, olisi uudisrakentamisen arkkitehtuurin laatu varmistettava kaavassa. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvassa poikkeuksellisen näkyvällä paikalla. Lisäksi uudisrakentamisessa olisi otettava huomioon Tiaisenkadun pientalomiljöö.



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

Vastine: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty siten, että selvitystarpeet on yksilöity tarkemmin luonnosvaiheen tiedon mukaisesti. Selvitykset ovat kaavahankkeen oheismateriaalia ja ne ovat luettavissa ja ladattavissa kaavahankkeen verkkosivuilta. Lisäksi kaikki selvitykset on käyty olenaisilta osiltaan läpi kaavaselostuksen kohdassa 2.2. Suunnittelutilanne. Huulevesien erilliselle selvittämiselle ei Joensuun Vedeltä saadun tiedon mukaan ole tarvetta, vaan asia voidaan hoitaa ilman erillistä kaavamääräystä lain ja rakennusjärjestyksen mukaan.

Kaavahanketta varten on teetetty muun muassa rakennushistoriaselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2024) ja rakennuksen kuntoselvitysraportti (Sitowise Oy, 2024). Rakennushistoriaselvityksessä on käyty läpi kohteen rakentamishistoria, muutosvaiheet sekä rakennushistorialliset arvot. Rakennus on alun perin peräisin vuosilta 1935–1936 ja sitä on korotettu Tiaisenkadun puoleiselta osaltaan 1950-luvun alussa. Rakennus on alkujaan toiminut Tie- ja vesirakennushallituksen (TVH) korjaamona ja se on muutettu 1970-luvun lopulla VR:lle toimistokäyttöön.

Kuntoselvitysraportissa on luokiteltu rakennuksen kunto sekä arvioitu mahdollisia korjauskustannuksia ja korjaamisen tapaa. Raportin perusteella vanhan tiilirakennuksen säilyttäminen edellyttäisi rakennuksen laajamittaista peruskorjaamista. Korjausasteeksi on arvioitu 95–97 % ja kustannuksiksi noin 6–7 miljoonaa euroa. Neliöhinnaksi korjaukselle muodostuisi noin 3000...3500 €/m².

Näiden selvitysten lisäksi VR-Yhtymä Oy on teettänyt kohteesta maaperän pilaantuneisuustutkimuksen ja kunnostustarpeen arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2020) ja asbesti- ja haitta-ainekartoituksen (Insinööritoimisto 2K Oy, 2021).

Tehtyjen selvitysten perusteella näyttää siltä, että rakennuksen kalliinkin korjaamisen jälkeen voi omistajalle edelleen jäädä riski tai epävarmuus siitä, saadaanko kohde muutettua täysin uuteen suunniteltuun pääkäyttötarkoitukseen, eli asumiseen.



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

Kaupunki ja kaavamuutoksen hakija ovat neuvotelleet rakennuksen osittaisesta suojelumahdollisuudesta. Edellä mainittujen epävarmuuksien vuoksi hakija ei ole halukas rakennuksen tai edes sen osan suojeluun.

Kaavaluonnoksia varten kaupunki esitti hakijalle vaihtoehtoa, jossa Tiaisenkadun miljööön kannalta olennaisempi, Tiaisenkadun varteen sijoittuva kaksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu, mutta hakija ei ole halukas varsinkaan tämän rakennusosan suojeluun. Rakennusosa on kohtalaisen laaja, noin 1200 k-m², jolloin korjauskustannukset voisivat neliöhinnan perusteella olla noin 3,6–4,2 miljoonaa euroa. Kalliin korjauksen jälkeenkin voi vielä jäädä epävarmuus tilojen terveelliseen käyttöön.

Hakija laati vastaehdotuksena luonnosvaiheen suojeluvaihtoehtoa varten luonnoksen, jossa Suvantosillan puoleinen yksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu tontilla siten, että rakennukseen olisi sijoitettu asumisen kannalta toisarvoisia tiloja, kuten auto- ja polkupyöräpaikkoja. Ratkaisumalli kuitenkin vähentää hakijan tavoittelemaa kerrosalan määrää tontilla merkittävästi, jolloin tämä vaihtoehto, Ve3, voisi johtaa päätöksentekoon edetessään kaavahankkeen raukeamiseen. Vaihtoehto on kuitenkin yhtenä kaavaluonnoksena nähtävänä ja arvioitavana. Hakijan tavoitteena on alusta asti ollut 5600 k-m² laajuinen uudisrakentamisen määrä jaettuna kahteen, toteuttamiskelpoiseen rakennushankkeeseen. Ve1 ja Ve2 ovat toisiinsa nähden hieman eri versioita tästä tavoitteesta. Uudisrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kaikissa vaihtoehtoissa 6–10 kerroksen välillä. Kaavaselostuksen liitteenä on alustavat havainnekuvat eri vaihtoehtoista. Lopullisen kaavaehdotuksen ratkaisumalli ratkennee luonnosvaiheen nähtävilläolon ja saadun palautteen jälkeen.

Suunnittelualueen kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti ja Tiaisenkadun miljöö on huomioitu kaikissa luonnosvaihtoehtoissa. Luonnoksissa on kaavamääräys, jonka mukaan tontille tehtävissä rakennuksissa ja rakennelmissa on huomioitava sekä Tiaisenkadun miljöö että kohteen keskeinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti. Rakennuksissa ja rakennelmissa on käytettävä korkeatasoisia ja paikan historiasta ammentavia materiaaleja.



Joensuun ratapihan VAK-raiteiden sijainti on muuttunut aiempaan nähden Joensuun ratapihan perusparannuksen yhteydessä. Raiteet sijaitsevat nykyisin niin sanotun Sulkulahden ratapihan puolella, yli 0,5 kilometrin päässä suunnittelukohteesta. Pohjois-Karjalan pelastuslaitokselta ja Väylävirastolta saatujen tietojen perusteella uusien VAK-raiteiden sijainneilla ei ole olennaisia vaikutuksia suunnittelualueelle.

8. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Tiaisenkatu 7:n asemakaavan muutos on käynnistynyt rakennusliikkeen aloitteesta. Tavoitteena on purkaa tontilla nykyisin sijaitseva VR:n konttorirakennus ja rakentaa tontille enintään kaksi uutta asuinkerrostaloa. Alustava hankijan tavoittelema kerrosluku on 8.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle ja kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueelle. Viereisistä liikenneväylistä Suvantokatu on merkitty pääkaduksi ja Karjalan rata nopean junaliikenteen radaksi.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole huomautettava asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Maakuntaliitto pitää kuitenkin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjä arvioitavia vaikutuksia kaupunkikuvaan, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin sekä ympäröiviin alueisiin keskeisinä ja tärkeinä selvittää.

Vastine: Vaikutusten arviointi löytyy kaavaselostuksen luvusta 3.2 Kaavan vaikutukset. Kaavatyötä varten tehdyt selvitykset ovat kaavahankkeen oheismateriaalia ja ne ovat luettavissa ja ladattavissa kaavahankkeen verkkosivuilta. Lisäksi kaikki selvitykset on käyty olennaisilta osiltaan läpi kaavaselostuksen kohdassa 2.2. Suunnittelutilanne.



9. Väylävirasto

Väylävirasto toteutti vuosina 2020-2024 Joensuun ratapihan kunnostushankkeen (Joensuun ratapiha -ratahanke). Ratahankkeen toimenpiteet kohdistuivat osittain myös nyt valmisteilla olevan kaava-alueen välittömään läheisyyteen. Hankkeessa rakennettiin muun muassa uusi huolto- ja pelastustie rautatiealueelle radan ja kaavamuuosalueen väliin. Ratahanke on valmistunut. Rautatiekäyttöön tarvittavat alueet on jo aiemmin osoitettu tarvittavilla asemakaavamerkinnoillä (LR-alue sekä EV-alueelle sijoittuva ajoyhteys).

Lausunnolla olevalla kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rautatiealueen kaavamerkintöihin, eikä kaava-aluetta ole tarvetta laajentaa rautatiealueen tai suoja- viheralueen puolelle.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa aiemmin muun muassa rautatieliikennettä palvelevan tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin käyttötarkoitus ja samalla käyttäjät muuttuvat tällöin merkittäväällä tavalla. Väylävirasto näkee riskinä sen, että kaavamuutos lisää turvattomien rautatien ylitysten määrää. Tämän johdosta kaavamääräyksiin on syytä lisätä kirjaus, jolla tontin omistaja veloitetaan rakentamaan aidan rautatiealueen ja tontin rajalle, ellei aitaamista toteuteta esimerkiksi rakennusten sijoittelun muodossa.

Kaavahankkeen alueella sijaitsee entinen VR:n tiilinen konttorirakennus. Tontin historiasta johtuen kaavoituksen yhteydessä on tarve teettää kaapelinäyttö, jossa selvitetään mahdolliset edelleen Väylävirastoa tai rautatietoimintoja palvelevat kaapelit alueella. Väylävirasto tilaa kaapelinäytön alkusyksyn 2024 kuussa.

Rakennuspaikkaa palvelevien pysyvien rakenteiden, kuten esimerkiksi rakennusten perustusten, ankkurointien ja tukiseinien, ulottaminen rautatiealueelle on lähtökohtaisesti kielletty. Kaavoituksessa tulee huomioida, että kaikki rakennuspaikan vaatimat rakenteet kyetään toteuttamaan rakennuspaikan alueella.



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

Rautatien läheisyyteen sijoittuvassa rakentamisessa on huomioitava sähköradan turvallisuusetäisyydet ja niiden aiheuttamat rajoitukset rakennusten rakentamiseen, kunnossapitoon ja käyttöön. Mikäli tontin rakenteita sijoitetaan lähemmäs kuin 5 metrin etäisyydelle sähköradan jännitteisistä osista, tulee rakenteet maadoittaa Väyläviraston ohjeiden mukaisesti (Liikenneviraston ohjeita 3/2010).

Väylävirasto muistuttaa, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat kokonaisuutena. Melun- ja värinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja värinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Lisätietoja aiheesta on saatavilla Ympäristöministeriön ohjeesta Melun- ja värinätorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisuja 2023:28, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165049>). Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi rasakaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja värinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.

Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprn). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuoneistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Kokoontumis- ja opetustiloissa runkomelutason ei tulisi ylittää tasoa 35 dB ja toimisto-, kauppa-, näyttelytiloissa sekä museoissa vastaavasti tasoa 45 dB (tunnelissa kulkevilla



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

radoilla 40 dB). Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita. Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksista (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569).

Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään ja runkomeluun liittyviä suosituksia. Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468, Espoo 2009). Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun-, runkomelun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

toimenpiteistä melun-, runkomelun- ja värinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun-, runkomelun- ja värinätorjunnan kustannuksiin.

Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida mahdolliset vaikutukset radan stabiliteettiin, painumiin, siirtymiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Erityisesti radan viereen suunniteltavien rakennusten sekä alueen kuivatuksen suunnittelussa tulee noudattaa Väyläviraston ohjeita.

Radan stabiliteetti on suunnittelussa huomioitava Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti. Väylävirasto voi edellyttää hankkeeseen ryhtyvän kustannuksellaan toteuttamaan tarkkailumittauksia ja radan monitoroinnin Väyläviraston määrittämällä tavalla.

Mahdollisten louhintojen osalta rautatien läheisyydessä on noudatettava Väyläviraston ohjetta Louhintatyöt rautatien läheisyydessä (Liikenneviraston ohjeita 23/2013). Vaikeissa kohteissa asemakaavamääräyksiin voidaan edellyttää mainintaa, jonka mukaan ennen rakennushankkeen toteuttamista tulee rakentamisesta laatia erillinen sopimus Väyläviraston kanssa tai hyväksyttää suunnitelmat Väylävirastossa.

Uuden rakentamisen seurauksena lisääntyvät hulevedet, myös rankkasateet huomioon ottaen, ei saa lisätä radan sivuoihin tai radan alittaviin rumpuihin kohdistuvaa kuormitusta. Lähtökohtaisesti uusilla kortteli- ja katualueilla muodostuvia sade- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Mikäli kaavoitettavan alueen sade- ja kuivatusvesiä on tarkoitus johtaa radan sivuoihin tai radan alittaviin rumpuihin, tulee rummun kapasiteetin riittävyys selvittää luotettavalla tavalla. Tarkastelut on tehtävä ohjeen Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu (Väyläviraston ohjeita 93/2023) mukaisesti. Tarvittaessa tontin alueella muodostuvat hulevedet on tällöinkin viivytettävät tontin alueella ennen hulevesien ohjaamista rautatien kuivatusjärjestelmiin. Vastuu kustannuksista on tällöin kunnalla tai alueen toteuttajalla.



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

Kaavoissa radan varteen ei tule osoittaa istutettavaa kasvillisuutta, josta voi aiheutua haittaa rautatieliikenteelle. Esim. korkeakasvuiset puut (mahdollisia riskipuita) ja lehtipuut ovat täten ei-toivottuja. Ratalain 37 § mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle raiteen keskilinjasta. Tällä alueella radanpitäjällä on oikeus poistaa rautatien turvallisuutta vaarantava kasvillisuus tai rajoittaa sen korkeutta.

Edellä mainitulla rautatien suoja-alueella on voimassa myös ratalain 39 § mukaiset toimenpiderajoitukset. Toimenpiderajoitusten mukaan rautatien suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa, tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa rautatieliikenteen turvallisuudelle tai haittaa radanpidolle.

Vastine: Väyläviraston huomiot on osoitettu asemakaavakartan yleisissä määräyksissä 4-10. Lisäksi kaavahanketta varten on laadittu liikennemelu- ja tärinä- ja runkomeluserelvitykset ja ne ovat luettavissa ja ladattavissa kaavahankkeen verkkosivuilta. Selvitykset on käyty olennaisilta osiltaan läpi kaavaselostuksen kohdassa 2.2. Suunnittelutilanne. Tontti on valtaosiltaan jo nykyisin kovaa pintaa. Tontin etelä- ja länsiosassa on nykyisellään vettä imevää pintaa, joka vähenee jonkin verran kaavamuutoksen myötä. Alueella on hulevesiverkosto, jonka kapasiteetin pitäisi riittää tontin hulevesille viivytettynä. Viivytyks on tällä hetkellä edellytetty kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Mielipide 1

- kaavamuutos voi parhaimmillaan ja hyvin toteutettuna lisätä asuin ympäristön viihtyisyyttä
- kaavamuutos voi olla yleisen edun kannalta perusteltu
- kaavamuutos sisältää kuitenkin merkittäviä riskejä asuin ympäristön viihtyisyyden ja kaupunkikuvan kannalta
- kaavassa tulee huomioida Tiaisenpuiston ja Tiaisenkadun ainutlaatuinen kaupunkimaisemakokonaisuus
- kaavassa tulee huomioida ratapihan kulttuurihistoriallinen kokonaisuus ja jatkumo Penttilästä, Niinivaaralta aseman kautta Sortavalankadulle



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

- Rakentamisen tulisi tapahtua pääasiassa olemassa olevien rakennusten paikoille, mahdollisimman kauas Tiaisenkatu 11:stä alkavasta omakotialueesta
- kerrokorkeudessa ja kerrosalassa tulisi pitäytyä kohtuudessa
- tulisi ainakin selvittää ja harkita Tiaisenkadun puoleisen rakennuksen osan suojelua tai osittaista suojelua
- Tiaisenkatu 7-9:n ja Tiaisenkatu 11:n väliset puut tulisi säästää. Etenkin suurilla puilla on merkittävä asumisviihtyisyyttä lisäävä merkitys, lisäksi ne viilentävät ja varjostavat helteellä ratkaisevasti
- hulevesien hallintaan luonnonmukaisin ratkaisuin ja läpäisemättömien pintojen rajoittamiseen on kiinnitettävä huomiota. Tällä hetkellä Tiaisenkatu 7-9:n hulevedet virtaavat kovalla sateella suoraan Tiaisenkadulle
- Karjalankadun kiertoliittymän tulee olla rakennettu ennen kuin mahdollinen rakentaminen Tiaisenkatu 7-9:ssä alkaa. Rakentamisen aikaisen liikenteen haitta on kohtuuton, jos se kulkee Huvilakadun kautta. Lisäksi Huvilakadun ja Tikkamäentien risteys ei sovellu laajamittaiseen kuorma-autoliikenteeseen

Vastine: Suunnittelualue (Tiaisenkatu 7), Tiaisenkadun pientalot sekä Tiaisenpuisto muodostavat seudullisesti merkittävän Tiaisenkadun miljööön rakennuskulttuurialueen, joka on merkitty Joensuun seudun yleiskaavaan 2020. Merkinän taustalla on Joensuun seudun kulttuuriympäristöselvitys (Outi Suoranta, 2006). Rakennuskulttuuri-merkintää täydentävän yleiskaavamääräyksen mukaan ”mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa”, eli asemakaavassa.

Tiaisenkatu 7 asemakaavahanketta varten on teetetty useita selvityksiä, kuten rakennushistoriaselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2024) ja rakennuksen kuntoselvitysraportti (Sitowise Oy, 2024). Rakennushistoriaselvityksessä on käyty läpi kohteen rakentamishistoria, muutosvaiheet sekä rakennushistorialliset arvot. Rakennus on alun perin peräisin vuosilta 1935–1936 ja sitä on korotettu Tiaisenkadun puoleiselta osaltaan 1950-luvun alussa. Rakennus on alkujaan toiminut Tie- ja vesirakennushallituksen (TVH) korjaamona ja se on muutettu 1970-luvun lopulla VR:lle toimistokäyttöön.



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

Kuntoselvitysraportissa on luokiteltu rakennuksen kunto sekä arvioitu mahdollisia korjauskustannuksia ja korjaamisen tapaa. Raportin perusteella vanhan tiilirakennuksen säilyttäminen edellyttäisi rakennuksen laajamittaista peruskorjaamista. Korjausasteeksi on arvioitu 95–97 % ja kustannuksiksi noin 6–7 miljoonaa euroa. Neliöhinnaksi korjaukselle muodostuisi noin 3000...3500 €/m².

Näiden selvitysten lisäksi VR-Yhtymä Oy on teettänyt kohteesta maaperän pilaantuneisuustutkimuksen ja kunnostustarpeen arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2020) ja asbesti- ja haitta-ainekartoituksen (Insinööritoimisto 2K Oy, 2021).

Tehtyjen selvitysten perusteella näyttää siltä, että rakennuksen kalliinkin korjaamisen jälkeen voi omistajalle edelleen jäädä riski tai epävarmuus siitä, saadaanko kohde muutettua täysin uuteen suunniteltuun pääkäyttötarkoitukseen, eli asumiseen.

Kaupunki ja kaavamuutoksen hakija ovat neuvotelleet rakennuksen osittaisesta suojelumahdollisuudesta. Edellä mainittujen epävarmuuksien vuoksi hakija ei ole halukas rakennuksen tai edes sen osan suojeluun.

Kaavaluonnoksia varten kaupunki esitti hakijalle vaihtoehtoa, jossa Tiaisenkadun miljööön kannalta olennaisempi, Tiaisenkadun varteen sijoittuva kaksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu, mutta hakija ei ole halukas varsinkaan tämän rakennusosan suojeluun. Rakennusosa on kohtalaisen laaja, noin 1200 k-m², jolloin korjauskustannukset voisivat neliöhinnan perusteella olla noin 3,6–4,2 miljoonaa euroa. Kalliin korjauksen jälkeenkin voi vielä jäädä epävarmuus tilojen terveelliseen käyttöön.

Hakija laati vastaehdotuksena luonnosvaiheen suojeluvaihtoehtoa varten luonnoksen, jossa Suvantosillan puoleinen yksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu tontilla siten, että rakennukseen olisi sijoitettu asumisen kannalta toisarvoisia tiloja, kuten auto- ja polkupyöräpaikkoja. Ratkaisumalli kuitenkin vähentää hakijan tavoittelemaa kerrosalan määrää tontilla merkittävästi,



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

jolloin tämä vaihtoehto, Ve3, voisi johtaa päätöksentekoon edetessään kaava-hankkeen raukeamiseen. Vaihtoehto on kuitenkin yhtenä kaavaluonnoksena nähtävänä ja arvioitavana. Hakijan tavoitteena on alusta asti ollut 5600 k-m2 laajuinen uudisrakentamisen määrä jaettuna kahteen, toteuttamiskelpoiseen rakennushankkeeseen. Ve1 ja Ve2 ovat toisiinsa nähden hieman eri versioita tästä tavoitteesta. Uudisrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kaikissa vaihtoehdoissa 6–10 kerroksen välillä. Kaavaselostuksen liitteenä on alustavat havainnekuvat eri vaihtoehtoista. Lopullisen kaavaehdotuksen ratkaisumalli ratkennee luonnosvaiheen nähtävilläolon ja saadun palautteen jälkeen.

Suunnittelualan kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti ja Tiaisenkadun miljöö on huomioitu kaikissa luonnosvaihtoehtoissa. Luonnoksissa on kaavamääräys, jonka mukaan tontille tehtävissä rakennuksissa ja rakennelmissa on huomioitava sekä Tiaisenkadun miljöö että kohteen keskeinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti. Rakennuksissa ja rakennelmissa on käytettävä korkeatasoisia ja paikan historiasta ammentavia materiaaleja.

Kaupunki neuvotteli hakijan kanssa myös tontin etelärajan tuntumassa olevan puuston säilyttämismahdollisuuksista. Puuston säilyttäminen johtaisi siihen, että tontin kerrosalan määrää pitäisi huomattavasti laskea, koska tila kerrosalan edellyttämään pysäköintiin samalla pienenesi. Toinen vaihtoehto olisi ratkaista pysäköinti rakenteellisesti, jolloin pysäköinti ei veisi niin paljon tontin vapaata tilaa ja samalla säästyisi tilaa myös viherrakentamista varten. Molemmat vaihtoehdot osoittautuivat hakijalle mahdottomiksi. Hakija ei ole valmis tinkimään kerrosalan määrästä eikä myöskään tekemään rakenteellista pysäköintiä. Kaavaselostuksen kohdassa 2.3 Tavoitteet on käyty läpi kaupungin laatimat vaihtoehtoiset luonnokset, joiden pohjalta hakijan kanssa neuvoteltiin tontin ratkaisumallista.

Kaavahankkeella ei tehdä muutoksia suunnittelualan viereiseen Tiaisenuuhtoon. Toki maisema puustosta suunnittelualan suuntaan muuttuu kaavahankkeen toteutuksen myötä. Karjalankatu – Tikkamäentie -kiertoliittymä on tarkoitus rakentaa Tiaisenkadun pohjoispäähän vuoden 2025 aikana. Kaavamuutos kiertoliittymää varten on hyväksytty vuonna 2022. Kiertoliittymän



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

rakentamisella on vaikutuksia Tiaisenuiston nykyisin hahmottuvaan laajuuteen, sillä vuoden 2022 kaavamuutoksessa katualueen ja puistoalueen välistä rajaa on muutettu.

Tiaisenkatu 7 hankkeen toteutus on mahdollista sitten, kun asemakaava on saanut lainvoiman, tontti on muodostettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi, mahdolliset tontin pilaantuneet kohteet on puhdistettu viranomaisen edellyttämällä tavalla ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Alustavan aikataulun mukaan kaavan hyväksymiskäsittely olisi vuoden 2025 loppukesällä.

Mielipide 2

Olen vahvasti sitä mieltä, että vanhaa VR:n tiilirakennusta ei tulisi purkaa. Rakennus on tyyliltään Joensuussa harvinaisuus, joten sitä pitäisi pikemminkin suojella. Esimerkiksi Tampereella on paljon vanhoja samankaltaisia tiilirakennuksia, joita ei ole purettu vaan ne on otettu osaksi kaupunkimaisemaa ja hyötykäyttöön. Voisiko kyseistä rakennusta hyödyntää esimerkiksi asuinkäytössä?

Olen toki myös huolissani rakentamisen/purkamisen aiheuttamasta metelistä ja liikennejärjestelyistä. Kadulla on jo ennestään hyvin vähän parkkipaikkoja, joten työkoneiden yms myötä tila luultavasti vähenisi entisestään. Ja jos tontille rakennetaan lisää taloja, miten parkkipaikkaongelma aiotaan ratkaista?

Vastine: Suunnittelualue (Tiaisenkatu 7), Tiaisenkadun pientalot sekä Tiaisenuisto muodostavat seudullisesti merkittävän Tiaisenkadun miljööön rakennuskulttuurialueen, joka on merkitty Joensuun seudun yleiskaavaan 2020. Merkinän taustalla on Joensuun seudun kulttuuriympäristöselvitys (Outi Suoranta, 2006). Rakennuskulttuuri-merkintää täydentävän yleiskaavamääräyksen mukaan ”mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa”, eli asemakaavassa.



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

Tiaisenkatu 7 kaavahanketta varten on teetetty useita selvityksiä, kuten rakennushistoriaselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2024) ja rakennuksen kuntoselvitysraportti (Sitowise Oy, 2024). Rakennushistoriaselvityksessä on käyty läpi kohteen rakentamishistoria, muutospvaiheet sekä rakennushistorialliset arvot. Rakennus on alun perin peräisin vuosilta 1935–1936 ja sitä on korotettu Tiaisenkadun puoleiselta osaltaan 1950-luvun alussa. Rakennus on alkujaan toiminut Tie- ja vesirakennushallituksen (TVH) korjaamona ja se on muutettu 1970-luvun lopulla VR:lle toimistokäyttöön.

Kuntoselvitysraportissa on luokiteltu rakennuksen kunto sekä arvioitu mahdollisia korjauskustannuksia ja korjaamisen tapaa. Raportin perusteella vanhan tiilirakennuksen säilyttäminen edellyttäisi rakennuksen laajamittaista peruskorjaamista. Korjausasteeksi on arvioitu 95–97 % ja kustannuksiksi noin 6–7 miljoonaa euroa. Neliö hinnaksi korjaukselle muodostuisi noin 3000...3500 €/m².

Näiden selvitysten lisäksi VR-Yhtymä Oy on teettänyt kohteesta maaperän pilaantuneisuustutkimuksen ja kunnostustarpeen arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2020) ja asbesti- ja haitta-ainekartoituksen (Insinööritoimisto 2K Oy, 2021).

Tehtyjen selvitysten perusteella näyttää siltä, että rakennuksen kalliinkin korjaamisen jälkeen voi omistajalle edelleen jäädä riski tai epävarmuus siitä, saadaanko kohde muutettua täysin uuteen suunniteltuun pääkäyttötarkoitukseen, eli asumiseen.

Kaupunki ja kaavamuutoksen hakija ovat neuvotelleet rakennuksen osittaisesta suojelumahdollisuudesta. Edellä mainittujen epävarmuuksien vuoksi hakija ei ole halukas rakennuksen tai edes sen osan suojeluun.

Kaavaluonnoksia varten kaupunki esitti hakijalle vaihtoehtoa, jossa Tiaisenkadun miljööön kannalta olennaisempi, Tiaisenkadun varteen sijoittuva kaksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu, mutta hakija ei ole halukas varsinkaan tämän rakennusosan suojeluun. Rakennusosa on kohtalaisen laaja, noin



1200 k-m², jolloin korjauskustannukset voisivat neliöhinnan perusteella olla noin 3,6–4,2 miljoonaa euroa. Kalliin korjauksen jälkeenkin voi vielä jäädä epävarmuus tilojen terveelliseen käyttöön.

Hakija laati vastaehdotuksena luonnosvaiheen suojeluvaihtoehtoa varten luonnoksen, jossa Suvantosillan puoleinen yksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu tontilla siten, että rakennukseen olisi sijoitettu asumisen kannalta toisarvoisia tiloja, kuten auto- ja polkupyöräpaikkoja. Ratkaisumalli kuitenkin vähentää hakijan tavoittelemaa kerrosalan määrää tontilla merkittävästi, jolloin tämä vaihtoehto, Ve3, voisi johtaa päätöksentekoon edetessään kaavahankkeen raukeamiseen. Vaihtoehto on kuitenkin yhtenä kaavaluonnoksena nähtävänä ja arvioitavana. Hakijan tavoitteena on alusta asti ollut 5600 k-m² laajuinen uudisrakentamisen määrä jaettuna kahteen, toteuttamiskelpoiseen rakennushankkeeseen. Ve1 ja Ve2 ovat toisiinsa nähden hieman eri versioita tästä tavoitteesta. Uudisrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kaikissa vaihtoehtoissa 6–10 kerroksen välillä. Kaavaselostuksen liitteenä on alustavat havainnekuvat eri vaihtoehtoista. Lopullisen kaavaehdotuksen ratkaisumalli ratkennee luonnosvaiheen nähtävilläolon ja saadun palautteen jälkeen.

Suunnittelualueen kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti ja Tiaisenkadun miljöö on huomioitu kaikissa luonnosvaihtoehtoissa. Luonnoksissa on kaavamääräys, jonka mukaan tontille tehtävissä rakennuksissa ja rakennelmissa on huomioitava sekä Tiaisenkadun miljöö että kohteen keskeinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti. Rakennuksissa ja rakennelmissa on käytettävä korkeatasoisia ja paikan historiasta ammentavia materiaaleja.

Hanketta koskevat tavanomaiset kaupungin edellyttämät pysäköintivaatimukset, jotka on merkitty kaavakarttaan. Autopaikkoja on tehtävä tontille kaavakarttaan merkityn kerrosalan mukaisesti, esimerkiksi asuinkehteissa Niinivaaralla 1ap/85 k-m², lisäksi vieraspaikat 1ap/ alkava 1500 k-m². Hanke lisää liikennettä arviolta noin 100–150 asukkaan mukaisesti. Toisaalta kohde sijoittuu joensuulaisittain melko keskeiseen sijaintiin, jossa kaikki keskustan ja Niinivaaran työpaikat, koulut ja palvelut sijoittuvat kävely- ja pyörämatkan päähän. Auton käyttö saattaa olla vähäisempää.



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

Toteutusvaiheessa hankkeesta voi koitua ympäristöön jonkinlaista rakentamisesta johtuvaa haittaa, kuten meteliä ja työmaaliikennettä, joka on kuitenkin luonteeltaan väliaikaista. Tiaisenkatu 7 hankkeen toteutus on mahdollista siten, kun asemakaava on saanut lainvoiman, tontti on muodostettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi, mahdolliset tontin pilaantuneet kohteet on puhdistettu viranomaisen edellyttämällä tavalla ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Alustavan aikataulun mukaan kaavan hyväksymiskäsittely olisi vuoden 2025 loppukesällä.

Lähiympäristössä on lisäksi toinen rakennushanke, josta voi koitua väliaikaista meteliä ja työmaaliikennettä, Karjalankatu – Tikkamäentie -kiertoliittymä, joka on tarkoitus rakentaa vuoden 2025 aikana.

Mielipide 3

Haluan jättää valituksen Tiaisenkatu 7:n valmisteilla olevasta kaavasta. Mikäli kaava hyväksytään sellaisenaan, tuo se sietämättömän suuret negatiiviset vaikutukset alueen kaupunkikuvaan, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, kuten myös ympäröiviin alueisiin.

Kaupunki on jo muutenkin hävittänyt vanhaa rakennuskantaa tuhottoman paljon.

Haluan kirjattavaksi ehdotuksena, että säilytetään nykyiset rakennukset ja tehdään niihin asumisen vaatimat muutokset, kuten esimerkiksi Aittarannassa aikanaan tehtiin! Ellei tämä ole mahdollista, uusissa kerrostaloissa saisi olla maksimissaan neljä (4) kerrosta ja niiden ulkonäkö noudattelisi entisten rakennusten ulkonäköä.

Vastine: Kaavahanke on tällä hetkellä luonnosvaiheessa. Nähtävillä on kolme vaihtoehtoa, joista voi jättää mielipiteen. Luonnosvaiheen jälkeen, kun on saatu palautteet luonnoksista, on tarkoitus muodostaa yksi kaavaehdotus, jonka sitten on tarkoitus edetä päätöksentekoon.



Suunnittelualue (Tiaisenkatu 7), Tiaisenkadun pientalot sekä Tiaisenpuisto muodostavat seudullisesti merkittävän Tiaisenkadun miljööön rakennuskulttuurialueen, joka on merkitty Joensuun seudun yleiskaavaan 2020. Merkinnän taustalla on Joensuun seudun kulttuuriympäristöselvitys (Outi Suoranta, 2006). Rakennuskulttuuri-merkintää täydentävän yleiskaavamääräyksen mukaan ”mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa”, eli asemakaavassa.

Tiaisenkatu 7 asemakaavahanketta varten on teetetty useita selvityksiä, kuten rakennushistoriaselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2024) ja rakennuksen kuntoselvitysraportti (Sitowise Oy, 2024). Rakennushistoriaselvityksessä on käyty läpi kohteen rakentamishistoria, muutosvaiheet sekä rakennushistorialliset arvot. Rakennus on alun perin peräisin vuosilta 1935–1936 ja sitä on korotettu Tiaisenkadun puoleiselta osaltaan 1950-luvun alussa. Rakennus on alkujaan toiminut Tie- ja vesirakennushallituksen (TVH) korjaamona ja se on muutettu 1970-luvun lopulla VR:lle toimistokäyttöön.

Kuntoselvitysraportissa on luokiteltu rakennuksen kunto sekä arvioitu mahdollisia korjauskustannuksia ja korjaamisen tapaa. Raportin perusteella vanhan tiilirakennuksen säilyttäminen edellyttäisi rakennuksen laajamittaista peruskorjaamista. Korjausasteeksi on arvioitu 95–97 % ja kustannuksiksi noin 6–7 miljoonaa euroa. Neliöhinnaksi korjaukselle muodostuisi noin 3000...3500 €/m².

Näiden selvitysten lisäksi VR-Yhtymä Oy on teettänyt kohteesta maaperän pilaantuneisuustutkimuksen ja kunnostustarpeen arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2020) ja asbesti- ja haitta-ainekartoituksen (Insinööritoimisto 2K Oy, 2021).

Tehtyjen selvitysten perusteella näyttää siltä, että rakennuksen kalliinkin korjaamisen jälkeen voi omistajalle edelleen jäädä riski tai epävarmuus siitä, saadaanko kohde muutettua täysin uuteen suunniteltuun pääkäyttötarkoitukseen, eli asumiseen.



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

Kaupunki ja kaavamuutoksen hakija ovat neuvotelleet rakennuksen osittaisesta suojelumahdollisuudesta. Edellä mainittujen epävarmuuksien vuoksi hakija ei ole halukas rakennuksen tai edes sen osan suojeluun.

Kaavaluonnoksia varten kaupunki esitti hakijalle vaihtoehtoa, jossa Tiaisenkadun miljööön kannalta olennaisempi, Tiaisenkadun varteen sijoittuva kaksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu, mutta hakija ei ole halukas varsinkaan tämän rakennusosan suojeluun. Rakennusosa on kohtalaisen laaja, noin 1200 k-m², jolloin korjauskustannukset voisivat neliöhinnan perusteella olla noin 3,6–4,2 miljoonaa euroa. Kalliin korjauksen jälkeenkin voi vielä jäädä epävarmuus tilojen terveelliseen käyttöön.

Hakija laati vastaehdotuksena luonnosvaiheen suojeluvaihtoehtoa varten luonnoksen, jossa Suvantosillan puoleinen yksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu tontilla siten, että rakennukseen olisi sijoitettu asumisen kannalta toisarvoisia tiloja, kuten auto- ja polkupyöräpaikkoja. Ratkaisumalli kuitenkin vähentää hakijan tavoittelemaa kerrosalan määrää tontilla merkittävästi, jolloin tämä vaihtoehto, Ve3, voisi johtaa päätöksentekoon edetessään kaavahankkeen raukeamiseen. Vaihtoehto on kuitenkin yhtenä kaavaluonnoksena nähtävänä ja arvioitavana. Hakijan tavoitteena on alusta asti ollut 5600 k-m² laajuinen uudisrakentamisen määrä jaettuna kahteen, toteuttamiskelpoiseen rakennushankkeeseen. Ve1 ja Ve2 ovat toisiinsa nähden hieman eri versioita tästä tavoitteesta. Uudisrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kaikissa vaihtoehtoissa 6–10 kerroksen välillä. Kaavaselostuksen liitteenä on alustavat havainnekuvat eri vaihtoehtoista. Lopullisen kaavaehdotuksen ratkaisumalli ratkennee luonnosvaiheen nähtävilläolon ja saadun palautteen jälkeen.

Suunnittelualueen kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti ja Tiaisenkadun miljöö on huomioitu kaikissa luonnosvaihtoehtoissa. Luonnoksissa on kaavamääräys, jonka mukaan tontille tehtävissä rakennuksissa ja rakennelmissa on huomioitava sekä Tiaisenkadun miljöö että kohteen keskeinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti. Rakennuksissa ja rakennelmissa on käytettävä korkeatasoisia ja paikan historiasta ammentavia materiaaleja.



Mielipide 4

Tiaisenkadun miljö on yleiskaavassa suojeltu. Tontilla sijaitseva TVH:n vanha konttori ja sittemmin VR on tärkeä osa kaupunkinäköä Joensuun keskustaan saavuttaessa ja etenkin Tiaisenkadun miljöille. Suunniteltu käyttötarkoituksen muutos ei sovellu alueelle ja vastustan sen laatimista.

Kaavahankkeen käyttötarkoituksen muuttaminen ja kerrosalan määrän lisääminen edellyttää vähintään olemassa olevan rakennuksen arvon, kunnan ja jatkokäytön selvittämistä yleiskaavan hengen mukaisesti. Tiaisenkadun ainutlaatuinen omakoti-ilme, Olli Tiaisen puisto ja läheiset vanhat VR:n kerrostalot muodostavat harmonisen kokonaisuuden, jota nyt suunniteltu hanke törkeästi rikkoo.

Tiaisenkatu 7 ei sovellu asuntorakentamiseen ratapihan ja Suvantosillan liikennemelun vuoksi.

Mikäli kuitenkin päätetään jatkaa, olisi tarkoituksenmukaista järjestää alueesta suunnittelukilpailu. Sen perusteella voisi löytyä ratkaisu alueelle sopivasta rakentamisesta. Ei suinkaan 11 kerroksisia betonikolosseja, jotka pahimmassa tapauksessa jäävät kesken niin kuin läheisessä Penttilänrannassa. Lisäksi peittävät Karjalankadun ja Tikkamäentien kerrostalojen näkymät. Yleisötilaisuudessa esitetty peruste Joensuun kerrostalorakentamisen tarpeesta tässä taloustilanteessa on kestämaton. Joensuun väestö vähenee tutkimusten mukaan 2030 luvulla. Aseman seudun seitsemän kerrostalon hanketta ei ole edes aloitettu. Penttilässä ratapihan keskustan puolella vapautunut tila tulee ensin ottaa käyttöön, ennen kuin puretaan vanhaa arvokasta miljöötä.

Vastine: Suunnittelualue (Tiaisenkatu 7), Tiaisenkadun pientalot sekä Tiaisenpuisto muodostavat seudullisesti merkittävän Tiaisenkadun miljöön rakennuskulttuurialueen, joka on merkitty Joensuun seudun yleiskaavaan 2020. Merkinnän taustalla on Joensuun seudun kulttuuriympäristöselvitys (Outi Suoranta, 2006). Rakennuskulttuuri-merkintää täydentävän



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

yleiskaavamääräyksen mukaan ”mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa”, eli asemakaavassa.

Tiaisenkatu 7 asemakaavahanketta varten on teetetty useita selvityksiä, kuten rakennushistoriaselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2024) ja rakennuksen kuntoselvitysraportti (Sitowise Oy, 2024). Rakennushistoriaselvityksessä on käyty läpi kohteen rakentamishistoria, muutosvaiheet sekä rakennushistorialliset arvot. Rakennus on alun perin peräisin vuosilta 1935–1936 ja sitä on korotettu Tiaisenkadun puoleiselta osaltaan 1950-luvun alussa. Rakennus on alkujaan toiminut Tie- ja vesirakennushallituksen (TVH) korjaamona ja se on muutettu 1970-luvun lopulla VR:lle toimistokäyttöön.

Kuntoselvitysraportissa on luokiteltu rakennuksen kunto sekä arvioitu mahdollisia korjauskustannuksia ja korjaamisen tapaa. Raportin perusteella vanhan tiilirakennuksen säilyttäminen edellyttäisi rakennuksen laajamittaista peruskorjaamista. Korjausasteeksi on arvioitu 95–97 % ja kustannuksiksi noin 6–7 miljoonaa euroa. Neliöhinnaksi korjaukselle muodostuisi noin 3000...3500 €/m².

Näiden selvitysten lisäksi VR-Yhtymä Oy on teettänyt kohteesta maaperän pilaantuneisuustutkimuksen ja kunnostustarpeen arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2020) ja asbesti- ja haitta-ainekartoituksen (Insinööritoimisto 2K Oy, 2021).

Tehtyjen selvitysten perusteella näyttää siltä, että rakennuksen kalliinkin korjaamisen jälkeen voi omistajalle edelleen jäädä riski tai epävarmuus siitä, saadaanko kohde muutettua täysin uuteen suunniteltuun pääkäyttötarkoitukseen, eli asumiseen.

Kaupunki ja kaavamuutoksen hakija ovat neuvotelleet rakennuksen osittaisesta suojelumahdollisuudesta. Edellä mainittujen epävarmuuksien vuoksi hakija ei ole halukas rakennuksen tai edes sen osan suojeluun.



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

Kaavaluonnoksia varten kaupunki esitti hakijalle vaihtoehtoa, jossa Tiaisenkadun miljöön kannalta olennaisempi, Tiaisenkadun varteen sijoittuva kaksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu, mutta hakija ei ole halukas varsinkaan tämän rakennusosan suojeluun. Rakennusosa on kohtalaisen laaja, noin 1200 k-m², jolloin korjauskustannukset voisivat neliöhinnan perusteella olla noin 3,6–4,2 miljoonaa euroa. Kalliin korjauksen jälkeenkin voi vielä jäädä epävarmuus tilojen terveelliseen käyttöön.

Hakija laati vastaehdotuksena luonnosvaiheen suojeluvaihtoehtoa varten luonnoksen, jossa Suvantosillan puoleinen yksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu tontilla siten, että rakennukseen olisi sijoitettu asumisen kannalta toisarvoisia tiloja, kuten auto- ja polkupyöräpaikkoja. Ratkaisumalli kuitenkin vähentää hakijan tavoittelemaa kerrosalan määrää tontilla merkittävästi, jolloin tämä vaihtoehto, Ve3, voisi johtaa päätöksentekoon edetessään kaavahankkeen raukeamiseen. Vaihtoehto on kuitenkin yhtenä kaavaluonnoksena nähtävänä ja arvioitavana. Hakijan tavoitteena on alusta asti ollut 5600 k-m² laajuinen uudisrakentamisen määrä jaettuna kahteen, toteuttamiskelpoiseen rakennushankkeeseen. Ve1 ja Ve2 ovat toisiinsa nähden hieman eri versioita tästä tavoitteesta. Uudisrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kaikissa vaihtoehtoissa 6–10 kerroksen välillä. Kaavaselostuksen liitteenä on alustavat havainnekuvat eri vaihtoehtoista. Lopullisen kaavaehdotuksen ratkaisumalli ratkennee luonnosvaiheen nähtävilläolon ja saadun palautteen jälkeen.

Suunnittelualueen kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti ja Tiaisenkadun miljöö on huomioitu kaikissa luonnosvaihtoehtoissa. Luonnoksissa on kaavamääräys, jonka mukaan tontille tehtävissä rakennuksissa ja rakennelmissa on huomioitava sekä Tiaisenkadun miljöö että kohteen keskeinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti. Rakennuksissa ja rakennelmissa on käytettävä korkeatasoisia ja paikan historiasta ammentavia materiaaleja.

Jotta suunnittelualue voisi muuttaa asuinkäyttöön, on kaavaa varten laadittu myös liikennemelu- ja tärinä- ja runkomeluselvitykset. Kaikki kaavatyötä varten tehdyt selvitykset ovat kaavahankkeen oheismateriaalia ja ne ovat luettavissa ja ladattavissa kaavahankkeen verkkosivuilta. Lisäksi kaikki selvitykset



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

on käyty olennaisilta osiltaan läpi kaavaselostuksen kohdassa 2.2. Suunnittelutilanne.

Joensuun kaupunki on kasvanut vuodesta 2010 tähän päivään yli 5000 asukkaalla. Viimeisimmässä Tilastokeskuksen väestöennusteessa Joensuu kasvaisi vuoteen 2045 mennessä edelleen lähes 3500 asukkaalla. Jos viimeaikainen kehitys jatkuu tai kiihtyy entisestään, on kysyntää nimenomaan keskeisille, koulujen, palveluiden ja työpaikkojen lähelle sijoittuville asuinpaikoille. Niinivaara on joensuulaisittain keskeinen, kävely- ja pyörämatkan päähän keskustasta sijoittuva asuinalue, joka myös kaupungin omien, vuoteen 2035, ulottuvien ennusteiden mukaan kasvaa noin 1800 asukkaalla. Tiaisenkatu 7 kaavamuutos on ennusteiden mukainen ja myös kaupungin tavoitteiden mukainen hanke. Lisäksi tontin nykyinen teollisuus- ja varastopainotteinen käyttötarkoitus ei ole enää paikan sijaintiin nähden ajantasainen, eikä kiinteistön nykyisellä omistajalla ole kiinteistölle käyttöä.

Rakentaminen on melko suhdanneherkkää toimintaa, johon vaikuttaa muun muassa yleinen taloustilanne ja saatavan lainoituksen korko. Kautta Suomen rakentaminen on ollut viime aikoina laskusuhdanteessa, mukaan lukien Joensuu ja kaupungin oman tontinluovutuksen kannalta keskeinen Penttilänranta. Toisaalta asemakaavoitus laskusuhdanteen aikana voi olla myös ajankohtana hyvä, ennakoiva toimi. Kaavamuutos vie prosessina kuitenkin aina oman aikansa. Tiaisenkatu 7 hankkeen toteutus on mahdollista sitten, kun asemakaava on saanut lainvoiman, tontti on muodostettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi, mahdolliset tontin pilaantuneet kohteet on puhdistettu viranomaisen edellyttämällä tavalla ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Alustavan aikataulun mukaan kaavahanke olisi hyväksymiskäsittelyssä loppukesästä 2025.

Mielipide 5 (Niinivaaran asukasyhdistys)

Tiaisenkatu on kokonaisuutena ollut radan puolelta harmoninen vanhojen omakotitalojen rivi, jonka alussa on ollut tämä kaavoituksen kohteena ollut 2-kerroksinen punatiilitalo. Mielestämme korkea kerrostalo ei sovi tähän



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

kokonaisuuteen! Kerrostalo ehken sopisi maisemaan enintään 4-kerroksisena. Vaikka sillan muilla puolilla onkin korkeita taloja, niin siellä ei ole ollut entistä talomaisemaa, johon niitä olisi pitänyt sijoittaa. Joensuussa on tehty monia onnistuneita kokonaisuuksia uudisrakentamisessa - tehdään tässäkin. Nyt on kyse kaupunkikulttuurisen maiseman mahdollisesta menetyksestä, jolloin puhutaan myös Tiaisenpuiston arvostuksesta. Puistoa tulee rasittamaan jo hyväksytyt yhteys liikenneympyrään Tiaisenkadulta. Tämä yhteys toivottavasti toteutuu jo ennen minkään rakentamisen toteuttamista, koska Huvilakadun mutka kaava-alueelle on vaarallinen suurelle liikenteelle. Huvilakadun vieressä on opiskelija-asuntojen lasten leikkipaikka ja liittymä Tikkamäentielle on haasteellinen raskasliikenteelle.

Kaikkein parasta mielestämme olisi, jos Tiaisenkadun suuntainen tiilitalo voitaisiin uudistaa/ korjausrakentaa käyttöön ja uudisrakentaminen tapahtuisi sillan/radan puolelle, jolloin väli jo olemassa oleviin taloihin jäisi mahdollisimman suureksi. Olemassa olevaa puusto on hyvä säilyttää yhteyttä luomaan ja rajaamaan alueita erilaisten rakennuskantojen välille. Samalla ne (koivurivistö) antaa näkösuojaa.

Vastine: Suunnittelualue (Tiaisenkatu 7), Tiaisenkadun pientalot sekä Tiaisenpuisto muodostavat seudullisesti merkittävän Tiaisenkadun miljööön rakennuskulttuurialueen, joka on merkitty Joensuun seudun yleiskaavaan 2020. Merkinän taustalla on Joensuun seudun kulttuuriympäristöselvitys (Outi Suoranta, 2006). Rakennuskulttuuri-merkintää täydentävän yleiskaavamääräyksen mukaan ”mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa”, eli asemakaavassa.

Tiaisenkatu 7 asemakaavahanketta varten on teetetty useita selvityksiä, kuten rakennushistoriaselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2024) ja rakennuksen kuntoselvitysraportti (Sitowise Oy, 2024). Rakennushistoriaselvityksessä on käyty läpi kohteen rakentamishistoria, muutosvaiheet sekä rakennushistorialliset arvot. Rakennus on alun perin peräisin vuosilta 1935–1936 ja sitä on korotettu Tiaisenkadun puoleiselta osaltaan 1950-luvun alussa. Rakennus on



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

alkujaan toiminut Tie- ja vesirakennushallituksen (TVH) korjaamona ja se on muutettu 1970-luvun lopulla VR:lle toimistokäyttöön.

Kuntoselvitysraportissa on luokiteltu rakennuksen kunto sekä arvioitu mahdollisia korjauskustannuksia ja korjaamisen tapaa. Raportin perusteella vanhan tiilirakennuksen säilyttäminen edellyttäisi rakennuksen laajamittaista peruskorjaamista. Korjausasteeksi on arvioitu 95–97 % ja kustannuksiksi noin 6–7 miljoonaa euroa. Neliöhinnaksi korjaukselle muodostuisi noin 3000...3500 €/m².

Näiden selvitysten lisäksi VR-Yhtymä Oy on teettänyt kohteesta maaperän piilantuneisuustutkimuksen ja kunnostustarpeen arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2020) ja asbesti- ja haitta-ainekartoituksen (Insinööritoimisto 2K Oy, 2021).

Tehtyjen selvitysten perusteella näyttää siltä, että rakennuksen kalliinkin korjaamisen jälkeen voi omistajalle edelleen jäädä riski tai epävarmuus siitä, saadaanko kohde muutettua täysin uuteen suunniteltuun pääkäyttötarkoitukseen, eli asumiseen.

Kaupunki ja kaavamuutoksen hakija ovat neuvotelleet rakennuksen osittaisesta suojelumahdollisuudesta. Edellä mainittujen epävarmuuksien vuoksi hakija ei ole halukas rakennuksen tai edes sen osan suojeluun.

Kaavaluonnoksia varten kaupunki esitti hakijalle vaihtoehtoa, jossa Tiaisenkadun miljööön kannalta olennaisempi, Tiaisenkadun varteen sijoittuva kaksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu, mutta hakija ei ole halukas varsinkaan tämän rakennusosan suojeluun. Rakennusosa on kohtalaisen laaja, noin 1200 k-m², jolloin korjauskustannukset voisivat neliöhinnan perusteella olla noin 3,6–4,2 miljoonaa euroa. Kalliin korjauksen jälkeenkin voi vielä jäädä epävarmuus tilojen terveelliseen käyttöön.

Hakija laati vastaehdotuksena luonnosvaiheen suojeluvaihtoehtoa varten luonnoksen, jossa Suvantosillan puoleinen yksikerroksinen rakennusosa olisi



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

suojeltu tontilla siten, että rakennukseen olisi sijoitettu asumisen kannalta toisarvoisia tiloja, kuten auto- ja polkupyöräpaikkoja. Ratkaisumalli kuitenkin vähentää hakijan tavoittelemaa kerrosalan määrää tontilla merkittävästi, jolloin tämä vaihtoehto, Ve3, voisi johtaa päätöksentekoon edetessään kaavahankkeen raukeamiseen. Vaihtoehto on kuitenkin yhtenä kaavaluonnoksena nähtävänä ja arvioitavana. Hakijan tavoitteena on alusta asti ollut 5600 k-m² laajuinen uudisrakentamisen määrä jaettuna kahteen, toteuttamiskelpoiseen rakennushankkeeseen. Ve1 ja Ve2 ovat toisiinsa nähden hieman eri versioita tästä tavoitteesta. Uudisrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kaikissa vaihtoehtoissa 6–10 kerroksen välillä. Kaavaselostuksen liitteenä on alustavat havainnekuvat eri vaihtoehtoista. Lopullisen kaavaehdotuksen ratkaisumalli ratkennee luonnosvaiheen nähtävilläolon ja saadun palautteen jälkeen.

Suunnittelualueen kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti ja Tiaisenkadun miljöö on huomioitu kaikissa luonnosvaihtoehtoissa. Luonnoksissa on kaavamääräys, jonka mukaan tontille tehtävissä rakennuksissa ja rakennelmissa on huomioitava sekä Tiaisenkadun miljöö että kohteen keskeinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti. Rakennuksissa ja rakennelmissa on käytettävä korkeatasoisia ja paikan historiasta ammentavia materiaaleja.

Kaupunki neuvotteli hakijan kanssa myös tontin etelärajan tuntumassa olevan puuston säilyttämismahdollisuuksista. Puuston säilyttäminen johtaisi siihen, että tontin kerrosalan määrää pitäisi huomattavasti laskea, koska tila kerrosalan edellyttämään pysäköintiin samalla pienenesi. Toinen vaihtoehto olisi ratkaista pysäköinti rakenteellisesti, jolloin pysäköinti ei veisi niin paljon tontin vapaata tilaa ja samalla säästyisi tilaa myös viherrakentamista varten. Molemmat vaihtoehdot osoittautuivat hakijalle mahdottomiksi. Hakija ei ole valmis tinkimään kerrosalan määrästä eikä myöskään tekemään rakenteellista pysäköintiä. Kaavaselostuksen kohdassa 2.3 Tavoitteet on käyty läpi kaupungin laatimat vaihtoehtoiset luonnokset, joiden pohjalta hakijan kanssa neuvoteltiin tontin ratkaisumallista.

Kaavahankkeella ei tehdä muutoksia suunnittelualueen viereiseen Tiaisenupuistoon. Toki maisema puistosta suunnittelualueen suuntaan muuttuu



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

kaavahankkeen toteutuksen myötä. Karjalankatu – Tikkamäentie -kiertoliittymä on tarkoitus rakentaa Tiaisenkadun pohjoispäähän vuoden 2025 aikana. Kaavamuutos kiertoliittymää varten on hyväksytty vuonna 2022. Kiertoliittymän rakentamisella on vaikutuksia Tiaisenpuiston nykyisin hahmottuvaan laajuuteen, sillä vuoden 2022 kaavamuutoksessa katualueen ja puistoalueen välistä rajaa on muutettu.

Tiaisenkatu 7 hankkeen toteutus on mahdollista sitten, kun asemakaava on saanut lainvoiman, tontti on muodostettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi, mahdolliset tontin pilaantuneet kohteet on puhdistettu viranomaisen edellyttämällä tavalla ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Alustavan aikataulun mukaan kaavan hyväksymiskäsittely olisi vuoden 2025 loppukesällä.

Mielipide 6

Osallistuimme Tiaisenkatu 7 asemakaavamuutosta koskevaan yleisötilaisuuteen 27.6.2024. Kiitos mahdollisuudesta tutustua asiaan ja keskustella siitä. Haluamme tällä mielipiteellä ottaa kantaa siihen, mitkä näkökohdat asemakaavamuutoksessa tulee mielestämme erityisesti huomioida. Perustelemme tässä näkökohdat, jotka liittyvät erityisesti kaupunkihistoriallisiin ja -ympäristöllisiin sekä arkkitehtonisiin näkökohtiin.

VR:n tiilisen konttorirakennuksen sijainti on erittäin mielenkiintoinen. Se on osa alkuperäiseltä nimeltään Olli Tiaisen kadun rakennuskantaa. Olli Tiaisen katu etelä-pohjoissuunnassa oli yhtenäinen katu, kunnes Suvantosilta rakennettiin, ja katu katkesi Tiaisenkaduksi ja Ollinkaduksi. Tiaisenkatu on nimetty seudulliseksi arvokkaaksi ympäristöksi, ja Ollinkatu kuuluu Suomen tuhannen arvokkaimman rakennusperintökohteen joukkoon ja on suojeltu kaavassa. Toisaalta Karjalankadulla länsi-itäsuunnassa on kerrostalojen vyöhyke. VR:n tiilinen konttorirakennus sijaitsee näiden vyöhykkeiden risteyspisteessä, vastapäätä Olli Tiaisen puistoa. Mielestämme on erittäin tärkeää ottaa tämä sijainti kaavoituksessa huomioon. Kuulimme yleisötilaisuudessa, että suunnitelua oli evästetty ajatuksella, että VR:n tiilinen konttorirakennus tulisi purkaa



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

kokonaan ja rakentaa tontille kerrostaloja, joiden kerrosluvun välys on hyvin suuri. Mielestämme VR:n tiilistä konttorirakennusta ei tule purkaa pois, vaan tontin rakentaminen tulee toteuttaa lisärakentamisena niin, että suurin osa nykyisestä VR:n tiilisestä konttorirakennuksesta säilytetään.

Nähdäksemme VR:n tiilinen konttorirakennus on kaupunkiympäristöllisiltä ja historiallisilta arvoiltaan rakennus, jota ei tule purkaa kokonaisuudessaan. Tiaisenkadun varrella oleva eteläsiipi on kaupunkikuvallisesti tärkein säilytettävä osa. Se on osa Olli Tiaisen kadun jatkumoa. Länsisiipi joelle päin on myös tärkeä, mutta toisaalta kerrostalojen vyöhyke on juuri länsi-itäsuunnassa.

Toivomme, että tämä Joensuussa arvokas tontti, johon voidaan yläkerroksista saada jokinäkymä, suunnitellaan arkkitehtonisesti arvokkaasti. Houkutus halpojen neliöiden massatuotantoon on suuri, mutta VR:n tiilisen konttorirakennuksen huomioiminen rakentamisessa ei välttämättä lopulta, myös purku- ja jätekustannukset huomioiden ole merkittävästi kalliimpi.

Voisimme kuvitella kerrosluvultaan nousevaa täydennysrakentamista, jossa nykyinen VR:n tiilinen konttorirakennus on osa rakennusta. Myös nykyisen rakennuksen päälle voisi harkita rakentamista esimerkiksi osin lasielementeillä. Monenkorkuinen täydennysrakentaminen voi mahdollistaa erilaisia terrassimaisia vihertiloja, jotka voivat nostaa tontin viherkerrointa. Lisäksi esimerkiksi Suvantosillan melusaastetta voidaan häivyttää, jos täydennysrakentamista keskitetään tontin tällä hetkellä tyhjille osille. Pysäköintitilaa voidaan rakentaa uudisosien alimpiin kerroksiin, näin esimerkiksi asunnot eivät jää VR:n tiilisen konttorirakennuksen taakse piiloon. Myös länsisiivestä ainakin kadunpuoleinen fasadi voisi jäädä osaksi rakennusta.

Tiaisenkatu 7 on suunniteltu ALP-kaavamerkintää. Ehdottaisimme, että tämän laajentamista vielä harkittaisiin niin, että ainakin toimistot sisällytettäisiin kaavaan.



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

Yksi suuri kysymys VR:n tiilisen konttorirakennuksen säilyttämisen osalta on, mihin tätä rakennusosaa käytettäisiin. Ilmeisesti rakennuksessa on nyt noin 2000 m² kerrospinta-alaa.

Rakennuksen käyttötarkoitus on aivan oleellinen kysymys suunnittelun kannalta. Tällaiseen rakennukseen voi tehdä ihastuttavia loft-tyyppisiä asuntoja, jotka yleensä ovat hieman arvokkaampia, mutta voivat houkutella ostajia tällaisella sijainnilla. Rakennukseen voi suunnitella myös julkisia tiloja, kuten kahvilatoimintaa, vuokrattavan juhla- ja kokoustilan, galleriatilan, pienempiä tai suurempia liiketiloja, ja jossain vaiheessa neliöt onkin jo käytetty. VR:n tiilistä konttorirakennusta voisi hyödyntää erityisesti kaavamerkin LP-osaan, joskin myös asumiseen.

Haluamme mielipiteellämme painottaa, että kaupunkiympäristön ja sen historiallisen kerrostuman ottaminen huomioon kaavoitusprosessissa on aivan keskeistä. VR:n tiilinen konttorirakennus on sijainniltaan, kuten edellä todettu, merkittävässä kohdassa rakennettua perinneympäristöä.

Joensuu on kaupunkina varsin nuori, eikä rakennushistoriallista kerrostumaa ole kovinkaan paljoa. Kuitenkin nimenomaan historiallinen kaupunkiympäristö tekee kaupungista ympäristönä omaleimaisen. On erittäin tärkeää, että historialliset rakennukset otetaan uudisrakentamisessa osaksi suunnittelua. Tämä on erittäin hyvin onnistunut Suvantosillan länsipuolella korttelissa, jossa vanhat puurakennukset kiertävät uutta kerrostaloa. Tätä on hyvä pitää esimerkkinä muuallakin.

Rakennetun kaupunkiympäristön kannalta on tärkeää ottaa huomioon, että monien uusien rakennusten elinkaariajattelu on verrattain lyhyt. Rakennuksesta riippuen se ei välttämättä muodosta pitkäikäistä rakennusperintöä. Myös tämän takia on erittäin tärkeää pitää kiinni siitä rakennusperinnöstä, joka on jo selvinnyt vähintään useita vuosikymmeniä. Pelkästään tilojen käyttöajattelu niin, että kaupunkiajattelulta ummistetaan silmät, ei ole kaupunkivallisesti riittävää. Oma kysymyksensä on sekin, kuinka mittavaa täydennysrakentamista tontille kannattaa tehdä. Joensuussa on erittäin hyvillä



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

rakennuspaikoilla ratapihan remontista jäänyttä maa-alaa, jolle voi myös tehorakentaa ilman, että sen merkitys historialliselle kaupunkikuvalle on yhtä suuri kuin Tiaisenkatu 7:ssä. Pyydämme ystävällisesti ottamaan mielipiteemme kaavoitussuunnittelussa huomioon. Mielestämme VR:n tiilistä konttorirakennusta ei tule purkaa pois, vaan tontin rakentaminen tulee toteuttaa lisärakentamisena niin, että suurin osa nykyisestä VR:n tiilisestä konttorirakennuksesta säilytetään.

Vastine: Suunnittelualue (Tiaisenkatu 7), Tiaisenkadun pientalot sekä Tiaisenpuisto muodostavat seudullisesti merkittävän Tiaisenkadun miljööön rakennuskulttuurialueen, joka on merkitty Joensuun seudun yleiskaavaan 2020. Merkinän taustalla on Joensuun seudun kulttuuriympäristöselvitys (Outi Suoranta, 2006). Rakennuskulttuuri-merkintää täydentävän yleiskaavamääräyksen mukaan ”mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa”, eli asemakaavassa.

Tiaisenkatu 7 asemakaavahanketta varten on teetetty useita selvityksiä, kuten rakennushistoriaselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2024) ja rakennuksen kuntoselvitysraportti (Sitowise Oy, 2024). Rakennushistoriaselvityksessä on käyty läpi kohteen rakentamishistoria, muutosvaiheet sekä rakennushistorialliset arvot. Rakennus on alun perin peräisin vuosilta 1935–1936 ja sitä on korotettu Tiaisenkadun puoleiselta osaltaan 1950-luvun alussa. Rakennus on alkujaan toiminut Tie- ja vesirakennushallituksen (TVH) korjaamona ja se on muutettu 1970-luvun lopulla VR:lle toimistokäyttöön.

Kuntoselvitysraportissa on luokiteltu rakennuksen kunto sekä arvioitu mahdollisia korjauskustannuksia ja korjaamisen tapaa. Raportin perusteella vanhan tiilirakennuksen säilyttäminen edellyttäisi rakennuksen laajamittaista peruskorjaamista. Korjausasteeksi on arvioitu 95–97 % ja kustannuksiksi noin 6–7 miljoonaa euroa. Neliöhinnaksi korjaukselle muodostuisi noin 3000...3500 €/m².

Näiden selvitysten lisäksi VR-Yhtymä Oy on teettänyt kohteesta maaperän pilaantuneisuustutkimuksen ja kunnostustarpeen arvioinnin (Ramboll Finland



Oy, 2020) ja asbesti- ja haitta-ainekartoituksen (Insinööritoimisto 2K Oy, 2021).

Tehtyjen selvitysten perusteella näyttää siltä, että rakennuksen kalliinkin korjaamisen jälkeen voi omistajalle edelleen jäädä riski tai epävarmuus siitä, saadaanko kohde muutettua täysin uuteen suunniteltuun pääkäyttötarkoitukseen, eli asumiseen.

Kaupunki ja kaavamuutoksen hakija ovat neuvotelleet rakennuksen osittaisesta suojelumahdollisuudesta. Edellä mainittujen epävarmuuksien vuoksi hakija ei ole halukas rakennuksen tai edes sen osan suojeluun.

Kaavaluonnoksia varten kaupunki esitti hakijalle vaihtoehtoa, jossa Tiaisenkadun miljööön kannalta olennaisempi, Tiaisenkadun varteen sijoittuva kaksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu, mutta hakija ei ole halukas varsinkaan tämän rakennusosan suojeluun. Rakennusosa on kohtalaisen laaja, noin 1200 k-m², jolloin korjauskustannukset voisivat neliöhinnan perusteella olla noin 3,6–4,2 miljoonaa euroa. Kalliin korjauksen jälkeenkin voi vielä jäädä epävarmuus tilojen terveelliseen käyttöön.

Hakija laati vastaehdotuksena luonnosvaiheen suojeluvaihtoehtoa varten luonnoksen, jossa Suvantosillan puoleinen yksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu tontilla siten, että rakennukseen olisi sijoitettu asumisen kannalta toisarvoisia tiloja, kuten auto- ja polkupyöräpaikkoja. Ratkaisumalli kuitenkin vähentää hakijan tavoittelemaa kerrosalan määrää tontilla merkittävästi, jolloin tämä vaihtoehto, Ve3, voisi johtaa päätöksentekoon edetessään kaavahankkeen raukeamiseen. Vaihtoehto on kuitenkin yhtenä kaavaluonnoksena nähtävänä ja arvioitavana. Hakijan tavoitteena on alusta asti ollut 5600 k-m² laajuinen uudisrakentamisen määrä jaettuna kahteen, toteuttamiskelpoiseen rakennushankkeeseen. Ve1 ja Ve2 ovat toisiinsa nähden hieman eri versioita tästä tavoitteesta. Uudisrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kaikissa vaihtoehtoissa 6–10 kerroksen välillä. Kaavaselostuksen liitteenä on alustavat havainnekuvat eri vaihtoehtoista. Lopullisen kaavaehdotuksen ratkaisumalli ratkennee luonnosvaiheen nähtävilläolon ja saadun palautteen jälkeen.



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

Suunnittelualan kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti ja Tiaisenkadun miljöö on huomioitu kaikissa luonnosvaihtoehdoissa. Luonnoksissa on kaavamääräys, jonka mukaan tontille tehtävissä rakennuksissa ja rakennelmissa on huomioitava sekä Tiaisenkadun miljöö että kohteen keskeinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti. Rakennuksissa ja rakennelmissa on käytettävä korkeatasoisia ja paikan historiasta ammentavia materiaaleja.

Kaupunki neuvotteli hakijan kanssa myös tontin etelärajan tuntumassa olevan puuston säilyttämismahdollisuuksista. Puuston säilyttäminen johtaisi siihen, että tontin kerrosalan määrää pitäisi huomattavasti laskea, koska tila kerrosalan edellyttämään pysäköintiin samalla pienenis. Toinen vaihtoehto olisi ratkaista pysäköinti rakenteellisesti, jolloin pysäköinti ei veisi niin paljon tontin vapaata tilaa ja samalla säästyisi tilaa myös viherrakentamista varten. Molemmat vaihtoehdot osoittautuivat hakijalle mahdottomiksi. Hakija ei ole valmis tinkimään kerrosalan määrästä eikä myöskään tekemään rakenteellista pysäköintiä. Kaavaselostuksen kohdassa 2.3 Tavoitteet on käyty läpi kaupungin laatimat vaihtoehtoiset luonnokset, joiden pohjalta hakijan kanssa neuvoteltiin tontin ratkaisumallista.

Suunnittelualan lähiympäristön kaupunkirakenteen muodostumisen historiaa on käyty lyhyesti läpi kaavaselostuksen luvussa 2.1.3 Rakennettu ympäristö. Lyhyen katsauksen perusteella Tiaisenkatu on ollut jo vuoden 1928 asemakaavassa nimellä Tiaisenkatu ja katu on jatkunut asemakaavan mukaan myös nykyisen Ollinkadun paikkeille. Vuoden 1928 asemakaavassa on kyllä ollut nykyisen Tiaisenuiston paikkeilla Ollin tori -niminen aukio, jota olisi reunustanut umpikortteli ja julkinen rakennus. Kaupunkirakenteesta on ilmeisesti tavoiteltu jo tuolloin kohtalaisen tiivistä ja kaupunkimaista umpikorttelirakennetta Niinivaaran keskeiseksi suunnitellun aukion laidalle. Tämä kokonaisuus on jäänyt toteutumatta.

Mielipide 7

Tontin käyttötarkoitusta ei pidä muuttaa asutuskäyttöön:



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

- Joensuun väkiluku ei kasva tarpeeksi kannattavalle lisärakentamiselle, jo nyt rakennusliikkeet jättävät rakentamisen tai tekevät konkurssin kesken talojen valmistumisen (Kesälahden Rakennus)
- Joensuussa jo liikaa rumaa sokeripala-arkkitehtuuria akvaarioparvekkeineen
- suojeltua Tiaisenkadun historiallista miljöötä ei saa murentaa purkamalla so-
pusuhtaista, laadukasta tiilirakennusta
- VR-asuintalojen Tikkamäentie 2-4 ja Huvilakatu 7 (1940-50 luku) hienoa mil-
jöötä ja niistä näkyvää jokinäkymää ei saa tuhota uudella korkealla kerrosta-
lolla
- jos Soimu Oy valtaa kuitenkin tontin, sallittakoon vain matalan, VR:n toimis-
torakennuksen korkuinen, punatiilinen lisärakennus, vanha rakennus perus-
korjattava yhteisöjen/kulttuurin käyttöön

Turun tautia ei pidä jatkaa hienolla Niinivaaran alueella (tuhoamalla vanhaa)!

*Vastine: Suunnittelualue (Tiaisenkatu 7), Tiaisenkadun pientalot sekä Tiaisen-
puisto muodostavat seudullisesti merkittävän Tiaisenkadun miljöön rakennus-
kulttuurialueen, joka on merkitty Joensuun seudun yleiskaavaan 2020. Mer-
kinnän taustalla on Joensuun seudun kulttuuriympäristöselvitys (Outi Suo-
ranta, 2006). Rakennuskulttuuri-merkintää täydentävän yleiskaavamääräyk-
sen mukaan ”mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa
suunnittelussa”, eli asemakaavassa.*

*Tiaisenkatu 7 asemakaavahanketta varten on teetetty useita selvityksiä, ku-
ten rakennushistoriaselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2024) ja rakennuk-
sen kuntoselvitysraportti (Sitowise Oy, 2024). Rakennushistoriaselvityksessä
on käyty läpi kohteen rakentamishistoria, muutosvaiheet sekä rakennushisto-
rialliset arvot. Rakennus on alun perin peräisin vuosilta 1935–1936 ja sitä on
korotettu Tiaisenkadun puoleiselta osaltaan 1950-luvun alussa. Rakennus on
alkujaan toiminut Tie- ja vesirakennushallituksen (TVH) korjaamona ja se on
muutettu 1970-luvun lopulla VR:lle toimistokäyttöön.*



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

Kuntoselvitysraportissa on luokiteltu rakennuksen kunto sekä arvioitu mahdollisia korjauskustannuksia ja korjaamisen tapaa. Raportin perusteella vanhan tiilirakennuksen säilyttäminen edellyttäisi rakennuksen laajamittaista peruskorjaamista. Korjausasteeksi on arvioitu 95–97 % ja kustannuksiksi noin 6–7 miljoonaa euroa. Neliöhinnaksi korjaukselle muodostuisi noin 3000...3500 €/m².

Näiden selvitysten lisäksi VR-Yhtymä Oy on teettänyt kohteesta maaperän pilaantuneisuustutkimuksen ja kunnostustarpeen arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2020) ja asbesti- ja haitta-ainekartoituksen (Insinööritoimisto 2K Oy, 2021).

Tehtyjen selvitysten perusteella näyttää siltä, että rakennuksen kalliinkin korjaamisen jälkeen voi omistajalle edelleen jäädä riski tai epävarmuus siitä, saadaanko kohde muutettua täysin uuteen suunniteltuun pääkäyttötarkoitukseen, eli asumiseen.

Kaupunki ja kaavamuutoksen hakija ovat neuvotelleet rakennuksen osittaisesta suojelumahdollisuudesta. Edellä mainittujen epävarmuuksien vuoksi hakija ei ole halukas rakennuksen tai edes sen osan suojeluun.

Kaavaluonnoksia varten kaupunki esitti hakijalle vaihtoehtoa, jossa Tiaisenkadun miljööön kannalta olennaisempi, Tiaisenkadun varteen sijoittuva kaksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu, mutta hakija ei ole halukas varsinkaan tämän rakennusosan suojeluun. Rakennusosa on kohtalaisen laaja, noin 1200 k-m², jolloin korjauskustannukset voisivat neliöhinnan perusteella olla noin 3,6–4,2 miljoonaa euroa. Kalliin korjauksen jälkeenkin voi vielä jäädä epävarmuus tilojen terveelliseen käyttöön.

Hakija laati vastaehdotuksena luonnosvaiheen suojeluvaihtoehtoa varten luonnoksen, jossa Suvantosillan puoleinen yksikerroksinen rakennusosa olisi suojeltu tontilla siten, että rakennukseen olisi sijoitettu asumisen kannalta toisarvoisia tiloja, kuten auto- ja polkupyöräpaikkoja. Ratkaisumalli kuitenkin vähentää hakijan tavoittelemaa kerrosalan määrää tontilla merkittävästi,



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

jolloin tämä vaihtoehto, Ve3, voisi johtaa päätöksentekoon edetessään kaava-hankkeen raukeamiseen. Vaihtoehto on kuitenkin yhtenä kaavaluonnoksena nähtävänä ja arvioitavana. Hakijan tavoitteena on alusta asti ollut 5600 k-m2 laajuinen uudisrakentamisen määrä jaettuna kahteen, toteuttamiskelpoiseen rakennushankkeeseen. Ve1 ja Ve2 ovat toisiinsa nähden hieman eri versioita tästä tavoitteesta. Uudisrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kaikissa vaihtoehdoissa 6–10 kerroksen välillä. Kaavaselostuksen liitteenä on alustavat havainnekuvat eri vaihtoehdoista. Lopullisen kaavaehdotuksen ratkaisumalli ratkennee luonnosvaiheen nähtävilläolon ja saadun palautteen jälkeen.

Suunnittelualan kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti ja Tiaisenkadun miljöö on huomioitu kaikissa luonnosvaihtoehdoissa. Luonnoksissa on kaavamääräys, jonka mukaan tontille tehtävissä rakennuksissa ja rakennelmissa on huomioitava sekä Tiaisenkadun miljöö että kohteen keskeinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä sijainti. Rakennuksissa ja rakennelmissa on käytettävä korkeatasoisia ja paikan historiasta ammentavia materiaaleja.

Jotta suunnittelualue voisi muuttaa asuinkäyttöön, on kaavaa varten laadittu myös liikennemelu- ja tärinä- ja runkomeluselvitykset. Kaikki kaavatyötä varten tehdyt selvitykset ovat kaavahankkeen oheismateriaalia ja ne ovat luettavissa ja ladattavissa kaavahankkeen verkkosivuilta. Lisäksi kaikki selvitykset on käyty olennaisilta osiltaan läpi kaavaselostuksen kohdassa 2.2. Suunnittelutilanne.

Joensuun kaupunki on kasvanut vuodesta 2010 tähän päivään yli 5000 asukkaalla. Viimeisimmässä Tilastokeskuksen väestöennusteessa Joensuu kasvaisi vuoteen 2045 mennessä edelleen lähes 3500 asukkaalla. Jos viimeaikainen kehitys jatkuu tai kiihtyy entisestään, on kysyntää nimenomaan keskeisille, koulujen, palveluiden ja työpaikkojen lähelle sijoittuville asuinpaikoille. Niinivaara on joensuulaisittain keskeinen, kävely- ja pyörämatkan päähän keskustasta sijoittuva asuinalue, joka myös kaupungin omien, vuoteen 2035, ulottuvien ennusteiden mukaan kasvaa noin 1800 asukkaalla. Tiaisenkatu 7 kaavamuutos on ennusteiden mukainen ja myös kaupungin tavoitteiden mukainen hanke.



Tiaisenkatu 7
Työ nro 1804
11.12.2024

Rakentaminen on melko suhdanneherkkää toimintaa, johon vaikuttaa muun muassa yleinen taloustilanne ja saatavan lainoituksen korko. Kautta Suomen rakentaminen on ollut viime aikoina laskusuhdanteessa, mukaan lukien Joensuu ja kaupungin oman tontinluovutuksen kannalta keskeinen Penttilänranta. Toisaalta asemakaavoitus laskusuhdanteen aikana voi olla myös ajankohtana hyvä, ennakoiva toimi. Kaavamuutos vie prosessina kuitenkin aina oman aikansa. Tiaisenkatu 7 hankkeen toteutus on mahdollista sitten, kun asemakaava on saanut lainvoiman, tontti on muodostettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi, mahdolliset tontin pilaantuneet kohteet on puhdistettu viranomaisen edellyttämällä tavalla ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Alustavan aikataulun mukaan kaavahanke olisi hyväksymiskäsittelyssä loppukesästä 2025.



Tiaisenkatu 7

LIITE 4

KAUPUNKIMALLI- LUONNOKSET

JOENSUUN KAUPUNKI
2024

HUOM! Värisävyt ja materiaalit eivät vastaa toteutusta.
Kaupunkimalli-istutus näyttää lähinnä rakennusmassojen
suhdetta toisiinsa.

Kaupunkimallihavainnekuvat: Joensuun kaupunki, 2024
Valokuvat: Mapillary/Joensuun kaupunki, 2024



Ve1

Yleisviistokuva kaupunkimallista



Ve2

Yleisviistokuva kaupunkimallista



Ve3

Yleisviistokuva kaupunkimallista



Ve1

Näkymä Karjalankadulta länteen.





Näkymä Karjalankadulta länteen.





Ve3

Näkymä Karjalankadulta länteen.





Näkymä Suvantosillalta itään.





Näkymä Suvantosillalta itään.





Näkymä Suvantosillalta itään.





Ve1

Näkymä Vanhaltaraitilta etelään kohti Tiaisenkattua.





Ve2

Näkymä Vanhaltaraitilta etelään kohti Tiaisenkattua.





Näkymä Vanhaltaraitilta etelään kohti Tiaisenkattaa.





Ve1

Näkymä Tiaisenkadulta pohjoiseen.





Ve2

Näkymä Tiaisenkadulta pohjoiseen.





Ve3

Näkymä Tiaisenkadulta pohjoiseen.





Taisenkatu tontinkäyttöluonnos VE1

- muutos yhdistettyjen teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueesta (TTVL) asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK
- rakennusoikeudeksi 5600 kem²
- olemassa oleva rakennus puretaan
- tilalle 6- ja 10-kerroksiset asuinkerrostalot
- 1 ap/85 kem² > 65 ap,
joista 33 ap katoksissa, 3 ap autotalleissa ja yksi yhteiskäyttöauto
- 1 vp/1500 kem² > 4 vp
- 1 pp/40 kem² > 138 pp
- polkupyöriä 96 pp ulkoiluvälinevarastossa Taisenkadun varressa,
> UVV toimii meluesteenä Taisenkadun/Suvankadun tiemelulle
- loput pyöräpaikat parvekkeiden alla ja kulkureitin varrella
- talusrakennuksille rakennusoikeutta 100 kem²

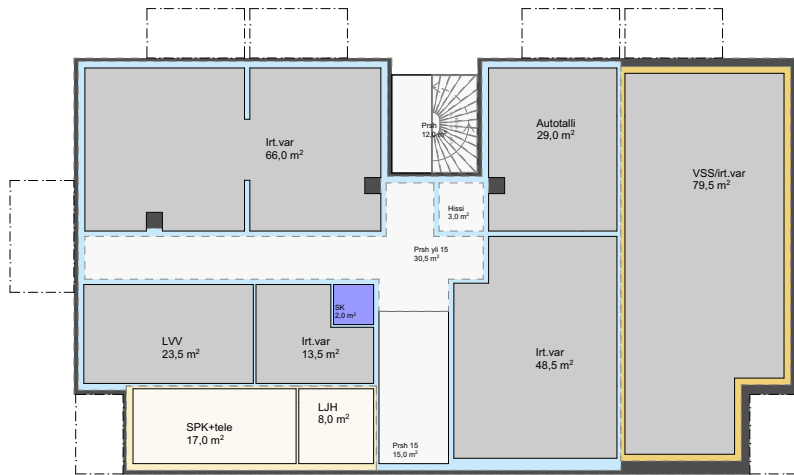
| Rakennusoikeuslaskelma | | |
|---------------------------------|-------|----------|
| Bruttoala | 6 326 | m2 |
| Ullakon ala | 0 | m2 |
| Kokonaiskerrosala | 6 326 | m2 |
| Seinät yli 250 mm | 217 | m2 |
| Tekniset tilat | 57 | m2 |
| Prsh. Valoisa vähennys m2 | 367 | m2 |
| Väestönsuoja | 144 | m2 |
| Rakennusoikeus | | 5 600 m2 |
| Rakennusoikeudellinen kerrosala | 5 542 | 5 542 m2 |
| + Jää/ (- Ylittyy) | | 58 m2 |
| Talusrakennukset (uvv) | 70 | m2 |
| Talusrakennusten rakennusoikeus | | 100 m2 |
| Talusrakennukset yhteensä | 70 | 70 m2 |
| + Jää/ (- Ylittyy) | | 30 m2 |

Jos kaavaan ei tule talusrakennuksille omaa rakennusoikeutta, toteutetaan pihalla oleva UVV pyöräkatoksena.

| Taisenkatu Joensuu VE2 | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| Talo A 10 krs | 1.krs | 2.krs | 3.krs | 4.krs | 5.krs | 6.krs | 7.krs | 8.krs | 9.krs | 10.krs | Yht |
| Bruttoala m2 | 395 | 395 | 395 | 395 | 395 | 395 | 395 | 395 | 395 | 395 | 3 950 |
| Kokonaiskerrosala m2 | 395 | 395 | 395 | 395 | 395 | 395 | 395 | 395 | 395 | 395 | 3 950 |
| Asuinkerrosala m2 | 260 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 3 698 |
| Seinät yli 250 mm ala m2 | 18 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 135 |
| Tekniset tilat m2 | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 |
| Prsh. Valoisa vähennys m2 | 30 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 233 |
| Väestönsuoja m2 | 89 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 89 |

| Taisenkatu Joensuu VE2 | | | | | | | |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Talo B 6 krs | 1.krs | 2.krs | 3.krs | 4.krs | 5.krs | 6.krs | Yht |
| Bruttoala m2 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 2 376 |
| Kokonaiskerrosala m2 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 2 376 |
| Asuinkerrosala m2 | 298 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 2 206 |
| Seinät yli 250 mm ala m2 | 16 | 15 | 13 | 13 | 13 | 13 | 82 |
| Tekniset tilat m2 | 28 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28 |
| Prsh. Valoisa vähennys m2 | 30 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 135 |
| Väestönsuoja m2 | 55 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 55 |





Kerrosala A asuin (250) m²
259,5 m²

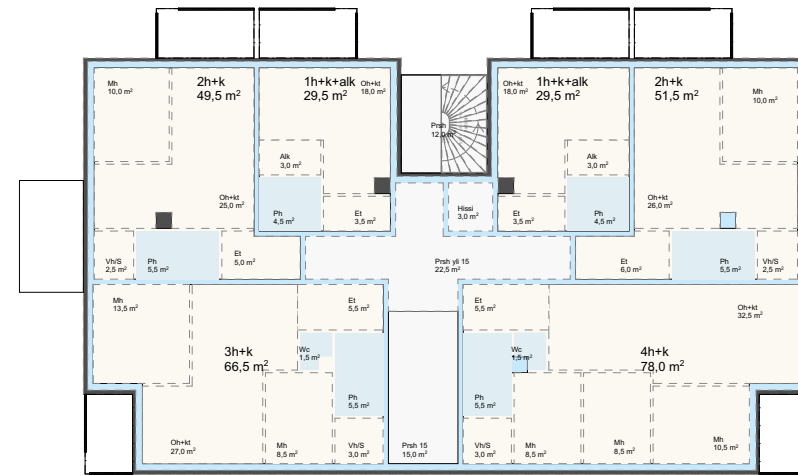
Kerrosala tekn (250) m²
25,5 m²

Kerrosala VSS (250) m²
88,5 m²

Bruttoala
397,5 m²

1 KERROS

1:200



Kerrosala A asuin (250) m²
382,0 m²

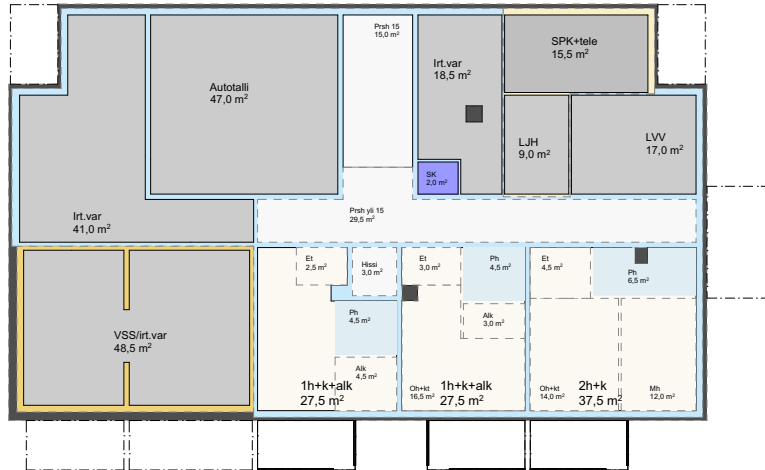
Bruttoala
397,5 m²

2-10 KERROS

1:200

| HUONEISTOLUETTELO, Tiaisenkatu Talo A VE2 10 krs | | | |
|--|--------------|-----|---------|
| Huoneisto- tyyppi | Huoneistoala | Kpl | Yhtensä |
| 1H+KT+alk | 29,5 | 18 | 531,0 |
| 2H+KT | 49,5 | 9 | 445,5 |
| 2H+KT | 51,5 | 9 | 463,5 |
| 2H+KT | 53,0 | 0 | 0,0 |
| 3H+KT | 66,5 | 9 | 598,5 |
| 4H+KT | 78,0 | 9 | 702,0 |
| Yhteensä | | 54 | 2 740,5 |
| Keskikoko | 50,8 | | |





Kerrosala B asuin (250) m²
298,0 m²

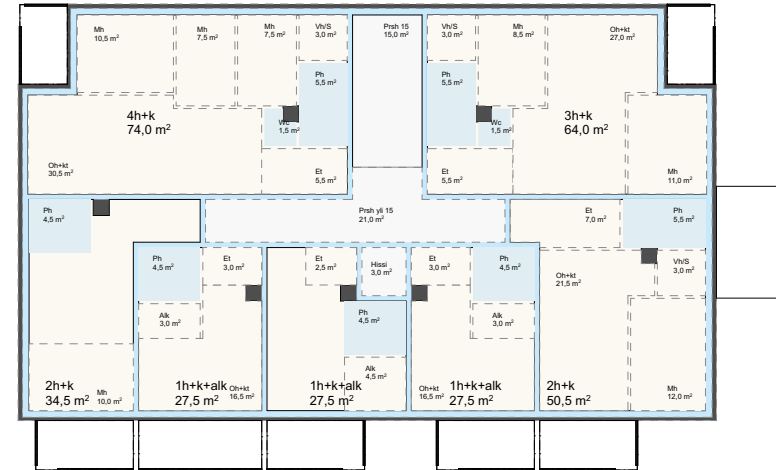
Kerrosala VSS (250) m²
55,0 m²

Kerrosala tekn (250) m²
27,5 m²

Bruttoala
396,0 m²

1 KERROS

1:200



Kerrosala B asuin (250) m²
361,5 m²

Bruttoala
396,0 m²

2-6 KERROS

1:200

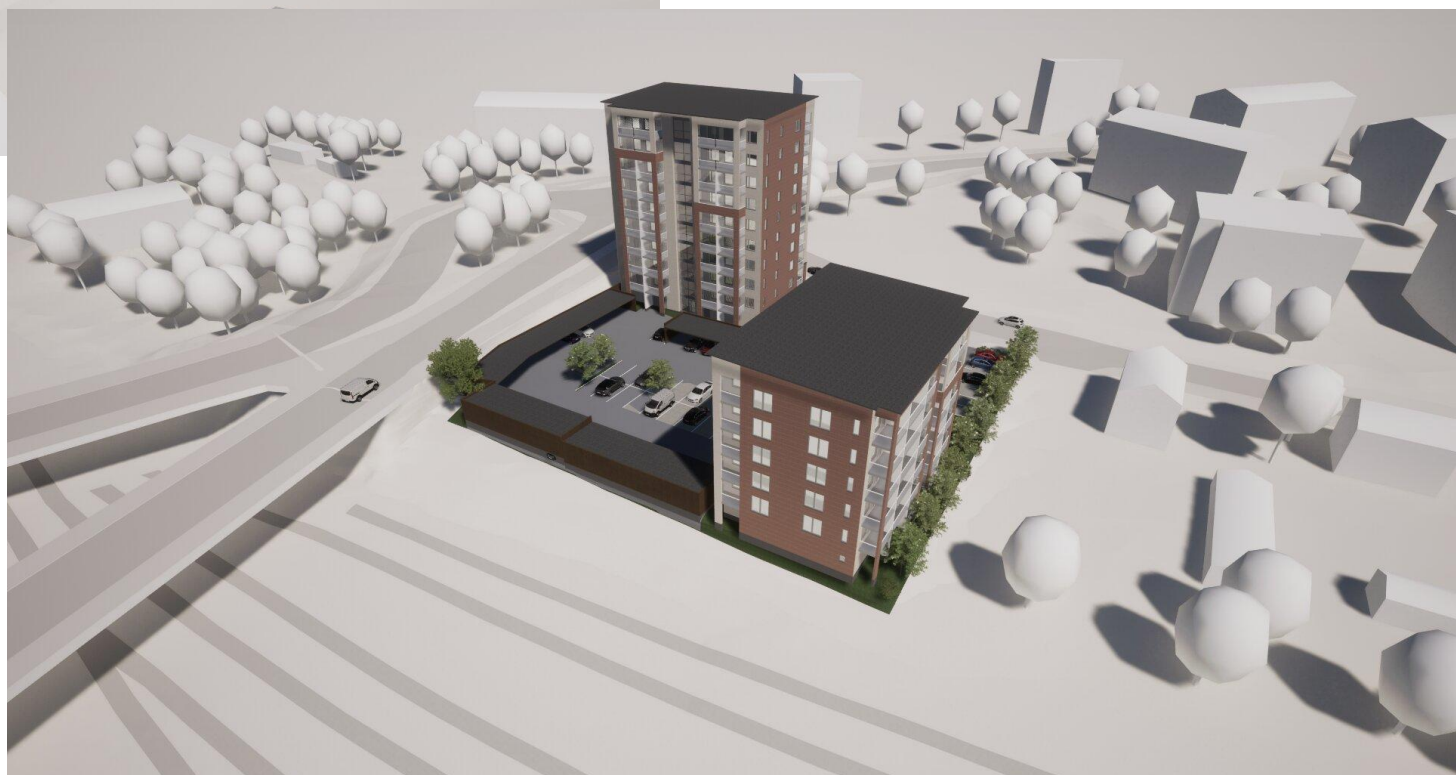
| HUONEISTOLUETTELO, Tiaisenukatu Talo B VE2 | | | |
|--|--------------|-----|----------|
| Huoneisto- tyyppi | Huoneistoala | Kpl | Yhteensä |
| 1H+KT+alk | 27,5 | 17 | 467,5 |
| 2H+KT | 37,5 | 1 | 37,5 |
| 2H+KT | 34,5 | 5 | 172,5 |
| 2H+KT | 50,5 | 5 | 252,5 |
| 2H+KT | 0,0 | 0 | 0,0 |
| 3H+KT | 64,0 | 5 | 320,0 |
| 4H+KT | 74,0 | 5 | 370,0 |
| Yhteensä | | 38 | 1 620,0 |
| Keskikoko | 42,6 | | |













Asemapiirros 200

1:500

Tiaisenkatu tontinkäyttöluonnos VE2

- muutos yhdistettyjen teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueesta (TTVL) asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK
- rakennusoikeudeksi 5600 kem²
- olemassa oleva rakennus puretaan
- tilalle kaksi 8-kerroksista kerrostaloa
- 1 ap/85 kem² > 64 ap,
joista 10 ap katoksessa ja yksi yhteiskäyttöauto
- 1 vp/1500 kem² > 4 vp
- 1 pp/40 kem² > 138 pp
- polkupyöriä 75 pp ulkoiluvälinevarastoissa Suvantokadun varressa,
> UVV toimii meluesteenä Suvankadun tiemelulle
- loput pyöräpaikat parvekkeiden alla ja kulkureitin varrella
- talusrakennuksille rakennusoikeutta 100 kem²

| Rakennusoikeuslaskelma | | |
|---------------------------------|-------|------------|
| Bruttoala | 6 328 | m2 |
| Ullakon ala | 0 | m2 |
| Kokonaiskerrosala | 6 328 | m2 |
| Seinät yli 250 mm | 230 | m2 |
| Yhteistilat ja tekniset tilat | 47 | m2 |
| Prsh. Valoisa vähennys m2 | 320 | m2 |
| Hormit | 80 | m2 |
| Väestönsuoja | 145 | m2 |
| Rakennusoikeus | | 5 600 m2 |
| Rakennusoikeudellinen kerrosala | 5 506 | 5 506 m2 |
| + Jää/ (- Ylittyy) | | 94 m2 |
| Tilavuus | | 156 934 m3 |
| Talusrakennus (uvv) | 73 | m2 |
| Talusrakennusten rakennusoikeus | | 100 m2 |
| Talusrakennukset yhteensä | 73 | 73 m2 |
| + Jää/ (- Ylittyy) | | 27 m2 |

Jos kaavaan ei tule talusrakennuksille omaa rakennusoikeutta, toteutetaan pihalla oleva UVV pyöräkatoksena.

| Tiaisenkatu Joensuu | 1.krs | 2.krs | 3.krs | 4.krs | 5.krs | 6.krs | 7.krs | 8.krs | Yht |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Talo A | | | | | | | | | |
| Bruttoala m2 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 3 164 |
| Kokonaiskerrosala m2 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 3 164 |
| Asuinkerrosala m2 | 285 | 383 | 383 | 383 | 383 | 383 | 383 | 383 | 2 966 |
| Seinät yli 250 mm ala m2 | 15 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 115 |
| Tekniset tilat m2 | 24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 |
| Prsh. Valoisa vähennys m2 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 160 |
| Hormit m2 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 40 |
| Väestönsuoja m2 | 73 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 73 |

TALOJEN POHJAKAAVIOT OVAT SAMANLAISET TÄSSÄ VAIHEESSA

| Tiaisenkatu Joensuu | 1.krs | 2.krs | 3.krs | 4.krs | 5.krs | 6.krs | 7.krs | 8.krs | Yht |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Talo B | | | | | | | | | |
| Bruttoala m2 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 3 164 |
| Kokonaiskerrosala m2 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 396 | 3 164 |
| Asuinkerrosala m2 | 285 | 383 | 383 | 383 | 383 | 383 | 383 | 383 | 2 966 |
| Seinät yli 250 mm ala m2 | 15 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 115 |
| Tekniset tilat m2 | 24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 |
| Prsh. Valoisa vähennys m2 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 160 |
| Hormit m2 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 40 |
| Väestönsuoja m2 | 73 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 73 |













Asemapiirros 200

1:500

| Tiaisenkatu Joensuu VE3 | | | | | | | | | |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Talo A | 1.krs | 2.krs | 3.krs | 4.krs | 5.krs | 6.krs | 7.krs | 8.krs | Yht |
| Bruttoala m2 | 363 | 363 | 363 | 363 | 363 | 363 | 363 | 363 | 2 904 |
| Kokonaiskerrosala m2 | 363 | 363 | 363 | 363 | 363 | 363 | 363 | 363 | 2 904 |
| Asuinkerrosala m2 | 270 | 348 | 348 | 348 | 348 | 348 | 348 | 348 | 2 706 |
| Seinät yli 250 mm ala m2 | 17 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 137 |
| Tekniset tilat m2 | 28 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28 |
| Prsh. Valoisa vähennys m2 | 31 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 163 |
| Väestönsuoja m2 | 49 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 49 |

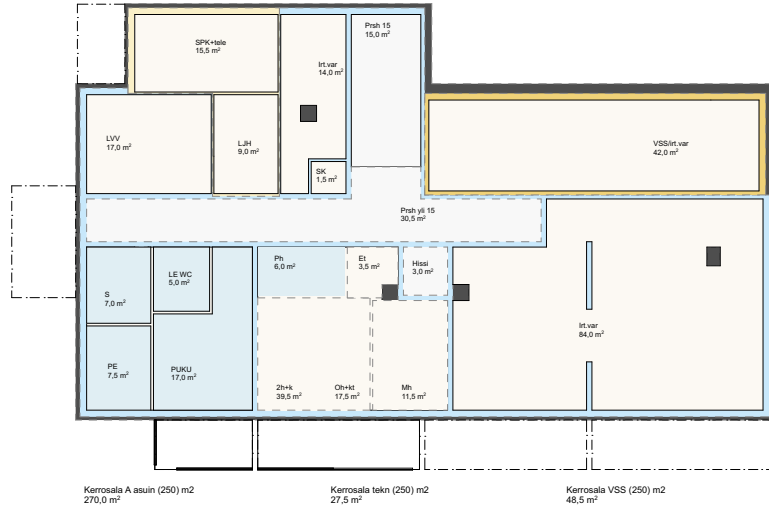
| Tiaisenkatu Joensuu VE3 | | | | | | | |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Talo B | 1.krs | 2.krs | 3.krs | 4.krs | 5.krs | 6.krs | Yht |
| Bruttoala m2 | 396 | 396 | 363 | 363 | 363 | 363 | 2 244 |
| Kokonaiskerrosala m2 | 396 | 396 | 363 | 363 | 363 | 363 | 2 244 |
| Asuinkerrosala m2 | 280 | 382 | 382 | 382 | 382 | 382 | 2 190 |
| Seinät yli 250 mm ala m2 | 16 | 14 | 15 | 15 | 15 | 15 | 105 |
| Tekniset tilat m2 | 28 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28 |
| Prsh. Valoisa vähennys m2 | 25 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 119 |
| Väestönsuoja m2 | 73 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 73 |

Tiaisenkatu tontinkäyttöluonnos VE3

- muutos yhdistettyjen teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueesta (TTVL) asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK
- rakennusoikeudeksi 4400 kem²
- olemassa oleva rakennuksesta säilytetään yksikerroksinen, vanhin osa, muut osat puretaan
- lisäksi 8-kerroksinen ja 6-kerroksinen kerrostalo
- 1 ap/85 kem² > 49 ap, joista 8 ap säilytettävässä rakennuksessa
- 1 vp/1500 kem² > 3 vp
- 1 pp/40 kem² > 109 pp
- polkupyöriä 100 pp ulkoiluvälinevarastoissa säilytettävässä rakennuksessa
- loput pyöräpaikat parvekkeiden alla ja kulkureitin varrella
- säilyttävällä rakennuksella rakennusoikeutta 370 kem²

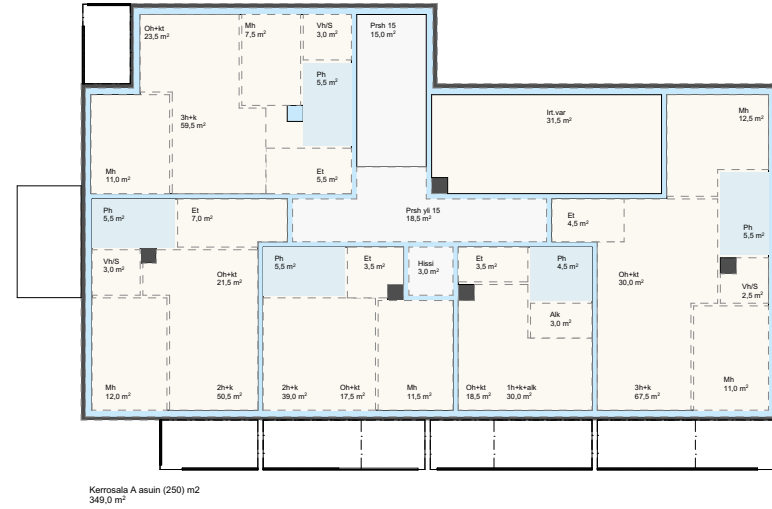
| Rakennusoikeuslaskelma | | |
|---------------------------------|-------|----------|
| Bruttoala | 5 148 | m2 |
| Ullakon ala | 0 | m2 |
| Kokonaiskerrosala | 5 148 | m2 |
| Seinät yli 250 mm | 242 | m2 |
| Tekniset tilat | 56 | m2 |
| Prsh. Valoisa vähennys m2 | 282 | m2 |
| Väestönsuoja | 122 | m2 |
| Rakennusoikeus | | 4 400 m2 |
| Rakennusoikeudellinen kerrosala | 4 448 | 4 448 m2 |
| + Jää/ (- Ylittyy) | | -48 m2 |
| Tilavuus | | 0 m3 |
| Säilytettävä rakennus (uvv) | 357 | m2 |
| Talusrakennusten rakennusoikeus | | 370 m2 |
| Talusrakennukset yhteensä | 357 | 357 m2 |
| + Jää/ (- Ylittyy) | | 13 m2 |





1 KERROS

1:200



2-3 KERROS

1:200

| HUONEISTOLUETTELO, Tiaisenukatu Talo A VE3 | | | |
|--|--------------|-----|---------|
| Huoneisto- tyyppi | Huoneistoala | Kpl | Yhtensä |
| 1H+KT+alk | 30,0 | 7 | 210,0 |
| 1H+KT+alk | 31,5 | 5 | 157,5 |
| 2H+KT | 39,0 | 8 | 312,0 |
| 2H+KT | 50,5 | 7 | 353,5 |
| 3H+KT | 59,5 | 7 | 416,5 |
| 3H+KT | 67,5 | 7 | 472,5 |
| Yhteensä | | 41 | 1 922,0 |
| Keskikoko | 46,9 | | |



4-8 KERROS

1:200



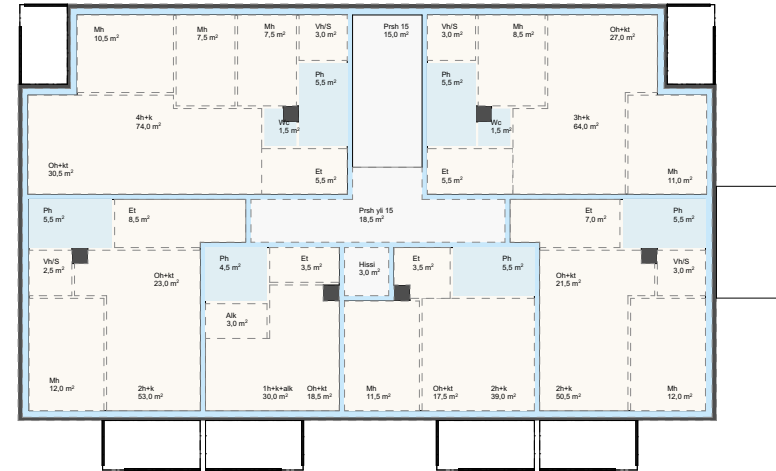
Kerrosala B asuin (250) m2
279,5 m²

Kerrosala VSS (250) m2
73,0 m²

Bruttoala
396,0 m²

1 KERROS

1:200



Kerrosala B asuin (250) m2
362,0 m²

Bruttoala
396,0 m²

2-6 KERROS

1:200

| HUONEISTOLUETTELO, Tiaisenukatu Talo B VE3 | | | |
|--|--------------|-----|----------|
| Huoneisto- tyyppi | Huoneistoala | Kpl | Yhteensä |
| 1H+KT+alk | 30,0 | 5 | 150,0 |
| 2H+KT | 37,5 | 1 | 37,5 |
| 2H+KT | 39,0 | 6 | 234,0 |
| 2H+KT | 50,5 | 5 | 252,5 |
| 2H+KT | 53,0 | 5 | 265,0 |
| 3H+KT | 64,0 | 5 | 320,0 |
| 4H+KT | 74,0 | 5 | 370,0 |
| Yhteensä | | 32 | 1 629,0 |
| Kesikoko | 50,9 | | |







