

Rantakatu 31 (konservatorio) asemakaavamuutos

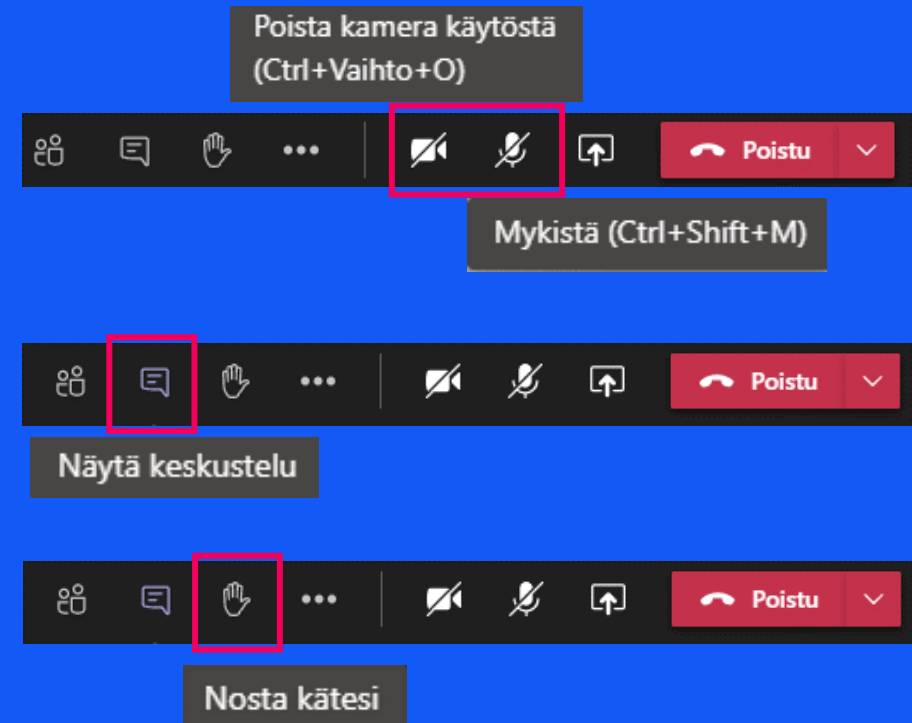
Luonnosvaihe

va. kaavoituspäällikkö Natalia Musikka | 22.9.2022

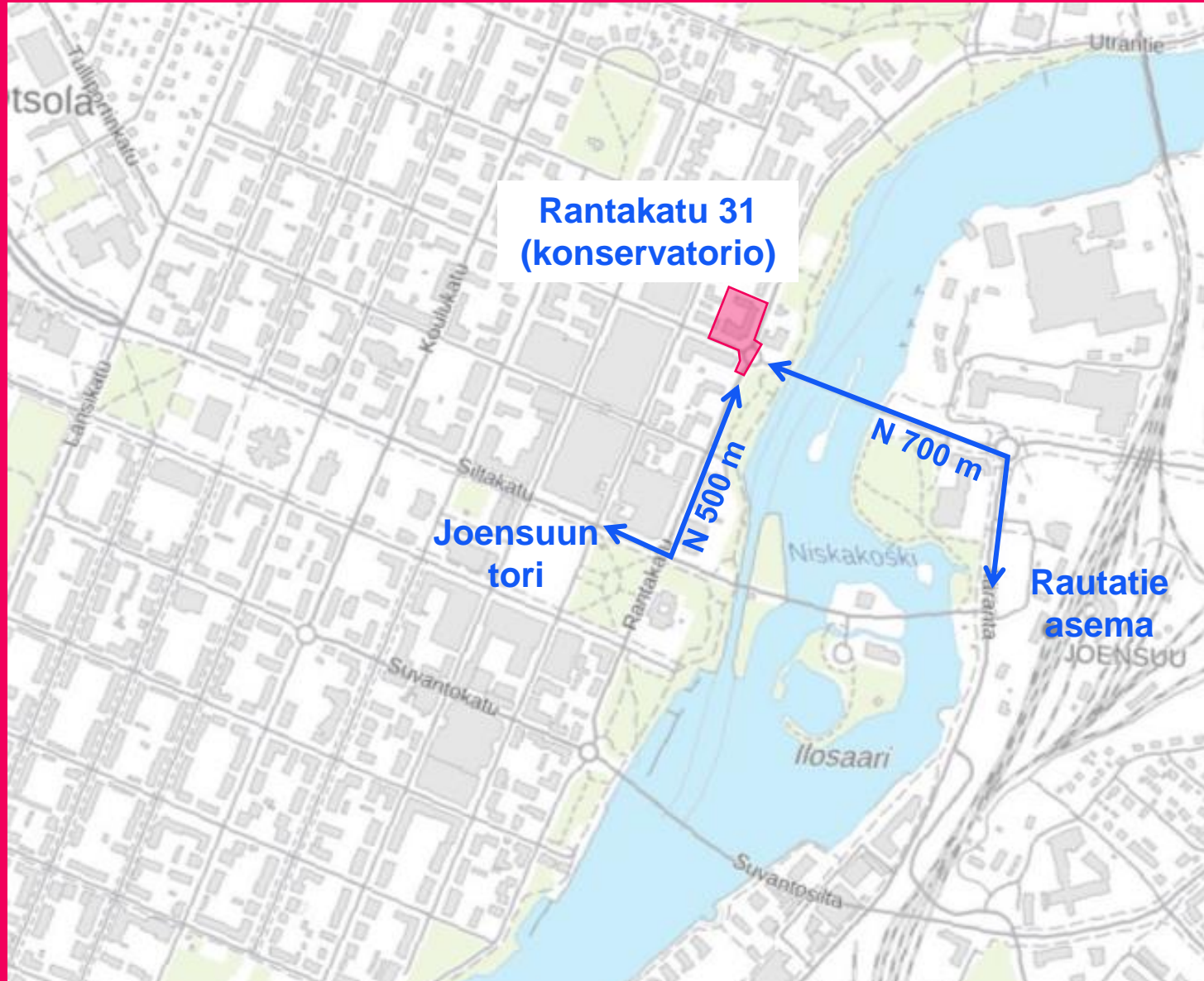
muista etätilaisuuden käytännöt:

- tarkista että kamera ja mikrofoni ovat pois päältä, kun liityt tilaisuuteen.
- odota, että sinut hyväksytään kokoukseen.
- voit pyytää puheenvuoroa nostamalla kätesi (sivun yläreunassa on käden kuva) tai chatissa. Muista avata mikrofoni puheenvuoron ajaksi, niin kuulemme sinut.

tilaisuus nauhoitetaan



sijainti



Lähtökohdat ja tavoitteet

- kaavahanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista
- vuoden 2021 lopussa konservatorio siirtyi uusiin tiloihin Itä-Suomen yliopiston kampukselle
- Rantakadun rakennukset ovat jääneet tyhjiilleen. Kaupungilla ei ole niille käyttöä ja aikoo luopua niistä
- tavoitteena on tutkia Rantakatu 31:ssä sijaitsevan entisen kauppaoppilaitoksen (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 aiemmassa asemakaavamuutoksessa. Kohde ei sisälly tähän asemakaavamuutokseen
- kaavamuutosta ohjaa keskustan osayleiskaava (2012)



alueen yleiskuvaus

rakennettu ympäristö

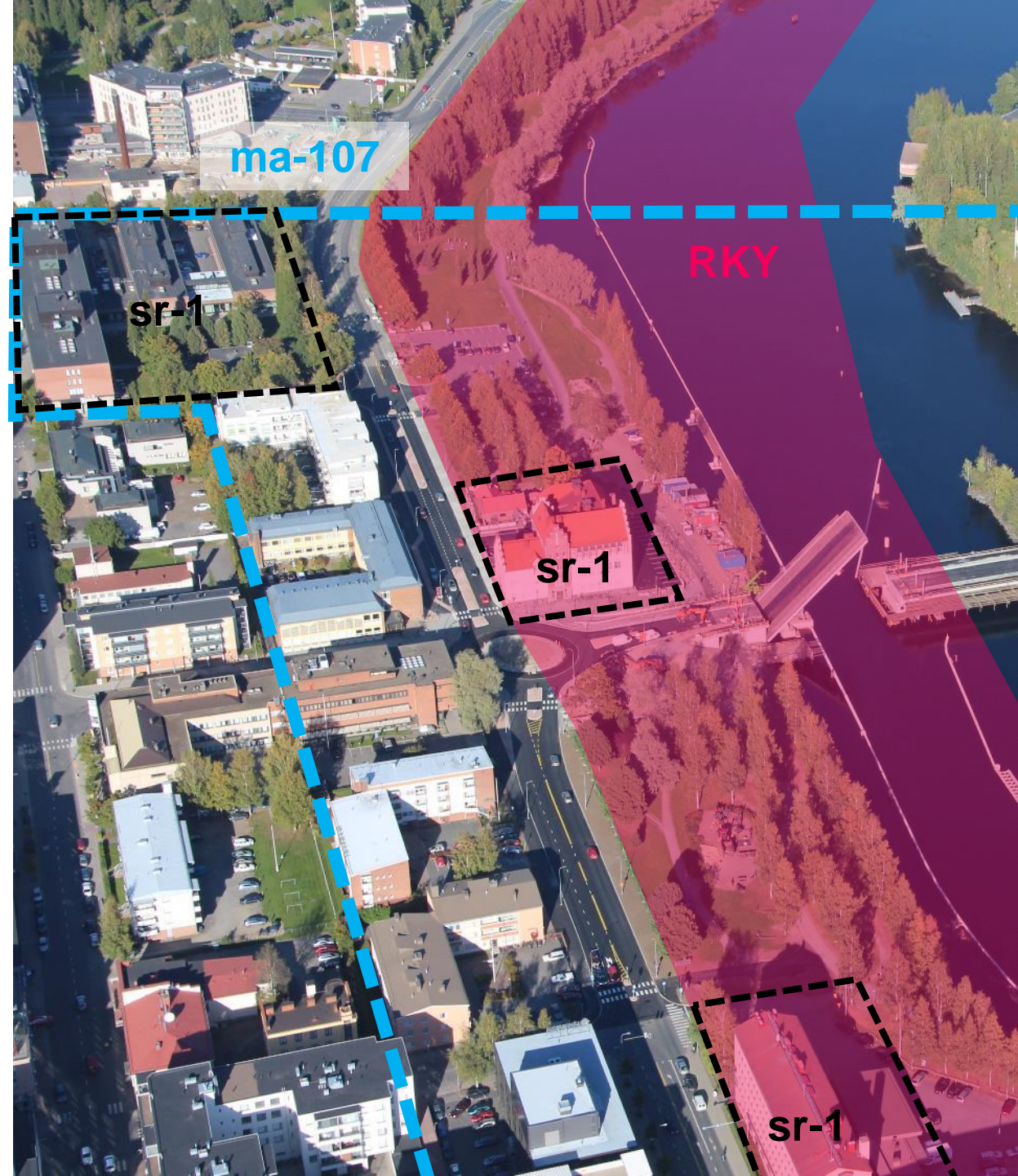
- lähiympäristössä on pääosin 3–4-kerroksisia asuin- ja liike- ja toimistokerrostaloja lukuun ottamatta muutamaa rakennusta, joiden kerrosluku on 6 keskustan osayleiskaavan (2012) suositusten mukaisesti
- rakennuskanta on iältään, mittakaavaltaan ja käyttötarkoituksiltaan vaihtelevaa
- kaava-alue sijoittuu ydinkeskustan reuna-alueelle. Lähikortteleiden 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



alueen yleiskuvaus

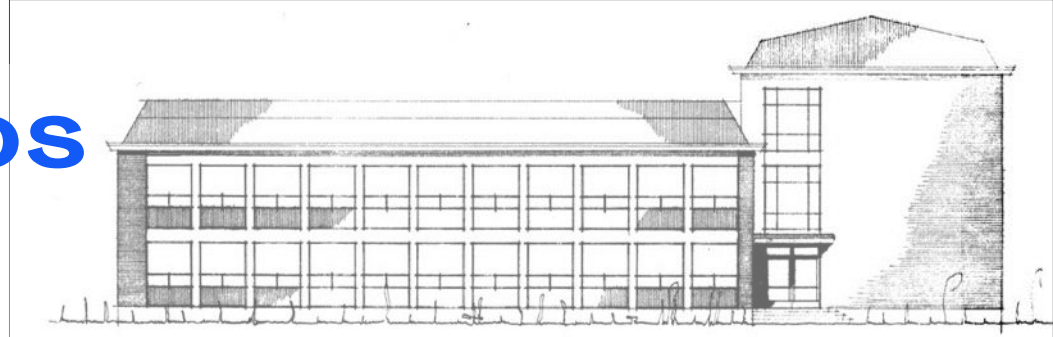
rakennettu kulttuuriympäristö

- suunnittelualue on osa maakunnallisesti ja osin valtakunnallisesti arvokasta Pielisjoen länsirannan miljöökohdetta (Keskustan osayleiskaavassa ma-107)
- 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
- muita merkittäviä inventoimattomia rakennuksia:
 - Pohjois-Karjalan sähkön toimistorakennus
 - entinen konservatorion (A-talo)



entinen kauppapilaitos (konservatorio A-talo)

- kauppapilaitokseksi tarkoitettu koulurakennus valmistui vuonna 1957
- sen suunnitteli lahtelainen arkkitehti Unto Tupala (1924–2014)
- vuonna 1977 rakennus muutettiin konservatorioksi kauppapilaitoksen siirtyessä Niinivaaralle
- konservatoriona se toimi yli 40 vuotta, kunnes musiikkiopiston toiminta siirrettiin uusiin tiloihin vuonna 2021
- sen sijainti on keskeinen ja Sirkkalan sillan rakentamisen jälkeen sen merkittävyys on vahvistunut entisestään.
- kaupunkikuvallisesti se muodostaa yhtenäisen katukuvan ympäröivien kortteleiden massaltaan ja korkeudeltaan saman tyyppisten rakennusten kanssa
- rakennus muodostaa Rantakadun toisella puolella sijaitsevan entisen tyttökoulun kanssa kaupunkikuvallisen parin



seudullisesti ja maakunnallisesti arvokas rakennus

- rakennus on arvioituseudullisesti merkittäviksi kohteeksi Joensuun seudun yleiskaavassa (Outi Suoranta, 2005)
- keskustan osayleiskaavan (2012) yhteydessä tehdyssä inventaariossa kohde oli myös todettuseudullisesti arvokkaaksi (Pekka Piiparinen, 2011), mutta rakennusta ei esitetty suojeltavaksi
- Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 ensimmäisessä vaiheessa rakennus osoitetaan maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi.



alueen yleiskuvaus

liikenne ja reitit

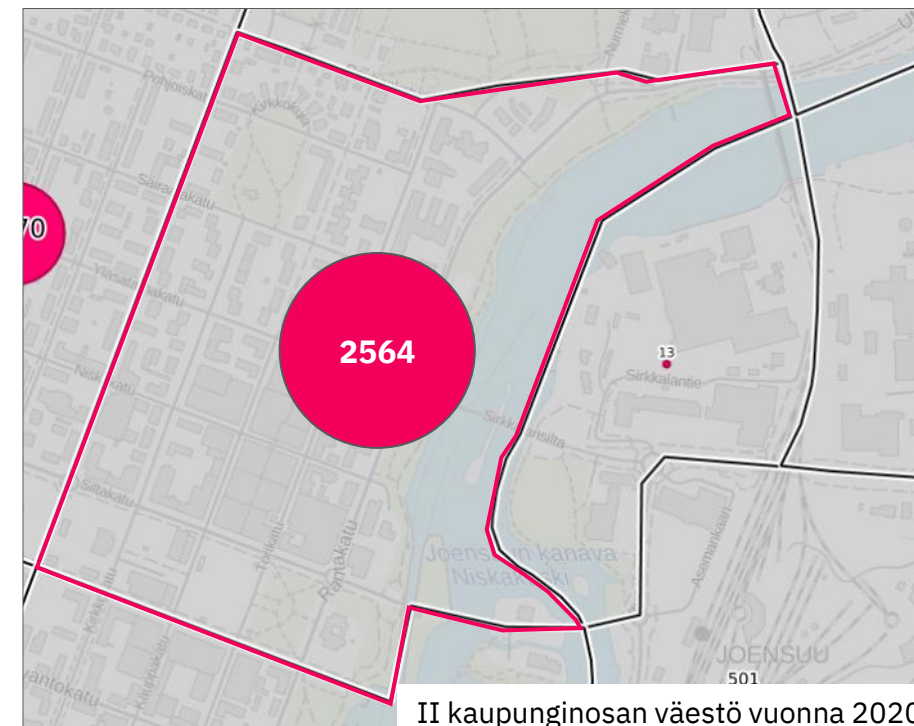
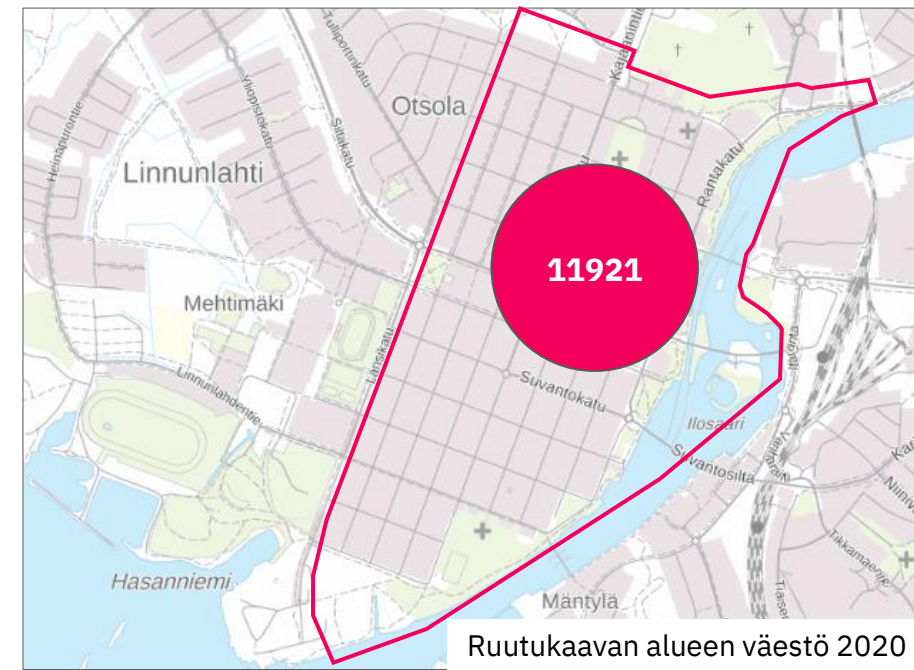
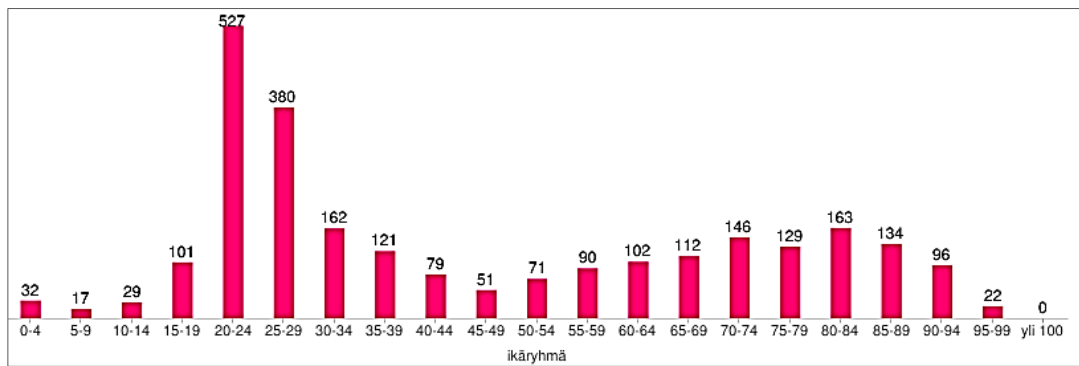
- suunnittelualueella on hyvät liikenneyhteydet
- Rantakatu ja Yläsatamakatu ovat seudullisia pääkatuja ja muodostavat yhdessä Suvantokadun ja Koulukadun kanssa keskustan liikennekehävyyttä ja rajaavat liikekeskustan alueen
- Sirkkalan silta on keskustan kehän toimivuuden kannalta keskeinen ja tärkeä osa pääkatuverkkoa
- pyöräyhteydet ovat myös hyvät. Pielisjoen rannalla kulkee Utran saarten ja Hasanniemen välinen pyörätie. Rantakadun länsipuolella ja Yläsatamakadun eteläpuolella kulkee yhdistetyt pyörätiet ja jalkakäytävät
- paikallis- ja seutuliikenteen linjojen kaikki lähtö- ja tulopysäkit sijaitsevat Joensuun kauppatorin läheisyydessä
- kaava-alueen läheisyydessä on lyhytaikaista asiointia palvelevia maksullisia kadunvarsipysäköintipaikkoja, pysäköintitaloja ja -alueita



alueen yleiskuvaus

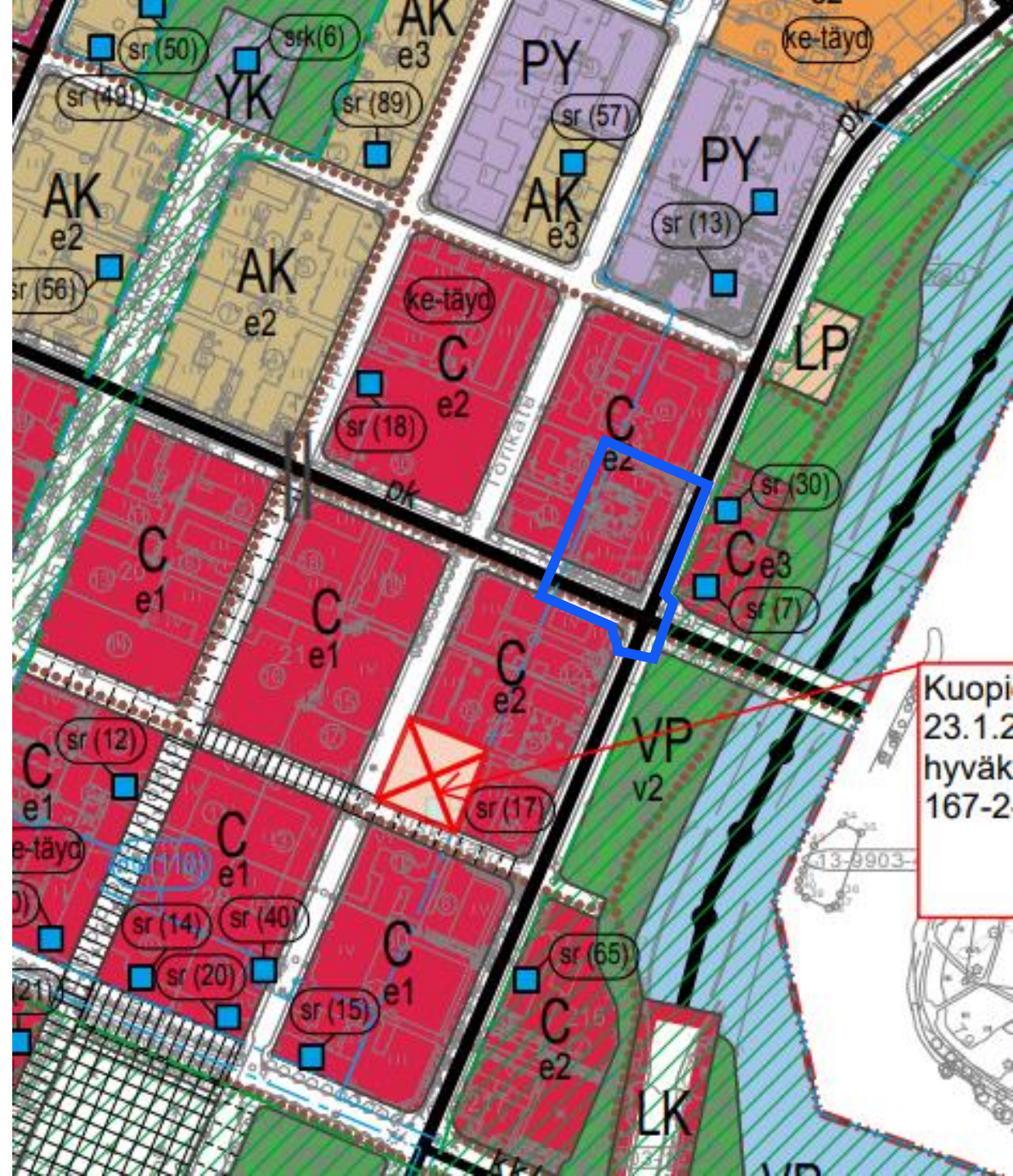
väestö ja palvelut

- vuoden 2020 lopussa keskustassa asui vajaa 12000 asukasta, joista noin 20 % asui II kaupunginosassa
- viimeisen kahden vuoden aikana muutokset kaupunginosan väestörakenteessa eivät ole olleet merkittäviä
- 35% kaupunginosan väestöstä on nuoria aikuisia (20–30-vuotiaita) ja 31 % eläke-ikäisiä (yli 64-vuotiaita). Pienen lasten vähäisestä määrästä voidaan päätellä, että kaupunginosassa asuu vain vähän perheitä
- kaupunginosalle on valmistunut tai on valmistumassa uusia kerrostaloja. Väestömäärä tulee jatkossa edelleen kasvamaan, mutta ikärakenne ei huomattavasti muutu nykyisestä
- keskustassa on runsaasti eri palveluita ja yrityksiä. Alue tukeutuu ruutukaavakeskustan palvelutarjontaan



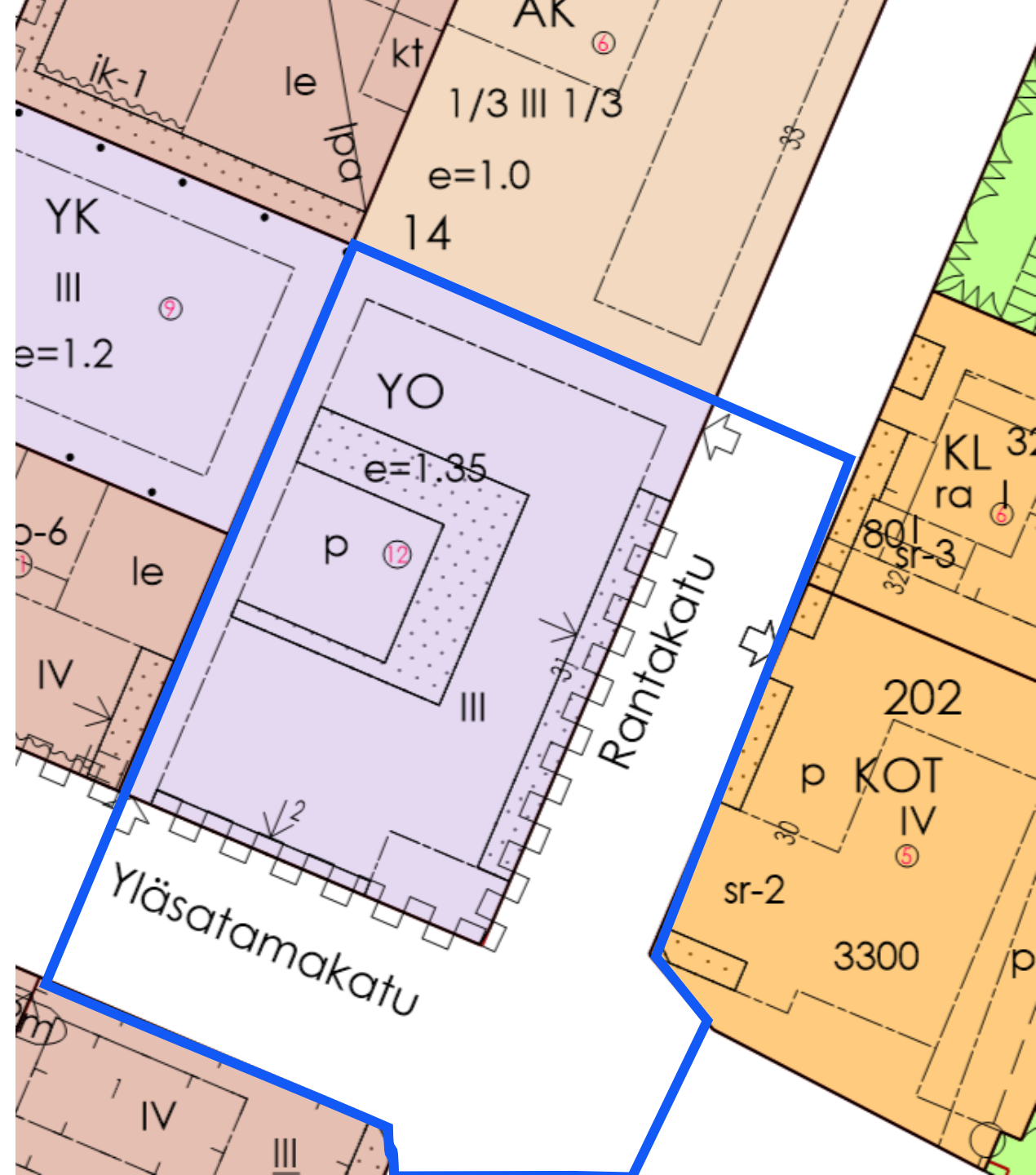
KOYK (2012)

- merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C)
- kuuluu alueeseen e2, jolla tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0–2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4–6.
- vastapäätä sijaitsevat entinen tyttökoulu ja piharakennus on merkitty maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi (sr30 ja sr17)
- rantapuistovyöhyke on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (ma-rky).
- rakennuksella ei ole suojelumerkintää



voimassa oleva asemakaava

- vuodelta 2002
- opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO).
- tehokkuusluku eli rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan on $e=1,35$.
- tontin pinta-ala on $3\,006\text{ m}^2$, jolloin rakennusoikeus on $4\,058\text{ k-m}^2$.
- enimmäiskerrosluku on kolme.

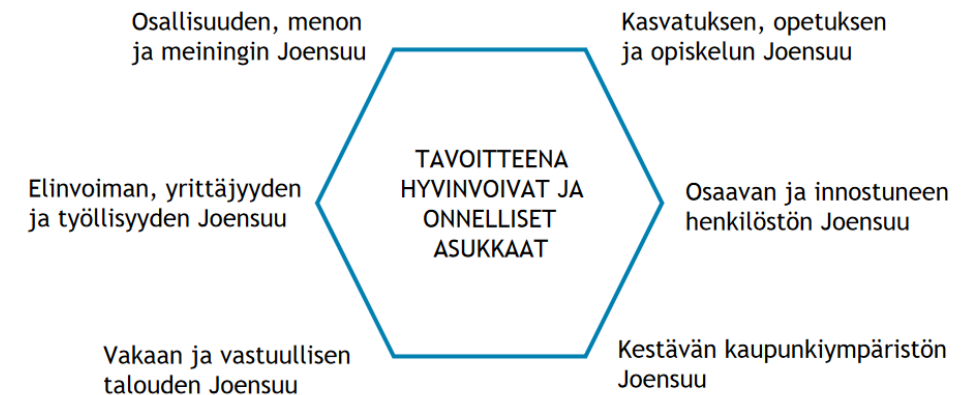


Joensuun strategia 2021–2025

”Joensuu – Idän houkuttelevin”

- KV 15.11.2021 § 126.
- 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

STRATEGISET PAINOPISTEET




muut päätökset ja Selvitykset ovat mm.

- rakennushistoriallinen selvitys (arkkitehtitoimisto ARK-Byroo, 2021)
 - rakennuksen historiallinen arvo on seudullinen ja sen kaupunkikuvallinen asema ruutukaava-alueella on merkittävä
- terveysturvallisuuden sisäilmakatselmusten raportit (2017-2018)
 - suositellut toimenpiteet suoritettiin tiloissa. Poikkeavia hajuja tarkastushetkellä ei enää havaittu.
- kiinteistökortti (Raksystems, 2021). Rakenneseosien ja talotekniikan järjestelmien kuntoluokka, mahdolliset riskit, korjaustoimenpiteet ja tekninen kustannusarvio
 - kustannusarvio toimenpiteisiin on noin puolitoista miljoonaa euroa (Alv 0%).
 - selvitys palvelee pääosin kunnossapitosuunnittelua
 - ei ole huomioitu mm. aikaisempaa kunnossapitovelkaa, eikä esteettömyysvaatimuksia ja konserttisalin oheistilojen parantamista



alueelle hotelli?

- Business Joensuu on tutkinut rakennuksen soveltuvuutta hotellikäyttöön
 - erinomaisesta sijainnista huolimatta rakennus ei sovellu hotellitoimintaan.
-  Korjausvelkaa on liikaa.
- konsultin mukaan tontti soveltuisi hyvin hotellitoimintaan ilman rakennusta ja yhtenä kokonaisuutena Tipulan kanssa
 - yhtään asiakasta ei ole näköpiirissä, eivätkä matkailusektorin investorit juuri liiku, joten Business Joensuu pitää vuoden verran taukoa asiassa.



kaavaratkaisu (luonnosvaihe)

ratkaisuun ovat vaikuttaneet mm. seuraavat tekijät:

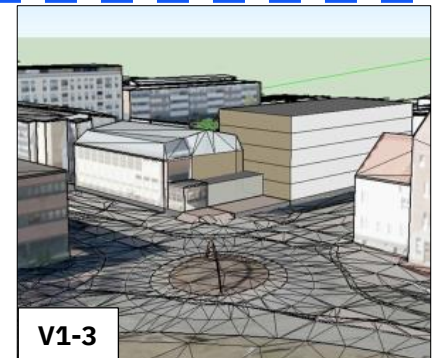
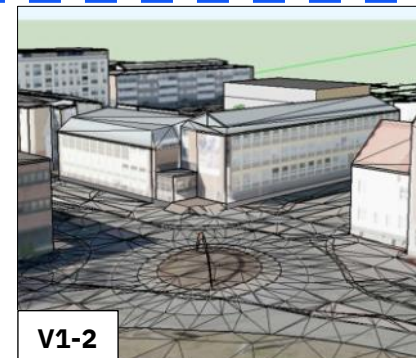
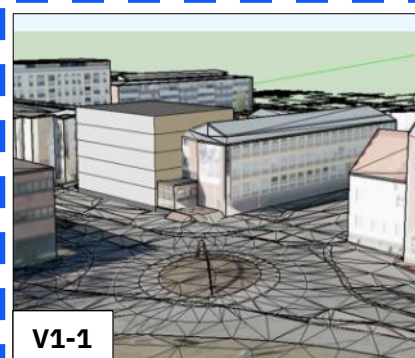
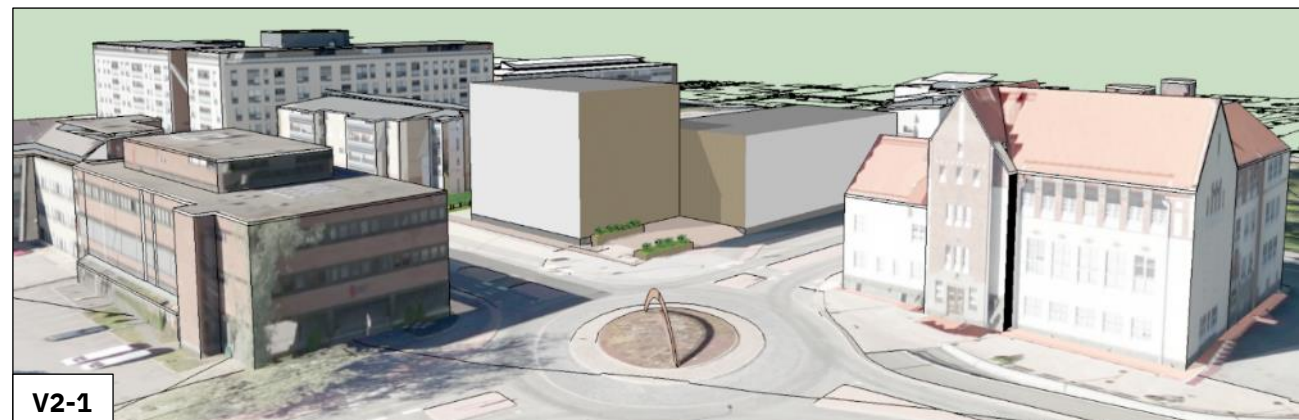
- kaava-alue sijaitsee liikekeskustassa
- alue on suosittua asumisen aluetta ja alueella on täydennysrakentamispaineita
- kaava-alueen sijainti seudullisesti ja maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ympäröimänä edellyttää muutosten soveltuvuutta arvoihin
- kaupunkikuvallisesti näkyvä sijainti edellyttää korkeatasoista rakentamista sekä tavanomaista yksityiskohtaisempaa kaavallista ohjausta
- konservatorion rakennuksen tai sen osan säilyttämisestä luovutettiin vuonna 2019 kaksi adressia
- pääkatuina toimivien Rantakadun ja Yläsatamakadun liikennemelu on merkittävää
- tontin uusi käyttötarkoitus tuottaa lisää liikennettä ja vaatii pysäköintijärjestelyitä



vaihtoehdot

Kaavan aloitusvaiheessa tutkittiin tietokonemallinnuksen ja siitä laadittujen havainnekuvien avulla useaa eri vaihtoehtoista ratkaisumallia tontin kehittämiseksi:

- 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.

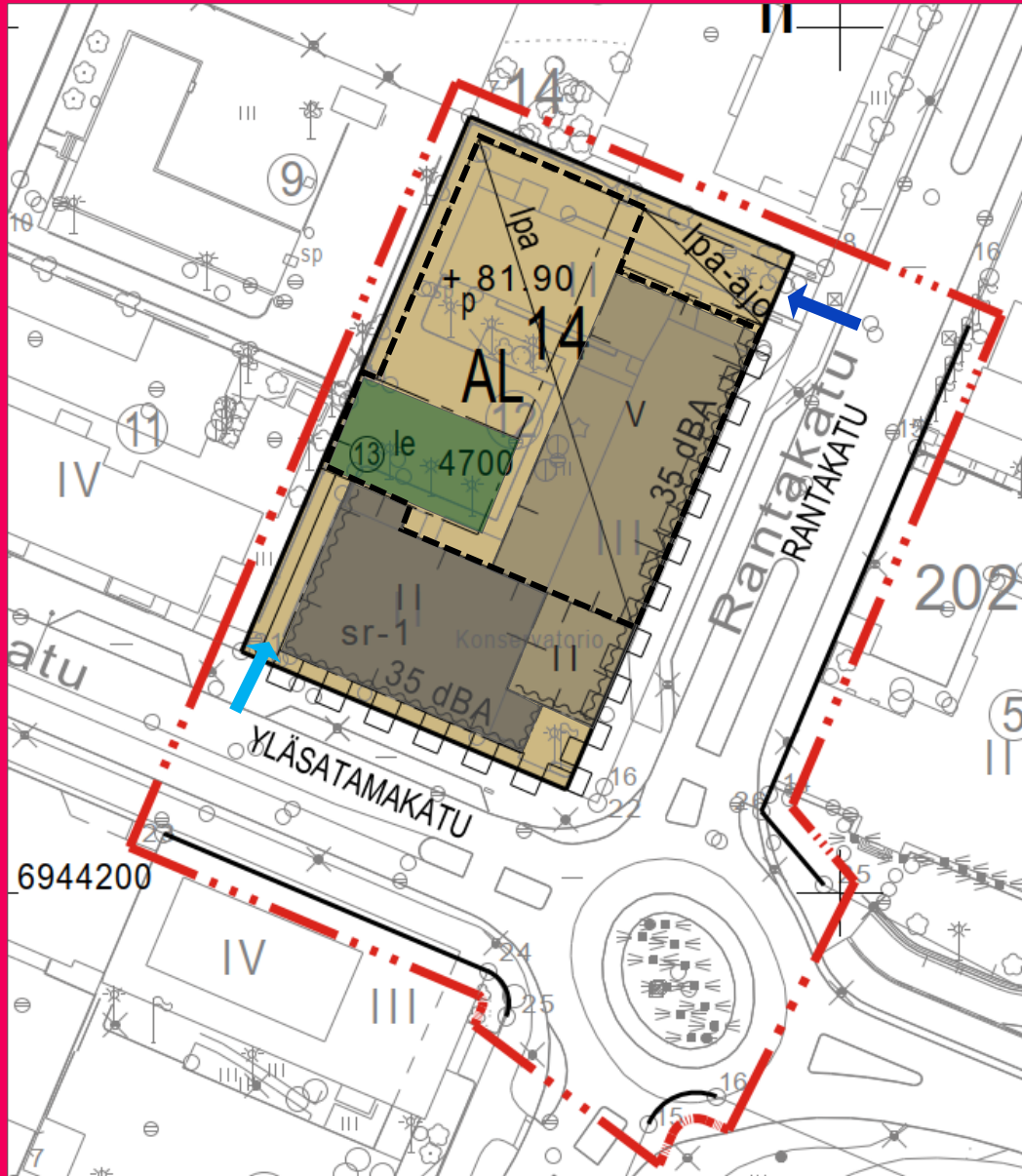


Päädyttiin kompromissiratkaisuun

- kaavaluonnoksen pohjaksi valittiin vaihtoehdon V1-3 ratkaisumalli
- valinnassa painotettiin keskeisen ja näkyvän uudisrakentamisen soveltumista massoittelultaan ja korkeussuhteiltaan rantapuistovyöhykkeen arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja entisen tyttökoulun rakennukseen
- pyritään säilyttämään osa seudullisesti ja maakunnallisesti merkittäviksi kohteeksi todettua konservatoriorakennusta
- Yläsatamakadun puoleinen rakennussiipi katsotaan suojeluun sopivammaksi. Tämä mahdollistaa konserttisalin käytön tulevaisuudessa tai vähintään salin betonikehärakenteen esiin tuomisen
- uudisrakentaminen Rantakadulla antaa mahdollisuuden hyödyntää näkymiä Pielisjoelle ja rantapuistovyöhykkeeseen, mikä vaikuttaa myönteisesti tulevien asuntojen tai toimistojen arvoon



AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue



- kolme rakennusala
- kerrosluku on enintään 2 Yläsatamakadulla ja 5 Rantakadulla
 - Rantakadulla nousee pari kerrosta
- rakennusoikeus 4700 k-m² (e=1,71).
 - nousee nykyisestä noin 700 k-m²
- Yläsatamakadun puoli osoitetaan suojeltavaksi sr-1 merkinnällä. Vaaditaan, että julkisivuihin vaikuttavista muutoksista pyydetään museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista
- suurin osa kaavan vaatimista autopaikoista sijoitetaan rakennusten ja pihakannen alle. Loput pihakannelle tai lähipysäköintialueisiin tai -taloihin
- ensimmäisessä kerroksessa tulee olla liiketiloja vähintään 30 % kerroksen kokonaiskerrosalasta, eikä siihen saa sijoittaa asuntoja, mutta saa toteuttaa asumista palvelevia tiloja ja asumiseen liittyviä työhuoneita

kaavamuutoksella on vaikutuksia mm.

kaupungin strategiaan ja ohjelmiin:

- kaavahanke on konsernistrategian mukainen
- uudet asuin- ja toimistotilat jokirannan ja kauppatorin tuntumassa lisäävät kaupungin vetovoimaisuutta
- 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



kaavamuutoksen vaikutukset

aluetta koskeviin suunnitelmiin:

- kaavahanke edistää keskustan osayleiskaavan (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



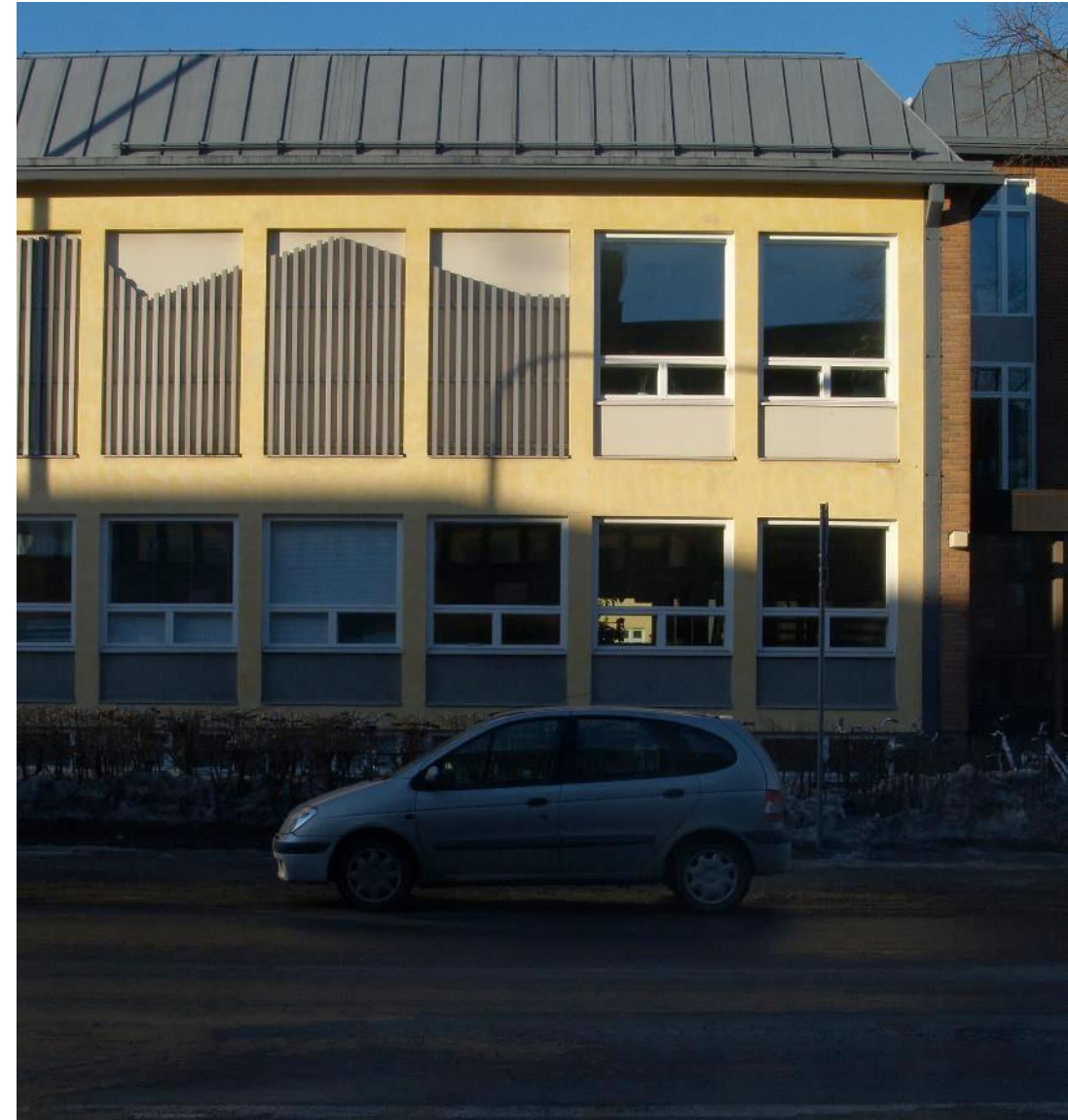
vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan

- konservatoriorakennus on säilynyt lähes samanlaisena 1960-luvulta saakka. Osa tutusta rakennuksesta poistuu katukuvasta uudisrakentamisen tieltä. Osa kuitenkin säilyy Yläsatamakadun kuvassa
- uudisrakentaminen ei paljoa eroa korkeudeltaan ja muodoltaan välittömästä ympäristöstään
- Tipula säilyy edelleen alueen maamerkinä erottuvamman sijaintinsa ja vahvan identiteettinsä vuoksi
- ehdotetut julkisivumateriaalit soveltuvat entisen tyttökoulun ja muiden naapurirakennusten tyyliin
- uuden rakentamisen rakennustapa tuo kuitenkin ajallista kerroksellisuutta kaupunkikuvaan.



kaavan vaikutukset yhdyskuntatalouteen

- pienen asemakaavahankkeen vaikutukset yhdyskuntatalouteen ovat vähäisiä
- ei aiheuta tarvetta uudelle infrarakentamiselle
- rakentaminen työllistää rakennusalaan, pitää palveluiden kysyntää yllä ja luo osaltaan kysyntää uusille palveluille
- tyhjiin olleiden rakennusten ylläpitoon liittyvät kustannukset poistuvat kaupungin harteilta
- maan myynnistä rakennuksineen muodostuu jonkin verran tuloja kaupungille
- ostajalle aiheutuu kustannuksia rakennusosien purkamisesta ja suojeltavan osan kunnostamisesta



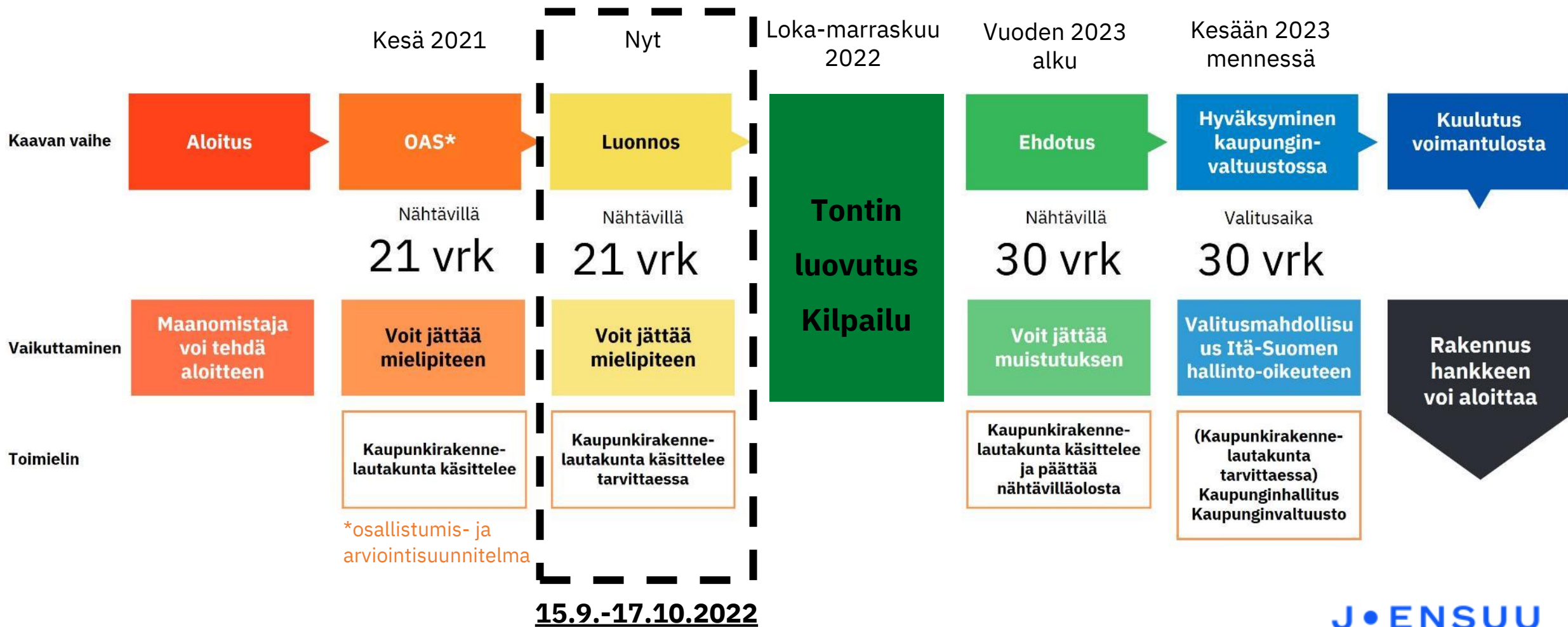
kysy kaavoista

- meillä on myös keskustelusivu, jossa voit kysyä kaavoista
- vastaamme kysymyksiin viimeistään seuraavana arkipäivänä
- nähtävilläpidon jälkeen keskustelu suljetaan

www.joensuu.fi/kysy-kaavoista



Kaavaprosessi ja vaikuttaminen



kaavaprosessi ja palautteen antaminen

Rantakatu 31 kaavamuutoksen luonnosvaiheen
asiakirjat ovat nähtävillä

15.9.-17.10.2022

www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat

palautteet **17.10.2022** mennessä

Kaupunkirakennepalvelut, kaavoitus
(Muuntamontie 5, 80100 Joensuu)

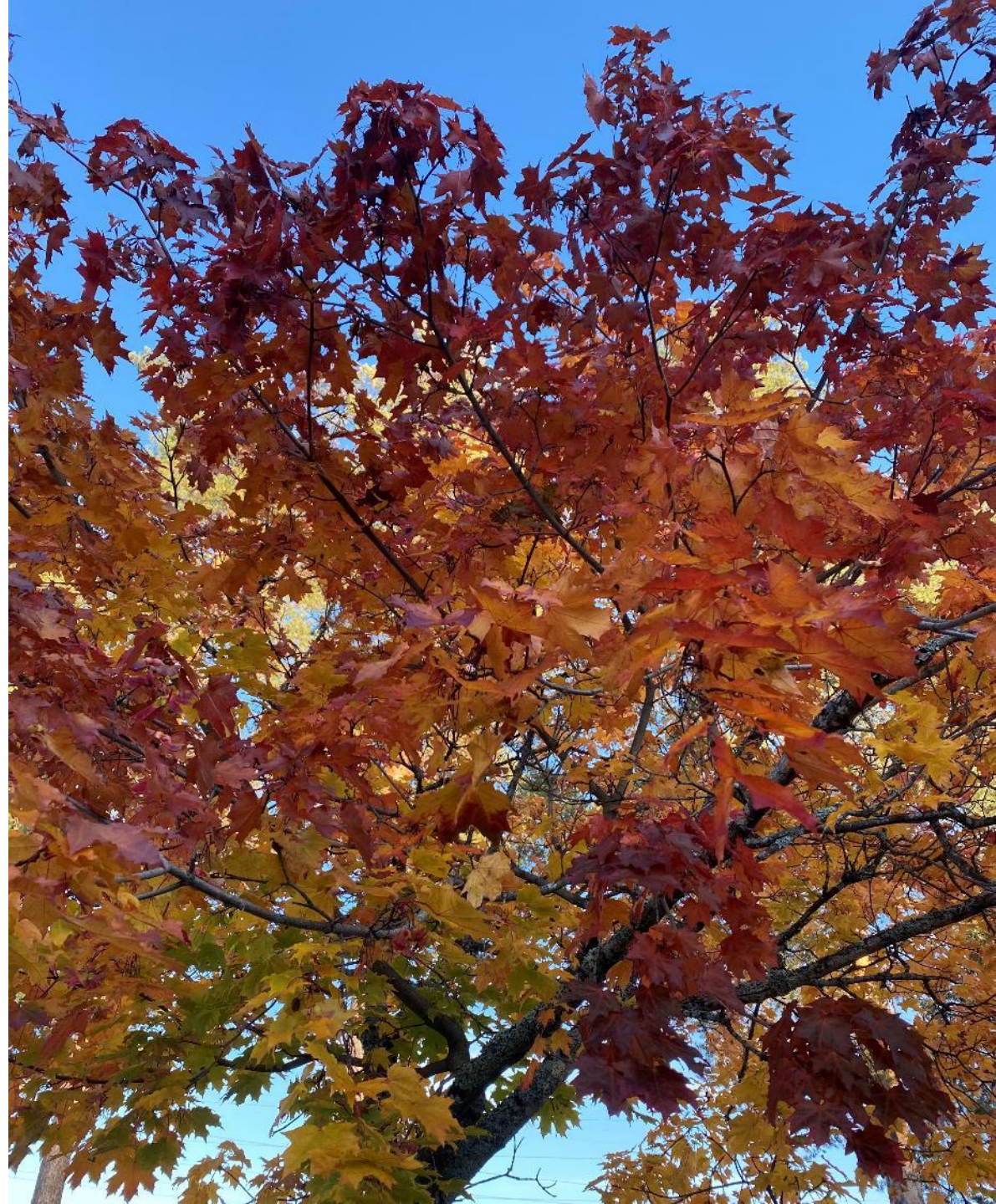
kirjaamo@joensuu.fi

J • ENSUU



yhteystiedot

- Natalia Musikka
va. kaavoituspäällikkö
natalia.musikka@joensuu.fi
050 471 5701



A person is rowing a white boat on a blue lake. In the background, there is a bridge with a truck on it, and several modern buildings. The sky is clear blue.

kommentteja?

J•ENSUU

J • ENSUU