

Rantakatu 31 (konservatorio) asemakaavamuutos

yleisötilaisuus

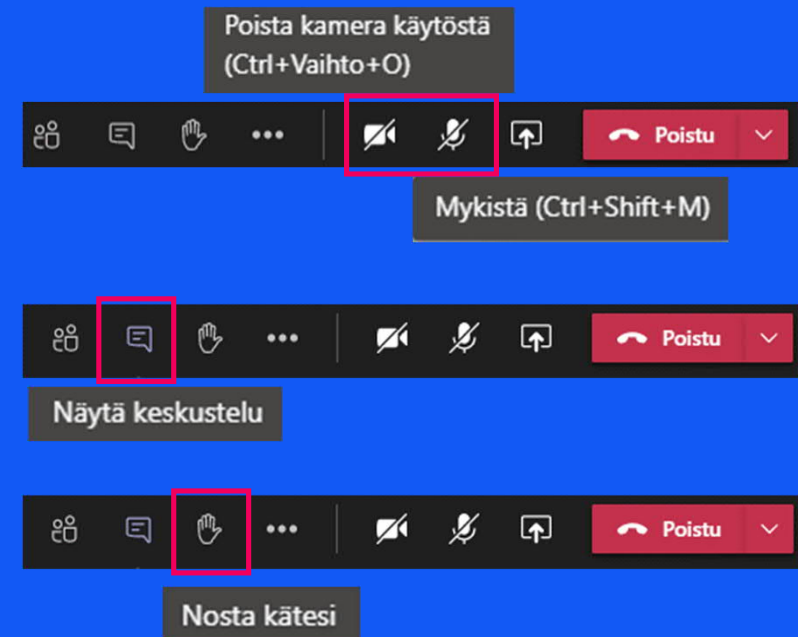
Kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka | 1.6.2021

J•ENSUU

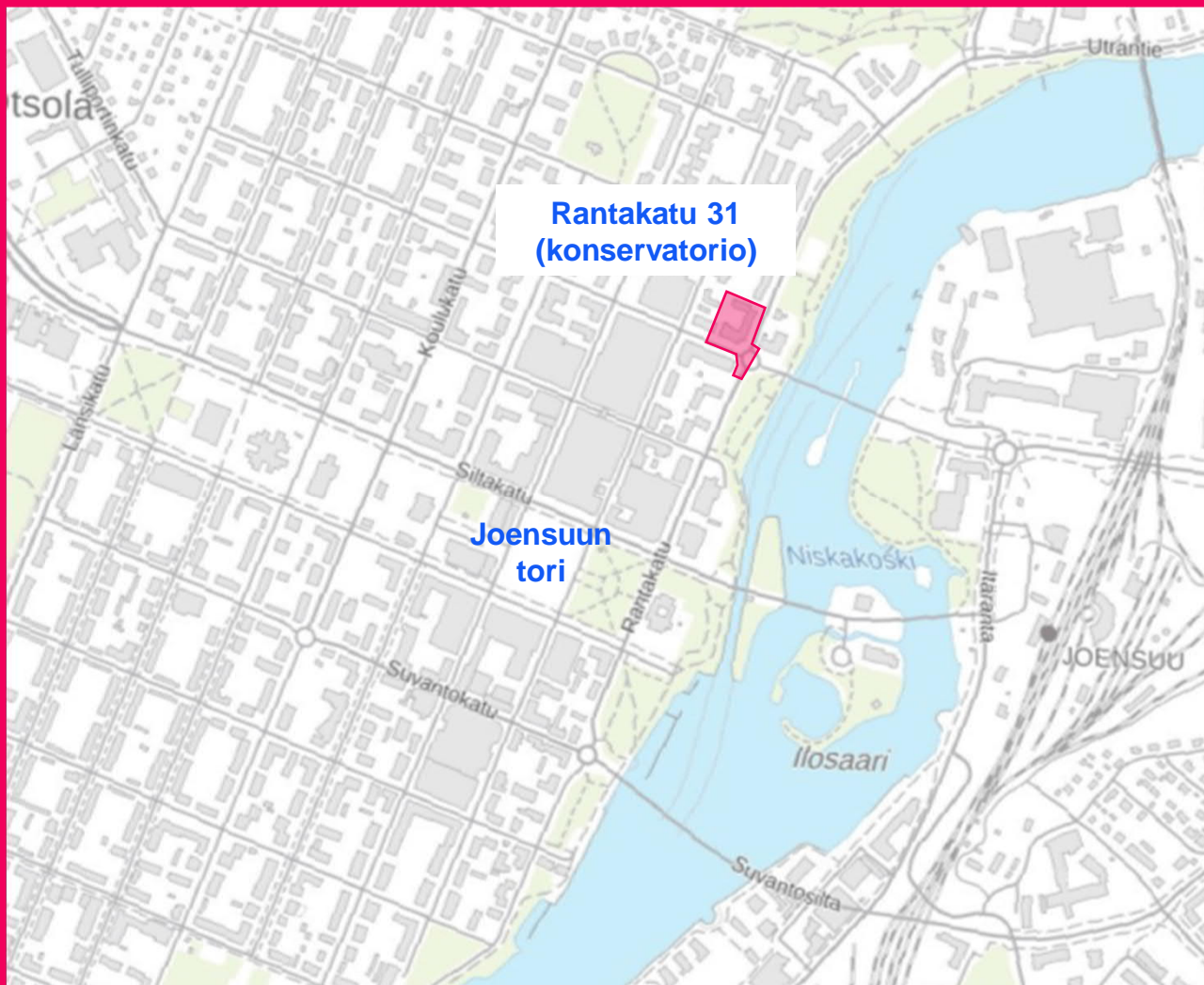
muista etätilaisuuden käytännöt:

- 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



osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- OAS:in tarkoitus on tiedottaa kaavamuutoksesta ja näin lisätä vuorovaikutusta
- sisältää:
 - suunnittelutehtävän
 - suunnittelutilanteen
 - arvioitavat vaikutukset
 - osalliset
 - aikataulun
 - yhteystiedot
 - asemakaavaprosessikaavion

J•ENSUU

J•ENSUU Työ nro 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.

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

nähtävillä nyt
20.5.–21.6.2021

konservatorio siirtyy uusiin tiloihin tämän vuoden lopussa

- konservatorion nykyiset tilat ovat kauan olleet käyttökänsä päässä.
- tilat, kuten mm. konserttisali eivät täytä esteettömyyden vaatimuksia
- uusista tiloista on haettu ratkaisua jo kymmenen vuotta
- Joensuun kaupunginhallitus päätti joulukuussa 2019 vuokrata konservatoriolle tilat yliopistokampukselle Carelia-salin taakse rakennettavasta uudisrakennuksesta.



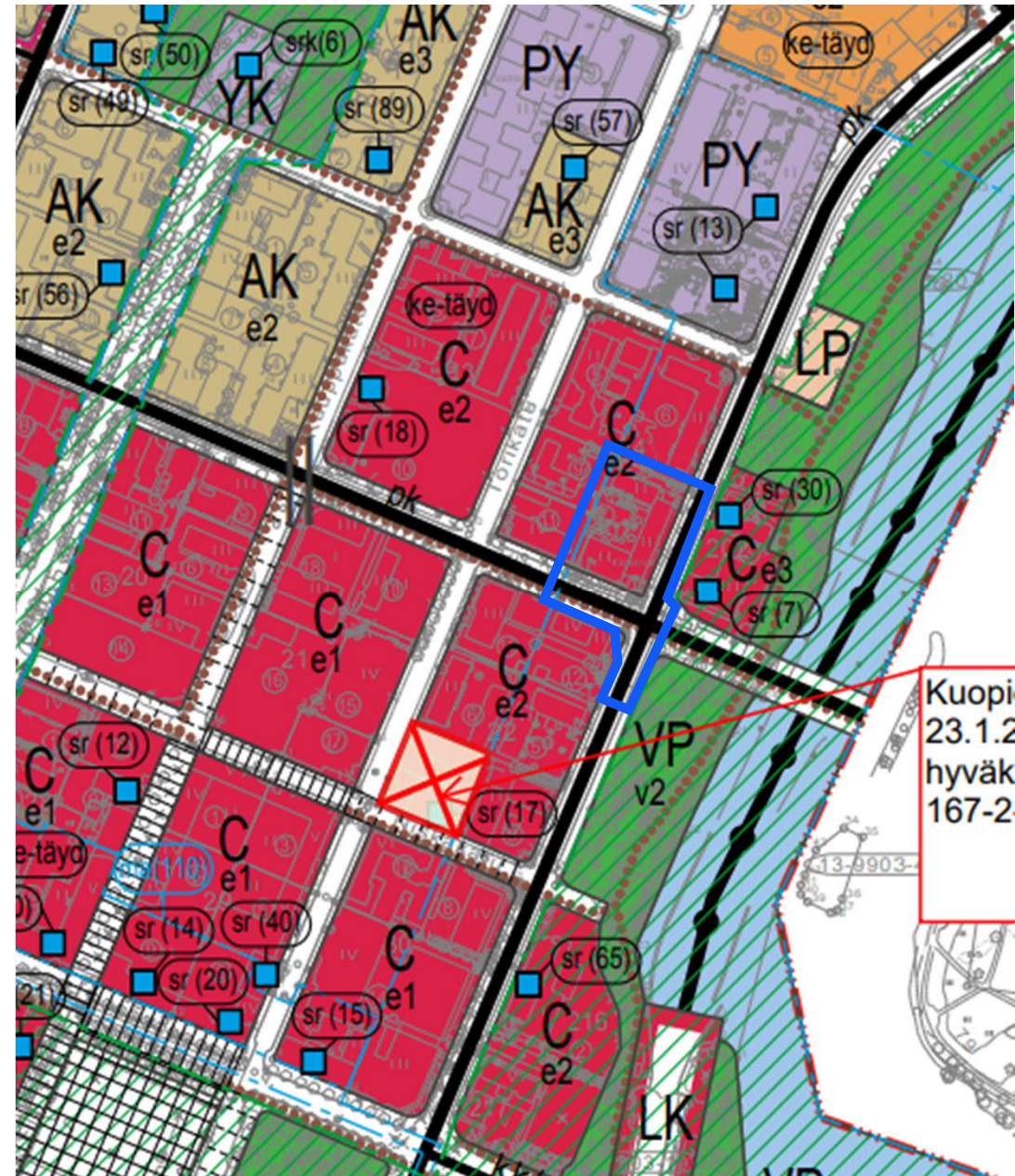
uusi käyttö rakennukselle?

- kaavamuutoshanke on lähtenyt liikkeelle Joensuun kaupungin tarpeista, koska rakennukselle ei ole enää käyttöä ja sen vuoksi on tarkoituksena luopua siitä.
- tavoitteena on kaupata tontti asemakaavoitettuna
- kaupunki tutkii mahdollista rakennuksen uutta käyttöä.
- haasteena on se, että rakennuksen käyttöikä on lopussa ja sen korjaus- ja uuteen käyttöön soveltamiskustannukset ovat korkeat
- yksi tutkittava mahdollinen ratkaisu on rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen



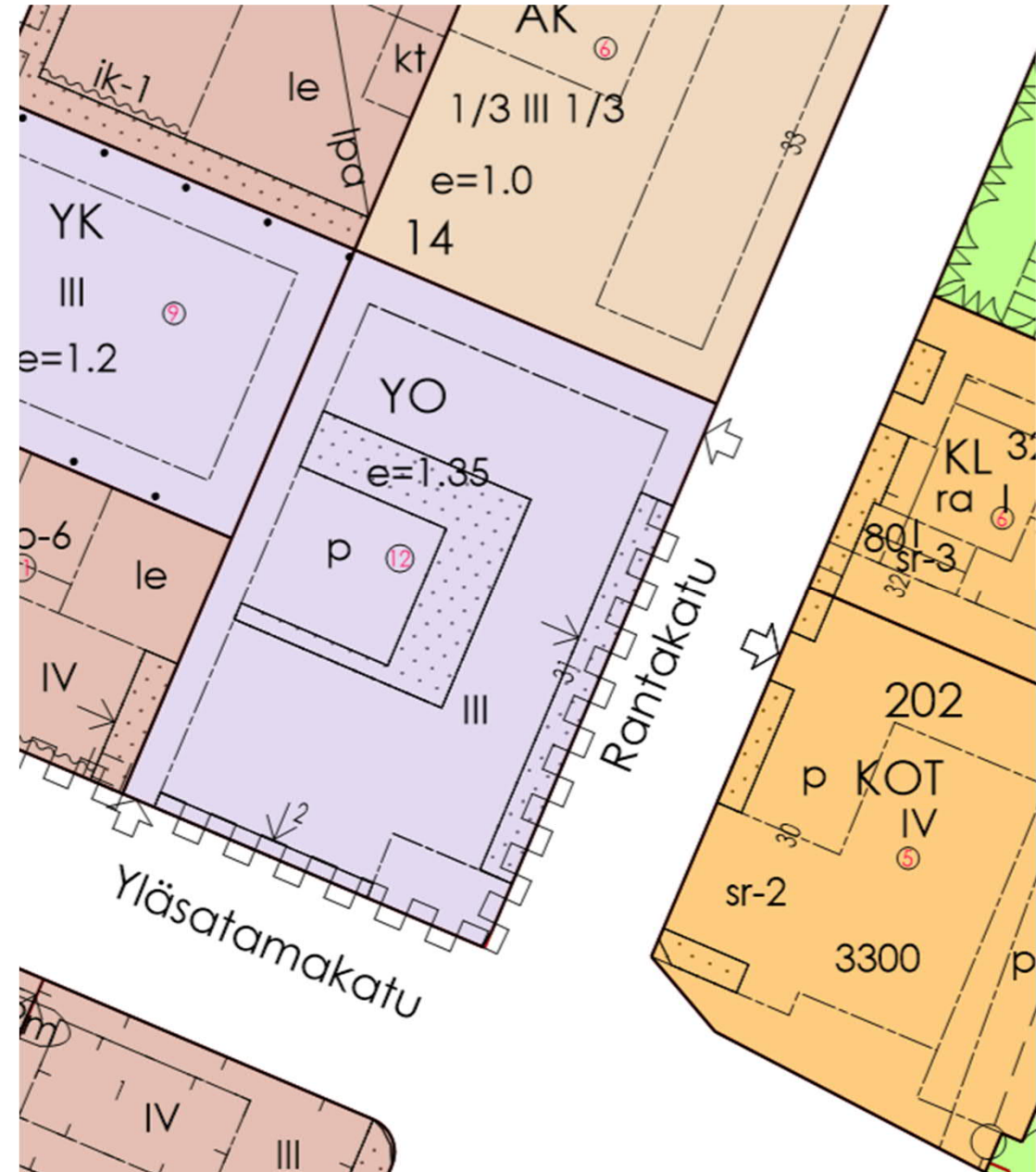
KOYK (2012)

- 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.



maakunnallisesti arvokas rakennus

- Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 ensimmäisen vaiheen luonnoksessa rakennus ehdotetaan alustavasti maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi.
 - Maakuntakaavalla ei suojella rakennusta, vaan todetaan rakennuksen arvo. Rakennussuojelun edellytykset tutkitaan yleis- ja asemakaavalla.
- keskustan osayleiskaavan (2012) yhteydessä tehdyssä inventaariossa kohde oli myös todettu seudullisesti arvokkaaksi, mutta rakennusta ei esitetty suojeltavaksi



Joensuun keskustan osayleiskaava Rakennus- ja kulttuurihistoriallinen selvitys (2011)

JOENSUUN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA – RAKENNUS- JA KULTTUURIHISTORIALLINEN SELVITYS
SEUDULLISESTI ARVOKKAAT KOHTEET

178

KOHTEEN TUNNISTENIMI	Entinen kauppaoppilaitos		
TUNNISTEKUVA			
KOHTEEN KUVAUS	Kolmikerroksinen punatiilinen osin rapattu koulurakennus. Rakennus on Joensuun konservatorion käytössä. Rakennus sijaitsee Rantakadun ja Ylisatamakadun kulmauksessa.		
KIINTEISTÖTUNNUS	167-2-14-7	RAKENNUSTUNNUS	167-2-14-7-1
KOHTEEN ID	60		
KOHTEEN OSOITE	Rantakatu 31		
VALMISTUMISVUOSI	1957		
OMISTAJA			
SUUNNITTELIJA	Unto Tupala		
RAKENTAJA			
RAKENNUTTAJA	Joensuun kaupunki		

JOENSUUN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA – RAKENNUS- JA KULTTUURIHISTORIALLINEN SELVITYS
SEUDULLISESTI ARVOKKAAT KOHTEET

179

KOHTEEN TUNNISTENIMI	Entinen kauppaoppilaitos		
KOHTEEN VANHA ARVOLUOKITUS	<input checked="" type="checkbox"/> X luokiteltu , missä ja milloin: Joensuun seudun yleiskaava 2020 <input type="checkbox"/> valtakunnallinen arvo <input type="checkbox"/> maakunnallinen arvo <input checked="" type="checkbox"/> X seudullinen arvo <input type="checkbox"/> paikallinen arvo <input type="checkbox"/> ei luokiteltu		
UUSI ARVOLUOKITUS	<input type="checkbox"/> valtakunnallinen arvo <input type="checkbox"/> maakunnallinen arvo <input checked="" type="checkbox"/> X seudullinen arvo <input type="checkbox"/> paikallinen arvo		
KOHTEEN ARVON PERUSTEET	<p>Rakennus edustaa joensuulaista opiskelu- ja koulukaupungin historiaa. Kohde on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla korttelin kulmarakennuksena ja se sopeutuu Rantakadun toisella puolella olevaan entiseen tyttökoulun rakennukseen keltaisen rappauksen ja tiiliverhousen ansiosta. Entinen kauppaoppilaitoksen rakennus on rakennustaiteellisesti ruutuakaan laadukkaampia julkisen rakentamisen kohteita 1950-luvulla.</p> <p>Rakennuksen suunnitteluhistoria edustaa paikallista 1950-luvun kivitalojen rakennussuunnittelua.</p>		
NYKYINEN SUOJELUTILANNE	<input type="checkbox"/> suojeltu, suojelupäätös: <input checked="" type="checkbox"/> X ei suojeltu		
SELVITYKSEN LAATIJAN ESITYS SUOJELUTARPEESTA	<input checked="" type="checkbox"/> X suojeltava <input type="checkbox"/> ei suojeltava		
	Suojeleusyksiksen tarkentaminen:		
	Mahdolliset muut huomiot: Rakennuksen suunnittelusta on vastannut arkkitehti Unto Tupala. Tupala toimi Joensuun kaupunginarkkitehtina vuosina 1954 – 1963, ja hänellä oli kaupungissa myös yksityinen arkkitehtitoimisto. Kohteeseen on tehty merkittäviä muutoksia arkkitehtitoimisto Helasvuon toimesta 1970-1980-lukujen taitteessa.		
TIVISTELMÄ KOHTEEN OMISTAJAN NÄKEMYKSESTÄ SUOJELUN EDELLYTYKSIIN (alkuperäinen kannanotto eri tiedostona)			

rakennushistoriallinen selvitys

- kaupunki on tilannut selvityksen vuoden 2021 alussa. Konsulttina toimi Helsinkiläinen arkkitehtitoimisto ARK-Byroo
- selvitys toimii tausta-aineistona tehtävälle päätöksenteolle.
- konservatoriorakennus valmistui vuonna 1957 Joensuun kauppapiston rakennukseksi.
- rakennuksen suunnitteli arkkitehti Unto Tupala, joka toimi 1950- ja 1960-luvuilla myös Joensuun ensimmäisenä kaupunginarkkitehtina.

J • ENSUU

Joensuun konservatorio

2021


Rakennushistoriaselvitys

Joensuu



ARK—BYROO

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
 - mitään asiakasta ei nyt ole näköpiirissä, eivätkä matkailusektorin investorit juuri liiku, joten Business Joensuu pitää vuoden verran taukoa asiassa.

J • ENSUU



Conservatoire

The Conservatoire property has a very attractive location in the city centre. The sports park and the university are a bit further away, although still within walking distance. A new building would provide excellent premises for an upscale hotel operation which includes a restaurant.

The location of the current Conservatoire supports the goal of an upper midscale hotel operation. The allotted size is somewhat small, but if the permitted building volume could be increased to 6,000 m³, the property might prove to be quite attractive. The disadvantage of this would be the demolition costs involved, while the advantage would be the functionality of a new building that is designed for hotel use.

Pros and Cons:
+ location in the city centre
+ a new development fit for hotel use
- demolition costs of the existing building
- permitted building volume rather limited

Property	Old building to be demolished and new property to be built for hotel use
Property owner	City of Joensuu
Gross area	4,000 - 5,000 m ²
Hotel use in total: (rooms/other)	5,000 m ²
Rooms: Approx.	100

SITE ANALYSIS - CONSERVATOIRE

Suitability for Hotel Use	5
Visibility	5
Accessibility	5
Proximity to Demand Generators	4
Suitable Size for the Market	4
Suitability for Attractive Concept	5

Overall Score out of 30 **28 / 30**

Source: NHC Research and Analysis



arvioidaan kaavamuutoksen vaikutuksia mm:

- kaupunkikuvaan
- kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin
- pysäköintijärjestelyihin
- kaupungin strategian toteutumiseen
- muita vaikutuksia esimerkiksi liikenteeseen, yritysten toimintaedellytyksiin ja ympäröiviin alueisiin.



osallisia ovat mm:

- kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat, kiinteistönomistajat, työntekijät ja yritykset
- Joensuun kaupungin tilakeskus
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan vastuumuseo
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Business Joensuu
- kaupunkikeskustayhdistys Virta
- Pohjois-Karjalan Kauppakamari
- teknisten verkkojen haltijat

J • ENSUU



kaavaprosessi ja palautteen antaminen

Rantakatu 31 kaavamuutoksen OAS- vaiheen asiakirjat
ovat nähtävillä

20.5.–21.6.2021

www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat

palautteet **21.6.2021** mennessä

Kaupunkirakennepalvelut, kaavoitus
(Muuntamontie 5, 80100 Joensuu)

kirjaamo@joensuu.fi

J•ENSUU



kysy kaavoista

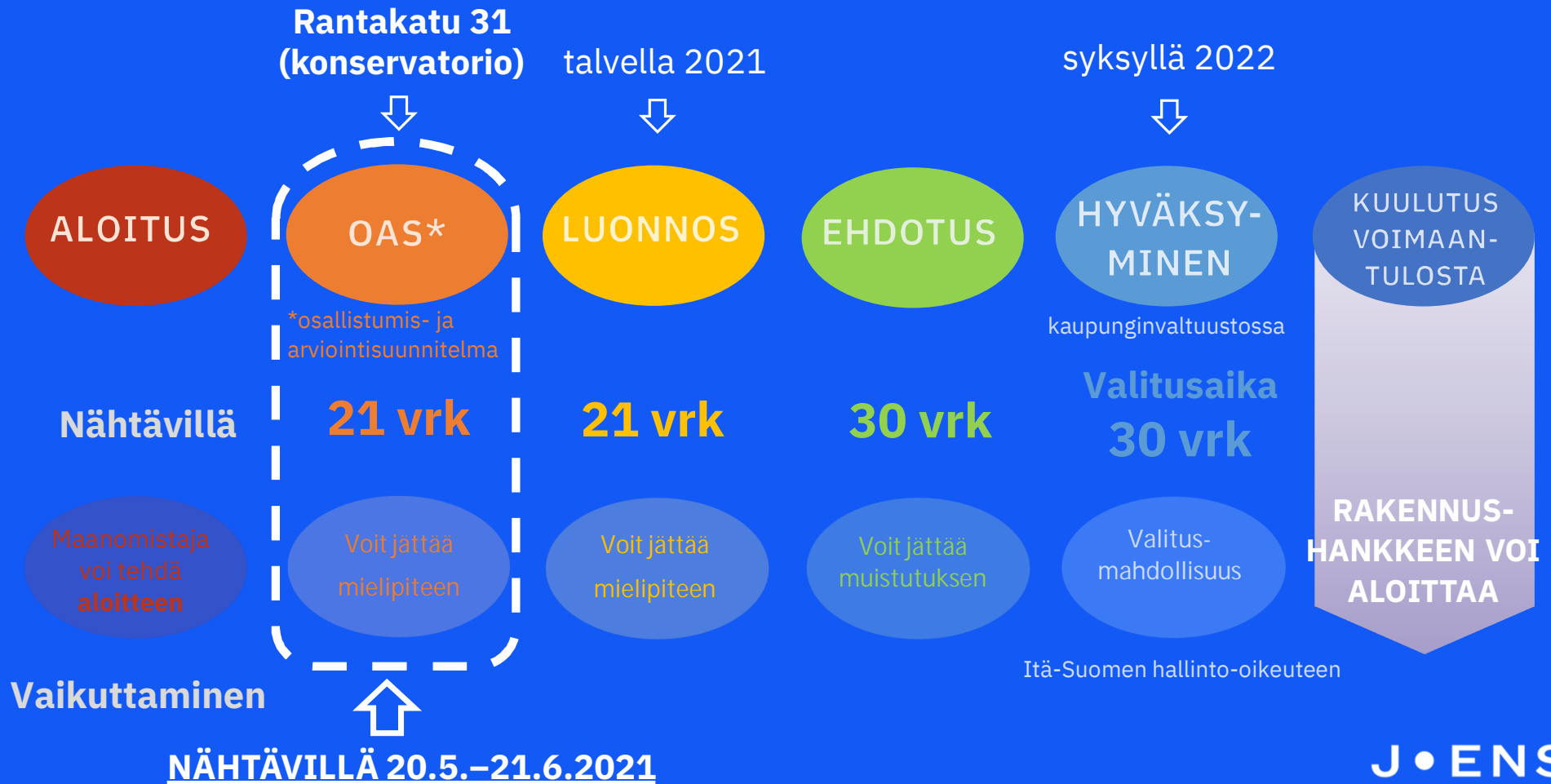
- meillä on myös keskustelusivu, jossa voit kysyä kaavoista
- vastaamme kysymyksiin viimeistään seuraavana arkipäivänä
- nähtävilläpidon jälkeen keskustelu suljetaan

www.joensuu.fi/kysy-kaavoista

J • ENSUU



Asemakaavamuutoksen eteneminen



yhteystiedot

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

J•ENSUU



An aerial photograph of a man in black shorts lying on a wooden structure, possibly a roof or a large wooden box. The structure is made of horizontal wooden planks and is situated on a grassy area. In the background, there is a red car and some people sitting on the grass. The text 'kommentteja?' is overlaid in white, lowercase letters across the center of the image.

kommentteja?

J•ENSUU

J • ENSUU