



Muutosalueen sijainti



Rantakatu 31

Kaavaselostus

Luonnos

Rantakatu 31 (entinen konservatorio)
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos koskee

II kaupunginosan korttelin 14 tonttia 12 ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

II kaupunginosan korttelin 14 tontti 13 ja katualuetta.

Kaavoitusohjelman työ nro 1775



Kuva 1: ilmakuva suunnittelualueesta



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

Sisällysluettelo

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Tiivistelmä | 4 |
| 2 | Lähtökohdat ja tavoitteet | 5 |
| 2.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 5 |
| 2.1.1 | Alueen yleiskuvaus | 5 |
| 2.1.2 | Luonnonympäristö..... | 5 |
| 2.1.3 | Rakennettu ympäristö | 6 |
| 2.1.4 | Maanomistus | 13 |
| 2.2 | Suunnittelutilanne..... | 14 |
| 2.3 | Tavoitteet | 20 |
| 3 | Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset | 21 |
| 3.1 | Alustavat vaihtoehdot ja asemakaavaratkaisu | 21 |
| 3.1.1 | Vaihtoehdon valinta ja asemakaavaratkaisu | 23 |
| 3.2 | Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut | 24 |
| 3.2.1 | Korttelialueet | 24 |
| 3.3 | Kaavan vaikutukset | 27 |
| 3.3.1 | Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin..... | 27 |
| 3.3.2 | Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin | 27 |
| 3.3.3 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön | 27 |
| 3.3.4 | Vaikutukset sosiaalsiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen | 28 |
| 3.3.5 | Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin | 29 |
| 3.3.6 | Vaikutukset yhdyskuntatalouteen | 29 |
| 4 | Suunnitteluvaiheet..... | 30 |

TILASTOLOMAKE (lisätään lopulliseen selostukseen)

HANKEKORTTI

LIITTEET

1. Asemakaavaluonnos
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen lausunnot ja mielipiteet, sekä niihin annetut vastineet
4. Vaihtoehtojen vertailu (luonnos)

OHEISMATERIAALI

Konservatorion rakennushistoriallinen selvitys (Ark-byroo Oy, 2021)

Kiinteistökortti: Konservatorio, Rantakatu 31 (Raksystems Oy 13.9.2021)



Joensuun kaupunki | yhdyskuntasuunnittelu

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

1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

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

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

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

Kaavamuutosta ohjaa keskustan osayleiskaava (2012).

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kaupungin verkkosivuilla ja Karjalan Heili-lehdessä 19.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 20.5. - 21.6.2021. Tavoitteena on, että kaavaehdotus tulee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2023 kesään mennessä.

Toteuttaminen

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



2 Lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Suunnittelualue sijaitsee liikekeskustan koillisreunassa ja Pielisjoen länsirannan miljööalueella.



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

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Alueen kasvillisuus koostuu piha-alueen nurmialueista pensaineen. Lähialueen luonnonympäristö on jokirannan hoidettua nurmipintaista kaupunkipuistoa.



Pinnanmuodoiltaan kaava-alue on hyvin tasainen. Tontin korkeusasema on pääsääntöisesti 80...81 mmpy:n välillä.

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

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

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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

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

Suunnittelualueen lähiympäristössä on pääosin 3–4-kerroksisia asuin- ja liike- ja toimistokerrostaloja lukuun ottamatta rakenteella olevaa Torikatu 34:ä ja pari



muuta 2010-vuosikymmennellä rakennettua kohdetta, joiden kerrosluku on 6 keskustan osayleiskaavan (2012) suositusten mukaisesti. Lähiympäristössä rakennuskanta on iältään, mittakaavaltaan ja käyttötarkoituksiltaan vaihtelevaa. Eteläpuolella on Pohjois-Karjalan sähkön Oy:n (1971) ja Kansalaistalon (1980-luku) liike- ja toimistorakennukset. Länsipuolella on pääosin 4-kerroksisia asuinkerrostaloja (2006 ja 2014) ja MAP-kirkon uskonnollinen rakennus (1960-luku). Pohjoispuolella on asuinkerrostaloja (1980- ja 2020-luku) ja vanha valtion virastotalo yksikerroksisine maaherran asuintaloinen (1966). Idässä sijaitsee asemakaavalla suojeltu entinen tyttökoulu ”Tipula” (1913) ja sen nykyään ruokaravintolana palveleva piharakennus (1918). Kaava-alue sijoittuu ydinkeskustan reuna-alueelle siten, että korttelin etelä- ja länsipuolisilla osilla maantasokerroksessa on monin paikoin liiketiloja ja kaupunkitila on elävää. Alueen rakennukset eivät muodosta yhtenäisiä katuja seuraavia linjoja ja sen ilme on epämääräinen muihin ruutukaava-alueisiin verrattuna.

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

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

Rakennusten lisäksi kulttuuriympäristöä täydentää Yläsatamakatu-Rantakatu-risteyksessä oleva julkinen taideteos. Vuonna 2013 kiertoliittymistä järjestetyn kilpailun pohjalta toteutettu teos ”Kranssi” (kuvanveistäjä Hannu Siren, 2014)



kuvastaa karjalaisuutta, sekä karjalaisia perinteitä ja se on tehty nipuiksi kierrettä Cor-Ten-harjapyöröteräksistä.

Entinen tyttökoulu (Tipula) ja piharakennus

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

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

Sekä entinen tyttökoulu että piharakennus on suojeltu asemakaavalla.



Kuva 3. Entinen tyttökoulun päärakennus Rantakadulta katsottuna (Juha-Pekka Vartiainen, 2022). Sirkkalan silta ja kiertoliittymä taideteoksineen rakennettiin vuonna 2014.



Entinen kauppaoppilaitos (konservatorio A-talo)

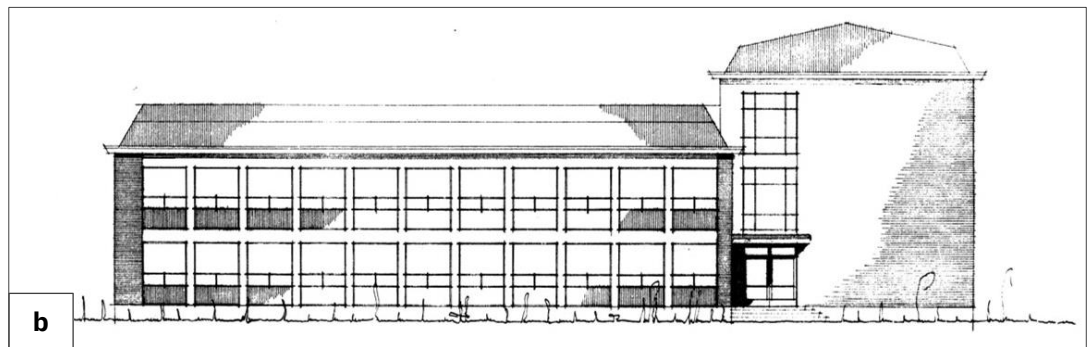
Kauppaopilaitokseksi tarkoitettu koulurakennus valmistui vuonna 1957 ja suunnitelti lahtelainen arkkitehti Unto Tupala (1924–2014). Vuonna 1977 rakennus muutettiin konservatorioksi kauppaopiston siirtyessä Niinivaaralle. Konservatoriona se toimi yli 40 vuotta kunnes musiikkiopiston toiminta siirrettiin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

Rakennuksesta tehdyssä rakennushistoriaselvityksessä (Ark-Byroo, 2021) todetaan, että rakennus on arkkitehtuuriltaan tyypillinen aikakautensa edustaja, joka kuitenkin eroaa muista saman ajan koulurakennuksista Joensuussa, sillä rakennus on melko pieni. 1970-luvun muutostyötä lukuun ottamatta rakennuksessa on tehty hyvin vähän muutoksia. Rakennus ilmentää aikakautensa rakentamista ja tehdyt muutokset ovat olleet hillittyjä.

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

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





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

Liikenne ja reitit

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



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

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

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

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

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

Kaava-alueen läheisyydessä on lyhytaikaista asiointia palvelevia maksullisia kadunvarsipysäköintipaikkoja, pysäköintitaloja ja -alueita. Lähimmät ovat



Torikadulla sijaitseva Pysäköintitalo Metropol (n. 200 m) ja Pötkän yleinen pysäköintialue (n. 150 m). Rantakadulla ja Yläsatamakadulla on 9 maksutonta, aikarajoitettua kadunvarsipaikkaa, jotka aikoinaan palvelivat konservatoriotoiminnan saattoliikennettä. Paikkojen pysäköintiaikarajoitus on 30 min.

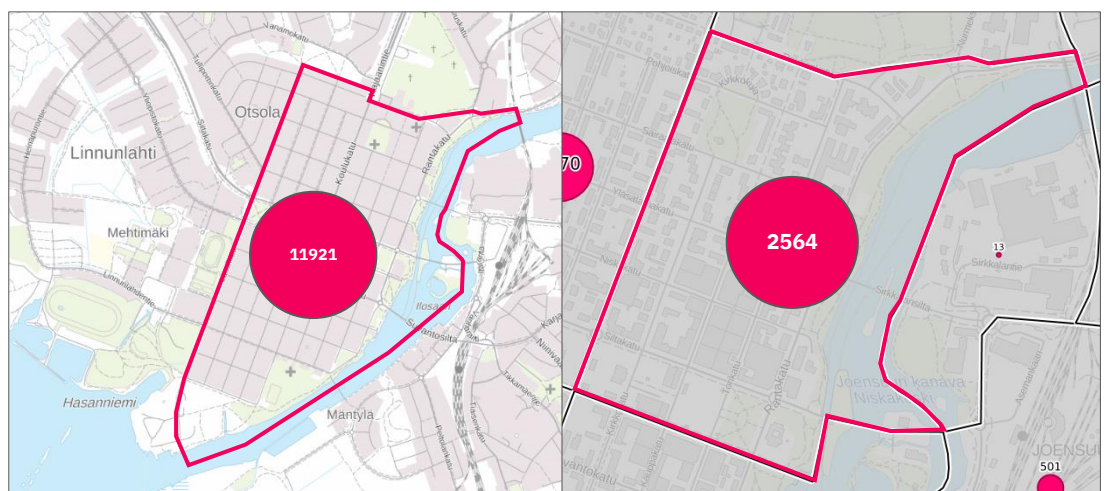
Väestö ja palvelut

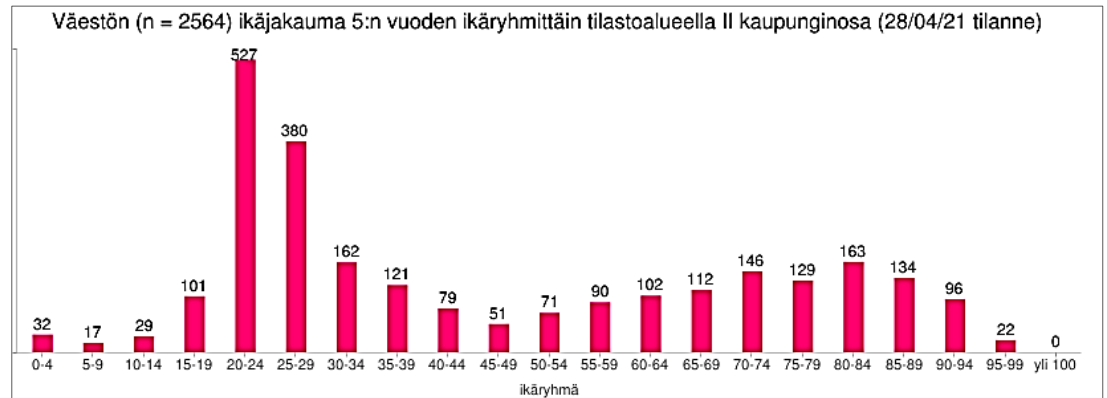
Vuoden 2020 lopussa keskustassa asui vajaa 12000 asukasta, joista noin 20 % asui II kaupunginosassa. Asukasluku nousi melko tasaisesti 2000-luvun alusta lähtien vuosittain 1–2 prosentilla vuosien 2013–2014 väliä lukuun ottamatta, jolloin asukasmäärä kasvoi 11 %. Vuodesta 2018 nykyhetkeen asukasmäärä on noussut 337 asukkaalla.

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

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

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





Kuva 5. II kaupunginosan väestö vuonna 2020 (a), Pielisensuun kirkon pienalueen väestö (b) ja Niinivaaran väestön ikäjakauma (c). Trimble Locuksen kuntarekisteri.

Tekninen huolto

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

Korttelin käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ja sitä kautta asuntomäärän kasvattaminen aiheuttavat alueella nykyistä suurempaa sähkön- ja vedenkulu- tusta, myös jäteveden määrä kasvaa nykyisestä. Verkostojen kapasiteetti on var- mistettava kaavamuutoksen yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

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

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Joensuun kaupunki.



2.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa maakuntakaava 2040 (23.11.2020) ja vuonna 2014 vahvistettu 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja se sijaitsee kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueella (KK-1). Alueen läheisyydessä on Joensuun kaupunkiseudun alakeskus, johon sijoittuu asumisen ohella keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne- ja viheralueineen.

Pohjois-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 2040 1. vaiheen kokouksessaan 13.6.2022. Vaihemaakuntakaavassa käsiteltävät teemat ovat turvetuotanto, arvokkaat suot sekä rakennettu kulttuuriympäristö. Kaavatyötä varten on laadittu erillisselvitys modernin ajan rakennetusta kulttuuriympäristöstä määrittääkseen vuosina 1950–2000 rakennetut maakunnallisesti arvokkaat kohteet. Kaava-alueella sijaitseva konservatoriorakennus on osoitettu maakuntakaavan 1. vaiheessa maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi merkinnällä ma/km.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n 2. vaihe on laadinnassa. Kaavan tavoitteena on yhteensovittaa ja liittää Etelä-Savon maakuntakaava Heinäveden kunnan osalta Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan, yhtenäistää maakuntakaavamerkinnot sekä tarkastella Heinäveden maankäytön tavoitetilaa vuoteen 2040.

Joensuun keskustan osayleiskaava 2012

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

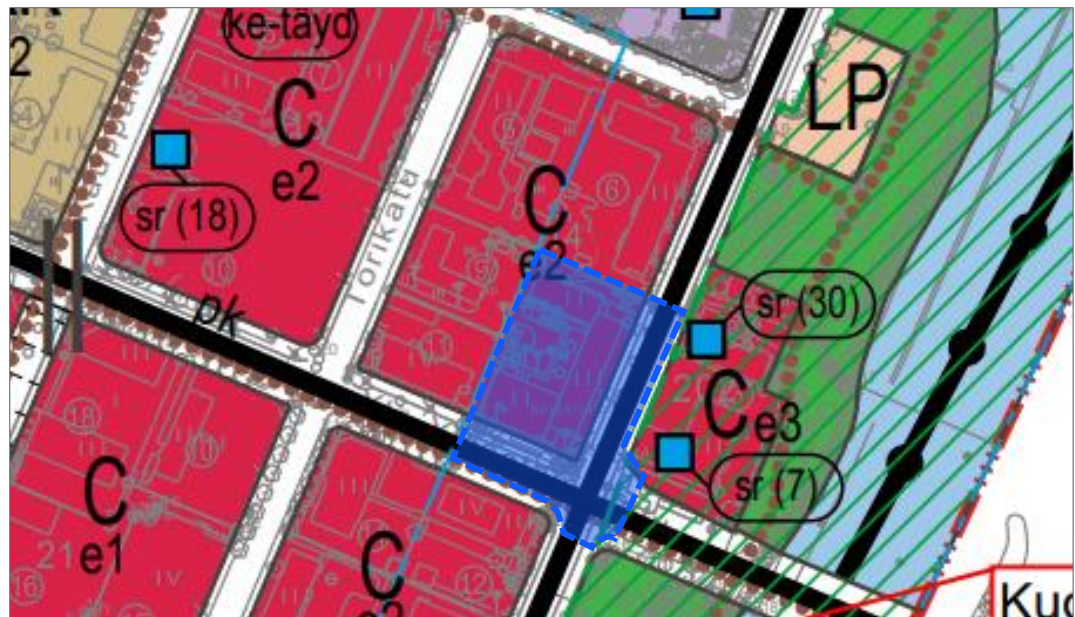
Miljöökohdemerkintä edellyttää, että alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa



muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Asemakaavamuutosten yhteydessä alueen rakentamisen tehokkuutta ja kerroslukuja tarkastellaan korttelitasolla. Alueelle sijoittuvista rakennuksista suojeltuja ovat vain erikseen osoitetut rakennukset (kohdemerkintä sr).

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

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

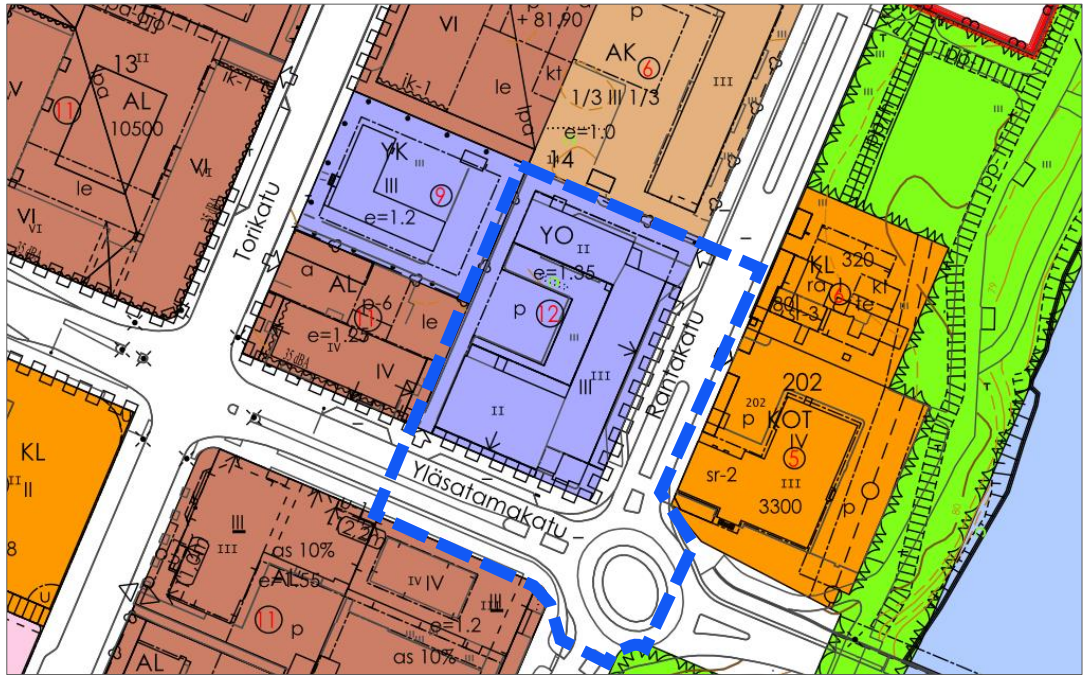


Kuva 6. Ote Joensuun keskustan osayleiskaavasta

Asemakaava

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





Kuva 7: Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

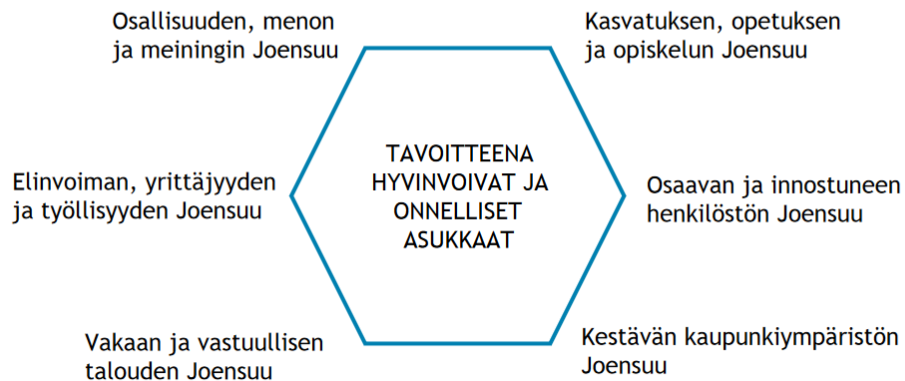
Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakennepalveluiden laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:1000.

Joensuun strategia ja ohjelmat

Joensuun strategia 2021–2025 on nimeltään ”Joensuu – Idän houkuttelevin” (KV 15.11.2021 § 126). Kaupungin eri toimialat, hyvinvointi, elinvoima ja kaupunkiympäristö tukevat toisiaan ja strategian teemoja. Strategia koskee koko kaupunkikonsernia yhtiöineen ja liikelaitoksineen. Joensuun ilmasto-ohjelma ”kohti hiili-neutraalia Joensuuta 2025, kokeileva, ketterä, kannustava ilmastokaupunki Joensuu” (KH 22.1.2018 § 20).



STRATEGISET PAINOPISTEET



Kuva 8. strategian painopisteet.

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

Strategiasta poimittuja kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

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



Lisäksi suunnittelua ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät suunnitelmat ja ohjelmat:

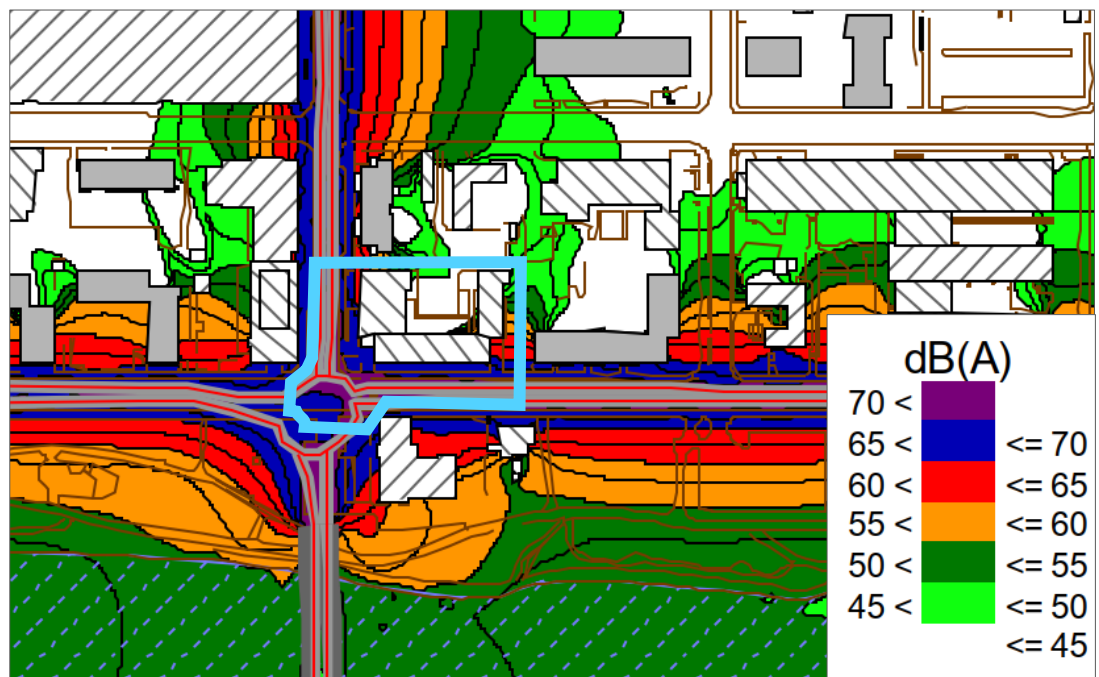
- Kaupungin maapoliittinen ohjelma 2018 (KV 23.4.2018 § 54).
- Maankäytön toteutusohjelma 2030 (KV 22.2.2021 § 13).
- Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelma 2022–2025 (KH 10.1.2022 § 6).

Muut selvitykset

Joensuun keskustan osayleiskaavan meluselvitys (Ramboll Oy 2012)

Joensuun keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu meluselvitys keskustan pääkatuverkostolta. Suunnittelualueen kohdalla valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot (VnP 993/1992) ylittyy reilusti sekä päivä- (65-70 dB), että yöaikana (60-65 dB).

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



Kuva 9. Ote melualuekartasta. Päivä klo 07–22, keskiäänitaso (LAeq) ennustetilanne v. 2030. (Ramboll Oy, 2012).



Konservatorion rakennuksen kunto ja sisäilmaongelmat

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

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

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

Selvityksen mukainen kustannusarvio toimenpiteisiin on noin puolitoista miljoonaa euroa (Alv 0%). Selvitys palvelee pääosin kunnossapitosuunnittelua, sillä siinä ei ole huomioitu aikaisempaa kunnossapitovelkaa, eikä esimerkiksi ilmavaihtolaitteiston (kanavat, koneet, päätelaitteet) purkamista ja uuden järjestelmän kokonaan asentamista. Muita välttämättömiä seikkoja kuten esteettömyysvaatimukset ja konserttisalin oheistilojen parantaminen ei ole myöskään otettu huomioon. Kaupungin tilakeskuksen käsityksen mukaan selvityksen kustannusarvio on



alimitoitettu ja korjaukset olisivat selvästi kalliimpia. Tilakeskuksen antama karkea arvio täydellisen peruskorjauksen kustannuksista on 8–10 miljoonaa euroa.

Rakennushistoriaselvitykset ja muut rakennuksia koskevat selvitykset

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

2.3 Tavoitteet

Asemakaavahanke on käynnistynyt kaupungin aloitteesta ja sen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta, tutkia tontilla olevan rakennuksen tai sen osan suojelua ja sen rinnalle mahdollista uudisrakentamista. Kaupungin tarkoitus on saada käytöstä poistunut konservatorion A-talon tontti myytyä asemakaavoitettuna.

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

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

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



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

- koulutoiminta tontilla on päättynyt, eikä kaupungilla ole omia tarpeita sen käytölle. Tonttia on tarkoitus kaupata asemakaavoitettuna.
- kaava-alue sijaitsee liikekeskustassa.
- alue on suosittua asumisen aluetta ja alueella on täydennysrakentamispaineita.
- kaava-alueen sijainti seudullisesti ja maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ympäröimänä edellyttää muutosten soveltuvuutta arvoihin.
- kaupunkikuvallisesti näkyvä sijainti edellyttää korkeatasoista rakentamista sekä tavanomaista yksityiskohtaisempaa kaavallista ohjausta.
- konservatorion rakennuksen tai sen osan säilyttämisestä luovutettiin vuonna 2019 kaksi adressia
- arvokkaaksi kohteeksi osoitetun konservatoriorakennuksen suojelu on mahdollisuuksien mukaan tutkittava.
- pääkatuina toimivien Rantakadun ja Yläsatamakadun liikennemelu on merkittävää.
- tontin uusi käyttötarkoitus tuottaa lisää liikennettä ja vaatii pysäköintijärjestelyitä
- asukaspysäköinti osoitetaan pääosin pihakannen alle.

3 Asemakaavan kuvaus ja vaikutukset

3.1 Alustavat vaihtoehdot ja asemakaavaratkaisu

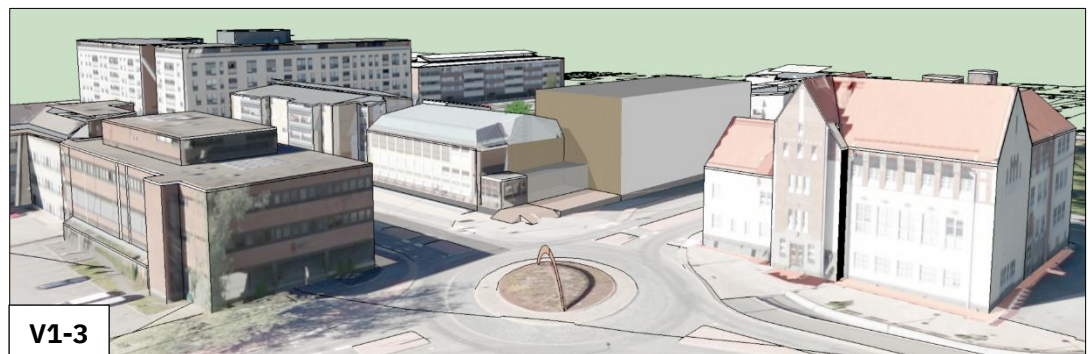
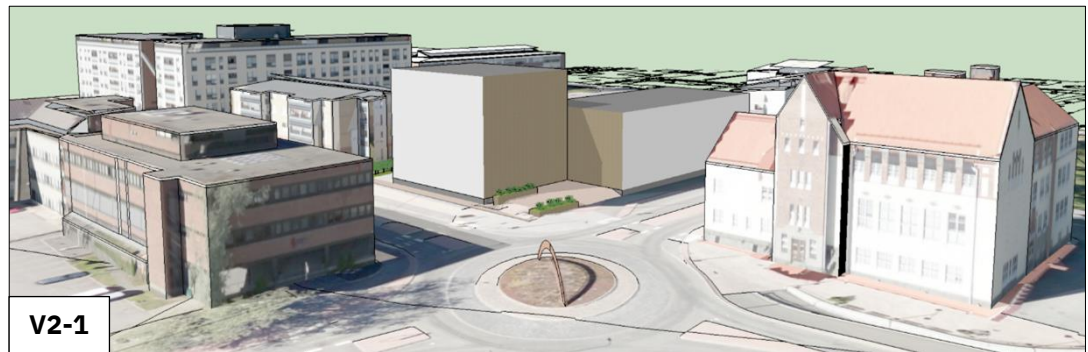
Kaavan aloitusvaiheessa tutkittiin tietokonemallinnuksen ja siitä laadittujen havainnekuvien avulla useaa eri vaihtoehtoista ratkaisumallia tontin kehittämiseksi. Suuruudeltaan ja rakentamisen tavoiltaan vertailtavat vaihtoehdot vastaavat keskustan alueen viimeisellä vuosikymmenellä rakennettuja kohteita.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

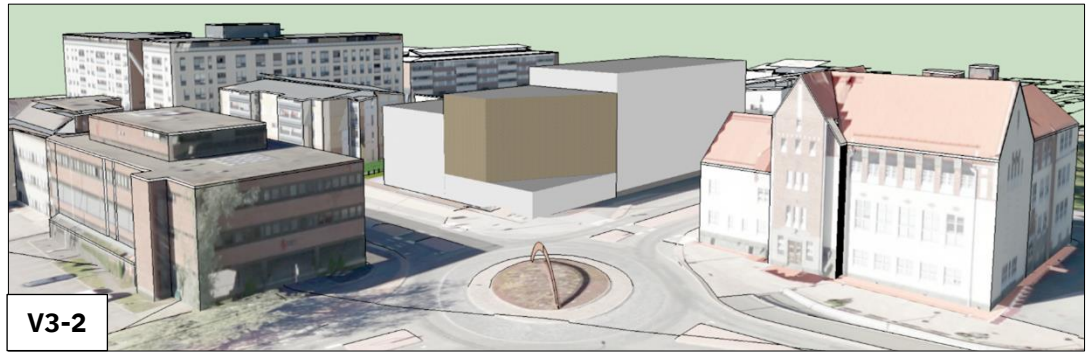


edellyttävät monipuolisempaa asemakaavan käyttötarkoituserkintää. Vaihtoehdot ja niiden arviointi ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

Vaihtoehtojen vertailussa on otettu huomioon arvioidut rakennuksen tai rakennuksen osan saneeraus- (2500 €/m²) tai purkukustannukset (100 €/k-m²) ja mahdolliset tulot tontin myynnistä (330 €/k-m²). Vaihtoehdon valinnassa pidettiin tärkeänä etenkin kaupunkikuvallisia seikkoja. Tutkitut vaihtoehdot ovat seuraavat:

- V0 (nykytilanne) asetetaan vaihtoehtojen rinnalle, muutosten havainnollistamiseksi
- V0-1: olemassa oleva rakennus säilytetään ja tontin käyttötarkoitus muutetaan
- V1-1, V1-2 ja V1-3: osa olemassa olevasta rakennuksesta säilytetään ja rinnalle rakennetaan uutta.
- V2-1 ja V2-2: uusi rakennuskokonaisuus
- V3-1 ja V3-2: tehokkain vaihtoehto. Asuin- toimisto- ja liiketilojen lisäksi alueelle on mahdollista rakentaa hotelli. Autopaikkoja on mahdollista osoittaa lähipysäköintialueisiin tai -taloihin.





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

3.1.1 Vaihtoehdon valinta ja asemakaavaratkaisu

Kaavaluonnoksen pohjaksi valittiin vaihtoehdon V1-3 ratkaisumalli. Vaihtoehdon valinnassa painotettiin keskeisen ja näkyvän uudisrakentamisen soveltumista massoitteeltaan ja korkeussuhteiltaan rantapuistovyöhykkeen arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja entisen tyttökoulun rakennukseen. Erityisesti on pyritty ottamaan huomioon rakennetun ympäristön elävyyteen ja kaupunkikuvan elementtien keskinäiseen suhteeseen.

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

Säilyvä rakennusosa ja Rantakadun suuntainen uusi rakennusmassa rajaavat korttelialuetta perinteiseen tapaan katusivuiltaan. Tällä tavalla kaupunkikuva kadulle päin on selkeämpi. Oleskelupiha jää rakennusten taakse suojaisemmalle tontin



osalle. Naapureilla on hyvät mahdollisuudet kehittää tulevaisuudessa tonttejaan keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

Tonttia pienennetään 265 m²:llä vastamaan nykyistä tilannetta, sillä Sirkkalan sil-
lan ja kiertoliittymän rakentamisen yhteydessä osa tontista on muutettu pyörä-
tieksi., Tällä on mahdollistettu muutaman varsipysäköintipaikan rakentaminen
Rantakadulle. Muutoksen jälkeen tontin koko on 2741 m².

3.2 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Kaavalla muutetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)
käyttötarkoitukseltaan asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).
Kaavaratkaisu mahdollistaa Yläsatamakadun varrella olemassa olevan raken-
nusosan suojelun ja 2-5-kerroksisten uudisrakennuksen rakentamisen Rantaka-
dun puoliselle tontin osalle.

Rakennusoikeus merkitään tehokkuusluvun $e=1,35$ sijaan kerrosalaneliömetreinä.
Rakennusoikeutta nostetaan noin 700 k-m². Kaavaluonnoksen mukainen raken-
nusoikeus 4700 k-m² vastaa tonttitehokkuuslukua $e=1,71$. Kolmen sijasta kerrok-
sia sallitaan Rantakadun puoliselle rakennusosalalle enintään 5 (kaavakartassa V).
Kerrosluvun valinnassa on huomioitu entisen tyttökoulun rakennuksen säilyminen
alueen kaupunkikuvallisena huippukohtana (dominanttina).

3.2.1 Korttelialueet

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Tontille osoitetaan kolme rakennusala katujen puolisille tontin osille. Yläsatama-
kadun varteen rakennusala myötäilee olemassa olevaa rakennusosaa ja se osoite-
taan merkinnällä sr-1. Rantakadun puoleinen rakennusala soveltuu uudelle noin
3400 k-m² suuruiselle 5-kerroksiselle rakennukselle (kartalla V). Kolmas raken-
nusala sijaitsee risteyksen kohdalla ja siihen enimmäiskerrosluvuksi osoitetaan 2
(kartalla II).



Pihakannen likimääräinen korkeusasema on +81.90, jolloin se on noin metrin nykyistä maanpintaa korkeammalla. Ehdotettu korkeusasema noudattelee suojeltavan rakennusosan ensimmäisen kerroksen korkoa. Ratkaisun myötä kellarin pihanpuoliset ikkunat joudutaan mahdollisesti hävittämään, jotta maanalaisen pysäköinti- ja kellaritiloista saadaan yhtenäisempi kokonaisuus. Pysäköintikellari voidaan toteuttaa tässä ratkaisussa pohjaveden pinnan yläpuolelle. Pihakansi tulee toteuttaa ilmeeltään vehreänä. Tasoeroja, ajoluiskan sivut ja korkeita sokkeleita tulee maisemoida pengerryksillä ja monipuolisella viherrakentamisella. Yhtenäistä ulko-oleskelutilaa tulee varata vähintään 200 m².

Rakennusten ja pihakannen alle sijoitetaan suurin osa kaavan vaatimista autopaikeista (vähintään 41 autopaiikkaa). Lisäksi pihakannen luoteisnurkka on osoitettu pysäköimispaikaksi, johon mahtuu noin 19 autopaiikkaa. Autopaikkoja voidaan osoittaa lähipysäköintialueisiin tai -taloihin. Osan paikoista osoittaminen muualle kuin tontille vapauttaisi tilaa piha-alueille ja lisäisi oleskelualueiden viihtyisyyttä.

Ensimmäisessä kerroksessa tulee olla liiketiloja vähintään 30 % kerroksen kokonaiskerrosalasta. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja, mutta saa toteuttaa asumista palvelevia yhteis-, harrastus- ja kokoontumistiloja, sekä asumiseen liittyviä työhuoneita. Katujen puoleiset tilat tulee rakentaa siten, että ne ovat muunnettavissa liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi. Uudisrakennuksen ensimmäisen kerroksen korkeus ja korkeusasema tulee sovittaa suojeltavaan rakennusosaan.

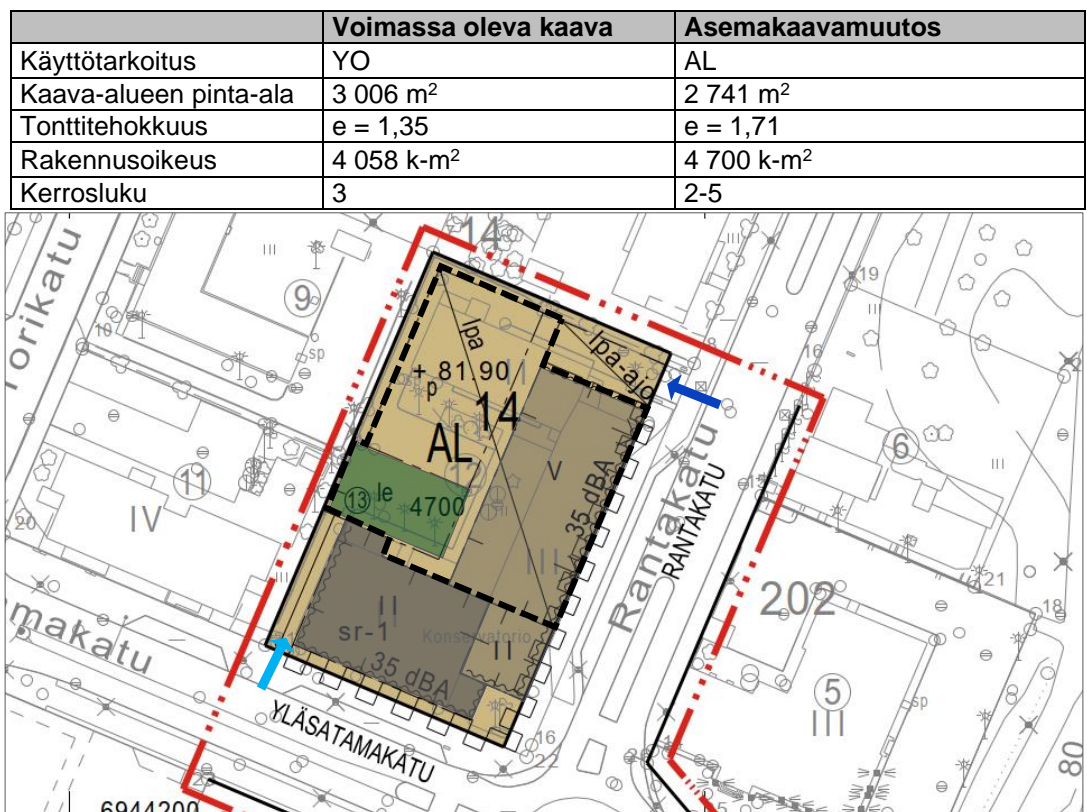
Merkityn rakennusoikeuden lisäksi tontille saa toteuttaa asumista palvelevia yhteistiloja 50 k-m² sekä sisäaulatilojen 20 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta ja valoisuutta.

Kaupunkikuvan yhtenäisyyden vuoksi parvekkeita ei saa ulottaa katualueelle. Muissa julkisivuissa parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle enintään 2 metriä ja ne tulee toteuttaa ilmeeltään keveinä eikä niitä saa tukea maasta. Muutoin maanvaraisesti tuettuja ulokeparvekkeita saa sijoittaa ainoastaan



rakennusalalle. Kadulle avautuvat parvekkeet on lasitettava, jolloin ne ovat miellyttävämpiä käyttää liikennemelun näin pienentyessä. Suojeltavaan rakennuksen osaan saa rakentaa ranskalaisia parvekkeita, mutta tämä edellyttää sr-1 -merkinän mukaisesti sitä, että ratkaisu sovitetaan rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävään luonteeseen.

Sr-1 merkinnällä osoitetun rakennusosan osalta vaaditaan, että julkisivuihin vaikuttavista muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista. Ikkunoiden tai ulko-ovien uusiminen ja aurinkokeräimien tai -paneelien asentaminen kadunpuoleiselle katon lappeelle riippumatta keräimien koosta edellyttää toimenpidelupaa. Rakennusjärjestyksen mukaan nämä toimet eivät edellyttäisi lupamenettelyä, mutta suojeltavan rakennuksen ollessa kyseessä on tarpeen varmistaa muutosten soveltuvuus rakennuksen luonteeseen edellyttämällä luvan hakemista.



Kuva 11. Ote kaavaratkaisusta. Rakennusalat on merkitty karttaan harmaalla värillä. Suojeltavan osan rakennusala on muita tummempaa. Kansialue on osoitettu katkoviivalla, leikki- ja oleskelualue vihreällä. Maanalaisiin tiloihin johtavat ajoliittymät on merkitty tumman sinisellä nuolella ja pihakannelle suuntautuva ajoluiska vaalean sinisellä.



Katualueet

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

3.3 Kaavan vaikutukset

3.3.1 Vaikutukset kaupungin strategiaan ja ohjelmiin

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

3.3.2 Vaikutukset aluetta koskeviin suunnitelmiin

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

3.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

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



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

Kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot

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

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt

Liikenteelliset ratkaisut perustuvat nykyisiin tonttiliittymiin. Kaavahankkeen myötä alueelle tulee noin 52-62 pysäköintipaikkaa lisää, riippuen siitä missä suhteessa tulevat käyttötarkoitukset ovat. Pysäköinti on järjestettävissä pääosaltaan tontilla. Suurin osa autopaikoista voidaan sijoittaa pysäköintikellariin ja loput pihakannelle. Autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös kaava-alueen ulkopuolella oleviin autopaikkoihin. Autopaikkojen osoittaminen tontin ulkopuolelle vapauttaa tilaa pihakannelta asukkaiden käyttöön ja lisää piha-alueen viihtyisyyttä.

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

3.3.4 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja palveluiden saatavuuteen

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



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

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

3.3.5 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, sekä teknisen huollon verkkoihin

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

3.3.6 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

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

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

Tontin ostajalle aiheutuu kustannuksia rakennusosien purkamisesta ja suojeltavan osan kunnostamisesta. Arvioidaan, että Rantakadun ja pihan puoleisten siipien purkukustannukset ovat noin 242 500 € (noin 100 €/k-m²).



4 Suunnitteluvaiheet

Hankkeen lähtökohta

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

Kaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Kaavaluonnos

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

Tontinluovutuskilpailu

Kaavaluonnoksen nähtävillä pidon ja siitä saadun palautteen käsittelyn jälkeen järjestetään tontinluovutuskilpailu. Kilpailun ajankohta on alustavasti loka-marraskuu 2022. Kilpailuohjelman sisällöstä päättää kaupunkirakennelautakunta. Tontti varataan kilpailun voittajalle edellyttäen, että kilpailussa saadaan ohjelman vaatimukset täyttäviä tarjouksia. Hyväksyttäviltä tarjouksilta edellytetään muun ohella sitoutumista tässä kaavaluonnoksessa esitettyyn perusratkaisuun.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnos täydennetään kaavaehdotukseksi saadun palautteen, muiden havaittujen muutostarpeiden ja tontinluovutuskilpailun voittajan kanssa käytävien neuvottelujen pohjalta. Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti



nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, alustavasti vuoden 2023 alussa. Tavoitteena on, että kaavaehdotus tulee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2023 kesään mennessä.

Kaavan nähtävillä pito

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

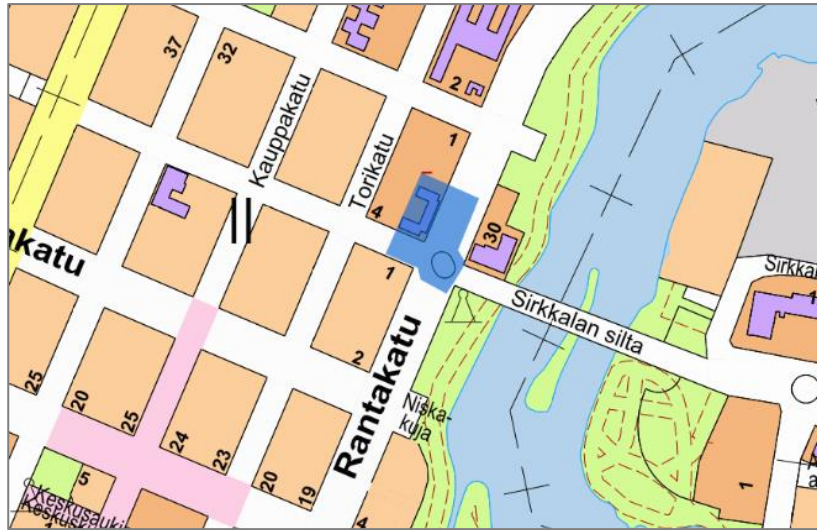
Toteutus

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

Kaavan laatija: Natalia Musikka

Avustaja: Heini Sorsa





Kohteen sijainti kartalla



Hankkeen tarkoitus

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

Väylät

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

Muuten katualueisiin ei kohdistu muutoksia.

Vesihuolto ja muut tekniset verkot

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

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

Hankkeen lähtökohdat

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

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet

Kaava-alueella ei ole virkistysalueita.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Tontti on kaupungin omistuksessa.

Tontti pienennetään 265 m²:llä vastamaan nykyistä tilannetta, sillä Sirkkalan sillan ja kiertoliittymän rakentamisen yhteydessä osa tontista on muutettu pyörätieksi, mahdollistaakseen muutaman varsipysäköintipaikan rakentamisen Rantakadulle.

Muutoksen jälkeen tontin koko on 2741 m².

Aikataulu

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

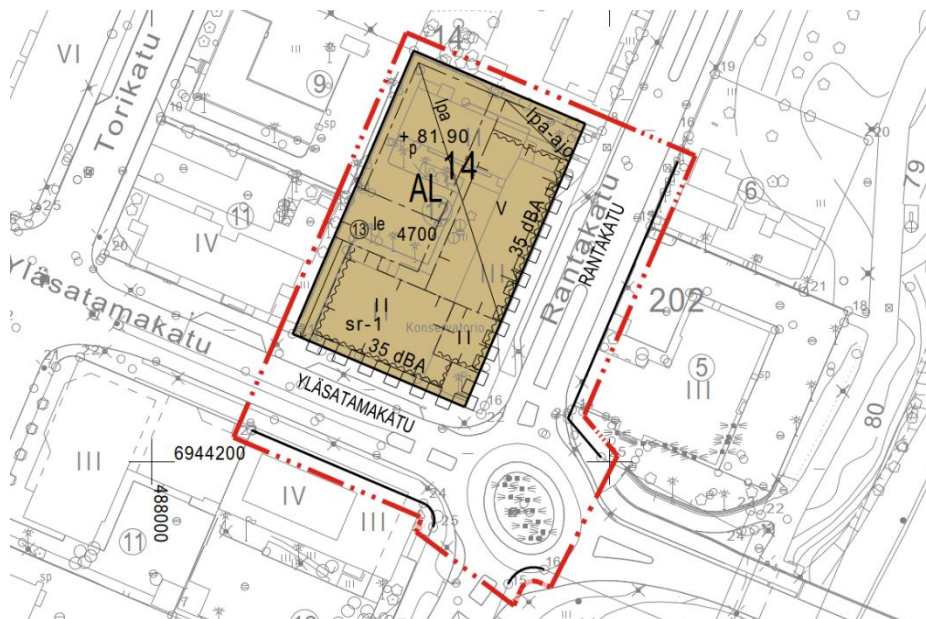
Erityistä huomioitavaa

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

Autopaikkojen osoittaminen tontin ulkopuolelle edellyttää rasitteen perustaminen asianosaisten välillä.

Vaikutukset

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



Ote kaavaluonnoksesta

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

Yhteistyötarpeet

Kaupungin maaomaisuuden ja tilakeskuksen kanssa.

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

Kaavatalous

- kustannukset (tontin ostaja):

Rantakadun ja pihan puoleisten siipien purku:

242 500 € (100 €/k-m²)

Yläsatamakadun puoleisten siipien korjaus:

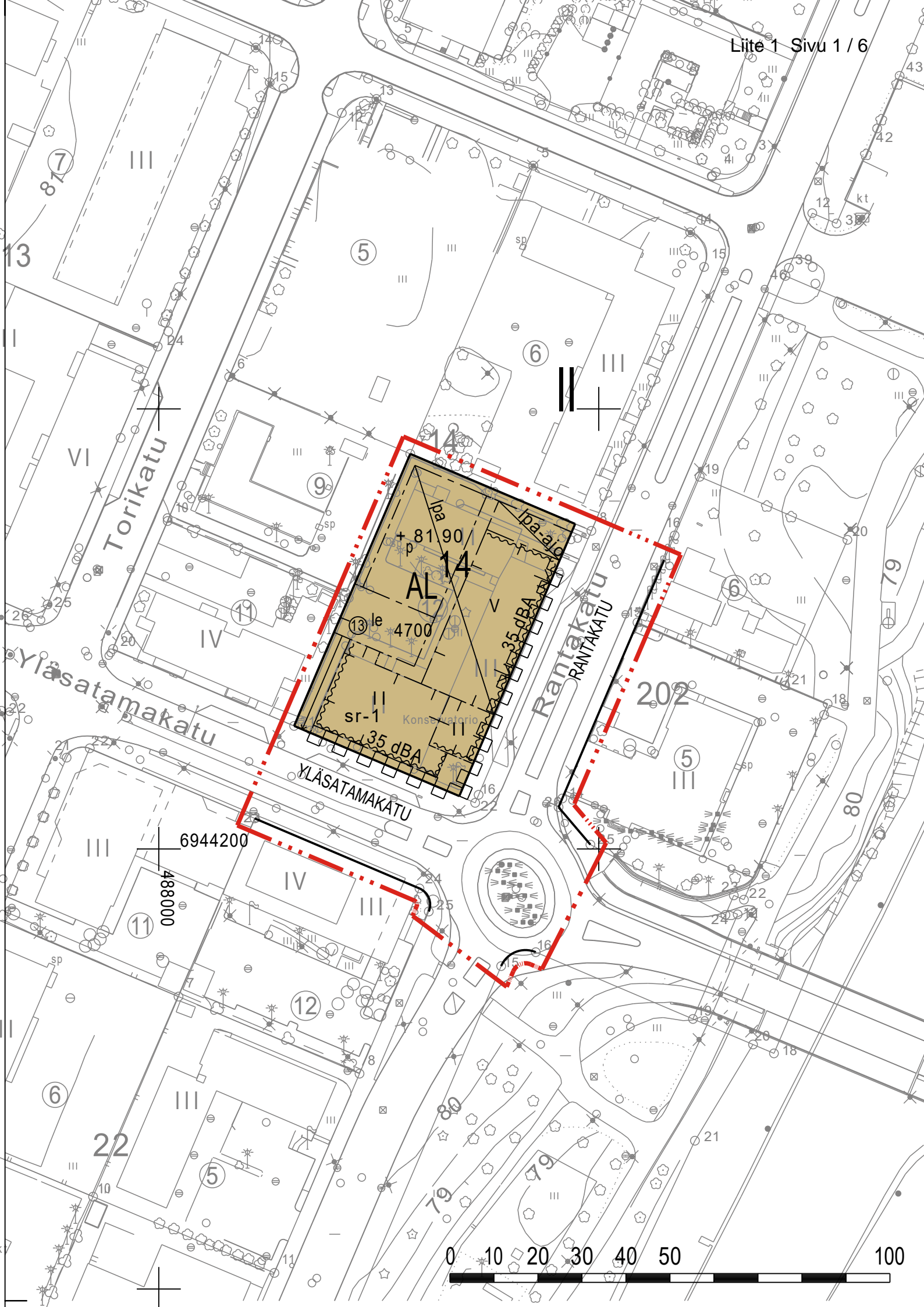
7 670 000 € (2 500 €/k-m²)

- tulot (kaupunki):

Arvio tonttien myyntituloista:

1 551 000 (330 €/k-m²)

Kaavamuutoksen toteutuessa rakennuksen ylläpitoon liittyvät kustannukset poistuvat kaupungin harteilta.





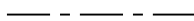
0060000
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



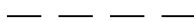
0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



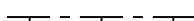
0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



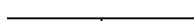
0850000
Osa-alueen raja.



0860000
Ohjeellinen osa-alueen raja.



0870000
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



0880000
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.



0930000
Korttelin numero.

YLÄSATAMAK

0950000
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

5600

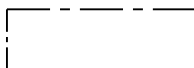
0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

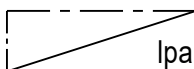
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+ 81.90

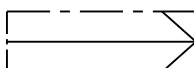
1070100
Pihakannen tai maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



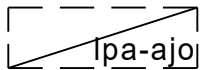
1130000
Rakennusala.



1220400
Alueen osa, jolla autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.

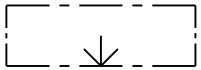


1240000
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



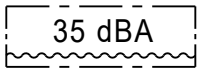
1240200

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa pihakannelle johtavan ajoluiskan.



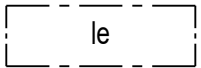
1290000

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



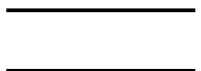
1320000

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.



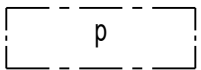
1330000

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



1360000

Katu.



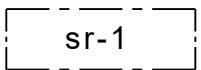
1510000

Pysäköimispaikka.



1590000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



1710001

Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.

Yleiset määräykset:

1. Rakentamisessa, suunnittelussa sekä suunnittelijoiden pätevyysvaatimuksissa tulee huomioida kaava-alueen kaupunkikuvallinen näkyvyys. Uudisrakennuksen tulee sopia ympäristöönsä ja sen on yhdessä korttelissa olevan rakennusosan kanssa muodostettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kokonaisuus.
2. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä rappautta, puhtaaksi muurattua tiiltä, puuta tai niiden yhdistelmää. Julkisivuväriytyksen tulee olla taitettuja maanläheisiä sävyjä. Muut julkisivumateriaalit sekä musta, valkoinen tai valkoiseksi mielletävät vaaleat värisävyt ovat sallittuja tehostemateriaaleina ja -väreinä.
3. Ensimmäisen kerroksen katualueiden puoleiset julkisivut voivat poiketa muusta julkisivusta.
4. Uudisrakennuksen ensimmäisen kerroksen korkeus ja korkeusasema tulee sovittaa sr-1 merkinnällä suojeltuun rakennuksen osaan.
5. Rantakadun puoleiset sisäänkäynnit tulee korostaa materiaalien tai katoksien avulla. Sisäänkäyntikatokset voi ulottaa enintään 1,2 metriä julkisivulinjan ulkopuolelle, jolloin katosten vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,5 metriä.

7. Pihakansi on toteutettava ilmeeltään vehreänä. Tasoerot, ajoluiskan sivut ja korkeat sokkelit tulee maisemoida pengerryksillä ja monipuolisella viherrakentamisella.
8. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Toteutettavan alueen on oltava kooltaan vähintään 200 m². Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta. Istutettavina puina ja pensaina on käytettävä suurikokoisia taimia ja niille on varattava riittävän suuri kasvualusta.
9. Ensimmäisessä kerroksessa on oltava liiketiloja vähintään 30 % kerroksen kokonaiskerrosalasta.
10. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Näihin kerroksiin saa kuitenkin sijoittaa asumista palvelevia ikkunallisia yhteis-, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoihin liittyviä työhuoneita. Maantasokerroksen kadun puoleiset tilat tulee rakentaa siten, että ne ovat muunnettavissa liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi.
11. 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 k-m² 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.
 -
12. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallitusti osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
13. sr-1 merkinnällä suojellun rakennuksen osan julkisivuihin vaikuttavista muutoksista on pyydettyä museoviranomaisen lausunto ennen rakennus- tai toimenpidelupapäätöksen antamista. Ikkunoiden tai ulko-ovien uusiminen ja aurinkokeräimien tai -paneelien asentaminen kadunpuoleiselle katon lappelle edellyttävät toimenpidelupaa.
14. sr-1 merkinnällä suojeltuun rakennuksen osaan saa rakentaa ranskalaisia parvekkeita.
15. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää kaivutöiden rakennusaikaiset ja pysyvät vaikutukset pohjaveden tasoon sekä suojeltujen rakennusten perustuksiin. Suojeltavien rakennusten perustuksille ei saa aiheuttaa vahinkoa. Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu pysyvää pohjaveden alenemista.
16. Korttelialueelle saa rakentaa myös palveluasuntoja.

Autopysäköintiä koskevat määräykset:

1. Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan:

- Liiketilat: 1 ap/50 k-m².
- Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat: 1 ap/70 k-m².
- Asuminen: 1 ap/100 k-m².
- Opiskelija-asuminen: 1 ap/110 k-m².
- Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen 1 ap / 160 k-m²
- Tehostettu palveluasuminen 1 ap / 190 k-m²

2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöauton hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupaa varten. Vähennystä ei tule soveltaa tehostetun palveluasumisen osalta. Kohdan 1 mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautoilla korvata enintään 10 %.

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

4. Autopaikkoja voidaan sijoittaa keskustan kehän (Suvantokatu - Koulukatu - Yläsatamakatu - Rantakatu) varressa tai sisäpuolella sijaitseviin pysäköintilaitoksiin. Etäisyys kaava-alueen ulkopuolella oleviin autopaikkoihin saa olla enintään 300 metriä.

Polkupyöräpysäköintiä koskevat määräykset:

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

- Liiketilat: 1 ppp/50 k-m²
 - Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat: 1 ppp/50 k-m²
 - Asuminen: 1 ppp/40 k-m²,
- kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto

- Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen ja
1. tehostettu palveluasuminen 1 ppp/80 k-m²

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat sijaitsevat katoksissa, on lämpimiin sisätiloihin varattava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.

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

5. Katoksissa polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

II kaupunginosan korttelin 14 osan asemakaavan muutos.

Rantakatu 31 (Konservatorio)

| J • ENSUU | | KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU | |
|--|---------------|--|--------------------------------|
| Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 | Mittakaava | 1:1000 | Kaupunginvaltuusto |
| | Laatimispäivä | 24.8.2022 | Voimaantulopäivä |
| Kaupungingeodeetti Kalle Sivén | Suunnittelija | Natalia Musikka | Diaarinumero 1663/10.022.03.00 |
| Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen | Piirtäjä | Heini Sorsa | Arkisto II/1775 |

11.05.2021



Kaava-alueen sijainti opaskartalla



Rantakatu 31 (Konservatorio)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelutehtävä

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

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

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



Suunnittelutilanne

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

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

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

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 2002) opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tehokkuusluku eli rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan on $e=1,35$. Tontin pinta-ala on 3 006 m², jolloin rakennusoikeus on 4 058 k-m². Korttelialueen kerrosluku on kolme.

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

Arvioitavat vaikutukset

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

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

Osalliset

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



- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan museo
- Joensuun kaupungin tilakeskus
- Business Joensuu
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Itä-Suomen poliisilaitos kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- kaupunkikeskustayhdistys Virta
- Pohjois-Karjalan Kauppakamari
- teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Joensuun Polkijat ry

Kaavahankkeesta järjestetään viranomaisneuvottelu.

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

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

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

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

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

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.



Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu www.joensuu.fi/kaavoitus

- kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka
natalia.musikka@joensuu.fi, puh. 050 471 5701
- suunnitteluavustaja Heini Sorsa
heini.sorsa@joensuu.fi, puh. 050 409 2128

Asemakaavaprosessi



Rantakatu 31 (konservatorio) asemakaavan muutos

OAS-vaiheen palautteet ja vastineet

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

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

Ympäristönsuojelu

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

Vastine:

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

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

Caruna Espoo Oy

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

Vaikutuksista sähkönjakeluun Caruna ottaa tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

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

Vastine:

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

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

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

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

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

Vastine:

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

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

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

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

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

Vastine:

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

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

Joensuun Vesi

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

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

Vastine:

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

Mielipide 1

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

Vastine:

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

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

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

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

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

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

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

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

Vastine:

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

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

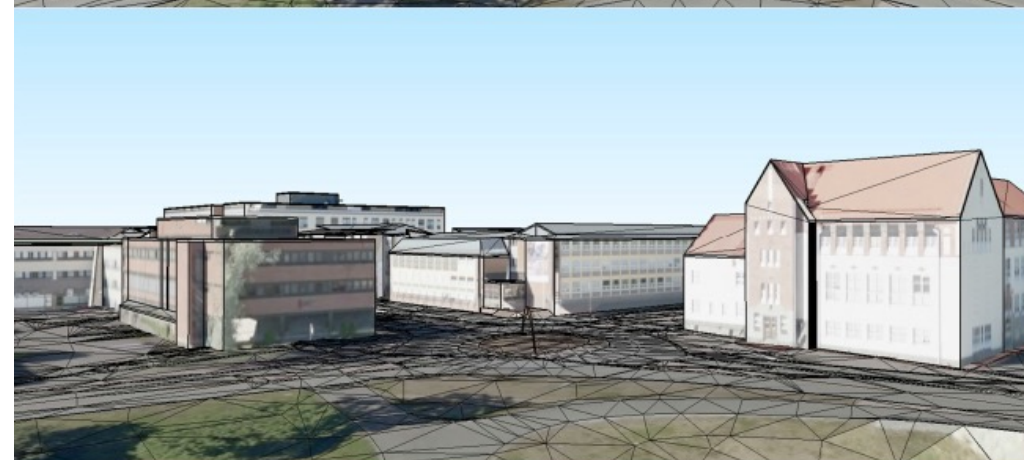
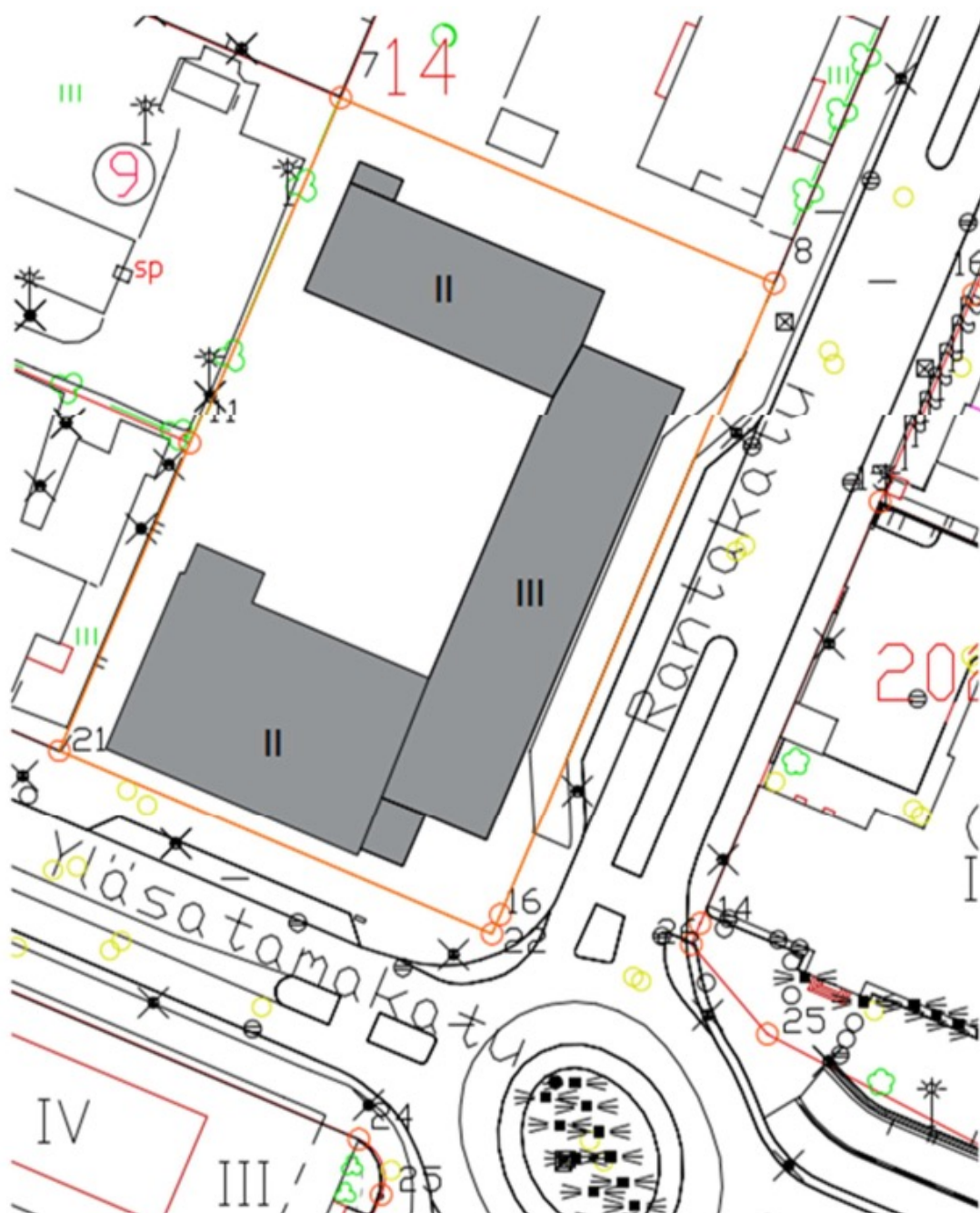
Vaikka osayleiskaavassa kohdetta ei osoitettu suojeltavaksi, kaavaluonnoksessa esitetään Yläsatamakadun siiven suojelua ja uudisrakentamista Rantakadun varteen.

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

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

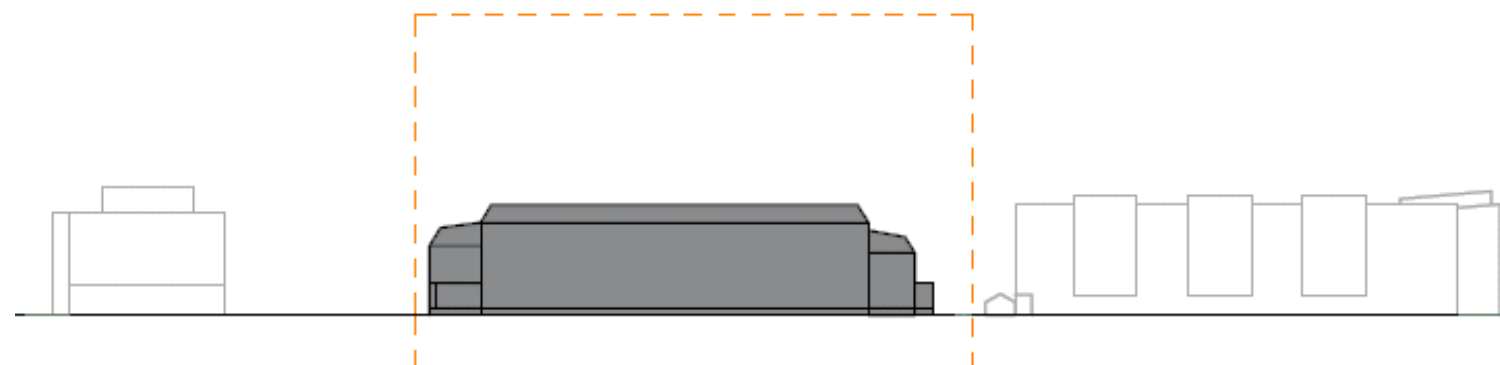
VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU (luonnos)

V0 Nykytilanne. Rakennuksen säilyttäminen



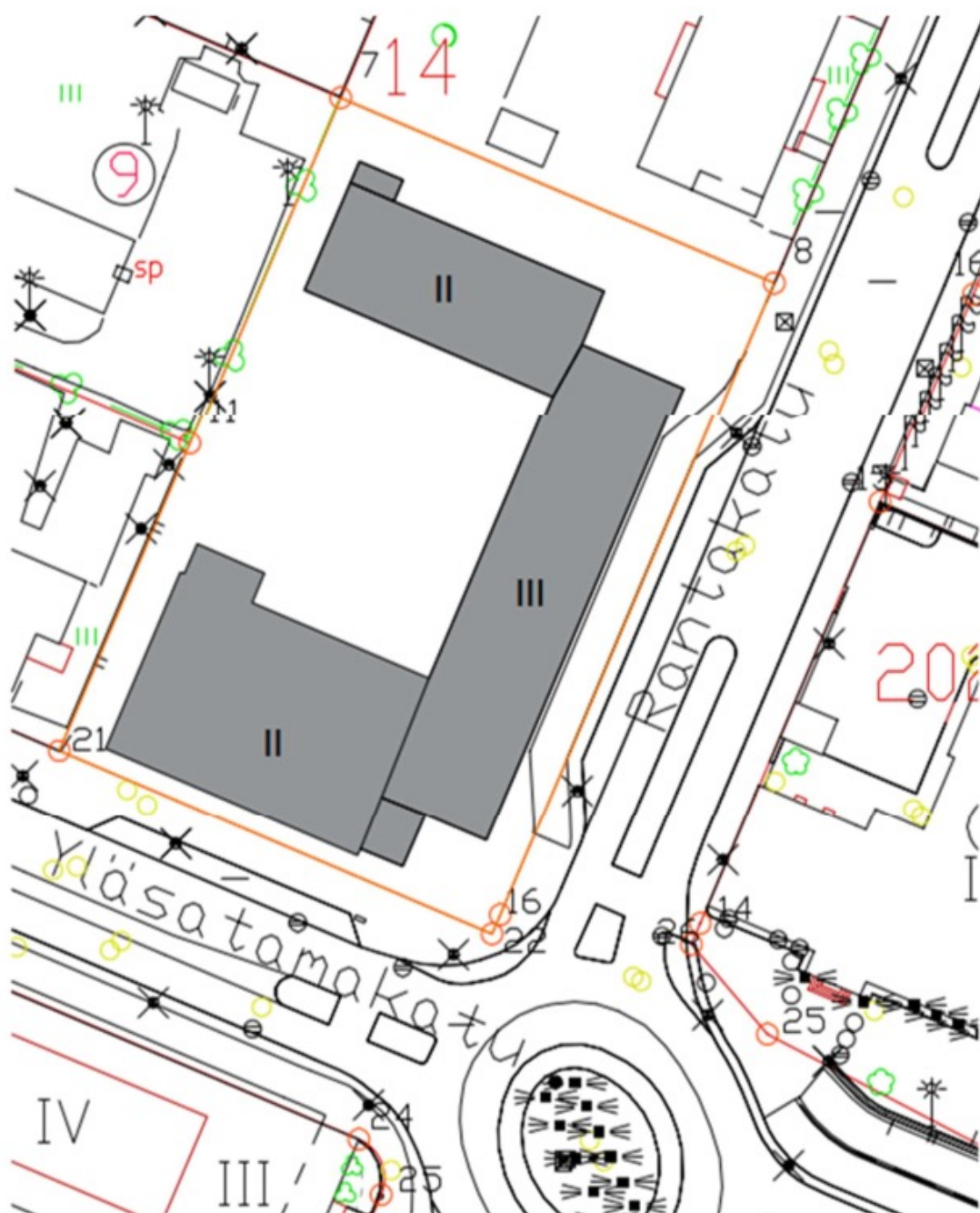
VO Nykytilanne. Rakennuksen säilyttäminen

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



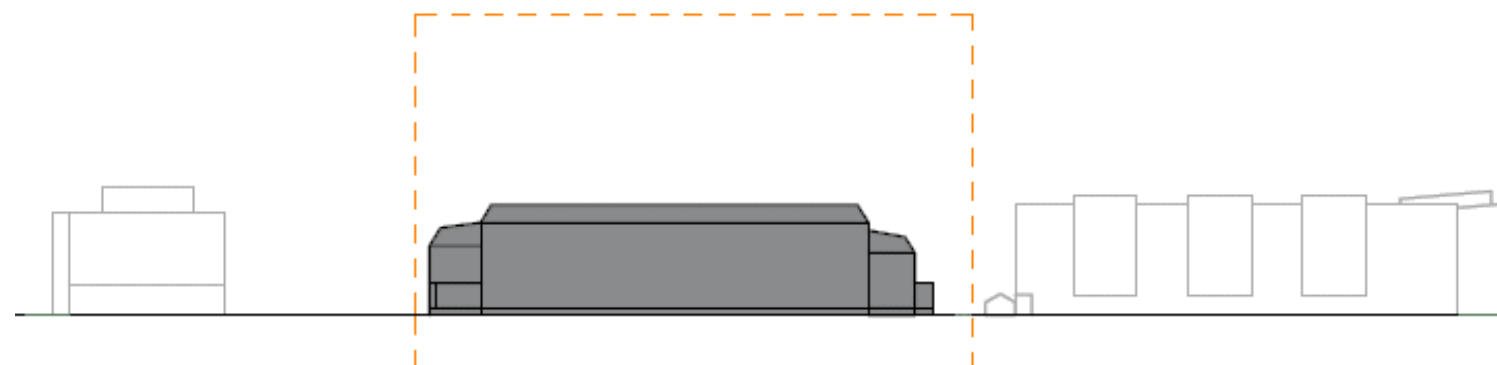
*1 Perustuu Tilakeskuksen arvio (17.1.2022). Kustannusarvio on 2500 € kerrosneliötä kohti.

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

V0-1 Nykytilanne. Rakennuksen säilyttäminen + uusi käyttötarkoitus

VO-1 Nykytilanne. Rakennuksen säilyttäminen + uusi käyttötarkoitus

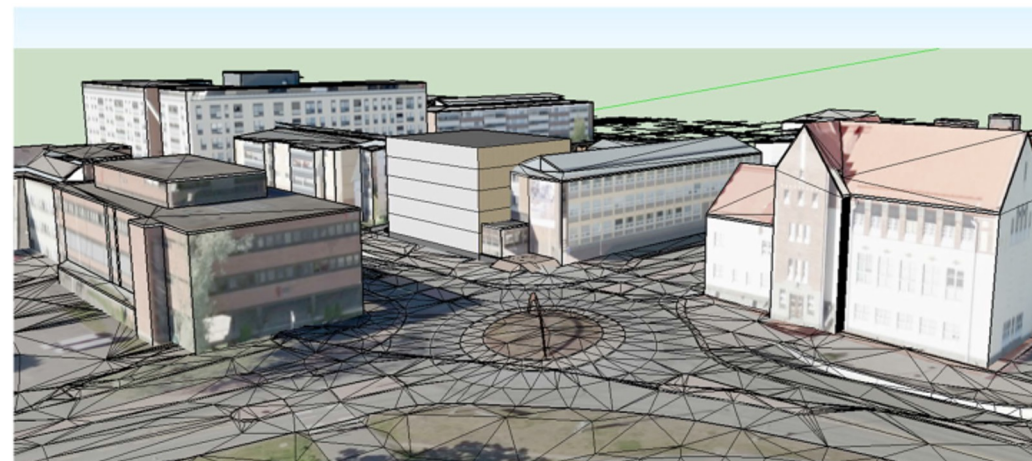
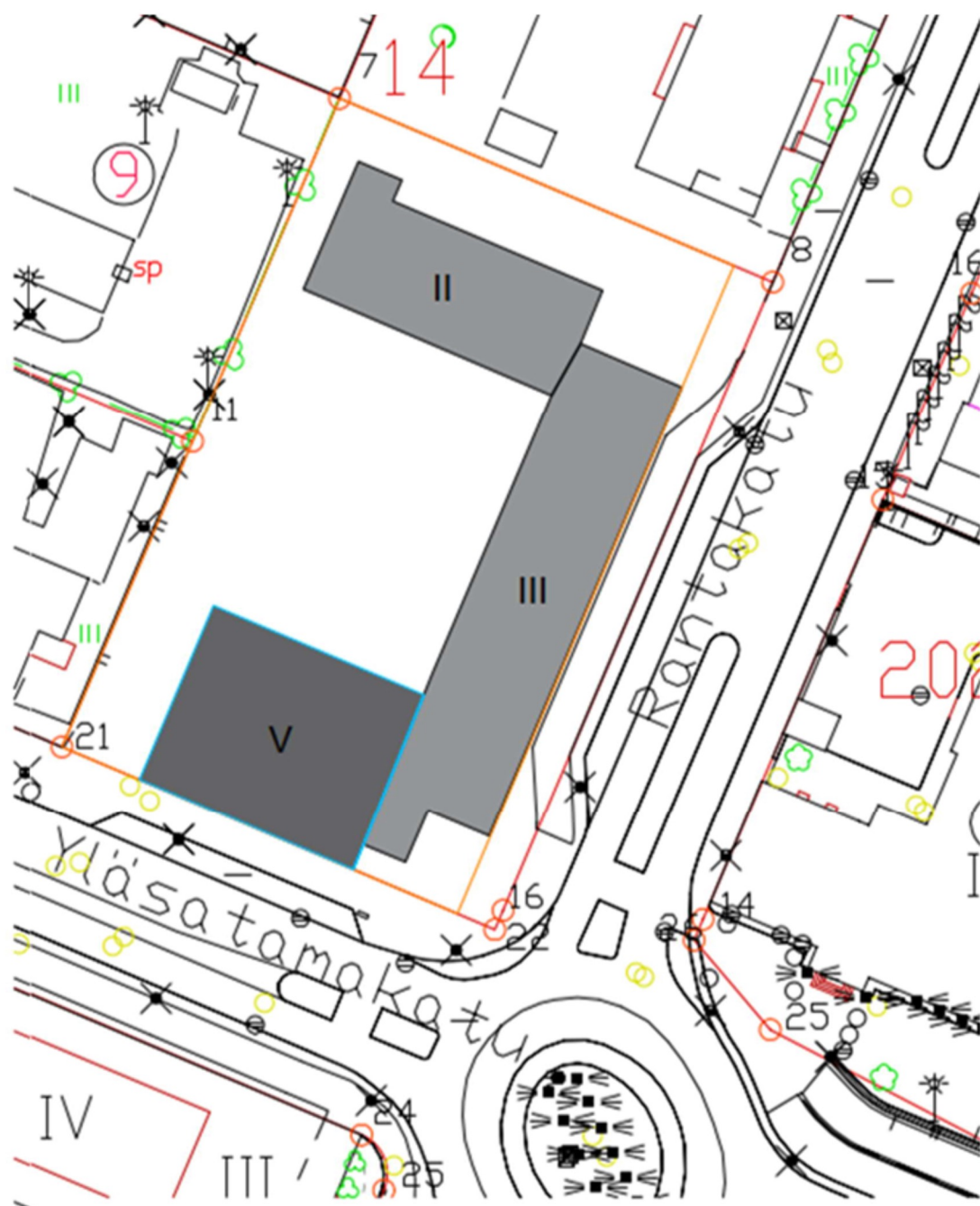
| Käyttötarkoitus | Tontin koko m ² | Kerros luku | Kerros ala kem ² | e= | Autopaikat | Kustannukset | | Kustannukset yhteensä | Tulokset tontin myynnistä | | Vaikutukset | Kommentit | | |
|--|----------------------------|-------------|-----------------------------|-----|---|--------------------------------|---|-----------------------|--|---------|-------------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



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

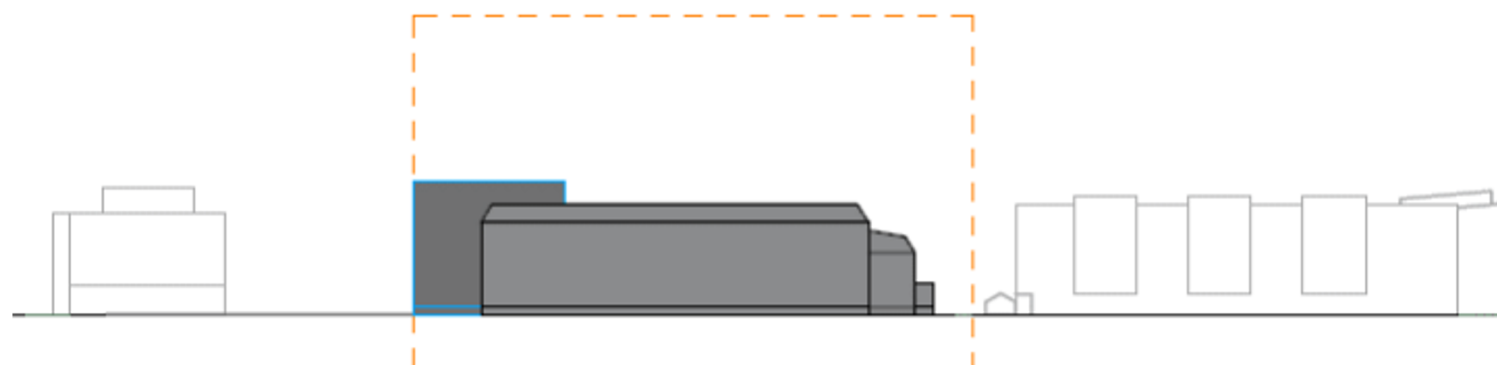
*2 Pohjahinta määräytyy rakennusoikeuden arvon 330 euroa / k-m² mukaan. Tämä arvo perustuu samassa korttelissa vuonna 2018 tehtyyn kiinteistökauppaan (Torikatu 34). Kohteen käyttötarkoitus, kerros luku ja rakennusoikeus ovat rinnastettavissa

V1-1 Uudisrakennus Yläsatamakadun varrelle + osittainen säilyttäminen



V1-1 Uudisrakennus Yläsatamakadun varrelle + Rantakadun siiven säilyttäminen

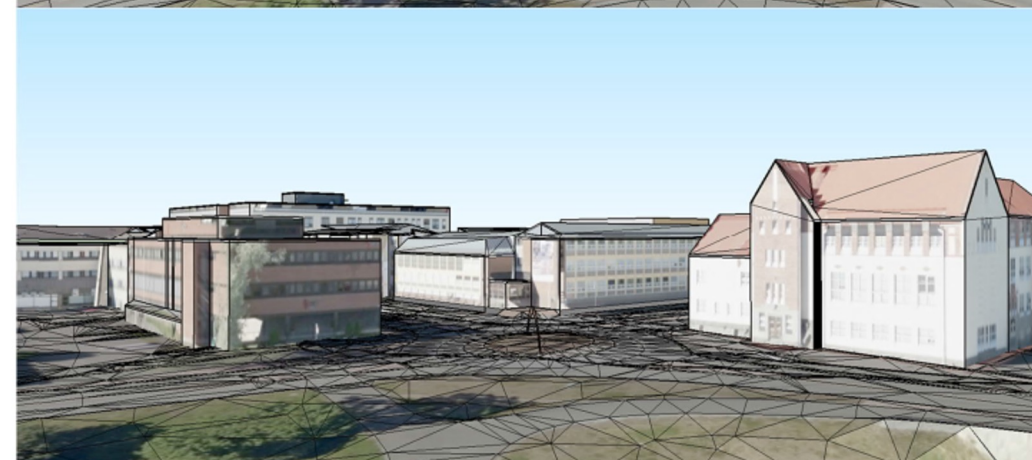
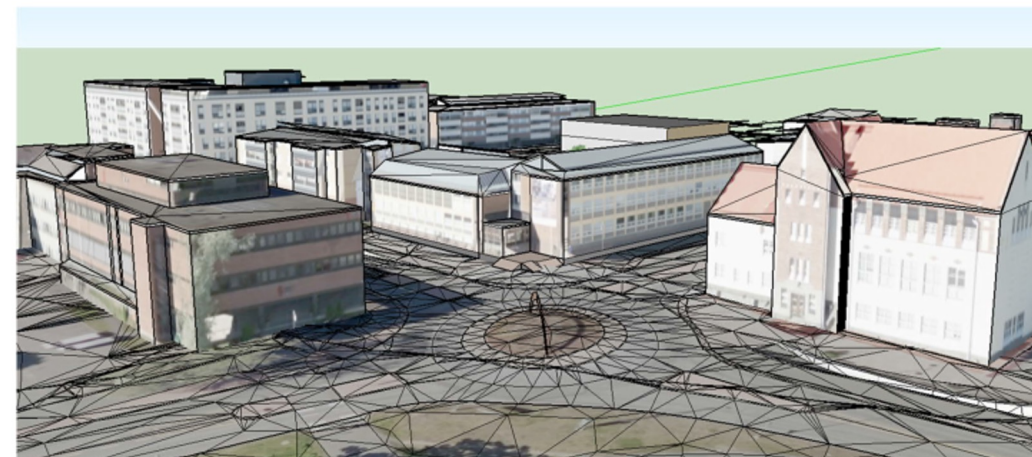
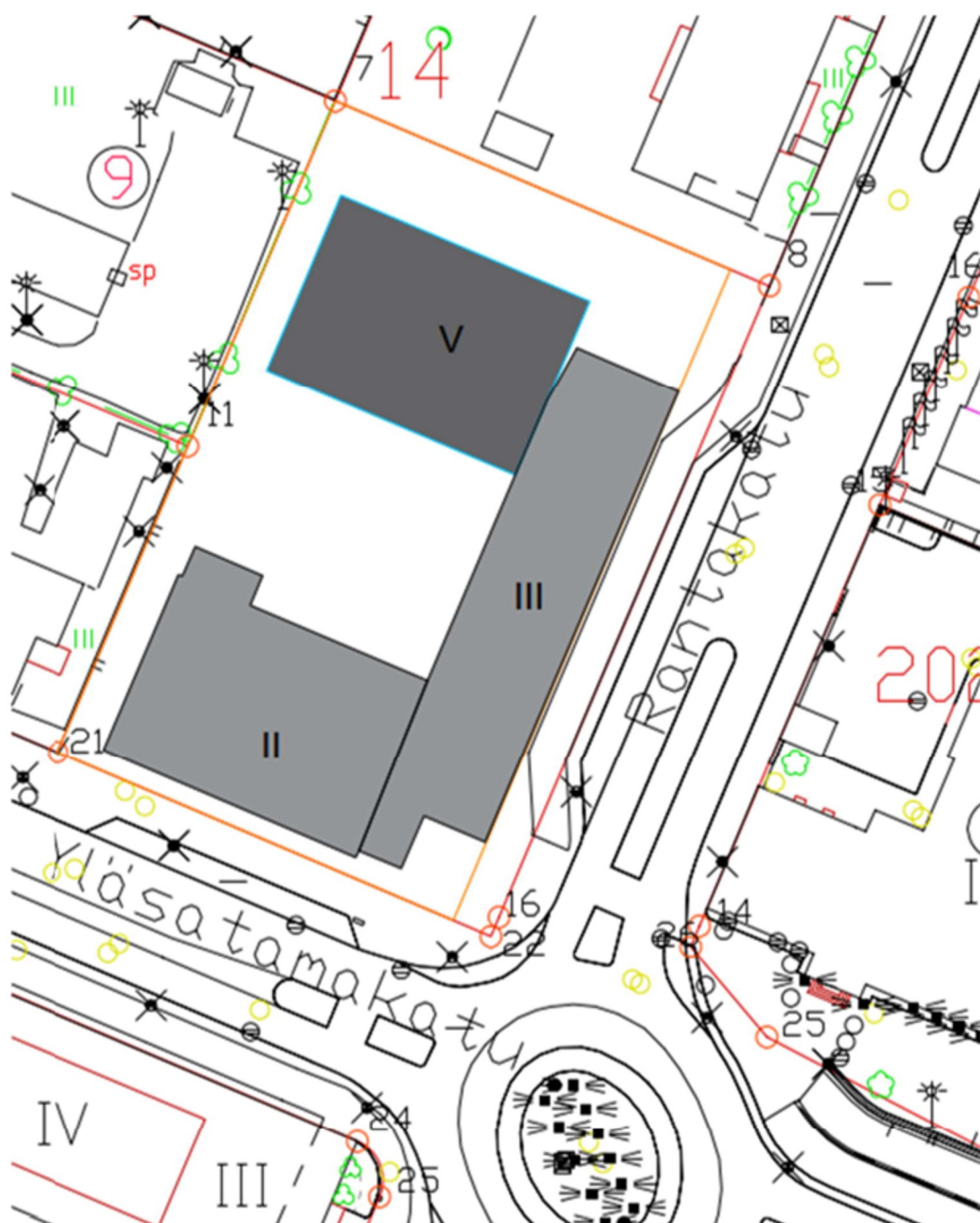
| Käyttö tarkoitus | Tontin koko m2 | Kerros luku | Kerrosala kem2 | e= | Autopaikat | Kustannukset | | Kustannukset yhteensä | Tulokset tontin myynnistä | | Vaikutukset | Kommentit | | |
|--|----------------|--------------|----------------|-----|---|--------------------|--|-----------------------|--|---------|-------------|-----------|---|--|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



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

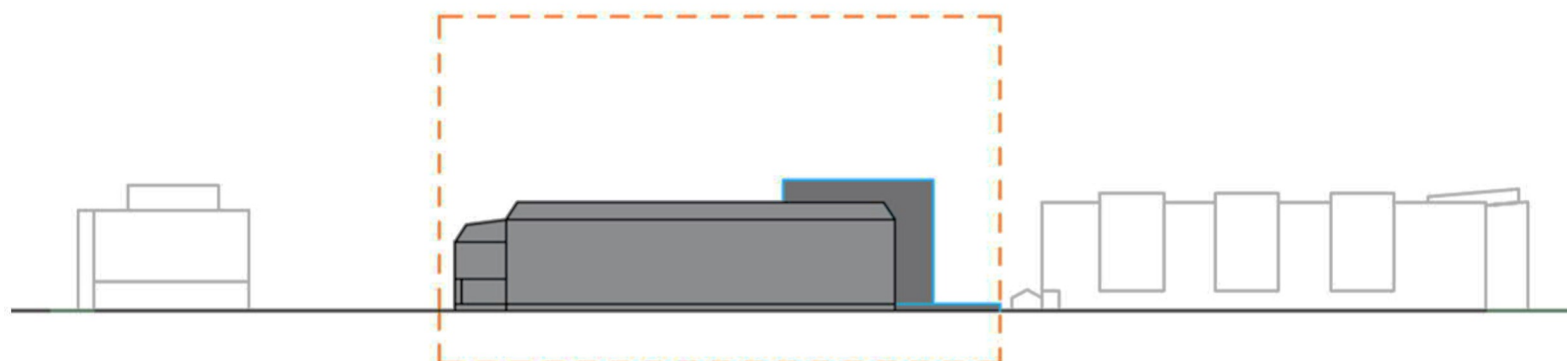
*2 Pohjahinta määräytyy rakennusoikeuden arvon 330 euroa / k-m2 mukaan. Tämä arvo perustuu samassa korttelissa vuonna 2018 tehtyyn kiinteistökauppaan (Torikatu 34). Kohteen käyttötarkoitus, kerros luku ja rakennusoikeus ovat rinnastettavissa

V1-2 Uudisrakennus pihalle+ kadun puoleisten siipien säilyttäminen



V1-2 Uudisrakennus pihalle+ kadun puoleisten siipien säilyttäminen

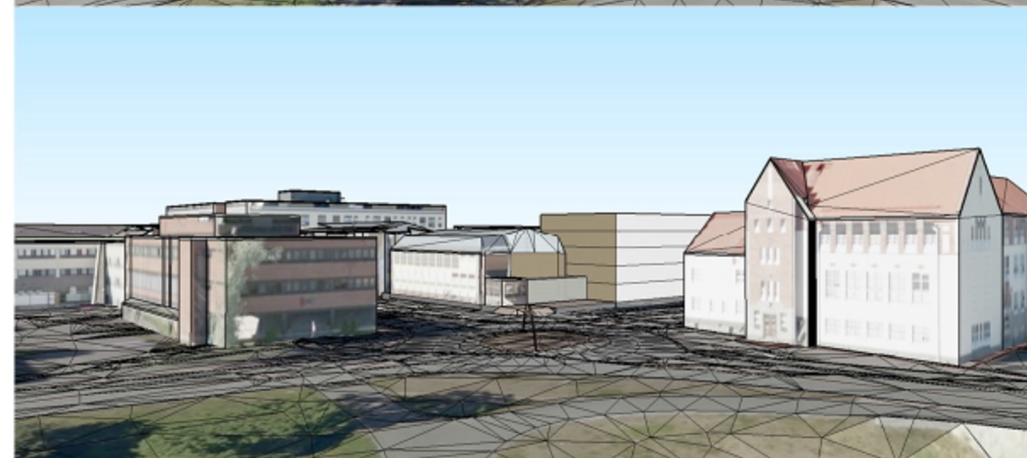
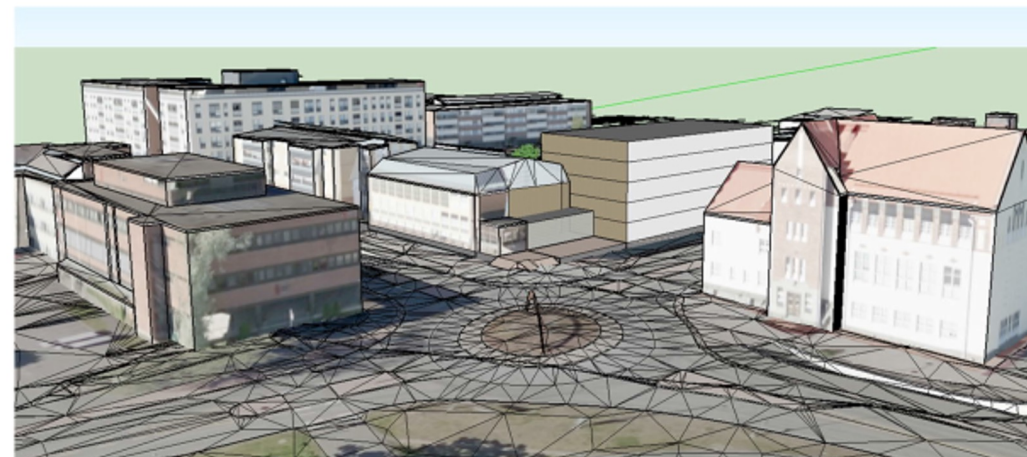
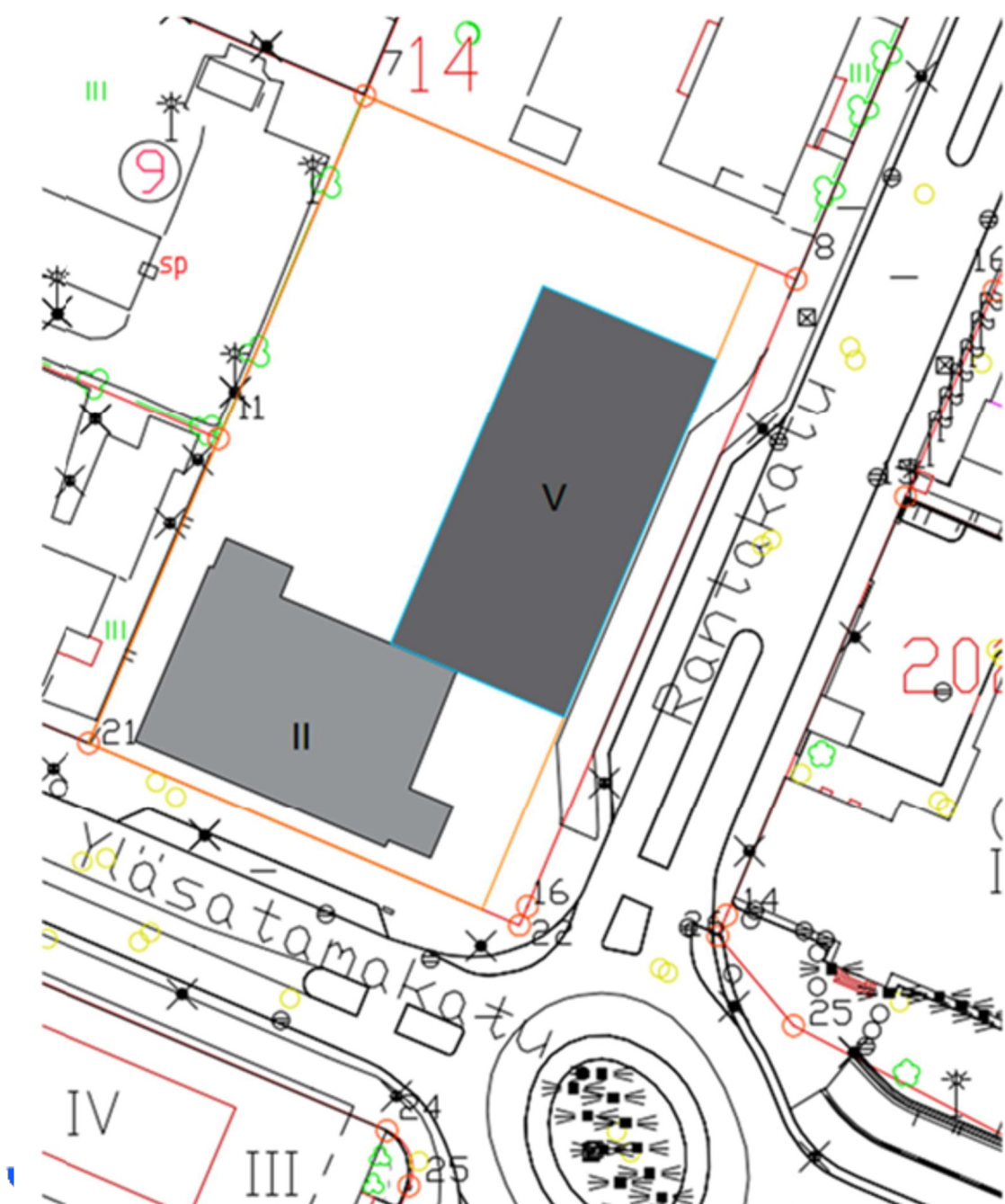
| Käyttö tarkoitus | Tontin koko m ² | Kerros luku | Kerrosala kem ² | e= | Autopaikat | Kustannukset | | | | Kustannukset yhteensä | Tulokset tontin myynnistä | | Vaikutukset |
|--|----------------------------|--------------|----------------------------|-----|---|--------------------------------|--------------------------------|---|---|-----------------------|-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



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

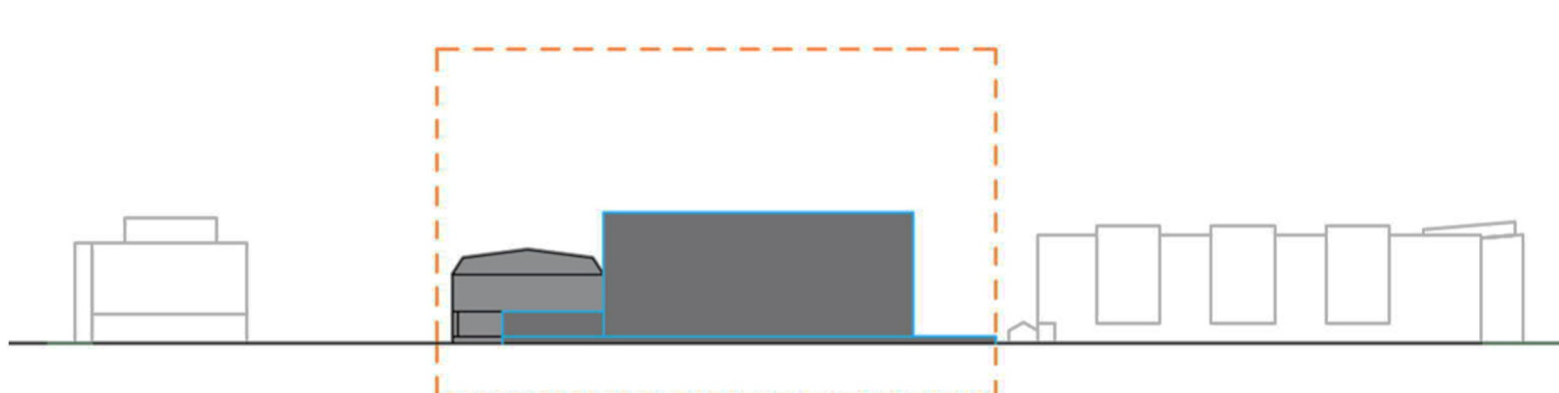
*2 Pohjahinta määräytyy rakennusoikeuden arvon 330 euroa / k-m² mukaan. Tämä arvo perustuu samassa korttelissa vuonna 2018 tehtyyn kiinteistökauppaan (Torikatu 34). Kohteen käyttötarkoitus, kerros luku ja rakennusoikeus ovat rinnastettavissa

V1-3 Uudisrakennus Rantakadun varrelle + Yläsatamakadun siiven säilyttäminen



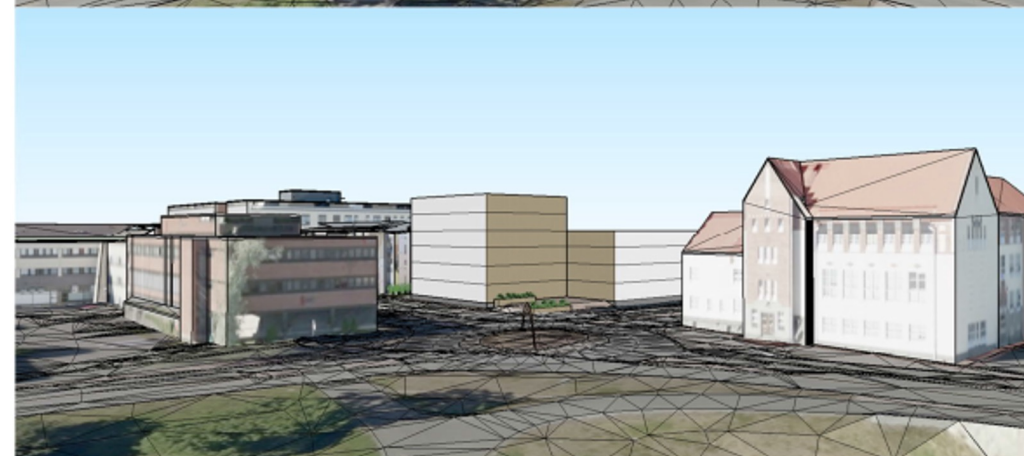
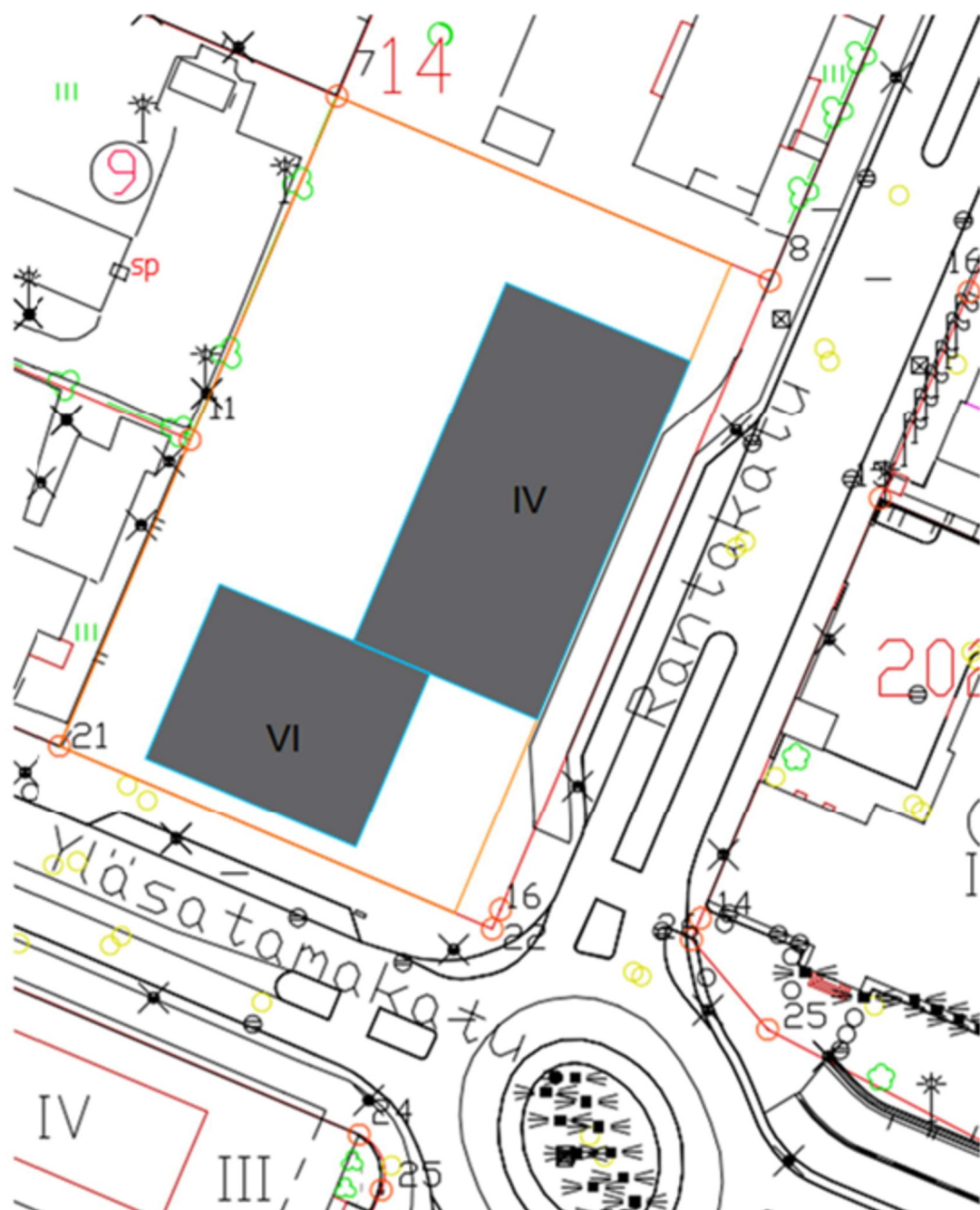
V1-3 Uudisrakennus Rantakadun varrelle + Yläsatamakadun siiven säilyttäminen

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



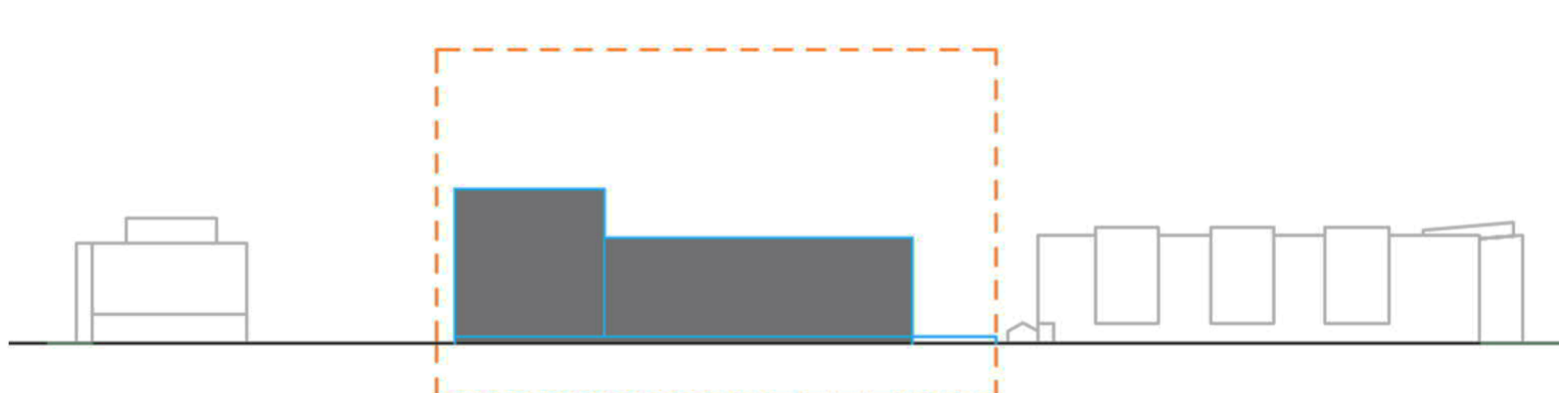
*1 Perustuu Tilakeskuksen arvio (17.1.2022). Kustannusarvio on 2500 € kerrosneliötä kohti.

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

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

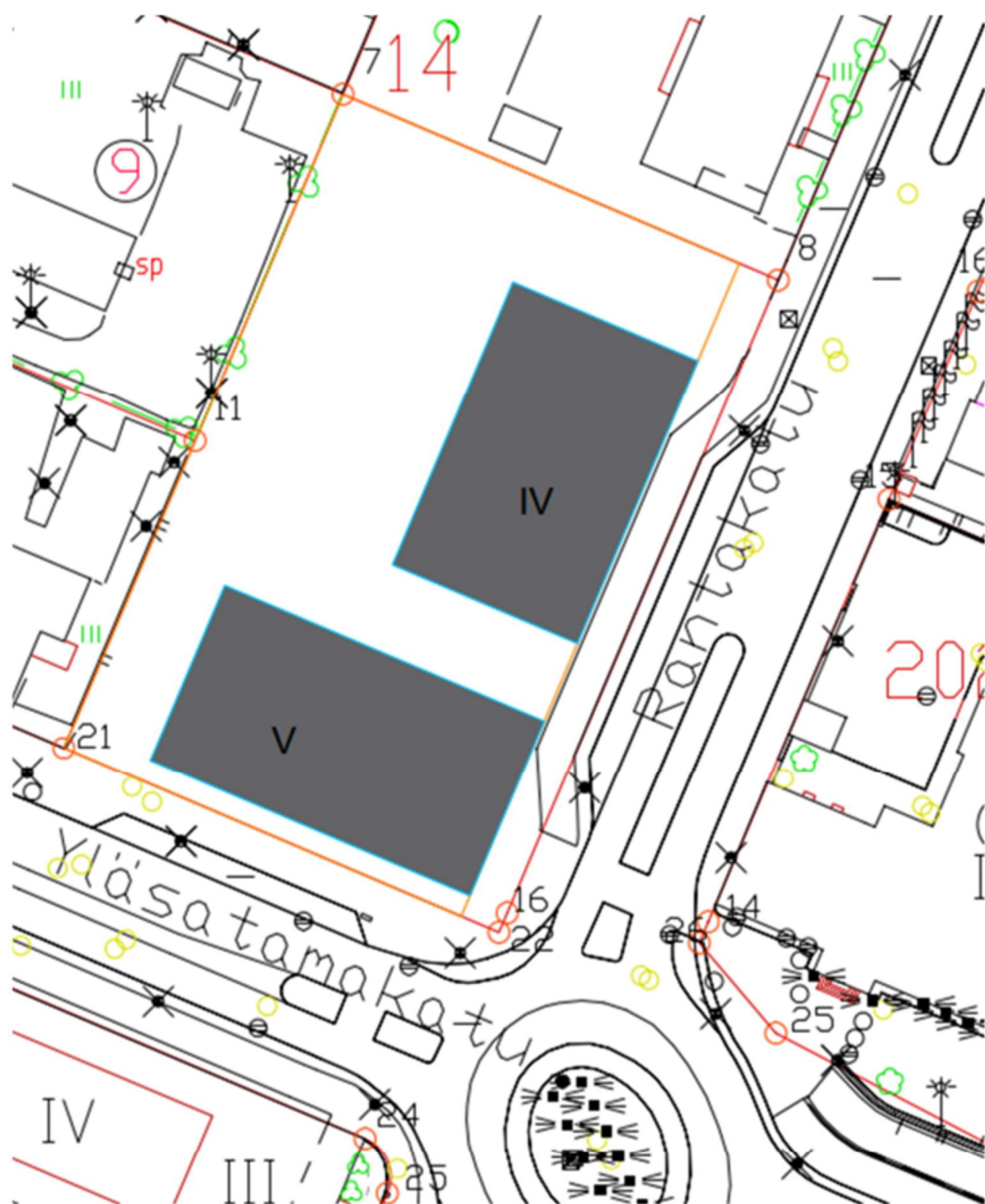
V2-1 L-muotoinen uudisrakennus. 4 krs Rantakadulla ja 6 krs Yläsatamakadulla

| Käyttö tarkoitus | Tontin koko m ² | Kerros luku | Kerrosala kem ² | e= | Autopaikat | Kustannukset | | Kustannukset yhteensä | Tulokset tontin myynnistä | | Vaikutukset |
|--|----------------------------|-------------|----------------------------|-----|---|--------------------------------|---|-----------------------|--|---------|--|
| | | | | | | Purku n 100 €/kem ² | Saneerauksen kustannusarvio (8200000 €) => 2500 €/m ² * ¹ | | Myynti € (330 €/k-m ²)* ² | | |
| AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue | 2741 | IV ja VI | 5166 | 1,9 | <p>Asuminen 1 ap / 100 kem²: kaikki kerrokset: 52, muut kerrokset (4070 kem²): 41</p> <p>Toimisto, ravintola, kokoontumistila 1 ap / 85 kem²: kaikki kerrokset: 74, muut kerrokset (4070 kem²): 58</p> <p>Liiketila 1 ap / 65 kem²: 1096 kem² vain 1. krs: 22</p> | 394400 | Koko rakennus puretaan | 394400 | 1704780 | 1310380 | <p>Tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan tavoitteita.</p> <p>Vaihtoehdolla on kielteiset vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön. Arvokas rakennus häviää kaupunkikuvasta.</p> <p>Laadukkaalla ja huolellisella suunnittelulla kaupunkikuva uudistuu ja arvokkaan miljööän arvo vahvistuu. Vaatii arkkitehtuurikilpailun.</p> <p>Rantakadun puoleinen rakennusmassa on matalampi ja soveltuu paremmin Tipulan arvoon nähden.</p> <p>Pysäköintihallin rakentaminen kellariin olisi suositeltavaa. Halliin mahtuisi kaikki autopaikat ja oleskeluun jäisi tilaa pihakannella.</p> |



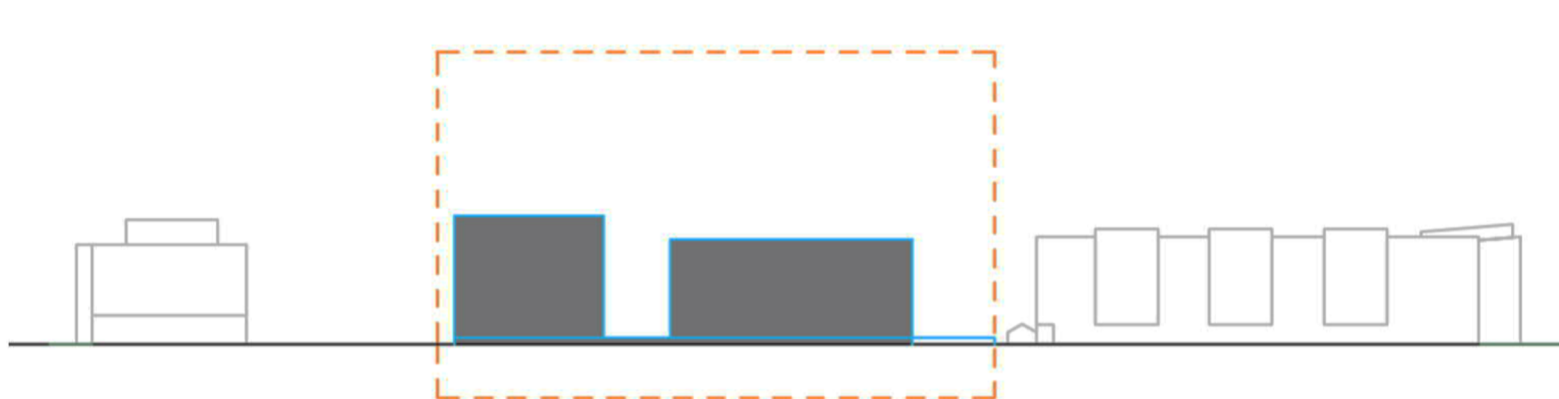
*1 Perustuu Tilakeskuksen arvio (17.1.2022). Kustannusarvio on 2500 € kerrosneliötä kohti.

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

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

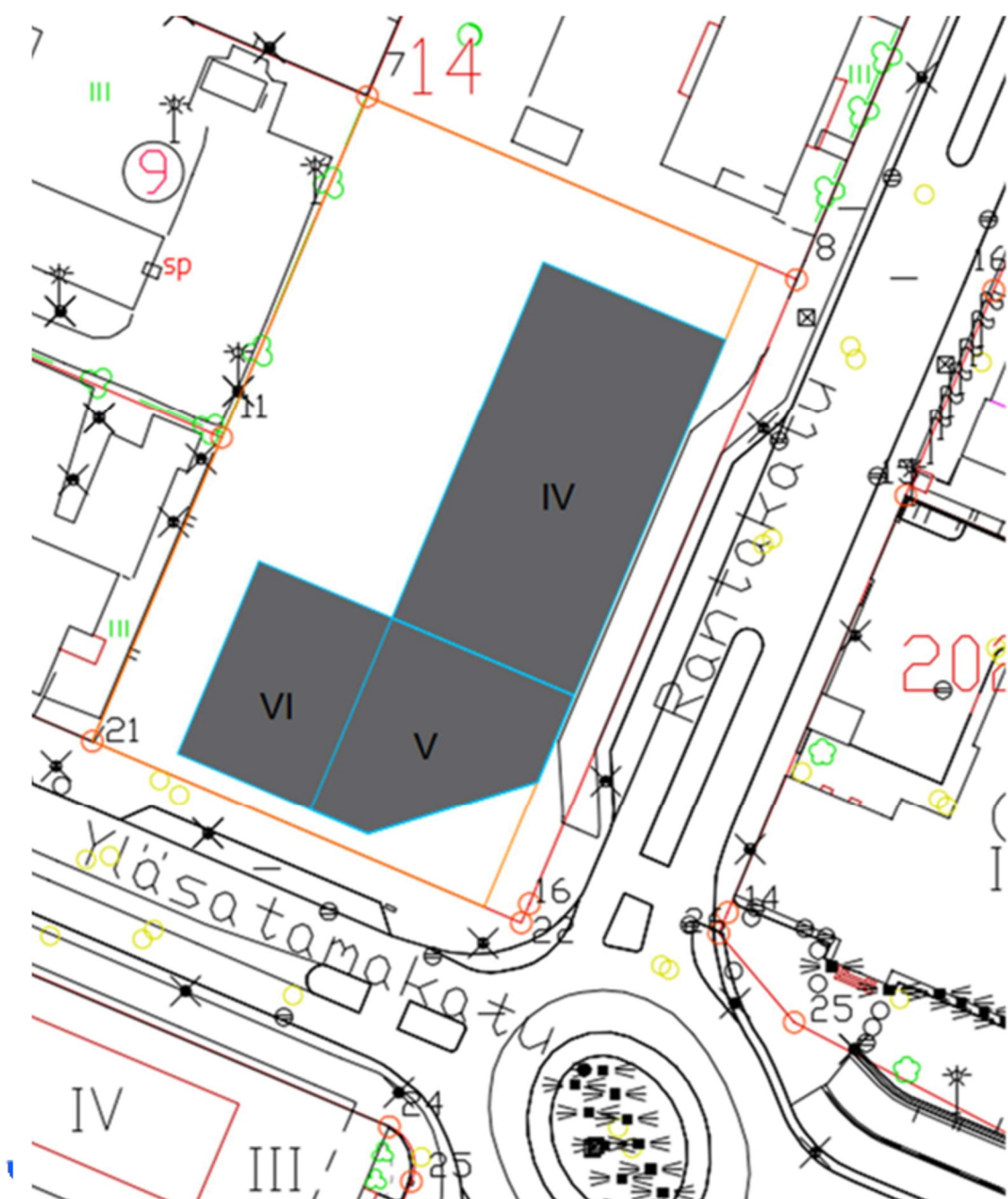
V2-2 Erilliset uudisrakennukset. 5 krs Rantakadulla ja 4 krs Yläsatamakadulla

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



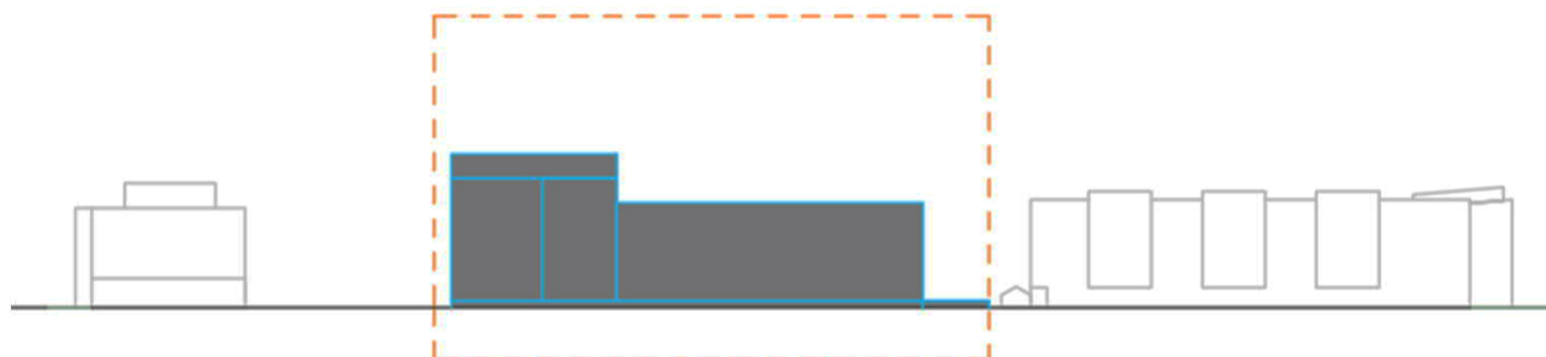
*1 Perustuu Tilakeskuksen arvio (17.1.2022).
Kustannusarvio on 2500 € kerrosneliötä kohti.

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

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

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

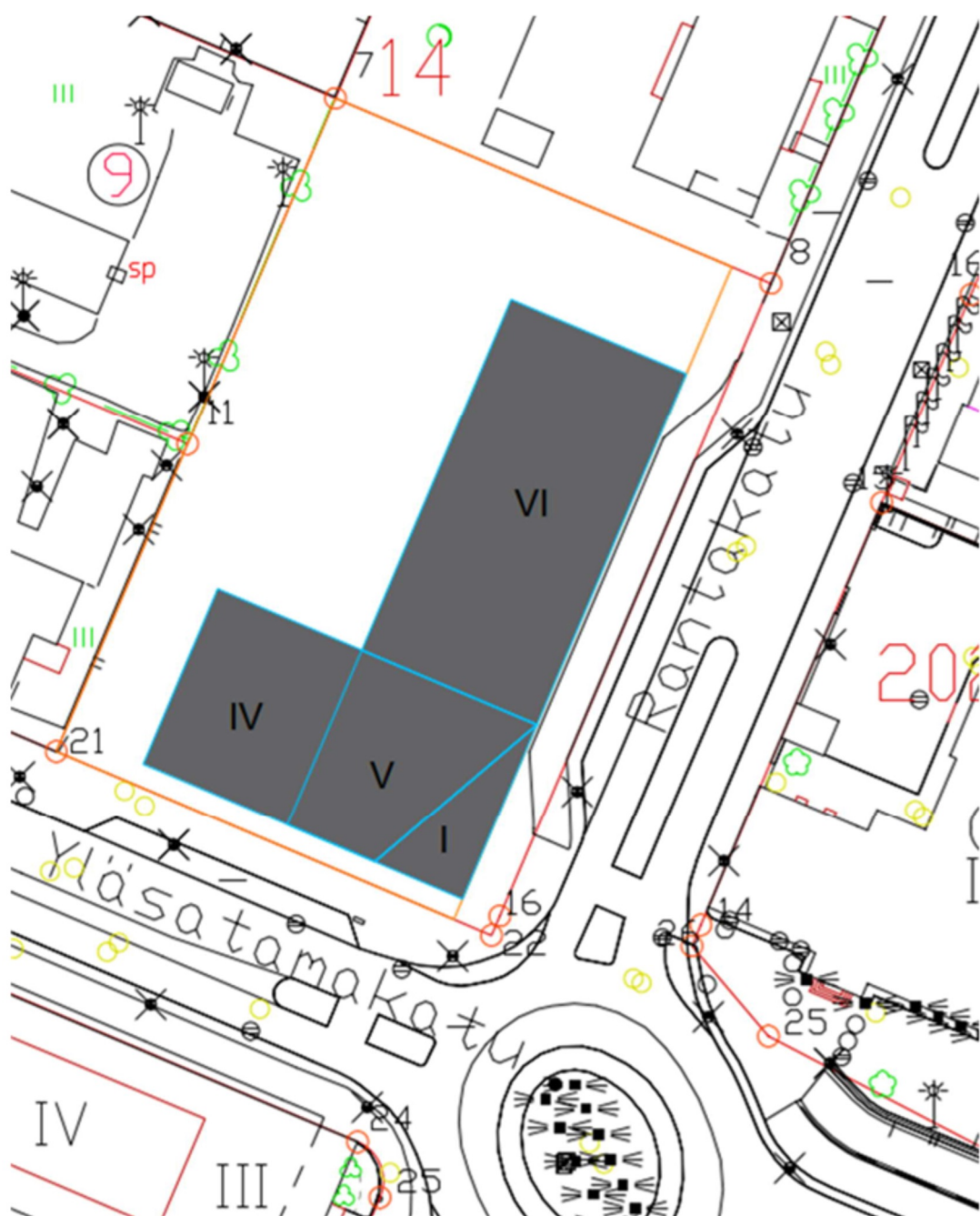
| Käyttö tarkoitus | Tontin koko m2 | Kerros luku | Kerros ala kem2 | e= | Autopaikat | Kustannukset | | | | Kustannukset yhteensä | Tulokset tontin myynnistä | | Vaikutukset |
|---|----------------|-------------|-----------------|-----|---|--------------------|--|--|--|-----------------------|---------------------------|---------|--|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



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

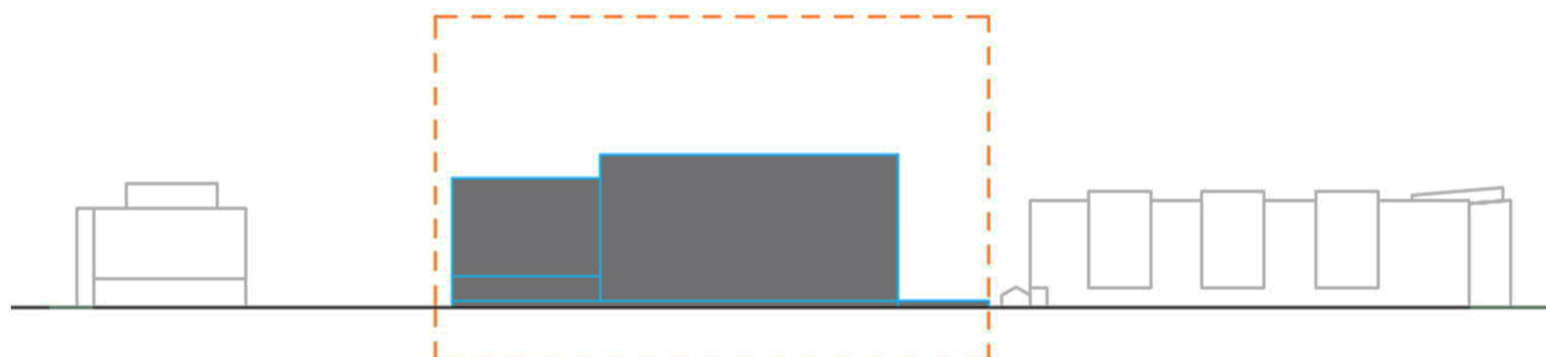
*2 Pohjahinta määräytyy rakennusoikeuden arvon 330 euroa / k-m2 mukaan. Tämä arvo perustuu samassa korttelissa vuonna 2018 tehtyyn kiinteistökauppaan (Torikatu 34). Kohteen käyttötarkoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus ovat rinnastettavissa

J • ENSUU

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

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

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



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

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

J • ENSUU