

Musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutoksen ja tonttijaon hyväksyminen

KRAKLIK 08.09.2026

474/10.02.03.00/2026

Tausta ja tavoitteet

Musiikki- ja kulttuuritalon kaavamuutos on käynnistetty Pohjois-Karjalan Osuuskauppa PKO:n hakemuksesta.

Hakijan tavoitteena on musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen hotelli Kimmelin yhteyteen rakennuksen länsipuolelle. Rakennushankkeen toteutus edellyttää alueen asemakaavan muuttamista.

Alue on tällä hetkellä puistomaisessa tilassa, mutta rakennusta varten suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu pääosin toistaiseksi rakentamattomalle hotelli Kimmelin korttelialueelle (K) ja pieneltä osin Sirkkapuiston puistoalueen (VP) puolelle. Hankkeen toteutus edellyttää muun muassa korttelialueen ja puistoalueen välisen rajan muuttamista sekä rakennusalojen päivittämistä.

Kaavatyön lähtökohtaisena tavoitteena on ollut, ettei puistoalueen pinta-alaa tarvitse pienentää eikä korttelialueen käyttötarkoitusta ja enimmäiskerrosalaa muuttaa.

Kaavateknisesti kyse on kohtuullisen vähäisistä muutoksista, vaikka rakennushanke itsessään onkin harvinaislaatuinen ja sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle.

Kaavaratkaisu ja sen keskeisimmät vaikutukset

Musiikki- ja kulttuuritalon kaavaratkaisu perustuu edellä mainittuihin tavoitteisiin ja lähtökohtiin.

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen hotelli Kimmelin ja Pielisjoen väliselle alueelle. Sirkkapuiston laajuus (VP) sekä Pielisjoen rantaa seuraileva rantaraitti säilyvät muutoksista huolimatta ennallaan. Kaavamuutoksella säilytetään myös voimassa olevan asemakaavan mukaiset majoitustoiminnan laajentamismahdollisuudet korttelialueen kaakkoisosassa.

Hankkeen keskeiset vaikutukset liittyvät liikenteeseen ja pysäköintiin sekä joki- ja kaupunkimaisemaan. Suunnittelualan puistomainen länsiosa on myös osa Joensuun rantapuistovyöhykkeen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Kaavamuutoksen myötä Joensuun keskeiseen joki- ja kaupunkimaisemaan muodostuu uusi kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen rakennuskokonaisuus, jonka perustana on nykyinen hotelli Kimmel. Rakennus voi laajentua länteen musiikki- ja kulttuuritalo-osalla ja kaakkoon voimassa olevan asemakaavan mukaisella tornihotellin rakennusosalla.

Jokimaisemassa korostuu musiikki- ja kulttuuritalon rakennusosa ja koko asemanseudun maamerkinä toimii 14-kerroksinen tornimainen rakennusosa, joka mahdollistaa majoitustoiminnan laajentamisen myös tulevaisuudessa. Kaavahanketta kuvaavat havainnekuvat sekä hakijan laatimat hankkeen arkkitehtoniset perusteet ovat kaavaselostuksen liitteinä (liitteet 4 ja 5).

Kaavahankkeen liikenneratkaisu perustuu kaavatyötä varten laadittuun liikenneselvitykseen (WSP Finland Oy, 2026). Liikenneselvitys ja kaikki muut kaavatyössä hyödynnetyt selvitykset ovat luettavissa kaavahankkeen oheismateriaalina Cloud Meetingissä. Kaavatyössä on hyödynnetty muun muassa alueen aiemman asemakaavamuutoksen (asemanseudun kaavamuutos) selvitysaineistoa vuosilta 2016-2017.

Kaavaratkaisun pysäköinti sijoittuu liikenneselvityksen mukaisesti olemassa olevaan Asemaparkin pysäköintilaitokseen. Laitoksessa on vapaata pysäköintikapasiteettia, eikä uusille pysäköintirakenteille ole selvityksen perusteella tarvetta. Pysäköintilaitosta on vara korottaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, jos lisäpysäköinnille ilmenee myöhemmin tarvetta.

Korttelialueen saattoliikenne sijoittuu musiikki- ja kulttuuritalon ja hotelli Kimmelin sisäänkäyntien edustoille. Musiikki- ja kulttuuritalon ruuhkahuippu ajoittuu aseman ruuhkahuipun kanssa eri ajalle, joten alueen liikenneverkon kuormitus ei kohdistu yhteen ajanhetkeen. Alueen liikenteellinen palvelutaso säilyy pääosin hyvänä ja pysäköintilaitokseen saapuvan ja sieltä poistuvan liikenteen palvelutaso säilyy erittäin hyvänä.

Koska asemakaavan muutokset ovat kaavateknisesti vähäisiä ja hanke on ollut kaavaa käynnistettäessä jo varsin laajasti tiedossa ja arvioitavissa, on perinteinen kaavaluonnosvaihe jätetty kaavaprosessista pois. Kaavatyössä on panostettu tavanomaista laajempaan vireilletulovaiheen tiedottamiseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä on julkaistu tavanomaista laajemmin hankkeen havainnekuvia ja alueen kaavoitushistoriaa. Hankkeen osapuolilla ja osallisilla on siten ollut mahdollisuus ilmaista mielipiteensä valmisteluaineistosta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti.

Alueen ensimmäisistä asemakaavoista 1960-70-luvulta lähtien Sirkkapuiston ympäristöön on tavoiteltu kulttuuri- ja majoitustoimintaa ja niiden toisilleen tuomaa synergiaa. Alueen viimeisin asemakaavamuutos vuodelta 2017 muutti tavoitteita osittain, kun alueelle tavoiteltiin laajempaa kylpylä- ja majoitustoimintaa, joka ei kuitenkaan toteutunut täysimääräisesti.

Musiikki- ja kulttuuritalon kaavamuutos on siten osittaista "paluuta" alueen alkuperäisiin asemakaavallisiin tavoitteisiin, kulttuurin ja matkailumahdollisuuksien luomiseen ja parantamiseen Joensuussa ja Pohjois-Karjalassa.

Kaavamuutos mahdollistaa kulttuuri-, tapahtuma- ja matkailutoiminnan kasvamisen keskeisellä ja saavutettavalla paikalla Joensuun symmetrisen kaupungin keskustassa. Alueella on valmis yhdyskuntarakenne, johon hanke tukeutuu. Jokiympäristö elävoityy ja alueen käyttö monipuolistuu. Hanke on kaupungin tavoitteiden ja kaavatyötä ohjaavien suunnitelmien mukainen.

Kaavaratkaisu ei nosta hotelli Kimmelin korttelialueen (K) rakennusoikeutta, eikä muuta Sirkkapuiston (VP) tai korttelialueen pinta-aloja, joten hankkeessa ei ole tarvetta laatia maankäyttösopimusta kaupungin ja maanomistajan välillä.

Asemakaavan muutos koskee Joensuun kaupungin Sirkkalan (13) kaupunginosan korttelia 1302 ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Joensuun kaupungin Sirkkalan (13) kaupunginosan kortteli 1302 ja virkistysalue.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu

Joensuun kaupungin Sirkkalan (13) kaupunginosan Korttelin 1302 tontti 3.

Kyseessä on kaavoitusohjelman työ nro 1816.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti AR

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n ja alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville;

pyytää lausunnot Caruna Espoo Oy:ltä, Joensuun Vedeltä, kaupunkikuvatoimikunnalta, Lupa- ja valvontavirastolta (LVV), Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta, Pohjois-Karjalan museolta, Pohjois-Karjalan pelastuslaitokselta, Pohjois-Karjalan ympäristöterveydeltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) ja Väylävirastolta

Sekä jos asemakaavan muutosta vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen musiikki- ja kulttuuritalon asemakaavamuutoksen ja tonttijaon.

Päätös: