

Tiaisenkatu 7 asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville asettaminen

KRAKLIK 17.12.2024 § 142
162/10.02.03.00/2024

Tiaisenkatu 7 asemakaavamuutos on käynnistynyt Rakennusliike Soimu Oy:n hakemuksesta. Kiinteistön omistaa VR-Yhtymä Oyj.

Hakijan tavoitteena on purkaa tontilla sijaitseva vanha tiilirakennus pois, nostaa rakennusoikeutta ja muuttaa tontti asuinkäyttöön. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa yhdistettyjen teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (TTVL). Asemakaava on peräisin vuodelta 1971. Asemakaavassa vanhaa tiilirakennusta ei ole merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Kaavamuutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020, jonka mukaan suunnittelualaue kuuluu *"Tiaisenkadun miljöö"* seudullisesti merkittävään rakennuskulttuurialueeseen. Yleiskaavamääräyksen mukaan *"mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa"*, eli asemakaavamuutoksen yhteydessä. Tiaisenkatu 7 rakennusta ei ole kuitenkaan huomioitu yleiskaavassa yksittäisenä seudullisesti merkittävänä rakennuskulttuurikohteena, vaan kyse on aluemerkinästä.

Hakija on laatinut kaavahanketta varten useita eri selvityksiä, jotka koskevat muun muassa vanhan tiilirakennuksen kuntoa ja historiaa sekä tontin maaperän pilaantuneisuutta. Selvitysten perusteella vanhan tiilirakennuksen säilyttäminen edellyttäisi raskasta uudisrakentamiseen vertautuvaa korjausta, jolloin kustannukset nousisivat suuriksi, noin 6-7 miljoonaan euroon. Pelkän Tiaisenkadun puoleisen siiven kunnostuskin maksaisi arviolta noin 3,6.-4,2 miljoonaa euroa. Kalliin korjauksen jälkeenkään ei voi olla täysin varma siitä, soveltuuko vanha tiilirakennus esimerkiksi sisäilman laadultaan uuteen suunniteltuun pääkäyttötarkoitukseen, kuten asumiseen.

Hakija on lisäksi teettänyt selvitykset katu- ja raideliikenteen aiheuttamasta melusta sekä tärinästä ja runkomelusta. Kaikki kaavaa varten tehdyt selvitykset ovat luettavissa oheismateriaalina Cloud Meetingissä.

Hakija on laatinut luonnosvaihetta varten kolme erilaista tontinkäyttövaihtoehtoa, joiden pohjalta on muodostettu myös kaavaluonnoksen eri vaihtoehdot Ve1-Ve3. Vaihtoehdot Ve1 ja Ve2 perustuvat tontin uudisrakentamiseen. Kerrosalan määrä on 5600 k-m². Kolmannessa vaihtoehdossa (Ve3) on tutkittu vanhan tiilirakennuksen osittaista suojelua. Rakennuksen Suvantosillan puoleinen siipi on merkitty suojeltavaksi rakennuksen osaksi ja muu osa rakennuksesta on purettu uudisrakentamisen tieltä pois. Uudisrakentamisen kerrosalan määrä tontilla on 4400 k-m². Kaikissa vaihtoehdoissa uudisrakentamisen kerrosalut vaihtelevat välillä 6-10. Kaavaluonnosvaihtoehtoja on havainnollistettu tontinkäyttöluonnoksilla ja kaupunkimallisovituksilla. Kuva-aineisto on kaavaselostuksen liitteenä.

Hakijan ensisijainen vaihtoehto on Ve1, jossa uudisrakennusten rakennusalat sijoittuvat tontin vastakkaisiin nurkkiin, jolloin ne eivät muodosta toisilleen näkemäesteitä. Ve2:ssa rakennusalat sijoittuvat tontin pohjoissivustalle tiiviimmin toisiinsa nähden ja etäämmälle Tiaisenkadun pientaloalueesta. Osittaisen rakennussuojelun vaihtoehto Ve3 ei ole hakijan tavoitteiden mukainen, sillä hakija ei ole halukas suojelemaan vanhaa tiilirakennusta, edes osittain. Ve3 on kuitenkin hakijan esittämä tutkielma vanhan tiilirakennuksen osittaisesta suojelusta toisarvoiseen käyttöön (autopysäköinti ja asumisen aputilat).

Kaavahankkeen myötä Niinivaaran eturinteen kaupunkikuva muuttuu. Yksi Tiaisenkadun miljöö kannalta keskeinen rakennus poistuu joko kokonaan tai osittain. Tontin kerrosaluku kasvaa ja maankäyttö keskeisellä paikalla tehostuu. Asukasluku kasvaa kävely- ja pyörämatkan päässä Niinivaaran ja keskustan palveluista. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Tiaisenkatu 7 asemakaavamuutoksen luonnoksen julkisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin yksimielisesti.