

# RAVINTOLA ASTORIAN LAAJENNUKSEN, KONSERVATORION ja PÖTKÄNNIEMENPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS

Joensuun kaupungin kaavoitusohjelman työ nro 1532



© Blom

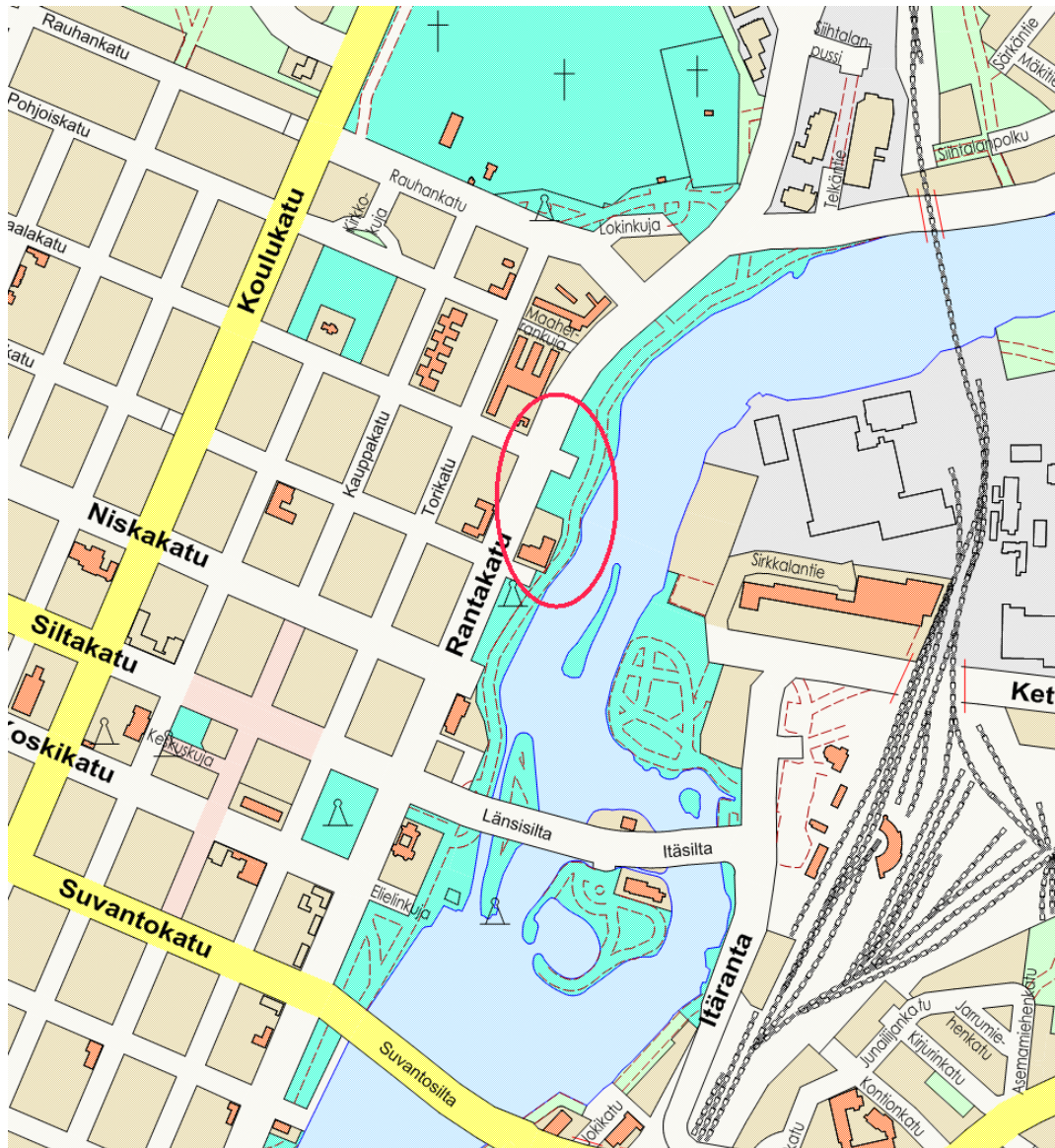
## KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo	5.4.2007
TekLK	19.5.2009 § 182
Nähtävillä	18.5. 29.6.2009
KH	10.8.2009 § 476
KV	31.8.2009 164
Lainvoimainen	15.10.2009

# RAVINTOLA ASTORIAN LAAJENNUKSEN JA KONSERVATORION ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee Joensuun kaupungin II kaupunginosan korttelia 202 sekä katu-, liikenne- ja puistoalueita.

Kaavoitusohjelman työ nro 1532.



Joensuu 13.05.2009

Kaavoituspäällikkö

Juha-Pekka Vartiainen

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
<b>1 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>5</b>
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	5
1.2 SUUNNITTELUUTILANNE .....	7
<b>2 TAVOITTEET</b> .....	<b>9</b>
2.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....	9
2.2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	10
<b>3 VAIHTOEHDOT</b> .....	<b>12</b>
3.1 ALUSTAVAT VAIHTOEHDOT .....	12
3.2 KAAVARATKAISUN VALINTA .....	13
<b>4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU</b> .....	<b>13</b>
4.1 ASEMAKAAVAN KOKONAISRATKAISU .....	13
4.2 ALUEVARAUKSET .....	14
4.3 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET .....	16
<b>5 TOTEUTUS</b> .....	<b>18</b>
5.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....	18
<b>6 SUUNNITTELUVAIHEET</b> .....	<b>19</b>
<b>7 LUETTELO SUUNNITELMAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, SELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALEISTA</b> .....	<b>19</b>

## SEURANTALOMAKE

## LIITTEET

1. asemakaavan muutosehdotus
2. ote yleiskaavasta
3. ote keskustan osayleiskaavasta
4. ote ajantasa-asemakaavasta
5. osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6. yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastine niihin
7. yhteenveto I kaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastine niihin.
8. yleisötilaisuuksien muistiot
9. tilakeskuksen lausunto (28.11.2006) asemakaavamuutoshankkeesta
10. kaavoituksen tutkimat vaihtoehdot ravintola Astorian laajentamisesta
11. Arkkitehti Osmo Karttusen luonnoksia ja selostus ravintolan laajentamisesta
12. yhteenveto II luonnosvaiheen lausunnoista ja kaavoituksen vastine niihin

## 1. TIIVISTELMÄ

### *Asemakaavan perustelut*

Konservatorion rakennus, tontti 3:

Kaavamuutoksella väljennetään suojellun arvorakennuksen käyttötarkoitusta siten, että kaava mahdollistaa myös rakennuksen yksityisen käytön. Käyttötarkoituksen väljentämistä on esittänyt Joensuun kaupungin tilakeskus. Rakennusoikeutta lisätään vastaamaan rakennuksen nykyistä kerrosalaa. Rakennuksen sallittu kerrosluku, rakennusala ja istutusalat ovat voimassa olevan kaavan mukaiset. Kaavamuutoksessa rakennus suojellaan sr-2-merkinnällä kuten voimassa olevassa asemakaavassakin.

Ravintola Astoria, tontti 4:

Ravintolatoiminnan kasvusta johtuen sen tilat ovat jääneet pieniksi ja esim. varastotiloja ollaan jouduttu vuokraamaan konservatorion rakennuksesta. Laajennuksen yhteydessä koko ravintolatoiminta on suunniteltu yhdistettäväksi samaan rakennukseen sekä apu-, sosiaali- ja varastotiloja on suunniteltu laajennettaviksi vastaamaan nykyistä ja tulevaa käyttöä vastaaviksi.

Kaavamuutoksella laajennetaan tonttia Rantakadun suuntaisesti pohjoiseen n. 530 m<sup>2</sup>:llä rakennuksen laajennukselle ja sisäänkäynnille. Vastaavasti tonttia pienennetään Pielisjoen puolelta 170 m<sup>2</sup>, joten ravintolan tontti kasvaa 350 m<sup>2</sup>:llä. Tontin rakennusoikeutta lisätään ja rakennusaloja muutetaan esitetyn suunnitelman mukaisesti.

Alkuperäinen suojeltu rakennus on pinta-alaltaan noin 80 m<sup>2</sup> ja siihen tehty laajennusosa on myös 80 m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa esitetty ravintolan rakennusoikeus on yhteensä 400 m<sup>2</sup>. Laajennusosan koko suhteessa alkuperäiseen piharakennukseen on niin suuri, ettei laajennusosaa voida kaupunkikuvallisesti alistaa alkuperäiselle rakennukselle, vaan rakennusten on muodostettava kaupunkikuvallisesti kokonaisuus. Kaupunkikuvassa ravintolarakennus on alisteinen konservatorion rakennukselle.

Pötkänniemenpuisto ja LP-alue

Puistoalueelle on merkitty olevat ja suunnitellut kevyenliikenteenraitit sekä poistettu Pötkän kentän kohdalla ollut leikkikenttävara. LP-aluetta on suurennettu pohjoiseen, koska alueella on pula pysäköintipaikoista.

### *Kaavaprosessi*

Asemakaavan muuttaminen perustuu Ravintola Astorian osalta ravintoloitsijan hakemukseen (29.3.2006). Hakemuksen mukaan nykyiset tilat ovat ahtaat eikä kaava anna mahdollisuuksia laajentaa tiloja. Konservatorion osalta kaupungin tilakeskus on esittänyt, että nykyistä asemakaavassa määrättyä käyttötarkoitusta (Y) väljennetään niin, että kaava mahdollistaa monipuolisemmat vaihtoehdot arvorakennuksen käytölle. Asemakaavan muutos otettiin kaavoitusohjelmaan, ja siitä on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 06–07.

Kaavoitustyö käynnistettiin laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jota pidettiin nähtävillä keväällä 2007 ja josta järjestettiin yleisötilaisuus 17.4.2007. Ensimmäinen asemakaavaluonnos oli nähtävillä 15.11.–7.12.2007. Asemakaavaluonnoksen yleisötilaisuus pidettiin 21.11.2007. Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella laadittiin uusi kaavaluonnos, joka oli nähtävillä keväällä 2009 ja jonka yleisötilaisuus pidettiin 2.4.2009.

**Asemakaavaehdotus, liite 1**



# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

LIITE 1 2/5  
Asemakaavan muutosehdotus



0220400

Liike- ja toimistorakennusten sekä kehittämis-, koulutus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



0230000

Liikerakennusten korttelialue.



0330000

Puisto.



0520000

Yleinen pysäköintialue.

/s

0730000

Alue, jolla ympäristö säilytetään.



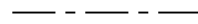
0820000

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



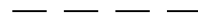
0840000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



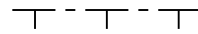
0850000

Osa-alueen raja.



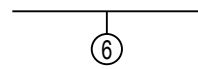
0860000

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.

202

0930000

Korttelin numero.

PÖTKÄNNIEM

0950000

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

320

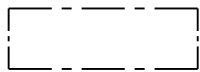
0960000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

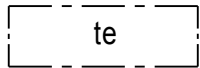
I

1000000

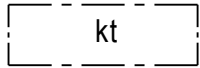
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



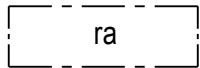
1130000  
Rakennusala.



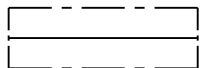
1170400  
Rakennusala, jolle saa sijoittaa terassin.



1170500  
Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.



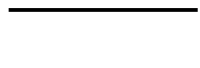
1170600  
Rakennusala, jolle saa sijoittaa ravintolan.



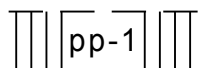
1260000  
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



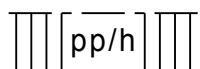
1340000  
Istutettava alueen osa.



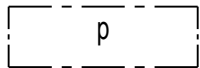
1360000  
Katu.



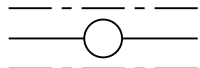
1500101  
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



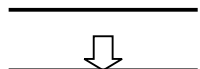
1500300  
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



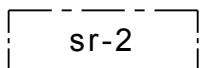
1510000  
Pysäköimispaikka.



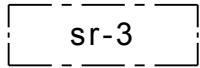
1540000  
Johtoa varten varattu alueen osa.



1580000  
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



1710002  
Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa eikä sen julkisivua saa rakennustoimenpiteillä muuttaa.



1710003  
Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen rakennustaiteellista arvoa.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Uudisrakentamisen tulee sopeutua mittakaavaltaan, massoitteeltaan, korkeudeltaan, kattokaltevuudeltaan, väritykseltään ja materiaaliltaan vanhaan rakennuskantaan.
2. Uudisrakentamisessa on julkisivumateriaalina käytettävä rappausta, tiiltä tai lasia ja niiden yhdistelmiä.
3. sr-3-merkinnällä osoitetun rakennuksen itäpääty tulee palauttaa alkuperäiseen ulkoasuun.
4. Tontteja ei saa aidata puistoon rajoittuvilta sivuilta.
5. Tonttialueiden järjestelyssä tulee ottaa huomioon polkupyörien pysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen sen mukaan kuin rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää.
6. KL-korttelialueen terassia ei saa kattaa.
7. Rakentamisen yhteydessä tulee huolehtia siitä, ettei rakentamisesta aiheudu tonttien alueella tai ulkopuolella oleville teknisille verkostoille tai laitteille vahinkoa.
8. Suojeltavien rakennusten julkisivuihin vaikuttavista muutoksista ja ravintolan laajennuksesta on pyydettävä lausunto museovirastolta ennen rakennuslupapäätöksen antamista.
9. LP-alueelle saa sijoittaa hyötyjätteen keräyspisteen.
10. KL-korttelialueella merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusalalle kellarikerrokseen sijoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
11. Kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jota koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

## AUTOPAIKKOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Tonttia varten on autopaikkoja rakennettava tontille vähintään seuraavasti:

1. P-korttelialue: 30 autopaikkaa.
2. KL-korttelialue: 10 autopaikkaa. Autopaikat sijoitetaan kaava-alueella olevalle LP-alueelle.



MUUTOS 30.6.2009

Yleisiin määräyksiin lisätty uusi määräys 11.

<p>Tämä pohjakartta täyttää 23.12.1999 annetun kaavoitusmittausasetuksen määräykset.</p> <p>Joensuussa 13.5.2009</p> <p>_____</p> <p>Timo Lajunen kaupunginmaanmittausinsinööri</p>	<p>Todistetaan, että tämä asemakaavakartta on kaupunginvaltuuston _____ päivänä _____ pöytäkirjan _____ §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.</p> <p>Joensuussa _____ päivänä _____ kuuta 20</p> <p>_____</p> <p>Mikko Kärkkäinen kaupunginlakimies</p>
---	--



## JOENSUUN KAUPUNKI

TEKNINEN VIRASTO, KAAVOITUS, MUUNTAMONTIE 5, 80100 JOENSUU

II kaupunginosan korttelin 202 sekä katu-, liikenne- ja virkistysalueen asemakaavan muutos.

TekLK

Näht

KH

KV

Pvm 13.5.2009

Mk 1 : 1000

Arkisto

Suunn. JR

II / 1532

Kaavoituspäällikkö

Juha-Pekka Vartiainen

Piirt. HS

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Pielisjoen rannan puistovyöhykkeellä rajoittuen Pötkönniemenpuistoon, Yläsatamakatuun ja Rantakatuun. Pielisjoen rannan puistovyöhykkeellä sijaitsee kokonaisuudessaan muutamia rakennuksia. Nämä avoimella puistovyöhykkeellä sijaitsevat rakennukset ovat sijaintinsa puolesta kaupunkikuvallisesti merkittävässä asemassa.

Yläsatamakatu ja Rantakatu kuuluvat ns. keskustakehän katuihin ollen vilkkaasti liikennöityjä keskustakatuja. Katujen liikenteellinen merkitys ja liikennemäärät tulevat kasvamaan suunnitellun Pielisjoen ylittävän Sirkkalan sillan toteuttamisen myötä.

Asemakaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, joka on julkaisussa ”Rakennettu kulttuuriympäristö” mainitaan nimellä Länsisataman puistomiljöö. Alue sisältyy myös Joensuun seudun yleiskaava 2020:n kulttuuriympäristöselvityksen kohteisiin (Suoranta 2005). Korttelin 202 tontilla 3 sijaitseva Magnus Schjerfbeckin suunnittelema entinen tyttökoulu (Rantakatu 30) toimii tällä hetkellä pääosin konservatorion käytössä. Tontilla 4 sijaitseva vanha pienikokoinen punatiilinen ulkorakennus on kuulunut päärakennuksen pihapiiriin. Piharakennus toimi aikanaan puuvarastona ja käymälä. 1980-luvun lopulla rakennus muutettiin ravintolaksi. Ravintolaa on laajennettu punatiilillä osalla Rantakadun suuntaisesti. Korttelin 202 alkuperäiset rakennukset on suojeltu asemakaavalla.

Pötkönniemenpuistossa oli perinteikäs Pötkän kaukalo. Tämä ensimmäinen jääkiekkokaukalo valmistui vuonna 1953 ja se oli sarjapeliin paikkana vuoteen 1961 saakka. Myöhemmin alueella oli sorapintainen kenttä. 1980-luvun lopulla osa alueesta otettiin pysäköintikäyttöön. Nykyisin loppuosa kenttäalueesta nurmikkona.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 1,3 ha.



© Blom

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on pääosin rakennettua tai sorapintaista pysäköintialuetta. Korttelin puiston puoleisilla reunoilla on nurmikkoa, istutuksia ja pui-

ta. Nämä liittyvät saumattomasti Pötkänniemenpuiston kasvillisuuteen. Ravintola Astorian tontilla sijaitsee suojeltu vaahtera (kaavamerkintä sv-1). Lähialueen luonnonympäristö on luonteeltaan hoidettua nurmipintaista kaupunkipuistoa, jossa kulkee kivituhkapinnoitettua kevyen liikenteen väylää. Puiston valtapuu on koivu, jota on istutettu puuriveihin esimerkiksi Rantakadun varrelle tai vapaammin jokirantaan. Koivujen lisäksi puistoalueella kasvaa istutettuja puulajeja.

Pinnanmuodostukseltaan alueen maaperä viettää loivasti joelle päin. Maanpinnan korkeusasema on n. +79 - + 80,5 mmpy. Alueen maaperä on vuonna 1984 laaditun Joensuun kaupungin rakennettavuusselvityksen mukaan silttiä, savista silttiä tai savea.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Länsisataman puistomiljö

Joensuun ensimmäisessä asemakaavassa vuonna 1848 Pielisjoen rantaan oli kaavoitettu puistovyöhyke. Länsisataman puisto istutettiin 1850-luvulla ja istutukset uusittiin 1880-luvulla. Puistovyöhykkeellä sijaitsevat kaupungin julkisista rakennuksista kaupungintalo ja entinen tyttökoulu. Puisto on kaupunkikuvallisesti keskeinen ja kaupunkilaisille tärkeä virkistytymisen paikka.

Kuten edellä on todettu Länsisataman puistomiljöön mainitaan ympäristöministeriön *Rakennettu kulttuuriympäristö*. Entinen tyttökoulu mainitaan teoksessa puistokokonaisuuteen kuuluvien suojeltavien rakennusten yhteydessä. Inventoinnin sisältö on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa.



#### Konservatorio (ent. tyttökoulu) ja piharakennus

Joensuuhun 1865 perustettu tyttökoulu sai oman rakennuksensa vasta 1910-luvulla. Koulurakennuksen arkkitehtisuunnitelmat laati Magnus Schjerfbeck. Tyttökoulu rakennettiin vuosina 1912–1913. Rakennus on saa-

nut vaikutteita jugendtyylistä ja Itämeren etelärannikon tiiligotiikasta. Sille on tunnusomaista julkisivun tiiliporrasteiset päädyt ja vapaamuotoinen pohjakaavio. Julkisivut ovat vaaleiksi rapattuja, punatiiltä on käytetty koristeaiheissa. Rakennus on toiminut koulutoiminnan lisäksi kirjastona. Nykyisin se on pääosin konservatorion käytössä. Rakennus on suojeltu asemakaavalla, merkintä (sr-2) ”Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa eikä sen julkisivua saa rakennustoimenpiteillä muuttaa”.



Tyttökoulun pohjoispuolella sijaitsee tiilikattoinen piharakennus. Rakennuksen on suunnitellut Onni Tarjanne vuonna 1918. Rakennuksen julkisivut ovat punatiiltä. Rakennuksessa on tiiliporrasteiset päädyt kuten päärakennuksessaakin. Nykyisellään piharakennus toimii ruokaravintolana. Rakennusta on laajennettu alkuperäisen tyylin mukaisella punatiilisellä laajennusosalla. Piharakennuksen alkuperäinen osa on suojeltu asemakaavassa, merkintä (sr-4) ”Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai laajennustöitä, jotka turmelevat rakennuksen kaupunkikuvallista arvoa”.

#### 1.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen tontti 3 on Joensuun kaupungin omistuksessa. Sitä hallinnoi Joensuun kaupungin tilakeskus. Joensuun kaupunki on vuokrannut tontin 4 pitkällä vuokrasopimuksella Stellaria Oy:lle.

## 1.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava:

Pohjois-Karjalan maakuntaliiton maakuntavaltuusto on 21.11.2005 hyväksynyt maakuntakaavan ja valtioneuvosto on 20.12.2007 vahvistanut sen. Osia maakuntakaavasta on jätetty vahvistamatta, mutta ne eivät koske tätä kaavamuuutosta. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), ja alue kuuluu keskustotoimintojen kehittämisaalueeseen (merkintä kk-1).

#### Yleiskaavat:

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen keskustan osayleiskaava (vahvistettu 1993). Oikeusvaikutuksettomalla Joensuun yleiskaavalla 2010

(kaupunginvaltuusto hyväksynyt v. 1996) ei ole virallista ohjausvaikutusta, mutta se esittää ajantasaisemmin kaupungin oman näkemyksen suunnittelualueen käytöstä. Joensuun seudun yleiskaava 2020 korvaa Joensuun yleiskaava 2010:n saatuaan lainvoiman.

Joensuun yleiskaava 2010:, liite 2

Yleiskaavassa kortteli 202 on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), joka on kulttuuri- ja asutushistoriallisesti merkittävä ympäristö. Rakentamisen on tyyliltään ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Rakennus- tai kulttuurihistorialliset merkittävät rakennukset ja rakenteet on säilytettävä. Puiston osalta suunnittelualue on virkistysaluetta (V).

Joensuun seudun yleiskaava 2020:

Seutuvaltuusto hyväksyi 2.12.2008 yleiskaavaehdotuksen ja päätti saattaa sen ympäristöministeriön vahvistettavaksi.

Tässä yleiskaavassa kortteli 202 on keskustatoimintojen aluetta (C). Puistoalue on viheraluetta (V). Lisäksi alueella on kevyen liikenteen laatukäytävä, kaksi seudullisesti merkittävää rakennuskulttuurikohdetta ja se kuuluu merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava (1992):, liite 3

Suunnittelualueen kortteli 202 kuuluu keskustan osayleiskaavan alueelle. Kortteli on yleisten rakennusten aluetta, jonka kerrosalasta enintään 20 % saa olla keskustatoimintojen kerrosalaa. Korttelin tehokkuus (e) on välillä  $1,0 < e \leq 2,0$ .

Asemakaava, liite 4

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 26.9.1991. Asemakaavassa korttelin 202 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Konservatorion rakennus ja ravintolan alkuperäinen osa on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi. Konservatorion tontilla on rakennusoikeutta 3000 kerrosala-m<sup>2</sup> ja kerrosluku IV. Rakennus on suojeltu asemakaavamerkinnällä sr-2. Ravintola Astorian tontille on osoitettu rakennusalat, joille saa rakentaa ravintolan (ra) ja terassin (te). Ravintolalle osoitettu rakennusoikeus on 80+80 kerrosala-m<sup>2</sup> ja kerrosluku on I. Rakennuksen alkuperäinen osa on suojeltu merkinnällä sr-4.

Rakennusjärjestys:

Kaupunginvaltuusto on 25.9.2000 hyväksynyt rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.1.2001. Rakennusjärjestykseen kuntaliitosten vuoksi tehdyt lisäykset ovat tulleet voimaan 1.1.2005 ja 1.1.2009.

Pohjakartta:

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

Selvitykset

Asemakaavan muutos on laaditaan kaavoituksen käytettävissä olevia keskustan aluetta koskevia selvityksiä hyödyntäen, ks. selostuksen kohta 8. Käsiteltävänä oleva asemakaavan muutos ei muuta alueen maankäyttöä tai poikkeaa sisällöltään niin merkittävästi voimassa olevasta kaavasta, että olisi tarpeen tehdä uusia selvityksiä.

- *Liikenne*

Suunnittelualue rajoittuu Rantakatuun ja Sirkkalan sillan toteutumisen jälkeen myös Yläsatamakatuun. Nämä kadut ovat vilkkaasti liikennöityjä keskustan pääkatuja. Alla olevassa taulukossa on esitetty Rantakadun liikennemäärä korttelin 202 kohdalla vuonna 2004 ja liikennemäärän ennustettu kehitys vuoteen 2020 mennessä. Yläsatamakadun osalta esitetään Sirkkalan sillan ennustettu liikennemäärä vuoteen 2020 mennessä. Oletuksena ennustemallissa on keskustan eri osien tasapainoinen kehittyminen ja Yläsatamakadun sillan toteutuminen:

<b>Liikennemäärät</b>	<b>2004</b>	<b>2020</b>
Rantakatu	10260 ajon./vrk	17320
Yläsatamakatu		16696

Arvioitu yöaikainen liikennemäärä on näillä kaduilla keskimäärin 5 % päiväliikenteestä.

- *Ravintola Astorian laajennussuunnitelma*

Kaavatyön alussa Pohjois-Karjalan ammattikorkeakoulun oppilaat laativat ravintolan laajennussuunnitelmia. Joulukuussa 2008 ravintolan omistaja palkkasi arkkitehti Osmo Karttusen laajennuksen suunnittelijaksi. Tämä kaavaluonnos on laadittu Karttusen suunnitelmia mukaillen.

## 2 TAVOITTEET

### 2.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muuttaminen perustuu Astorian ravintoloitsijan 29.3.2006 jättämään hakemukseen. Hakemuksessa olevan tilanneselvityksen mukaan ravintolan keittiö, varasto ja sosiaalityilat ovat nykyisen toiminnan kannalta liian ahtaat. Lisäksi osa varastotiloista ja henkilökunnan tilat sijaitsevat epäkäytännöllisesti konservatorion rakennuksesta vuokratuissa tiloissa. Ravintolatilat ovat riittämättömät sesonkiaikoina. Tarvetta olisi etenkin yksityistilaisuuksien järjestämiseen soveltuvalla ympärivuotisella ravintolasalille ja tähän liittyvälle keittiötilalle. Muiden muutostarpeiden osalta hakemuksessa mainitaan ravintolan käyttöön varattujen pysäköintipaikkojen riittämättömyys ja jätehuollon ratkaiseminen.

Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista edellä mainittujen muutosten toteuttamista. Ravintolan tontille sallittu rakennusoikeus on käytetty lähes kokonaan. Asemakaavassa on osoitettu rakennusala terassille. Tälle alalle on rakennettu terassia palvelevia rakennelmia.

Korttelin 202 pihajärjestelyihin tulee vaikuttamaan Sirkkalan sillan rakentaminen. Sillan rakentamisen myötä konservatorion eteläpuolinen katuliittymä ja pysäköintialue tulevat poistumaan. Muutos tarkoittaa konservatorion käytössä olevien pysäköintipaikkojen vähenemistä ja Astorian asiakkaiden käyttämien paikkojen ottamista konservatorion käyttöön. Pysäköintiongelman ratkaisuksi on asemakaavatyön aikana ehdotettu (mm. lausunnot, liite 6 ja yleisötilaisuus 28.4.2007, liite 8) nk. Pötkän kentän pysäköintialueen laajentamista.

Joensuun kaupungin tilakeskukselta pyydettiin asemakaavan valmistelua varten lausuntoa. Lausunnossaan (28.11.2006) tilakeskus esitti, että tontin nykyistä käyttötarkoitusta (Y) väljennetään ja tonttien 3 ja 4 liikenne- ja pysä-

köintijärjestelyt eriytetään toisistaan. Lisäksi tilakeskus esitti näkemyksensä (liite 9) ravintolan laajennusosan alustavista suunnitelmista.

## 2.2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 2.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### *Kaupungin asettamat tavoitteet*

Kaupungin strategiset päämäärät on määritelty *Kasvat siivet – Joensuun kaupunkistrategiassa*. Niiden mukaan strategian tavoitevuonna 2012 Joensuu on *menestyvä ja kasvava 120000 asukkaan turvallinen kaupunkiseutu*. Erääksi strategian toteuttamisvälineeksi on määritelty viihtyisä ja toimiva kaupunkirakenne. Strategian tavoitteeksi mainitaan maankäytön suunnittelun ja tonttipolitiikan osalta mm. *elinkeinotoiminnan menestyminen ja viihtyisän asuin ympäristön varmistaminen ja kaupunkikuvan historiallisten ja rakennustaiteellisten arvojen arvostaminen maankäytön ja ympäristön suunnittelussa*. Kaupungin strategiaa ollaan parhaillaan uusimassa. Uudesta strategiasta on tarkoitus päättää kesällä 2009.

Kaupungin tavoitteena on Rantapuistojen muodostaman kokonaisuuden säilyttäminen ja virkistysarvojen turvaaminen. Rantapuistot nähdään kaupunkitaiteellisesti ja -historiallisesti tärkeänä ja niitä halutaan kehittää. Suunnittelualueen läheisyydessä tulee Sirkkalan sillan rakentamisen myötä tapahtumaan muutoksia. Kaupungin tilakeskuksen esittämät tavoitteet ilmenevät asemakaavan valmistelua varten pyydetystä lausunnosta (liite 9).

#### *Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet*

**Seutukaavalliseksi** tavoitteeksi on Joensuun ydinkeskustalle asetettu

- kehittää aluetta koko maakunnan keskuksena ja nykyistä monipuolisempaan ja tehokkaampaan sekä
- liikenteellisesti toimivana kokonaisuutena ja
- ympäristöllisesti hyvänä alueena.

**Yleiskaavallisina** tavoitteina ovat *kestävän kehityksen mukainen kaupunkirakenne ja kaupunkirakenteen tiivistäminen*.

*Kestävä kehitys* kaupungin rakentamisessa, ylläpidossa ja toiminnassa tarkoittaa voimavarojen mahdollisimman edullista käyttöä. Yleiskaavan pohjaksi valittiin **keskitetty kaupunkimalli**, koska se tuki rakennemalleista parhaiten kestävä kehityksen periaatteita. Kaupunkirakenteessa se on johtanut keskittämiseen ja tiivistämiseen.

Keskitetty kaupunkimalli säästää energiaa ja aiheuttaa vähiten liikkumiskustannuksia sekä mahdollistaa palveluiden tehokkaan käytön ja nykyisten palveluiden säilymisen kehittämisen mahdollisimman hyvin. Hyvän ja toimivan kaupunkirakenteen kannalta keskustan säilyttäminen elinvoimaisena ja sen kehittäminen on ensisijaisen tärkeää.

Vahvistetulla **keskustan osayleiskaavalla (1992)** on muodostettu kokonaisnäkemys Joensuun ydinkeskustan rakentamisesta. Keskustan osayleiskaava toimii ydinkeskustan hankekaavoituksen perustana siten, että kaiken rakentamisen on parannettava keskustan toimivuutta, kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja terveellisyttä.

*Kaupunkirakenteellisena tavoitteena* on, että keskustaan muodostetaan hierarkkinen katu- ja korttelitoimintarakenne, joka tukeutuu ruutukaavan akselisommitelmiin.

*Kaupunkikuvallisena tavoitteena* on kehittää kaupunkikuvaa sopusuhtaiseksi (harmoniseksi) ja korkealaatuiseksi. Sen tulee välittää aiempien sukupolvien tilakäsitykset ja arvomaailma nykyisille ja tuleville asukkaille.

- Uutta rakennettaessa on olemassa oleva ympäristö lähtökohtana.
- Uusi rakenne ei saa olla ristiriidassa vanhan kanssa.
- Rakenteessa olevia aukkoja poistetaan.
- Kaupunkimaisemassa pidetään joensuulainen kaupunkiperinne näkyvissä.
- Keskustassa säilytetään perinteiseksi muodostunut matala, enintään viiden kerroksen salliva ja kortteleiden katujulkisivujen yhtenäisyyteen ja rauhalliseen katukuvaan tähtäävä rakentamistapa.

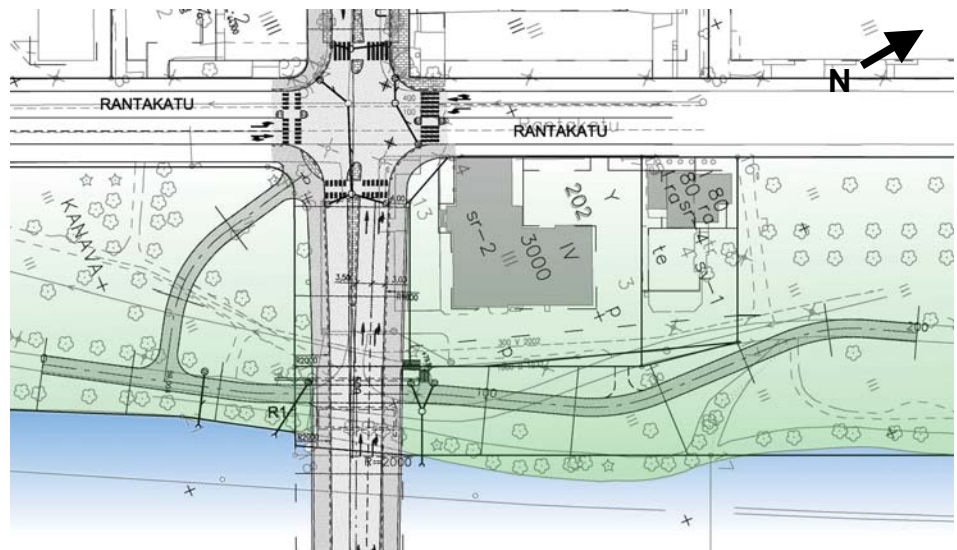
*Mitoituksessa tavoitteena* on, että rakentamisen tehokkuuden lisääminen suhteutetaan nähtävissä olevaan keskustan tilatarpeen kehitykseen sekä keskustan toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan parantamistarpeeseen.

- Korttelin 202 ohjeelliseksi rakennustehokkuudeksi on määritelty keskitason korttelitehokkuus  $1,0 < e \leq 2,0$ .

#### *Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet*

Läheisen Sirkkalan sillan mahdollinen toteuttaminen tulee vaikuttamaan kaavamuuotosalueen maankäyttöön. Siltaa koskeva päätöksenteko ja toteutussuunnittelu on riippumaton korttelin 202 asemakaavan muutoksesta. Sillan toteuttamiseksi on laadittu katusuunnitelmat. Valmisteilla oleva asemakaavamuutos ei saa estää sillan toteuttamista ja siinä on huomioitava sillan toteuttamisesta johtuvat muutokset.

Sirkkalan sillan toteutuessa konservatorion eteläpuolinen katuliittymä Rantakadulle ja pysäköintialue tulevat poistumaan (asemakaavassa katualuetta). Tällöin korttelin 202 liikenne siirtyy kokonaan käyttämään tontin pohjoista liittymää, pysäköintipaikat vähenevät ja kaikki pysäköintipaikat otetaan konservatorion käyttöön. Sillan toteuttamisen myötä kevyen liikenteen reitit siirretään korttelin 202 alueelta puistoalueelle.



*Ote Yläsatamakadun katusuunnitelmasta.*



Korttelin 202 alueella kulkee tärkeitä kunnallisteknisiä verkostoja kuten päävesijohto, jotka on otettava suoja-alueineen kaavatyössä huomioon.

## 2.2.2 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

Kaavatyön aikana ehdotettiin (mm. lausunnot, liite 6 ja yleisötilaisuus 28.4.2007, liite 8) nk. Pötkän kentän pysäköintialueen laajentamista. Kaavan valmistelun yhteydessä tätä tutkittiin alustavasti. Ensimmäisessä luonnosvaiheessa pysäköintialueen laajentaminen rajattiin kaavavalmistelu ulkopuolelle, koska pysäköintialueen lähiympäristöä on kunnostettu mm. istutuksin ja uuden hankkeen toteuttamista lyhyen ajan sisään ei pidetä taloudellisesti järkevänä. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen vuoksi pysäköintialueen laajennukseen palattiin uudelleen ja se on mukana uudessa kaavaluonnoksessa. Alueelle tulee sijoittumaan myös ravintola Astorian asiakaspysäköintipaikat.

## 3 VAIHTOEHDOT

### 3.1 ALUSTAVAT VAIHTOEHDOT

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisessä sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä, joten kaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset liittyvät kaupunkikuvaan sekä rakennettuun ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Kaavoitus on laatinut em. vaikutuksia arvioidakseen ravintola Astorian laajentamisen vaihtoehtoista havaintokuvia (liite 12). Vaikutusten arviointi on kirjattu luvussa 5.3 *Kaavamuutoksen vaikutukset*.

Muilta osin kaavamuutos on vaikutuksiltaan ja laajuudeltaan niin vähäinen, ettei muiden vaihtoehtojen muodostaminen ei ole perusteltua ottaen huomioon asemakaavamuutoksen tarkoitus. Laadittua asemakaavaehdotusta verrataan voimassa olevaan asemakaavaan. Muutoksia arvioidaan ohaisen taulukon mukaisesti.

	<b>voimassa oleva asemakaava</b>	<b>asemakaavamuutos</b>
<b>korttelin pinta-ala</b>	3357 m <sup>2</sup>	3709 m <sup>2</sup>
<b>käyttötarkoitus</b>	Y-korttelialue, yleisten rakennusten korttelialue. Osoitettu alat ravintolalle (ra) ja terassille (te). Lisäksi puisto-, leikkikenttä- ja pysäköintialue.	Korttelin eteläinen tontti (tontti 3): KOT-korttelialue (Liike- ja toimistorakennusten .....korttelialue). Pohjoinen tontti (tontti 4): KL-korttelialue(Liikerakennusten korttelialue) jolla rakennusala ravintolalle (ra). Lisäksi puisto- ja pysäköintialuetta
<b>rakennusoikeus</b>	Eteläinen tontti (tontti 3): IV kerrosta, rakennusoikeus 3000 m <sup>2</sup> Pohjoinen tontti (tontti 4): I kerrosta, rakennusoikeus 80+80 m <sup>2</sup>	Eteläinen tontti (tontti 3): IV kerrosta, rakennusoikeus 3300 m <sup>2</sup> Pohjoinen tontti (tontti 4): I kerrosta, rakennusoikeus 80+320 m <sup>2</sup> .
<b>rakennussuojelu</b>	Eteläinen tontti (tontti 3): tontin rakennus suojeltu sr-2 merkinnällä. Pohjoinen tontti (tontti 4): alkuperäinen piharakennus suojeltu sr-4-merkinnällä.	Eteläinen tontti (tontti 3): tontin rakennus suojeltu sr-2-merkinnällä. Pohjoinen tontti (tontti 4): alkuperäinen piharakennus suojeltu sr-3-merkinnällä, merkintä vastaa sisällöltään voimassa olevan kaavan sr-4-merkintää. Puistoalue merkitty VP/s –merkinnällä.
<b>tonttitehokkuus</b>	Eteläinen tontti (tontti 3): e=1,25 Pohjoinen tontti (tontti 4): e=0,17	Eteläinen tontti (tontti 3): e=1,37 Pohjoinen tontti (tontti 4): e=0,30

<b>korttelitehokkuus</b>	$e_k=0,94$	$e_k=1,00$
<b>autopaikkavaatimus</b>	Pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään: Y-korttelialueelle yhteensä 30 autopaikkaa vanhaa kirjastotaloa varten. Ravintolatiloja varten 1 ap/50 kerrosala-m <sup>2</sup> .	Pysäköintipaikkoja on osoitettava käyttötarkoituksen mukaan vähintään: P-korttelialueelle 30 autopaikkaa. KL-korttelialueelle 10 autopaikkaa
<b>pysäköintijärjestelyt</b>	Pysäköinti järjestetään korttelin tontilla, autopaikkoja voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle enintään 200 metrin etäisyydelle.	Tontti 3:Pysäköinti järjestetään tontilla Tontti 4: Pysäköinti viereisellä LP-alueella

### 3.2 KAAVARATKAISUN VALINTA

Ravintolatoimintaa pidetään korttelin pohjoiselle tontille soveltuvana käyttötarkoituksena. Kaavamuutoksen hakija on ilmaissut nykyisten tilojen ahtauden sekä puutteellisuuden pysäköinnin ja jätehuollon osalta. Tilakeskus on kaavavalmistelun yhteydessä ilmaissut lausunnossaan myös tarpeensa asemakaavan muuttamiselle. Kaavamuutos mahdollistaa ravintolapalvelujen kehittämisen ja kapasiteetin laajentamisen, selkeyttää korttelin tonttien piha- ja pysäköintijärjestelyjä ja mahdollistaa konservatorion arvorakennuksen nykyistä monipuolisemman käytön. Koska kaavamuutoksen jatkamiselle ei ole nähtävissä maankäytöllistä tai kaupunkikuvallista estettä ja kaavamuutos turvaa suojeltujen rakennusten ja rantapuistomiljöön arvojen säilymisen, jatketaan kaavamuutoksen valmistelua.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU

### 4.1 ASEMAKAAVAN KOKONAISRATKAISU

Kaavoituksen tavoitteena on toisaalta ohjata ja toisaalta edistää maankäyttöä. Ehdotettu asemakaavan muutos pyrkii sovittamaan alueen maankäytölliset tarpeet, kulttuuri- ja rakennushistorialliset sekä kaupunkikuvalliset arvot. Asemakaavan muuttamisella korttelin tonttien liikennejärjestelyt eriytetään toisistaan sekä mahdollistetaan ravintolan laajentaminen ja lisätään konservatorion arvorakennuksen käyttömahdollisuuksia.

Joensuun ensimmäisessä asemakaavassa vuonna 1848 Pielisjoen rantaan oli kaavoitettu puistovyöhyke, joka kuuluu edelleen keskeisesti Joensuun kaupunkikuvaan ja on kaupunkilaisille tärkeä virkistäytymisen paikka. Rantapuistot ovat saaneet lisäarvoa niistä harvoista rakennuksista ja toiminnallisista kohteista, joita sinne on sijoitettu. Kaavamuutoksella parannetaan ravintolatoiminnan kehittämisen edellytyksiä korttelissa 202. Asemakaavan muuttamisella Pötkänniemenpuiston alue pienenee n. 800 m<sup>2</sup>, josta LP-alueen osuus 470 m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutos merkinnee muutaman olevan puun poistamista tontilla 4 sijaitseva suojeltu vaahtera mukaan luettuna. Rantapuiston käytön tai alueen suojeluarvon kannalta tällä ei ole merkittävää vaikutusta.

Kaavamuutoksella laajennetaan korttelia 202 Rantakadun suuntaisesti pohjoiseen n. 500 m<sup>2</sup>:llä ravintolan laajentamisen ja asiakasliikenteen järjestämiseksi. Osa korttelialueen tontin 4 alasta (n.170 m<sup>2</sup>) muutetaan puistoksi. Korttelin tonttien rakennusoikeutta lisätään ja rakennusaloja muutetaan korttelin tontin 4 osalta.

Ravintolan laajentamiselle on perusteet ravintolatoiminnan kehittämisen kannalta. Ravintolatoiminnan vähittäisestä kasvusta johtuen sen tilat ovat jääneet pieniksi nykyiselle toiminnalle ja varastotiloja ollaan jouduttu vuokraamaan konservatorion rakennuksesta. Laajennuksen yhteydessä koko ravintolatoiminta on suunniteltu yhdistettäväksi samaan rakennukseen sekä apu-, sosiaali- ja varastotiloja on suunniteltu laajennettaviksi vastaamaan nykyistä ja tulevaa käyttöä vastaaviksi. Laajentaminen on kustannettava lisäantyneellä myynnillä, jonka vuoksi myös ravintolatiloja on laajennettava esitetyt palvelutarpeet huomioiden.

Edellä mainitut tarpeet johtavat pinta-alaltaan suureen laajentamistarpeeseen. Alkuperäinen suojeltu rakennus on pinta-alaltaan noin 80 m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa esitetty ravintolan rakennusala on yhteensä 400 m<sup>2</sup>. Laajennusosan koko suhteessa alkuperäiseen piharakennukseen on niin suuri, ettei laajennusosaa voida kaupunkikuvallisesti alistaa alkuperäiselle rakennukselle, vaan rakennusten on muodostettava kaupunkikuvallisesti kokonaisuus. Kaupunkikuvassa ravintolarakennus on alisteinen konservatorion rakennukselle.

#### 5.1.1. Mitoitus

Kaavan mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

#### 5.1.2. Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Joensuun ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä ollen osa keskustan palvelurakennetta. Asemakaavamuutoksella nykyisen konservatorion rakennuksen käyttötarkoitusta väljennetään ja piharakennuksen ravintolapalveluiden kapasiteettia on mahdollista lisätä.

## 4.2 ALUEVARAUKSET

### 4.2.1 Korttelialueet

- **KOT**-korttelialueeksi (liike- ja toimistorakennusten sekä kehittämis-, koulutus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) on osoitettu korttelin eteläpuolinen tontti (tontti 3).

Kaavamuutoksella väljennetään suojellun arvorakennuksen käyttötarkoitusta siten, että kaava mahdollistaa rakennuksen yksityisen käytön. Käyttötarkoituksen väljentämistä on esittänyt Joensuun kaupungin tilakeskus kaava- valmistelun yhteydessä pyydettyssä lausunnossa (liitteet 9 ja 11). Käyttötarkoituksmerkinnän väljentämisellä tilakeskus haluaa mahdollistaa monipuolisemmat vaihtoehdot suojellun arvorakennuksen tulevalle käytölle. Rakennusoikeutta lisätään vastaamaan rakennuksen nykyistä kerrosalaa. Rakennusvalvonnan tietojen mukaan käytetty kerrosala on 3214 m<sup>2</sup>. Rakennuksen sallittu kerrosalalu, rakennusala ja istutusalat ovat pääosin voimassa olevan kaavan mukaiset. Kaavamuutoksessa rakennus suojellaan sr-2-merkinnällä kuten voimassa olevassa asemakaavassakin.

- **KL**-korttelialueeksi (liikerakennusten korttelialue) on osoitettu korttelin pohjoispuolinen tontti (tontti 4). Rakennusosalalle saa rakentaa ravintolan.

Korttelialuumerkintä KL ja rakennusalan lisämerkintä (ra) mahdollistaa tontin rakentamisen vain ravintolakäyttöön. Korttelialueelle saadaan rakentaa kerrosalaa yhteensä 400 m<sup>2</sup>, josta 80 m<sup>2</sup> tulee sijaita alkuperäisen piharakennuksen

nuksen alalla. Piharakennus on suojeltu kaavamerkinnällä sr-3. Kaavamerkintä vastaa sisällöltään voimassaolevan kaavan sr-4-merkintää. Ravintola rakennusalueelle kellarikerrokseen voidaan sijoittaa myös rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja mm. varastoja. Kellarikerrokseen on tulossa myös henkilökunnan sosiaalityöt.

Kaavamuutos mahdollistaa kattamattoman terassin ja katoksen rakentamisen. Lisäksi kaavassa osoitetaan rakennusalan harjasuunnat ja istutusalueet.

## 5.2.2

### Muut alueet

- **LP**-pysäköintialueeksi on kaavassa osoitettu nykyinen Pötkän pysäköinti-alue. Aluetta on laajennettu 470 m<sup>2</sup>. Suurin osa laajennuksesta on pohjoiseen. Alueelle voidaan rakentaa n. 50 autopaikkaa, josta lisäystä nykytilanteeseen on puolet. Alueelle tulevat myös ravintolan autopaikat.

**VP**-puistoalueeksi on osoitettu kaavan viheralueet. Lisäksi tälle alueelle on merkitty olevat ja suunnitellut kevyen liikenteen raitit. Korttelin 202 ja LP-alueen välisellä raitilla on huoltoajo sallittu, koska tätä kautta hoidetaan myös ravintolan huoltoliikenne. Huoltoliikenne on hoidettava tätä kautta, koska tilakeskus ei hyväksy tätä liikennettä tontin 3 kautta. Ravintoloitsijan mukaan huoltoliikenne on vain muutamia autoja viikossa.

#### Muut merkinnät

Kaavakartassa korttelille 202 osoitetaan yksi ajoneuvoliittymä Rantakadulle. Liittymän likimääräisen sijainnin osoittaminen on tarpeen liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden kannalta sekä Sirkkalan sillan mahdollisen toteutumisen ja Rantakadun liikennemäärien lisääntymisen vuoksi.

Kevyen liikenteen tukemiseksi kaavassa on määräys polkupyörien säilytyspaikkojen huomioimisesta tonttijärjestelyissä.

Kaavamuutos erottaa korttelin tonttien liikenne- ja pysäköintijärjestelyt. Pysäköintipaikkoja on osoitettava P-korttelialueelle vähintään 30 autopaikkaa. KL-korttelialueelle pysäköintipaikkoja on osoitettava 10 autopaikkaa.

Tontin 3 pysäköinti on järjestettävissä tontilla. Tontin 4 autopaikat on järjestettävä viereiselle LP-alueelle. Mikäli Yläsatamakadun sillan katusuunnitelmat toteutuvat, tällöin tontin 3 eteläpuolinen pysäköintialue poistuu ja konservatorion rakennuksen käyttöä palvelevat autopaikat kokonaisuudessaan vähenevät.

#### Rakennus- ja ympäristönsuojelu

Konservatorion rakennuksen suojelumerkintä sr-2 määrää rakennuksen ja julkisivujen säilyttämisen. Alkuperäisen piharakennuksen alan suojelumerkintä sr-3 vastaa sisällöltään voimassa olevan kaavan merkintää sr-4. Merkintä määrää, että rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen rakennustaiteellista arvoa. Rakennusta voidaan laajentaa rakennusalan ja kaavamääräysten puitteissa käyttötarkoituksella huomioon ottaen.

Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys, joka velvoittaa pyytämään lausunnon Museovirastolta julkisivuihin vaikuttavista rakennustoimenpiteistä ja ravintolan laajennuksesta. Esimerkiksi esteettömyyden toteuttaminen saattaa vaatia toimenpiteitä, jotka vaikuttavat julkisivuihin.

Koska kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, on puistoalue merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Tällä merkinnällä turvataan alueen valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin alueella on suojeltu vaahtera (merkintä sv-1). Puu sijaitsee suunnitellun ravintolan laajennusosan kohdalla. Koska puu on suojeltu lähinnä kaupunkikuvallisilla perusteilla ja puun kaupunkikuvallinen merkitys vähenee kaavam muutoksen myötä, kaavam muutoksella mahdollistetaan puun poistaminen.

#### *Tekniset verkostot*

Korttelialueen ulkopuolella ja osin korttelin alueella kulkee tärkeitä kunnallisteknisiä verkostoja. Kaavassa on osoitettu päävesijohdon suoja-alue korttelialueen itäosassa. Suoja-alueen maanpäällistä osaa voidaan käyttää pysäköintiin.

### 4.3 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

Kaavam muutoksen merkittävimmät vaikutukset kohdentuvat kaupunkikuvaan, piha-, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin ja suojellun piharakennuksen rakennuksessa tapahtuviin muutoksiin.

#### *Kaupungin ja teknisen toimen strategiat*

Kaupungin strategian tavoitteina maankäytön suunnittelulla on mm. elinkeinotoiminnan menestyminen ja viihtyisän asuinympäristön varmistaminen ja kaupunkikuvan historiallisten ja rakennustaiteellisten arvojen arvos taminen. Kaavam muutoksella vahvistetaan korttelissa 202 sijaitsevan ravintolan toimintaedellytyksiä ja mahdollistetaan ravintolan työntekijöiden ja asiakaspaikkojen lisääminen.

Kaavam muutoksella mahdollistetaan pieniä muutoksia kaupunkikuvassa ja pienennetään Pötkänniemenpuiston aluetta n. 800 m<sup>2</sup>. Muutokset ovat merkitykseltään vähäisiä koko puiston alaan verrattaessa. Konservatorion arvorakennuksen käyttötarkoitusta väljennetään kaupungin tilakeskuksen lausunnon perusteella.

#### *Vaikutukset rakennus- ja kulttuurihistorialliseen suojeluun*

Korttelin 202 rakennuksista on suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla konservatorion rakennus (sr-2) ja piharakennuksen ala (sr-4). Rakennussuojelumerkintöjen sisältö pysyy kaavam muutoksen yhteydessä ennallaan. Piharakennusta on laajennettu alkuperäisen tyylin mukaisella punatiilisellä laajennusosalla Rantakadun suuntaisesti. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rakennuksen laajentaminen rannan suuntaan.

Konservatorion rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta rakennuksen suojeluun muutoin kuin että laajempi käyttömahdollisuus turvaa nykyistä monipuolisemmat mahdollisuudet arvorakennuksen käytölle, mikäli rakennuksen nykyistä käyttöä on tarpeen muuttaa.

#### *Vaikutukset kaupunkikuvaan ja ympäristöön*

Asemakaavan muutos sijoittuu sekä kulttuurihistoriallisesti että rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kaavam muutoksen kaupunkikuvalliset vaikutukset kohdistuvat ravintola Astorian laajentamiseen sekä korttelialu-

een laajentamiseen. Kaavavalmistelun yhteydessä tutkittiin ravintolan laajentamisen tapoja massamallien avulla (liite 10).

Ensimmäinen kaavaluonnos valmisteltiin lähinnä vaihtoehto 7:n pohjalta. Saaduissa lausunnoissa valittua vaihtoehtoa ei kaikilta osin pidetty hyvänä. Lausuntojen pohjalta ravintoloitsija palkkasi suunnittelijan, jonka suunnitelman mukaan tämä kaavaluonnos on laadittu. Tässä suunnitelmassa ravintolan laajennus tulee nykyisen rakennuksen pohjoispuolelle. Tällöin rakennus muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja itsenäisen kokonaisuuden, joka on korttelissa alisteinen konservatorion kaupunkikuvaa hallitsevalle rakennukselle.

Asemakaavamuutoksella pyritään liittämään suuri laajennusosa alkuperäisen piharakennukseen siten, että tuetaan suojellun rakennuksen rakennustaiteellisia arvoja, mutta samalla koko rakennus muodostaa luontevan kokonaisuuden.

Puistoalueella tapahtuvat muutokset ovat vähäisiä koko puiston aluetta tarkasteltuna. Korttelialue laajenee Rantakadun suuntaan, mutta samalla tonttien piha- ja liikennejärjestelyt selkeytyvät. Asemakaavan muuttaminen tarkoittanee muutaman puun poistamista, mutta puistoalueen virkistys- tai suojeluarvojen kannalta tällä ei ole merkittävää vaikutusta.

#### *Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja -rakenteeseen*

Kaavamuutoksella mahdollistetaan ravintolan kapasiteetin lisääminen ja palvelujen kehittäminen, kuten esimerkiksi yksityistilaisuuksien järjestäminen. Keskusta-alueen palveluiden lisääminen tukee kaupunkikuvan elävyyttä ja viihtyisyyttä.

Kaavamuutosalueen osalta kaupungille ei synny tarvetta investointeihin. Kustannuksia syntyy kaavamuutoksen laatimisesta, mutta ne peritään osittain kaavamuutoksen hakijoilta. Kaupunki saa tuloja rakennusvalvontamaksuista. Mikäli kadun rakenteita ja verkostoja joudutaan avaamaan rakentamisen yhteydessä, kustannukset peritään aiheuttajalta.

#### *Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen*

Kaavamuutoksella osoitetaan liittymät Rantakadulle. Korttelialueen liittymien määrä pysyy Sirkkalan sillan toteuttamisen jälkeen nykyisellään. Korttelin tonttien eriyttäminen selkeyttää korttelin pysäköintijärjestelyjä.

Asemakaavavartekaisu hyödyntää olemassa olevaa katu- ja teknisen huollon verkkoa. Asemakaavamuutoksen mukaista rakentamista toteutettaessa tulee huomioida teknisten verkkojen sijainti. Rakentaminen tulee toteuttaa niin, ettei siitä aiheudu vaaraa teknisten verkkojen toiminnalle.

#### *Taloudelliset vaikutukset*

Asemakaavamuutos mahdollistaa tonttien luovuttamisen yksityisille toimijoille, koska korttelialueiden käyttötarkoitus sallii yksityisen käytön. Mikäli tontit myydään, kaupunki saa tuloja omaisuutensa myymisestä. Vastaavasti mikäli kaupunki vuokraa maatansa, kaupunki saa vuokratuloja Kaavahankkeen valmistelun yhteydessä ei ole esitetty tonttien hallintaan liittyviä muutoksia.

Kaavamuutosalueen osalta kaupungille ei synny pakollista tarvetta investointeihin. LP-alueen mahdollinen laajentaminen aiheuttaa kustannuksia, mutta ainakin osa niistä saadaan takaisin, mm. ravintola Astorian autopai-

kojen osalta. Mikäli kadun rakenteita ja verkostoja joudutaan avaamaan rakentamisen yhteydessä, kustannukset peritään aiheuttajalta.

### *Sosiaaliset vaikutukset*

Ravintolan laajentaminen lisää sen asiakasmääriä ja asiakasliikennettä. Rantakadun asukkaiden kannalta em. lisää vähäisesti toimintaa naapurissa. Ravintola Astoria on tunnetusti ruokaravintola, joten vilkastuminen sijoittuu alkuiltaan. Tällöin sen aiheuttama mahdollinen haitta asukkaille on hyvin vähäinen. Toisaalta asukkaat saivat tahonsa läpi ravintolan pysäköinnin sijoittelun osalta, joten ratkaisu on heidän osaltaan myönteinen. Lisäksi ravintolan laajentaminen parantaa ympäristön siisteyttä ja yhtenäistää sitä, koska erilliset rakennelmat mm. jäteasiat puistosta poistuvat. Kaupunkilaisten kannalta ravintolan laajentaminen elävöittää ja vilkastuttaa rantapuistovyöhykettä.

### *0-vaihtoehto*

0-vaihtoehtona voidaan pitää asemakaavan jäämistä nykyiselleen. Tällöin kortteli on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontilla 3 on rakennusoikeutta 3000 kerrosala-m<sup>2</sup> ja kerrosluku IV. Rakennus on suojeltu asemakaavamerkinnällä sr-2. Tontilla 4 on osoitettu rakennusalat, joille saa rakentaa ravintolan (ra) ja terassin (te). Ravintolalle osoitettu rakennusoikeus on 80+80 kerrosala-m<sup>2</sup> ja kerrosluku on I. Piharakennuksen alkuperäinen osa on suojeltu merkinnällä sr-4.

Ravintolatoiminta säilyy nykyisissä ja osin vuokratuissa tiloissa. Asemakaava ei anna mahdollisuutta laajentaa ravintolatiloja rajoittaen toiminnan laajenemista. Tilat olisivat ajoittain ahtaat ja henkilökunnan kannalta epäkäytännölliset mm. keittiö- ja aputilojen ahtauden sekä sosiaalitilojen puuttumisen vuoksi. Pysäköinnin ja jätehuollon ongelmat jäisivät ratkaisematta. Konservatorion tontin (tontti 3) käyttötarkoitus mahdollistaa nykyisen toiminnan. Mahdollisten muutosten yhteydessä asemakaava rajoittaisi arvorakennuksen käyttömahdollisuuksia sulkemalla pois yksityisen toiminnan.

Sirkkalan sillan päätöksenteko ja toteuttaminen on riippumaton korttelin 202 asemakaavan muutoksesta. Sillan toteuttamiseksi on laadittu katusuunnitelmat. Sillan toteutuessa korttelin alueelta poistuu pysäköintipaikkoja ja toinen liittymä korttelialueelle.

## **5 TOTEUTUS**

### **5.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS**

Rakentamisen yhteydessä tulee huolehtia siitä, ettei rakentaminen aiheuta vahinkoa teknisille verkostoille. Mikäli teknisiä verkkoja joudutaan siirtämään, on mahdollisista siirroista ja kustannuksista sovittava toteutussuunnittelun alkaessa. Teknisten verkkojen siirtämisestä aiheutuneet kulut peritään pääsääntöisesti nk. aiheuttamisperiaatteen mukaisesti kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen toteuttajalta.

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen mahdollistuu heti, kun asemakaava on tullut lainvoimaiseksi ja rakennuslupa saatu.

## 6 SUUNNITTELUVAIHEET

### *Hankkeen lähtökohhta*

Astorian osalta asemakaavan muuttaminen perustuu ravintoloitsijan syksyllä 2006 jättämään hakemukseen. Konservatorion osalta tilakeskus on esitti tarpeensa asemakaavan muuttamiselle lausunnossaan 28.11.2006.

Kaavamuutos on laadittu teknisen viraston kaavoituksessa yhteistyössä viraston muiden palveluysiköiden kanssa.

### *Kaavamuutoksen vireilletulo*

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu Joensuun kaupungin kaavoituskatsauksessa 06-07. Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan valmisteluista julkaistiin 12.4.2007 kunnallisissa ilmoituslehdissä. Lisäksi lähialueen talouksiin jaettiin kaavasta kertova tiedote. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 12.4.–4.5.2007 teknisen viraston kaavoituksessa ja Joensuun kaupungintalolla. OAS (liite 5) lähetettiin tiedoksi tekniselle lautakunnalle. Lisäksi järjestettiin 17.4.2007 yleisötilaisuus. Tilaisuudessa oli läsnä 7 osallista.

### *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 9 kannanottoa (yhteenvedo, liite 6). Pohjois-Karjalan museo esitti lausunnossaan, että se liitetään kaavahankkeen osalliseksi.

### *Asemakaavaluonnos*

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutettiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 15.11.2007. Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.11.–7.12.2007 teknisen viraston kaavoituksessa ja Joensuun kaupungintalolla. Luonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Yhteenvedo lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastine niihin, liite 7. Lisäksi järjestettiin yleisötilaisuus 21.11.2007, tilaisuuden muistio, ks. liite 8.

Uuden asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutettiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 26.3.2009. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 26.3.–17.4.2009 teknisen viraston kaavoituksessa ja Joensuun kaupungintalolla. Luonnoksesta saatiin seitsemän lausunto. Yhteenvedo lausunnoista ja kaavoituksen vastine niihin, liite 12. Tämä vaiheen yleisötilaisuus pidettiin 2.4.2009. Tilaisuudessa oli kuusi osallista.

### *Kaavaehdotus*

Kaavaluonnos työstetään ehdotukseksi huomioiden lausunnot. Teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen ehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vrk:ksi. Kaupunginvaltuuston käsittelyyn kaava tulee kesällä 2009.

## 7 LUETTELO SUUNNITELMAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, SELVITYKSIKSI JA LÄHDEMATERIAALEISTA

- Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Museovirasto, ympäristöministeriö 1993



- Pohjois-Karjalan kulttuuriympäristöt. Pohjois-Karjalan liitto, Julkaisu 83, 2004
- Kulttuuri- ja rakennushistorialliset kohteet. Joensuun kaupunki, kaavoitus, 1995
- Keskustan osayleiskaava. Joensuun kaupunki, kaavoitus, 1993
- Joensuun yleiskaavan tarkistus. Joensuun kaupunki, kaavoitus, 1996
- Joensuun kulttuuriympäristöselvitys 2005. Selvitys tehty Joensuun seudun yleiskaava 2020 pohjaksi
- Yläsatamakadun katusuunnitelma, Joensuun kaupunki, Suunnittelukeskus Oy, 2007
- Ravintola Astorian laajennusluonnokset, 2007, 2008
- Rakennusinventoinnit

Kaavan laatijat:

Jukka Ropponen, Touko Linjama

Kartat:

Heini Sorsa

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	07.05.2009
Kaavan nimi	Ravintola Astoria		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.04.2007
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671532
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4120	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4120

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,4120</b>	<b>100,0</b>	<b>3700</b>	<b>0,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>540</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3357	-3160
C yhteensä						
K yhteensä	0,3709	26,3	3700	1,00	0,3709	3700
T yhteensä						
V yhteensä	0,8689	61,5			-0,0831	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1722	12,2			0,0479	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	2	3294		

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,4120</b>	<b>100,0</b>	<b>3700</b>	<b>0,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>540</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3357	-3160
Y					-0,3357	-3160
C yhteensä						
K yhteensä	0,3709	26,3	3700	1,00	0,3709	3700
KL	0,1314	35,4	400	0,30	0,1314	400
KOT	0,2395	64,6	3300	1,38	0,2395	3300
T yhteensä						
V yhteensä	0,8689	61,5			-0,0831	
VP	0,8689	100,0			0,0437	
VK					-0,1268	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1722	12,2			0,0479	
Kadut	0,0017	1,0			0,0002	
LP	0,1705	99,0			0,0477	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>3294</b>		
Asemakaava	2	3294		



KANERVALA

LIITE 2 (1/2)  
Ote yleiskaavasta

sm

OTSOLA

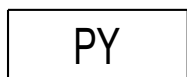
SIHI

SIRKKALA

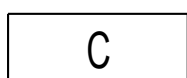
PENTTILÄ

# JOENSUUN YLEISKAAVA 2010

## YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Alue varataan toimisto-, myymälä- ja palvelutiloille sekä keskusta-alueelle soveltuville ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille sekä asunnoille.



VIRKISTYSALUE

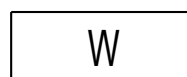
Alue varataan ulkoiluun ja virkistykseen.

Aluetta suunniteltaessa ja käytettäessä on turvattava maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen. Alueella sallitaan yleiskaavan hyväksymisajankohtana olemassa olevien asuin- ja lomarakennusten korjaustoimenpiteet, jotka eivät edellytä rakennuslupaa.



VESILIIKENTEEN ALUE

Alue varataan satamille, laitureille, satamatoimintaan välittömästi liittyville varastoille ja terminaaleille, kanaville, uittoväyliin liittyville puutavaran pudotuspaikoille ja niihin liittyville varastoalueille sekä muille vesiliikenteen toiminnoille.



VESIALUE



KULTTUURI- JA ASUTUSHISTORIALLISTI MERKITTÄVÄ YMPÄRISTÖ

Rakennus-, kulttuuri- tai asutushistoriallisesti suojeltavien rakennusten ja maiseman alue. Alueen kaunista maisemakuvaa ei saa turmella ja maisemavauriot on korjattava suoritettavien toimenpiteiden yhteydessä. Rakentamisen on tyyliiltään ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet on säilytettävä.

Suositus;

- maisemallisesti merkittävät puut ja istutukset tulisi säilyttää
- pellot tulisi hoitaa viljeltyinä tai niittyinä



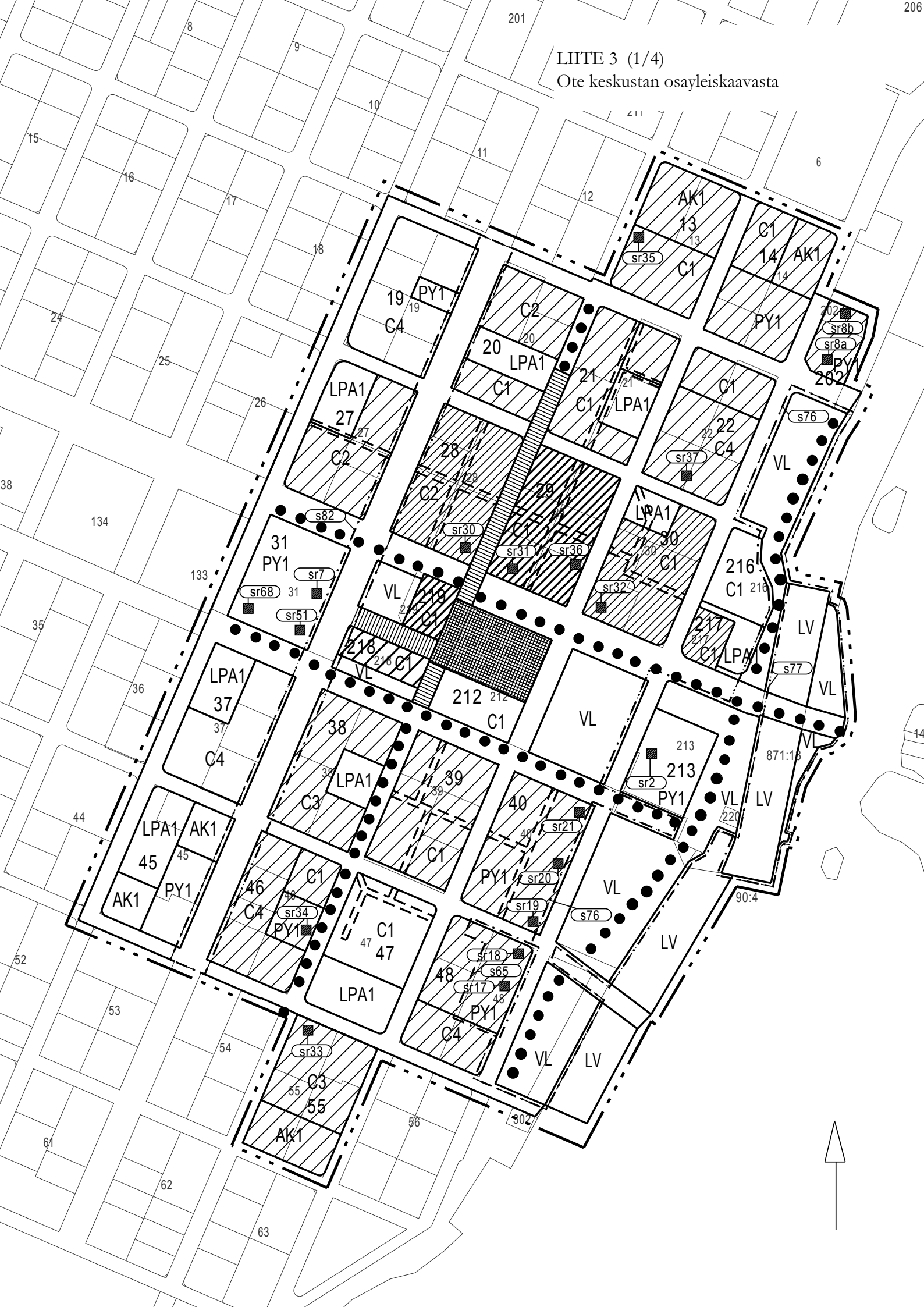
Kokoojakatu tai -tie.



Ulkoilureitti.


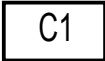
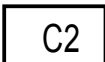
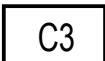
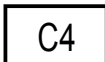
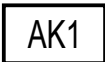





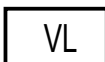
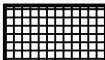
LIITE 3 (1/4)

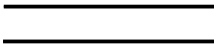

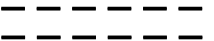


Ote keskustan osayleiskaavasta



# JOENSUUN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

## Kaavamerkinnot ja määräykset

	YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE, jonka kerrosalasta enintään 20% saa olla keskustatoimintojen kerrosalaa
	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, joka varataan toimisto-, myymälä- ja palvelutiloille sekä keskusta-alueelle sovel- tuville työpaikkatoiminnoille ja asunnoille
	KESKUSTA- JA ASUMISTOIMINTOJEN ALUE jonka kerrosalasta vähintään 10% tulee olla asuntokerrosalaa
	KESKUSTA- JA ASUMISTOIMINTOJEN ALUE jonka kerrosalasta vähintään 40% tulee olla asuntokerrosalaa
	KESKUSTA- JA ASUMISTOIMINTOJEN ALUE jonka kerrosalasta vähintään 80% tulee olla asuntokerrosalaa
	KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE, jonka kerrosalasta enintään 10% saa olla keskustatoimintojen kerrosalaa
	KORTTELITEHOKKUUDET Alhainen korttelitehokkuus $e \leq 1.0$
	Keskitason korttelitehokkuus $1.0 < e \leq 2.0$
	Korkea korttelitehokkuus $2.0 < e \leq 2.8$
	AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE jonne saa sijoittaa myös keskustatoimintojen kerrosalaa kapearunkoisena osana kadun varteen
	VESILIIKENTEN ALUE
	LÄHIVIRKISTYSALUE
	TORI

	KATU
	JALANKULKUKATU
	KORTTELIN SISÄINEN KAUPPAKUJA
	KEVYEN LIIKENTEEN REITTI
30	KORTTELIN NUMERO
	OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

#### AUTOPAIKKOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Tonttia varten on autopaikkoja rakennettava omalle tontille seuraavasti:

- 1 ap kutakin asuntojen kerrosalan 100 neliometriä kohti
- 1 ap kutakin liikehuoneistojen kerrosalan 50 neliometriä kohti
- 1 ap kutakin toimisto-, ravintola- ja kokoustilojen kerrosalan 70 neliometriä kohti
- 1 ap kutakin 1.5 hotellihuonetta kohti

Jos autopaikkoja sijoitetaan pysäköintilaitoksiin on osoitettava;

- 1 ap kutakin asuntojen kerrosalan 110 neliometriä kohti
- 1 ap kutakin liikehuoneistojen kerrosalan 65 neliometriä kohti
- 1 ap kutakin toimisto-, ravintola- ja kokoustilojen kerrosalan 85 neliometriä kohti
- 1 ap kutakin kahta hotellihuonetta kohti



#### SUOJELUKOHDE JA KOHTEEN NUMERO

##### SUOJELUKOhteita koskevat määräykset:

Suojelukohde on rakennuslain perusteella suojeltavia kohteita

##### 1. luokka: kohteet nro 2, 35

Kansallisesti ja paikallisesti huomattavat rakennusmuistomerkit. Rakennuksia ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa. Korjaustoimenpiteitä suoritettaessa on rakennusten historiallinen asu säilytettävä.

##### 2. luokka: kohteet nro 7, 8a, 8b, 17, 18, 19, 20, 21, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 51

Paikallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai rakennushistoriallisesti edustavat, arvokkaat tai miljööhön huomattavasti vaikuttavat rakennukset. Rakennuksia ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua saa olennaisesti muuttaa. Korjaustoimenpiteitä suoritettaessa on rakennusten historiallinen asu pyrittävä säilyttämään.

##### 3. luokka: kohde nro 68

Rakennukset joilla on merkitystä miljöön ja kaupunkikuvan kannalta. Rakennusten ja rakennusryhmien säilyminen on suotavaa. Korjaustoimenpiteitä suoritettaessa on rakennusten historiallinen asu pyrittävä säilyttämään.



## ALUEEN OSA , JOSSA ON KULTTUURI- JA ASUTUSHISTORIALLISESTI MERKITTÄVÄ YMPÄRISTÖ

1. luokka: kohteen nro 76

Kansallisesti ja paikallisesti huomattavat alueet. Aluekokonaisuuksia ei saa purkaa. Lisärakentamista ja korjaustoimenpiteitä suoritettaessa on aluekokonaisuuksien luonne pyrittävä säilyttämään.

2. luokka: kohteitten nro 65, 77, 82

Paikallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai rakennushistoriallisesti edustavat, arvokkaat tai miljööhön huomattavasti vaikuttavat alueet. Aluekokonaisuuksia ei saa purkaa. Lisärakentamista ja korjaustoimenpiteitä suoritettaessa on aluekokonaisuuksien luonne pyrittävä säilyttämään.

## KÄSITTELYVAIHEET

KV 29.4.1991 § 95	Hyväksyi osayleiskaavan tavoiteosan
18.5. - 1.6.1992	Maanomistajien kuuleminen rakennusasetuksen 154 §:n mukaan
2.11 - 2.12.1992	Nähtävillä rakennusasetuksen 29§:n mukaisesti
KV 29.3.1993 § 129	Hyväksyi osayleiskaavan
YM 8.7.1993	Vahvisti päätöksellä nro 3/5231/93 osayleiskaavan

Muutos: 12.1.1993

- lisätty kevyen liikenteen reitit
- 1 ap kutakin asuntojen kerrosalan 100 neliömetriä kohti
- korttelin 20 tontin osan 12 merkintä C2 muutettu C1

TEKNINEN VIRASTO

KAAVOITUS 20.9.1992, KORJATTU 20.10.1992, 12.1.1993, 15.2.1993

Tuomas Kettunen  
Kaavoituspäällikkö



16715606

1671532

SIRKKA  
13-9908-4

2-9909-1

2-9903-20

2-9901

210

13

2006-K1741  
7590

1/3 III 1/3  
e=1.0  
14

202  
3000  
sr-2  
III

e=1.8

as 10%  
e=1.5%  
e=1.2

ALK-1  
e=1.2  
PLB

e=2.4

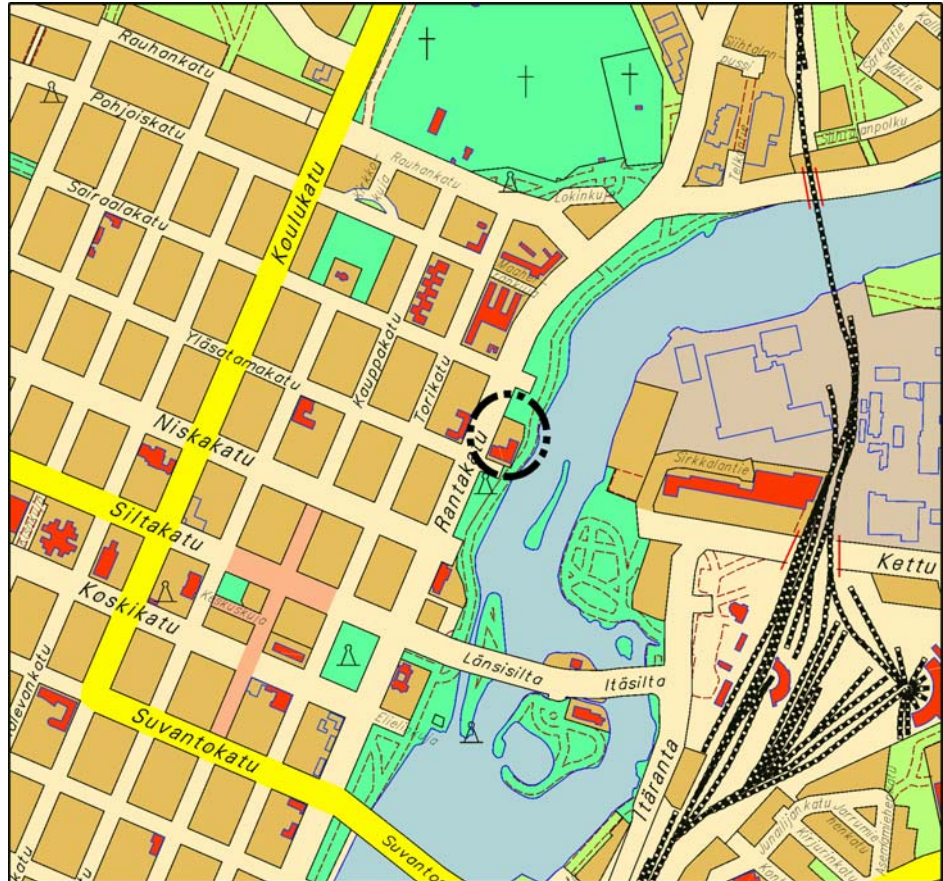
1301  
e=1.2

12:39

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

# RAVINTOLA ASTORIAN LAAJENNUKSEN JA KONSERVATORION ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee II kaupunginosan korttelia 202 ja Pötkänniemenpuistoa.



### ■ SUUNNITTELUOTEHTÄVÄ

Korttelin 202 tontilla 4 sijaitseva vanha pienikokoinen (noin 80 m<sup>2</sup>) punatiilinen ulkorakennus on kuulunut arkkitehti Magnus Schjerfbeckin suunnitteleman entisen tyttökoulun (Rantakatu 30) pihapiiriin. Rakennus toimi aikanaan koulun puuvarastona ja käymälänä. Piharakennus muutettiin 1980-luvun lopussa ravintolaksi. Tontilla 3 oleva koulurakennus on nykyisin pääosin konservatorion käytössä. Molemmat rakennukset on suojeltu asemakaavalla. Koulurakennus kuuluu Joensuun kaupungin arvorakennuksiin ja sillä on tärkeä asema avarassa puistomaisessa jokimaisemassa.

Ravintolatoiminta alkoi pienestä ”kellariravintolasta” laajentuen nykyiseksi ruokaravintolaksi. Ravintolan liikenne toimii nykyisin tilapäisluonteisesti konservatorion tontin kautta. Ratkaisu ei voi olla pysyvä, sillä Yläsatamaka-

dun sillan rakentamisen yhteydessä konservatorion eteläpuolella oleva liittymä ja pysäköintialue poistuvat käytöstä ja konservatorion piha tarvitaan nykyistä laajemmin sen omaan käyttöön.

Ravintola Astorian osalta asemakaavan muutos perustuu ravintoloitsijan jättämään hakemukseen. Hakemuksen mukaan nykyiset tilat ovat liian ahtaat eikä asemakaava anna mahdollisuuksia laajentaa tiloja.

Konservatorion tontin osalta tilakeskus on esittänyt, että nykyistä asemakaavassa määrättyä käyttötarkoitusta (Y) väljennetään niin, että kaava mahdollistaa monipuolisemmat vaihtoehdot suojellun arvorakennuksen tulevalle käytölle.

## ■ SUUNNITTELUTILANNE

- Yleiskaavassa (Joensuun yleiskaava, kaupunginvaltuuston 1996 hyväksymä oikeusvaikutukseton yleiskaava) kortteli 202 on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta.
- Keskustan osayleiskaavassa kortteli 202 on yleisten rakennusten aluetta, jonka kerrosalasta enintään 20 % saa olla keskustatoimintojen kerrosalaa. Korttelin molemmat rakennukset on merkitty suojelukohteiksi. Osayleiskaava on vahvistettu 8.7.1993 ympäristöministeriössä.
- Asemakaavassa kortteli 202 on yleisten rakennusten korttelialuetta, Y. Konservatorion rakennus ja ravintolan alkuperäinen osa on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi. Asemakaava on vahvistettu 26.9.1991.
- Joensuun kulttuuri- ja rakennushistorialliset kohteet. Konservatorion rakennus ja ravintolan alkuperäinen osa kuuluvat kulttuuri- ja rakennushistoriallisten suojelukohteiden II luokkaan.

## ■ ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnissa asetetaan rinnakkain oleva tilanne ja kaavamuu-  
toksen mahdollistama tilanne. Kaavatyön yhteydessä arvioidaan kaavamuu-  
toksen toteuttamisen vaikutukset ympäröiviin alueisiin, liikenteeseen, sosi-  
aalisiin oloihin, kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, rakennettuun  
ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Vaikutukset raportoidaan kaavaselostuk-  
sessa.

## ■ 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 lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Fortum Espoo
- Joensuun kihlakunnan poliisilaitos
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Joensuu seura ry
- Pohjois-Karjalan ympäristökeskus
- Joensuun kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt



Ravintola Astoria Rantakadun puolelta. Konservatorion rakennus takana.

## ■ AIKATAULU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Työ on käynnistynyt maaliskuussa 2007. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 12.4. - 4.5.2007 alla ilmoitetuissa paikoissa. Yleisötilaisuus pidetään tiistaina 17.4. klo 18.00 Joensuun konservatorion tiloissa, os. Rantakatu 31. Nähtävilläoloajasta ja yleisötilaisuudesta ilmoitetaan kunnallisissa ilmoituslehdissä sekä lähialueen asukkaille jaettavalla tiedotteella.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä kesällä 2007. Nähtävilläoloajasta ja tässä vaiheessa mahdollisesti järjestettävästä yleisötilaisuudesta ilmoitetaan kunnallisissa ilmoituslehdissä sekä jaettavalla tiedotteella.

Tekninen lautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. Ehdotus pidetään nähtävillä 30 vrk syyskesällä 2007. Nähtävilläoloajasta ilmoitetaan kunnallisissa ilmoituslehdissä. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2007.

Kaavahankkeen asiakirjat ovat edellä kuvatuissa vaiheissa nähtävillä seuraavissa paikoissa:

- teknisen viraston kaavoitus, Muuntamontie 5
- Joensuun kaupungintalo, Rantakatu 20
- Internet: [www.jns.fi/kaavoitus](http://www.jns.fi/kaavoitus)

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipide asiasta. Mielipiteet ja ehdotusvaiheessa muistutukset toimitetaan teknisen viraston kaavoitukseen, osoite Muuntamontie 5, 80100 Joensuu. Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Kuopion hallinto-oikeuteen.

## ■ YHTEYSHENKILÖT

Kaava laaditaan Joensuun kaupungin teknisen viraston kaavoituksessa, Muuntamontie 5.

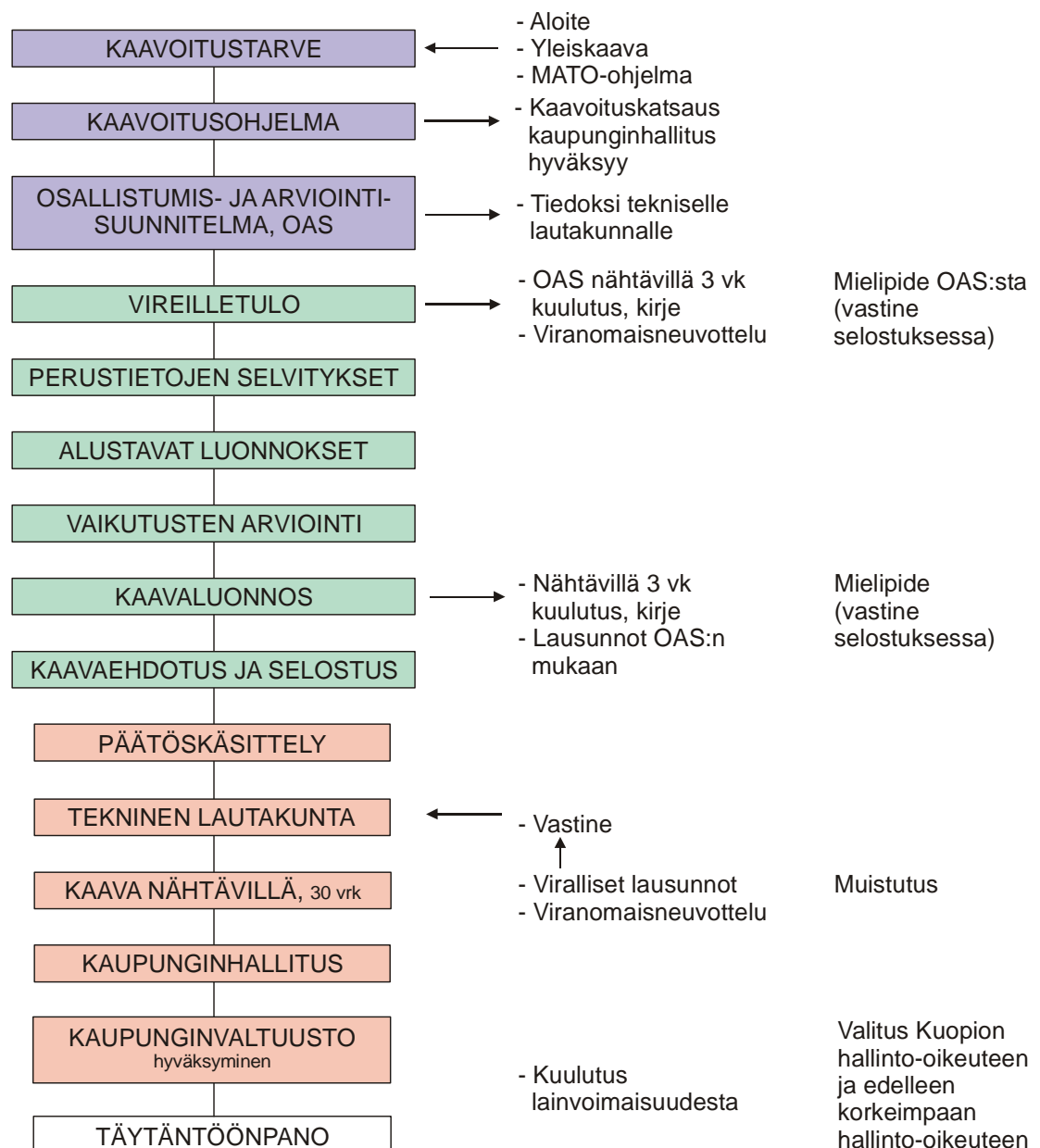
Yhteyshenkilöt:

- asemakaavainsinööri Jukka Ropponen  
puh. 050 553 0407  
sähköposti: [jukka.ropponen@jns.fi](mailto:jukka.ropponen@jns.fi)
- suunnitteluavustaja Heini Sorsa  
puh. (013) 267 3423  
sähköposti: [heini.sorsa@jns.fi](mailto:heini.sorsa@jns.fi)

Internet-sivu, josta voi seurata kaavoitusta:

<http://www.jns.fi/kaavoitus>

## ■ ASEMAKAAVAPROSESSI



## Ravintola Astorian laajennuksen ja konservatorion asemakaavan muutos OAS-vaiheen lausunnot ja mielipide vastineineen

### LAUSUNNOT

#### 1. Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

- *Ei huomantettavaa*

#### 2. Koulutustoimi

- *Ei huomantettavaa*

#### 3. Joensuun vesi

- *Ei huomantettavaa*

#### 4. Fortum Espoo Distribution Oy

##### Verkkopalvelut

- *Korttelin alueella on sähkön siirtoa varten sähköjakeluverkko. Asemakaavan toteuttamiseksi on otettava huomioon mahdollinen verkon siirto. Mahdollisista siirroista ja kustannuksista sovitaan suunnittelun alkuvaiheessa.*

##### Kaukolämpöpalvelut

- *Ei huomantettavaa*

**Vastine:** Sähköverkon siirtämisen tarve arvioidaan kaavan toteuttamisen suunnittelun yhteydessä. Kaavaan sisällytetään maininta sähköverkon siirtämisestä aiheutuvien kustannusten perimisestä kiinteistöiltä.

#### 5. Tilakeskus

- *Ravintolatoiminta on alkujaan lähtenyt pienestä puistoravintolasta laajentuen nykyiseksi ruokaravintolaksi. Esitettyjen alustavien laajennussuunnitelmien ja tilaohjelman mukaan ravintolan laajennus vaikuttaa liian suurelta ottaen huomioon tontilla 4 ja tontilla 3 olemassa olevat suojellut rakennukset ja niiden mittakaava ympäristöönsä nähden. Mahdollinen ravintolan laajentaminen tulee suunnitella hienovaraisesti kunnioittaen molempia suojeltuja rakennuksia ja niiden lähtökohtia.*
- *Tontilla 3 sijaitsevan entisen tyttökoulun rakennuksen kulkuyhteyksiin tulee merkittävästi vaikuttamaan suunniteltu Yläsatamakadun silta. Tästä syystä emme pidä tarkoituksen mukaisena ravintolan laajennuksen luonnoksissa esitettyä tontin 3 rajaamattomuutta kiinnirakentamista, vaan ravintolan tontin 3 puoleisen julkisivun tulisi olla nykyisen julkisivun linjassa laajennuksen jälkeen.*
- *Nyky muodossaankin ravintolan ja konservatorion asiakasliikenne tulisi ohjata eri ajoneuvoliittymien kautta. Samoin ravintolan autopaikoitus tulisi hoitaa omana joko tonttia laajentamalla tai LP-alueelta. Yläsatamakadun sillan rakentaminen toteutuessaan poistaa konservatorion käyttämiä autopaikkoja, jotka tulisi huomioida asemakaavaa laadittaessa.*
- *Tilakeskus esittää samalla, että konservatorion tontin (nro 3) nykyistä asemakaavassa määrättyä käyttötarkoitusta (Y) väljennetään niin, että kaava mahdollistaa monipuolisemmat vaihtoehdot suojellun arvotilakennuksen tulevalle käytölle.*

**Vastine:** Ravintolatoiminta on korttelin tontille 4 soveltuva käyttötarkoitus. Ravintolan asiakasmäärät ovat kasvaneet sen toiminnan aikana, mikä on aiheuttanut tarvetta lisätä asiakaspaikkoja. Vähittäinen kasvu on ollut positiivista ravintolatoiminnalle, mutta sen seurauksena paitsi ravintolapaikkojen määrä, myös apu-, sosiaali- ja varastotilat ovat nykyisen toiminnan laajuuden kannalta alimittaiset. Osa näistä tiloista onkin toiminut epäkäytännöllisesti konservatoriolta vuokratuissa tiloissa. Asemakaavan muuttamisella pyritään yhdistämään toiminta ravintolan yhteyteen ja lisäämään aputilat nykyistä ja tulevaa käyttöä vastaaviksi.

Edellä mainituista syistä johtuen rakennuksen laajentamisella on tietty vähimmäispinta-ala ennen kuin uusia ravintolapaikkoja voidaan suunnitella. Toisaalta uusia ravintolapaikkoja tarvitaan laajennuksen kustannusten kattamiseksi. Tämä aiheuttaa rakennuksen laajennukselle suuren tilaohjelman ja mittakaavan. Kun edellisessä laajennuksessa ravintolarakennuksen pinta-ala kaksinkertaistui, niin suunniteltu laajennusosa moninkertaistaa alkuperäisen piharakennuksen pinta-alan. Laajennusosa mittakaavasta johtuen sen suhde rakennuksen alkuperäiseen osaan ei voi olla alisteinen. Rakennuksen massa ja hahmo tarkentuvat kaavaprosessin aikana. Kaavahankkeen yhteydessä arvorakennusten suojeluarvot otetaan huomioon ja kaavamutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan arvioidaan kaavaselostuksessa.

Tilakeskuksen mielipide asiakasliikenteen ja -pysäköinnin eriyttämisestä sekä konservatorion tontin käyttötarkoituksen laajentamisesta huomioidaan kaavan tavoiteosassa ja tämä on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

## 6. Pohjois-karjalan museo

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta puuttuu luetelluista osallisista Pohjois-Karjalan museo. Koska kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen Länsisataman puistomiljööseen, museo kuuluu asiasta myös Museovirastoa. Alueen rakennuskohdeet sisältyvät myös Pohjois-Karjalan kulttuuriympäristöt -julkaisussa (2004) valtakunnallisesti merkittäviksi arvioituun Joensuun kaupunkimaisemaan. Nämä tiedot eivät käy ilmi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.*
- *Konservatorion rakennus ja ravintolarakennuksen alkuperäinen osa on suojeltu vuoden 1991 asemakaavassa ja vuoden 1993 osayleiskaavassa. Kohde on edelleen Joensuun seudun yleiskaavaa varten tehdyssä Kulttuuriympäristöselvityksessä (2005) luokiteltu seudullisesti merkittäviksi, mikä sekä on syytä huomioida taustatiedoissa.*
- *Kaavan suunnittelussa on huomioitava mm. suojelutavoitteiden ja laajentamissuunnitelmien välinen ristiriita ja alueen kaupunkikuullinen arvo. On syytä tarkastella Joensuun rantapuistojen asemaa kaupunkirakenteessa ja lisääntyvän rakentamisen vaikutuksia historiallisesti merkittävään miljööseen ja miljöön arvojen säilymiseen. Arvioitavia asioita ovat vaikutus rakennusten ja niiden ympäristön muodostaman kokonaisuuden ilmeeseen, lähiympäristön ja puiston ilmeen muuttuminen lisättävien autopaikkojen ja myös tulevan sillan myötä sekä merkittävän kevyen liikenteen väylän säilyminen viberympäristössä ja sen turvallisuus.*

**Vastine:** Pohjois-Karjalan museo liitetään kaavahankkeen osalliseksi. Kaavaselostuksen taustaselvityksissä otetaan huomioon seuraavat julkaisut, ja ne liitetään kaavaselostuksen lopussa olevaan luetteloon:

- *Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Museovirasto, ympäristöministeriö 1993*
- *Pohjois-Karjalan kulttuuriympäristöt. Pohjois-Karjalan liitto, Julkaisu 83, 2004*
- *Kulttuuri- ja rakennushistorialliset kohdeet, Joensuun kaupunki, kaavoitus, 1995*



Joensuun ensimmäisessä asemakaavassa määriteltiin monet kaupunkitaiteellisesti keskeiset elementit, joihin mm. Pielisjoen rantapuistot kuuluvat. Rantapuistot ovat sittemmin saaneet lisänsä niistä harvoista rakennuksista ja toiminnallisista kohteista, joita sinne on sijoitettu. Kaavoitus katsoo, että näiden kohteiden olemassa olo monipuolistaa puistomiljöötä ja lisää puistoalueen arvoa. Ravintolan toiminnan kehittäminen ja laajentaminen ei siten ole suoranaisesti ristiriidassa puistomiljöön arvojen tai -suojelun kanssa.

Rakennuksen tilaohjelman laajuus aiheutuu ravintolatoiminnan vähittäisestä kasvamisesta (kts. vastine tilakeskuksen lausuntoon). Rakennuksen laajennusosan massa ja hahmo muotoutuvat kaavaprosessin aikana, kuten myös Pötkänniemenpuisto-alueen muutokset. Kaavahankkeen yhteydessä arvorakennusten ja puiston suojeluvarot otetaan huomioon, ja kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan arvioidaan kaavaselostuksessa. Sirkkalan sillan vaikutusten arviointia ei ole syytä suorittaa tämän kaavahankkeen yhteydessä, koska se rajautuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Kyseinen vaikutusten arviointi on suoritettu alueen asemakaavamuutoksen yhteydessä.

## 7. Pohjois-Karjalan ympäristökeskus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kaavamuutoksen lähtökohdiksi tulee kirjata alueen valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot ja niiden säilyttäminen. Lisäksi tulee varmistaa, että suojeltavat rakennukset saavat riittävät suojelumerkinnät ja –määräykset. Pötkänniemenpuistoa koskevat toimenpiteet vaativat erityiset perustelut.*

**Vastine:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on kirjattu, että kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan mm. kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin. Tässä yhteydessä alueen valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriarvot ja niiden säilyttäminen tulevat huomioiduksi, vaikka niitä ei ole kaavamuutoksen lähtökohdaksi kirjattu. Rakennusten suojelumääräyksiä ei ole lähtökohtaisesti tarkoitus muuttaa tässä yhteydessä. Pötkänniemenpuiston alueella tapahtuvia muutoksia arvioitaessa tulee ottaa koko Pielisjoen rantapuistojen muodostama kokonaisuus huomioon.

## 8. Ympäristövirasto

- *Alueella ei ole luonnonympäristöä. Arvioitavat vaikutukset liittyvät ennen kaikkea maisemakuvaan. Todennäköistä on, että korttelialuetta jouduttaisiin laajentamaan puistoalueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa on merkitty yksi suojeltava puu korttelialueella. Yhtenä vaihtoehtona tulisi pohtia voitaisiinko asiakaspysäköinti osoittaa ns. Pötkän kentän LP-aluetta suurentamalla. Laajennus voitaisiin tehdä kortteliin 202 suuntaan tai vanhan kentän suuntaan. Samalla koko LP-alue voitaisiin suunnitella uudelleen huomioimalla alueellisen hyötyjätteiden liikenne. Tämä edellyttänee asemakaavan muutosta myös keyseisellä LP-alueella. Tämä mahdollistaisi tarvittavan rakennusoikeuden osoittamisen nykyiseltä korttelialueelta eikä kevyenliikenteen väylää tarvitsisi siirtää pysäköinnin tieltä*

**Vastine:** Pötkän kentän LP-aluetta suurentamisen ja suunnittelun tarve arvioidaan kaavahankkeen yhteydessä. Kokonaisuudessaan ravintolan asiakaspäikoitus ei voi toimia LP-alueelta, koska pysäköintialue tulee jatkossakin täyttymään päiväaikaan keskusta-alueen työpaikka- ja asiakaspysäköinnistä. Ravintolan tarvitsemien autopaikkojen järjestämiseksi korttelialuetta on todennäköisesti laajennettava puiston suuntaan. Kaavahankkeen pohjaksi laadittujen luonnossuunnitelmien mukaan Pötkänniemen puistoalueelta on poistettava muutamia puita suojeltu vaahtera mukaan lukien. Suunnitelmissa pyritään säilyttämään kevyenliikenteen kulkumahdollisuus tontin läpi ravintolan ja autopaikoituksen välistä.

Vaihtoehtoinen ratkaisu olisi laajentaa ravintolaa Rantakadun suuntaisesti. Tällöin ravintolan autopaikoitus siirtyisi tontin perälle ja tonttiliittymän sijoittaminen muuten kuin konservatorion tontin kautta olisi hankalaa. Lisäksi pysäköinti tulisi tällöin nykyistä enemmän esille nimenomaan puiston ja rannan suuntaan.

## MIELIPIDE

### Maija Puustinen

- *Astorian laajentamista sinänsä pidän kannatettavana ideana. Sitä suunniteltaessa on kuitenkin mielestäni puistoa suojeltava rakentamiselta niin paljon kuin se suinkin on mahdollista. Esimerkiksi Astorian parkkipaikkojen tarvetta on harkittava tarkoin ja kartoitettava myös muita lähialueen paikoitusmahdollisuuksia, niin että puiston pieneneminen yritetään välttää / pitää mahdollisimman vähäisenä.*
- *Astorian laajennusosan suunnittelussa toivoisin huomioon otettavaksi alkuperäisen osan arkkitehtuuri, jotta laajentaminen ei pilaisi rakennuksen alkuperäistä tyyliä.*

**Vastine:** Nk. Pötkän pysäköintialueen laajentamista on ehdotettu ravintolan autopaikoituksen järjestämiseksi. Tämä pysäköintialue tulee jatkossakin täyttymään päiväaikaan keskustalueen työpaikka- ja asiapysäköinnistä, kuten lähistöllä olevat kadunvarsipaikatkin. Ravintola tarvitsee toiminnalleen osoitettuja ja varattuja autopaikkoja, mieluiten ravintolan välittömässä läheisyydessä. Alustavissa luonnoksissa on esitetty korttelialueen vähäistä laajentamista puistoalueelle ja tonttiliittymän ja pysäköintipaikkarivin sijoittamista tälle alueelle. Kaavoitus katsoo, että yhden pysäköintirivin sijoittaminen tälle alueelle on perusteltua ilman, että vaarannetaan puistomiljöötä tai merkittävästi heikennetään puiston käyttömahdollisuuksia.

Uuden rakennusosan liittäminen vanhaan rakennusosaan on yleisesti haastava tehtävä. Tämän hankkeen yhteydessä laajennusosan koko tekee liittämisestä erityisen haastavan. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan laajennusosan soveltuvuutta mm. kaupunkikuvaan. Asemakaavalla ei kuitenkaan yleensä pyritä ohjaamaan rakentamisen tyyliä kuin yleisten määräysten (julkisivun väri ja materiaalit yms.) avulla. Rakentamisen tyylin soveltuvuus ympäristöön tutkitaan tarkemmin rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

## Korttelin 202 ym. asemakaavan muutos. I-luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoituksen vastine niihin.

### Lausunnot:

#### 1. Museovirasto

Virasto ei periaatteessa vastusta ravintola Astorian laajennusta. Kaavaluonnoksen mahdollistaa kuitenkin liian tehokkaan ja yhtenäisen rakentamisen. Laajennus on syytä toteuttaa selvästi erillisin siipiosin, joiden runkosyvyys vastaa olevaa rakennusta. Ehdotettu ratkaisu ei huomio riittävästi rakennuksen suojelutavoitteita.

Kaavamuuos vaatisi melko laajan paikoitusalueen rakentamista, laajentamisesta puistoalueelle olisi luovuttava. Ravintolan mitoitus ylipäänsä on hyvä ratkaista ehdotettua pienemmän pysäköintitarpeen mukaan.

- *Vastine:*

Lausunto oli osaltaan vaikuttamassa siihen, että ravintola Astorin omistaja palkkasi uuden suunnittelijan. Uusi kaavaluonnos on valmisteltu hänen suunnitelman mukaan ja siinä on pyritty ottamaan huomioon lausunnossa esille tulleet asiat. Rakennusoikeutta on vähennetty, päälaajennusosa on erillisenä siipiosana ja sen runkosyvyys on nykyisen rakennuksen mukainen, vanhaan osa jää kolmelta sivulta avoimeksi kuten nykyisinkin ja paikoitus on siirretty viereiselle pysäköintialueelle.

#### 2. Pohjois-Karjalan ympäristökeskus

- ”Alkuperäinen suojeltu rakennus on pinta- alaltaan noin 80 m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksella esitetty ravintolan rakennusala on yhteensä 440 m<sup>2</sup>. Laajennusosan suhde alkuperäiseen piharakennukseen on niin suuri, ettei laajennusosa voida kaupunkikuvallisesti alistaa alkuperäiselle rakennukselle, vaan rakennusten on muodostettava kaupunkikuvallisesti kokonaisuus. Kaupunkikuvassa ravintolarakennus on alisteinen konservatorion rakennukselle.” Tämä herättää kysymyksen, onko tähän valtakunnallisesti arvokkaaseen puistomiljööseen ja suojeltujen rakennuksen viereen tarkoituksenmukaista rakentaa uutta merkittävää laajennusosaa, vaan olisiko sille löydettävissä uusi paikka ja olevat rakennukset jäisivät joko nykytoimintaan sellaisenaan tai johonkin muuhun käyttöön?

Jos katsotaan, että uudisrakentaminen esitettyssä laajuudessa on mahdollista, kaava määräykset rakennuksen kerrosluvun ja materiaalien osalta täyttävät ympäristön asettamat vaatimukset. Rakennuksen harjansuuntaa osoittavat viivat on piirretty kolmen suunnan osalta. Sen sijaan jää epäselväksi, miten kokonaisrakennusoikeus toteutetaan tontilla ja miten rakennusten harjansuunta muilta osin toteutuu. Kaavaselostuksessa on annettu kaksi vaihtoehtoista ratkaisua.

- *Vastine:*

Lausunto oli osaltaan vaikuttamassa siihen, että ravintola Astorin omistaja palkkasi uuden suunnittelijan. Uusi kaavaluonnos on valmisteltu hänen suunnitelman mukaan ja siinä on pyritty ottamaan huomioon edellä lausuttua asiaa.

- Esitetään, että yleisissä määräyksissä oleva määräystä suojeltavien rakennusten julkisivuihin vaikuttavista muutoksista ja ravintolan laajennuksesta tarkistettaisiin siten, että neuvottelun sijaan on pyydettävä museoviraston lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista.

- *Vastine*

Uuteen kaavaluonnokseen määräys on muutettu ympäristökeskuksen lausunnon mukaiseksi.

- Tontin 4 ALH- kaavamerkintä ei ole tarkoituksenmukainen, sillä A-merkintä antaa kuvan, että asuminen oli yksi tontin käyttötarkoituksista. Asemakaavamerkinnyt ja -määräyskirjassa on hotellirakennusten korttelialueen kaavamerkintä ensisijaisesti liikerakentaminen eli KL-merkintä ja indeksinumero, siis esim. KL-1 eli hotelli- ja ravitsemusliikkeiden korttelialue.

- *Vastine*

Uudessa kaavaluonnoksessa ravintolan käyttötarkoitus merkintä on KL. Lisämääräellä käyttötarkoitus on rajattu ravintolatoimintaan.

- Oleva kevyen liikenteen väylän kulkee nyt tontilla 3. Kaavamuutoksella tontin 4 osalta väylä on osoitettu osaksi VP-alueita. Tämä olisi tarkoituksenmukaista myös tontin 3 osalta.

- *Vastine*

Tontin 3 kohdalla kevyen liikenteen väylän paikka tulee muuttumaan joelle päin, ks. selostuksen sivu 11. Muutos liittyy Sirkkalan sillan rakentamiseen.

- Tontin 4 huoltoliikenne on osoitettu merkinnällä h (huoltoliikenteelle varatun ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti) tontilta 3. Määräyksiin on syytä lisätä, että tontin 4 huoltoliikenne on toteutettavissa tontin 3 kautta. Jätehuollon osalta kaavassa ei ole esitetty varsinaista ratkaisua.

- *Vastine*

Uudesta kaavaluonnoksesta on poistettu ravintolan huoltoliikenne tontin 3 kautta.

- Kuten kaavaselostuksessa todetaan Rantakadun asema tulee korostumaan entisestään kokoojaväylänä Yläsatamakadun sillan rakentamisen myötä. Liikenneturvallisuuskysymykset nousevat esille liittymien määrän ja lähekkäisten sijainnin vuoksi, joten vaikutukset liikenneturvallisuuteen on syytä arvioida.

- *Vastine*

Uudesta kaavaluonnoksesta on poistettu uusi tonttiliittymä Rantakadulle.

3. Fortum Power and Heat Oy

- Ei huomauttamista

4. Ympäristövirasto

- Ei huomauttamista

5. Joensuun Vesi

- Ei huomauttamista

6. Tilakeskus

- Kaavaluonnoksessa tontin 4 osalta esitetään nykyisen kerrosalan 160 k-m<sup>2</sup> lisäämistä niin, että sallittu kerrosala kaavamuutoksen jälkeen on yhteensä 440 k-m<sup>2</sup>. Näin merkittä-

vä kerrosalan lisäys asettaa ravintolan laajentamiselle haasteellisen suunnittelutehtävän. Laajennus tulee suunnitella hienovaraisesti kunnioittaen molempia suojeltuja rakennuksia ja niiden lähtökohtia. Esiitettyjen vaihtoehtoisten ratkaisujen ja havainnekuvien perusteella tilakeskuksen mielestä kerrosalan lisäys vaikuttaa liian suurelta.

- *Vastine*

Lausunto oli osaltaan vaikuttamassa siihen, että ravintola Astorin omistaja palkkasi uuden suunnittelijan. Uusi kaavaluonnos on valmisteltu hänen suunnitelman mukaan ja siinä on pyritty ottamaan huomioon edellä lausuttua asiaa.

- Tontilla 3 sijaitsevan entisen tyttökoulun (konservatorion) rakennuksen kulkuyhteydet tulevat muuttumaan Yläsatamakadun sillan rakentamisen jälkeen. Tontille jää yksi liittyvä Rantakadulta. Kaavaluonnoksessa esitetään tontille 30 autopaikkaa. Autopaikkojen lisäys on tarpeen nykyisen tontin 3 vieressä sijaitsevan LP-alueen käytöstä poistumisen jälkeen, kun Yläsatamakadun silta rakennetaan. Tilakeskus pitää autopaikkojen lukumäärää riittävänä.

- *Vastine*

Autopaikkamäärä on mitoitettu sen mukaan mitä uudelle tontille on mahdollista sijoittaa.

- Kaavaluonnoksessa esitetään, että ALH-korttelialueen tontin 4 huoltoliikenne tapahtuu tontin 3 kautta. Tilakeskus esittää kaavaluonnoksesta poiketen tontin 4 huoltoliikenteen järjestämistä kokonaan tontin 4 puolelta. Perusteluna esitykselle on se, että tontille 3 esitettyjen konservatorion autopaikkojen sijoittaminen tulee voida toteuttaa ottaen huomioon asemakaavassa suojeltavan rakennuksen asettamat vaatimukset.

- *Vastine*

Uudesta kaavaluonnoksesta on poistettu ravintolan huoltoliikenne tontin 3 kautta.

- Tontilla 3 sijaitsevan suojeltavan rakennuksen kaavamerkintä on sr-2. Tilakeskus toteaa, että suojeltavan rakennuksen peruskorjauksessa tullaan ottamaan huomioon esteettömyys sekä mahdollisesti ulko-ovien katosrakenteet, joilla on vaikutusta rakennuksen nykyisiin julkisivuihin. Kaavamerkinnän tulisi antaa mahdollisuus tällaisten toimenpiteiden toteuttamiselle.

- *Vastine*

Kaavamääräyksen mukaan suojellun rakennuksen julkisivumuutoksista tulee pyytää museoviraston lausunto.

- Tilakeskus toteaa lopuksi, että kaavaluonnoksen valmistelussa on otettu huomioon sen tekemät esitykset konservatoriorakennuksen kaavamerkinnästä P sekä sallitusta rakennusoikeudesta, joka on 3 300 k-m<sup>2</sup>.

## Mielipiteet

1. As. Oy. Joensuun Rantakatu 33

- Pötkän pysäköintialue on riittävä ravintolan tarpeisiin. Pysäköintialue tulisi päällystää ja siltä ravintolaan sisäänkäynnille puiston halki johtava käytävä tulisi valaista ja päällystää

- *Vastine*

Uudessa kaavaluonnoksessa ravintolan autopaikat on yhtiön esittämällä alueella. Myös kulku pysäköintialueelta ravintolan sisäänkäynnille ehdotetaan toteutettavan yhtiön esittämällä tavalla.

2. Erkki ja Seija Koljonen

- Vastustamme asemakaavan muutosta. Emme hyväksy puiston muuttamista autojen pysäköintialueeksi sillä asumisviihtyisyys huononee ratkaisevasti jos autot valloittavat jokivarrenpuiston. Lähellä sijaitsee Pötkän parkkialue ja Anttilan pysäköintitalo.

- *Vastine*

Uudesta kaavaluonnoksesta on poistettu autopaikkojen sijoittaminen ravintolan yhteyteen. Ravintolan autopaikat sijoitetaan Pötkän pysäköintialueelle.

18.4.2007

MUISTIO

## 1532 / RAVINTOLA ASTORIAN LAAJENNUKSEN JA KONSERVATORION ASEMAKAAVAN MUUTOS

### YLEISÖTILAISUUS

Aika: tiistai 17.4.2007 kello 18.00 – 19.10

Paikka: Joensuun konservatorion auditorio, os. Rantakatu 31

Läsnä: Juha-Pekka Vartiainen, Jukka Ropponen, Touko Linjama  
Joensuun kaupunki, kaavoitus  
Risto Haukka  
Joensuun kaupunki, tilakeskus  
Seija ja Stefan Ficzu  
Ravintola Astoria  
6 muuta osallistujaa

Juha-Pekka Vartiainen avasi tilaisuuden ja esitteli kaavahankkeen ja suunnittelualan lähtökohtia ja taustoja, sekä tarpeita ja tavoitteita asemakaavan muuttamiselle. Lisäksi esiteltiin kaavahankkeen havainnollistamiseksi ravintolan laajentamisen ja pötkänniemenpuiston osalta alustavaa havainnemateriaalia.

Jukka Ropponen esitteli kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaprosessin vuorovaikutusmahdollisuudet. Lisäksi esiteltiin suunnittelualueella voimassa olevaa asemakaavaa.

Keskustelussa tuotiin esille seuraavia näkökohtia ja niihin annettiin seuraavia vastineita:

- Kesäravintolan toiminnan säilyminen laajennuksen myötä nykyisellään toivottavaa.
- Stefan Ficzu: Kesällä ravintolapaikkoja on riittävästi talvella tilausten ja sesonkiaikojen aikana tarvetta lisäasiakaspaikoille. Laajentaminen tarpeen myös keittiö-, varasto- ja sosiaalityötilojen osalta. Nykyiset tilat ahtaat ja epäkäytännölliset.
- Mikäli terassi sijoittuu lähelle pyörätietä, tämä voi aiheuttaa häiriötä ja vaaratilanteita pyörätien käyttäjille.
  - Terassin sijoittumista ei vielä määritelty. Etäisyys esitetyissä suunnitelmissa riittävä, arvioiden 7-8 metriä.
- Esitettyjä autopaikkoja on liian vähän palvelemaan ravintolan toimintaa.
  - Esitetty autopaikoitus ei ole yksin riittävä ravintolan toiminnalle. Ravintolan lähistöllä on kadunvarsipaikoitusta. Esitetty ratkaisu ulottuu mahdollisimman vähän puistoon. Mikäli autopaikkojen määrää lisätään, joudutaan pysäköintialuetta laajentamaan puiston puolelle. Tämä aiheuttanee vastustusta.
- Yläsatamakadun varren pysäköintipaikat poistunevat Yläsatamakadun sillan rakentamisen yhteydessä. Nykyisellään Yläsatamakadun ja Torikadun risteyksessä paljon liikennettä ja pysäköintipaikkojen etsijöitä jotka aiheuttavat vaaratilanteita, varsinkin alueen ikääntyneelle väestölle. Liikennevalot tarpeen turvallisuuden lisäämiseksi.

- Yläsatamakadun sillan rakentaminen tulee lisäämään alueen liikennettä. Sillan rakentamisen yhteydessä autopaikat poistuvat kadun varresta. Yläsatamakadulle on tarkoitus asentaa liikennevalot välille Rantakatu - Koulukatu. Niiden toteutumisaikataulu ei ole vielä varmistunut, riippuneen alueen liikennemäärien kehittämisestä.
- Pysäköintivelvoitteisiin on varauduttava.
  - Keskustan osalla liikerakentamisen autopaikkamitoitus on 1 ap / 50M<sup>2</sup>. Muodollisesti esitetty pysäköinti täyttää autopaikkavaatimuksen ravintolan laajenemiseen osalta. Ravintolakäytön vaatima todellinen tarve tulee olemaan kuitenkin suurempi.
- Ravintolan laajentaminen kannatettavaa. Onko tarpeen järjestää pysäköintiä ravintolan välittömässä läheisyydessä. Mikäli autopaikoitus järjestetään ravintolan eteen, ratkaisu heikentää alueen miljöötä ja näkymiä.
- Stefan Ficzu: Autopaikoituksen riittämättömyys ongelma varsinkin talvella ja tilaisuuksien yhteydessä. Tällöin halutaan saapua pääasiassa autolla. Kesällä asiakkaat saapuvat enemmän polkupyörillä. Ravintolan asiakkaina paljon yli 50-vuotiaita.
- Autopaikkoja voitaisiin järjestää Pötkänniemenpuiston paikoitusalueelta Lokinkujalle saakka. Alueen läheisyydessä julkisia rakennuksia ja katuliittymät ovat jo olemassa. Näkösuojana Rantakadulle toimii pensasaita. Rantakadun suuntaisena tienvarsipaikoituksena mahdollista järjestää arviolta 50-60 autopaikkaa.
  - Paloasema poistumassa, tulevaa käyttöä ei vielä tiedetä. Ehdotus otetaan harkittavaksi.
- Kaavamuutos vastustettava, jos siihen liittyy pysäköintialue puiston puolella. Muuten muutos kannatettava. Ravintolan arvollekin olisi sopivampaa, mikäli ravintolan edessä ei olisi pysäköintiä. Ravintolaan voitaisiin saapua Pötkänniemenpuiston pysäköintialueelta koivukujaa pitkin.
  - Päiväaikaan Pötkänniemenpuiston pysäköintialue ja läheiset kadut pääosin lähistöllä työskentelevien käytössä ja alueelta hankala löytää vapaata parkkipaikkaa.
- Stefan Ficzu: Ravintolan lounastarjoilu lopetettiin parkkipaikkojen vähyyden vuoksi. Omien parkkipaikkojen puuttuminen ongelma myös Konservatoriossa järjestettävien tilaisuuksien aikana. Kesällä pysäköintipaikkoja riittävästi, kun konservatoriossa ei ole toimintaa.
- Vanhaan rakennukseen on vaikea liittää uutta. Tehtävä vaatii suunnittelulta erityisiä ponnistuksia. Ravintolan rakennushistorialliset ja -taiteelliset arvot on huomioitava asemakaavaa muutettaessa. Esitetynkaltaisen laajentamisen myötä rakennuksen vanhan osan itsenäisyys ja rakennuksen merkinä toimiva koristeellinen itäpääty voivat olla uhattuina. Nykyinen laajennus onnistunut säilyttämään vanhan osan rakennustaiteellisia arvoja. Nykyiset rakennelmat piha-alueella ovat massaltaan vähäisiä ja noppamaisia, eivätkä näin häiritse päärakennuksen hahmottumista.
  - Ravintolatilojen laajentamisen osalta on tarvetta ensisijaisesti suurelle yhtenäiselle ravintolasalille ja aputiloille. Tämä asettaa reunaehdonsa ravintolan laajennusosan koolle ja muodolle. Ensimmäisessä laajennuksessa rakennuksen ala arviolta kaksinkertaistui. Tulevan laajennuksen myötä pinta-ala kasvaa yhteensä arviolta viisinkertaiseksi alkuperäiseen varastorakennukseen nähden. Vaihtoehtoisena laajenemissuuntana voidaan pitää rakennuksen ulottamista puistoon. Tällainen ratkaisu mahdollistaa esitettyä laajemman kesäterassin toteuttamisen.



- Erilaisia vaihtoehtoja ja erityyppisiä laajentamisen mahdollisuuksia olisi tarpeen tutkia.
  - Vielä ole tarpeen rajata rakennuksen massaa ja hahmoa, koska rakennuksen lopullinen hahmo on vielä muotoutumassa. Keskinäiset neuvottelut ravintolan laajentamisen tavasta jatkuvat. Kaavan lisäksi laajennusosan sopeutumista ympäristöön voidaan arvioida rakennusluvan hakemisen yhteydessä.
- Muutetaanko kaavamerkintää konservatorion osalta ennaltatiedettävän käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi?
  - Risto Haukka: Asemakaavassa tontti on merkitty Y-merkinnällä. Rakennukseen tuskin enää sijoitetaan alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisesti koulua. Tällä hetkellä rakennus on konservatorion käytössä, eikä tätä toimintaa olla lakkauttamassa. Mahdollisia tulevia muutoksia varten on kuitenkin tarpeen varautua rakennuksen nykyistä laajemmalla käyttötarkoitushahmolla.

Ravintola Astorian laajennuksen ja konservatorion asemakaavan muutos  
Kaavoitusohjelman työ 1532

## YLEISÖTILAISUUDEN MUISTIO / KAAVALUONNOSVAIHE

Aika: keskiviikko 21.11.2007 kello 18.00 – 18.50

Paikka: Joensuun konservatorion auditorio, os. Rantakatu 31

Läsnä: Jukka Ropponen, Touko Linjama  
Joensuun kaupunki, kaavoitus  
Stefan Ficzu, Ali Mäkinen  
Ravintola Astorian edustajina  
5 muuta osallistujaa

Jukka Ropponen avasi yleisötilaisuuden sekä esitteli kaavahanketta ja laadittua kaavaluonnosta. Hankkeen lähtökohtana ravintola Astorian laajentamistarpeet, Joensuun kaupungin tilakeskus on kaavoituksen alkuvaiheessa esittänyt omat tarpeensa konservatorion asemakaavan muutokselle. Kaavaluonnoksen laadinnassa erityistä huomiota on kiinnitetty kohteen sijoittumiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurihistorialliseen ympäristöön, Yläsatamakadun sillan toteuttamisesta aiheutuviin tuleviin muutoksiin, pysäköinti- ja liikennejärjestelyjen toteuttamiseen sekä kohteen lähinaapureiden mielipiteisiin.

Yleisötilaisuudessa esitettiin seuraavia näkökulmia ja niihin annettiin seuraavia vastineita:

- Mielenkiintoista on se, että esitetyssä kaavaluonnoksessa tuetaan koivukujan käyttämistä. Kuja oli vielä muutamia vuosia sitten käyttövalmis. Tämän jälkeen sitä on yritetty nurmettaa.
  - Pääsisäänkäynnin siirto mahdollistaa arvokkaan ja miellyttävän saapumisen ravintolaan koivukujaa pitkin Pötkän p-alueelta kesäiseen aikaan. Tätä mahdollisuutta halutaan kaavaratkaisulla tukea. Talvella kujaa tuskin tullaan auraamaan.
- Pysäköintialue Astorian edessä on väärässä paikassa. Joensuun ravintoloista ei monen eteen voida pysäköidä, joten onko pysäköinnin salliminen tässä sijainnissa tarpeen? P-alue haittaa näkymiä Rantakatu 33 asunnoista joelle, joka on varmasti monelle kiinteistöstä asunnon hankkineelle ollut merkittävä tekijä asuntoa ostettaessa.
  - Autokannan kasvaessa ihmiset yhä enenevässä määrin liikkuvat autoilla. Astoria on ruokaravintolana hieman erityyppinen kuin monet keskustan ravintolat
  - Stefan Ficzu: Keskustassa toimivalta ruokaravintolalta vaaditaan, että ravintolan läheisyydessä on oltava pysäköintipaikkoja, muuten kiinnostus ravintolaa kohtaan menetetään.

- Naapuritalon asukkaana mielipide on, että puistoaluetta ei kannattaisi pienentää.
  - Ravintolalle on järjestettävä autopaikkoja, koska nykyiset paikat tulevat konservatorion käyttöön. Esitetty pysäköintien varattu alue on Rantakatua matalammalla, jonka seurauksena pysäköidyt autot eivät tule niin esille. P-alueen toteutus on yritetty tehdä hienovaraisesti niin, että sen aiheuttama näköhaitta ja puistoalueen pieneneminen olisivat mahdollisimman vähäistä.
- Onko P-paikkoja tarkoitus kattaa?
  - Ei. Kattaminen aiheuttaisi ympäristössään voimakkaan muutoksen, joka tuskin olisi ympäristölle eduksi.
- Miten prosessi jatkuu ja millä aikataululla muutoksia on odotettavissa?
  - Kaavaluonnos on parhaillaan nähtävänä ja siitä on pyydetty lausunnot. Kaavamuutos pyritään saamaan lainvoimaiseksi kevään 2008 aikana. Astorian laajentaminen alkaa mahdollisesti syksyllä 2008.
- Voisiko ajatella istutuksia esim. pensaita Astorian parkkipaikan ja puistoalueen väliin?
  - Kaavaluonnoksessa on merkitty tälle alueelle istutusalue. Istutusalue-merkintä ei sisällä määräystä istutettavien kasvien tyypistä. Istutettava alue voi olla nurmikkoa kuten alue nykyisellään on tai muuta kasvillisuutta.
- Tulisiko teknisiä ongelmia, jos Astorian pysäköintialue rakennettaisiin esim. 0,5 metriä nykyistä maanpintaa alemmaksi?
  - Tämä on teknisesti mahdollista, tosin nykyiselläänkin maanpinta on Rantakatua alempana.

28.11.2006

LIIVIKEN VIRASTO Kaavoitus	
Siap.	Diari
30. 11. 2006	1009/06 1210

Tekninen virasto  
Kaavoitus  
Muuntamontie 6  
80 100 JOENSUU

## LAUSUNTO KORTTELIN 202 TONTIN 4 ASEMAKAAVAMUUTOSHANKKEESTA

Tontilla 4 sijaitseva vanha pienikokoinen (noin 80 m<sup>2</sup>) punatiilinen ulkorakennus on kuulunut arkkitehti Magnus Schjerfbeckin suunnitteleman entisen tyttökoulun (Rantakatu 30) pihapiiriin. Rakennus toimi aikanaan koulun puuvarastona ja käymälänä. Piharakennus muutettiin 1980-luvun lopussa ravintolaksi ja koulurakennus on nykyisin pääosin konservatorion käytössä. Molemmat rakennukset on suojeltu asemakaavalla. Koulurakennus kuuluu Joensuun kaupungin arvorakennuksiin ja sillä on tärkeä asema avarassa puistomaisessa jokimaisemassa.

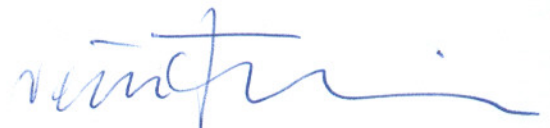
Ravintolatoiminta alkoi pienestä ”kellariravintolasta” laajentuen nykyiseksi ruokaravintolaksi, jota ollaan edelleen laajentamassa lähes kolminkertaisesti tanssiravintolaksi. Suunniteltu ravintolan laajennus on liian suuri ja muuttaa olennaisesti alkuperäisen rakennuksen luonteen. Hanke turmelee suojeltujen rakennusten kaupunkikuvallisen arvon. Ravintolan laajentaminen tulisi toteuttaa entisen koulurakennuksen parina hienovaraisesti, esitettyä selvästi pienempänä ja mieluummin Pötkänniemenpuiston suuntaan. Rakennuksen massoittelua ja puiston puoleisia julkisivuja (liitekuva) tulisi laajennuksen yhteydessä eheyttää.

Ravintolan liikenne toimii nykyisin tilapäisluonteisesti konservatorion tontin Nro 3 kautta. Ratkaisu ei voi olla pysyvä sillä Yläsatamakadun sillan rakentamisen yhteydessä konservatorion eteläpuolella oleva liittymä ja LP-alue poistuvat käytöstä. Tulevissa ratkaisuihin ravintolan liikenne ja paikoitus tulee tämän vuoksi siirtää pois konservatorion tontilta.

Tilakeskus esittää samalla, että konservatorion tontin (nro 3) nykyistä asemakaavassa määrättyä käyttötarkoitusta (Y) väljennetään niin, että kaava mahdollistaa monipuolisemmat vaihtoehdot suojellun arvorakennuksen tulevalle käytölle.

TILAKESKUS

Tilakeskuksen johtaja



Veijo Toppinen

Lisätietoja: Hankesuunnittelija Risto Haukka

TIEDOKSI

Tekninen johtaja Eero Kuosmanen  
Kuntatekniikan johtaja Anu Näätänen

TILAKESKUS

■ Koskikatu 7  
80100 Joensuu  
puh. (013) 267 7111  
faksi (013) 267 3460

Liitekuva

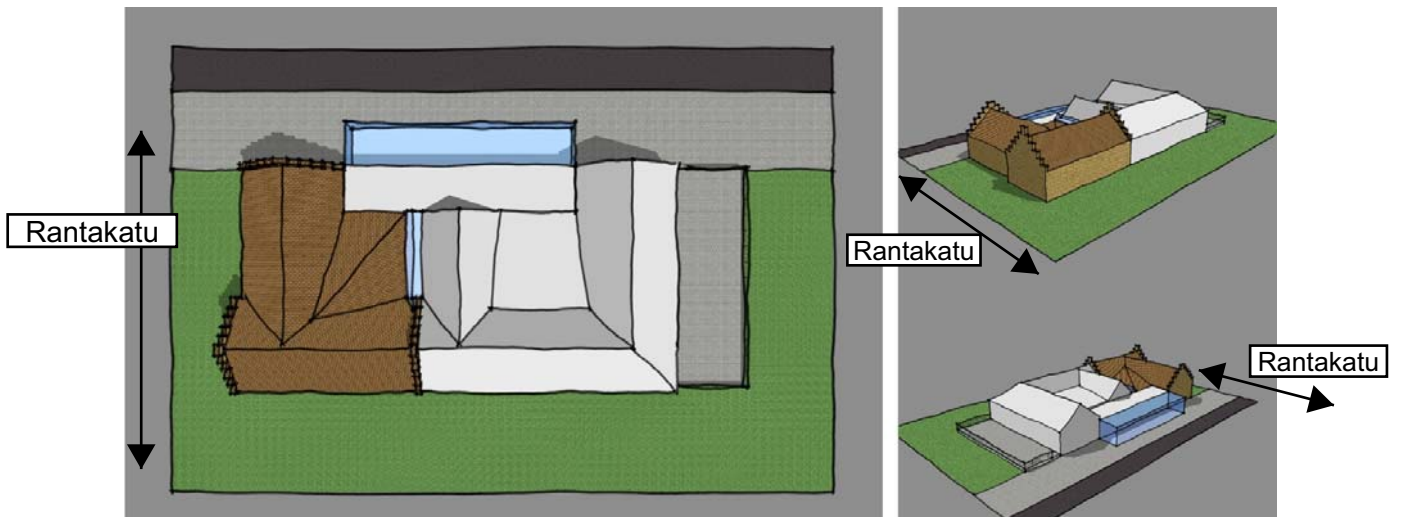


## Ravintola Astorian laajennuksen ja Konservatorion asemakaavan muutos (työ nro 1532) Kaavoituksen tutkitut vaihtoehdot ravintola Astorian laajentamisesta

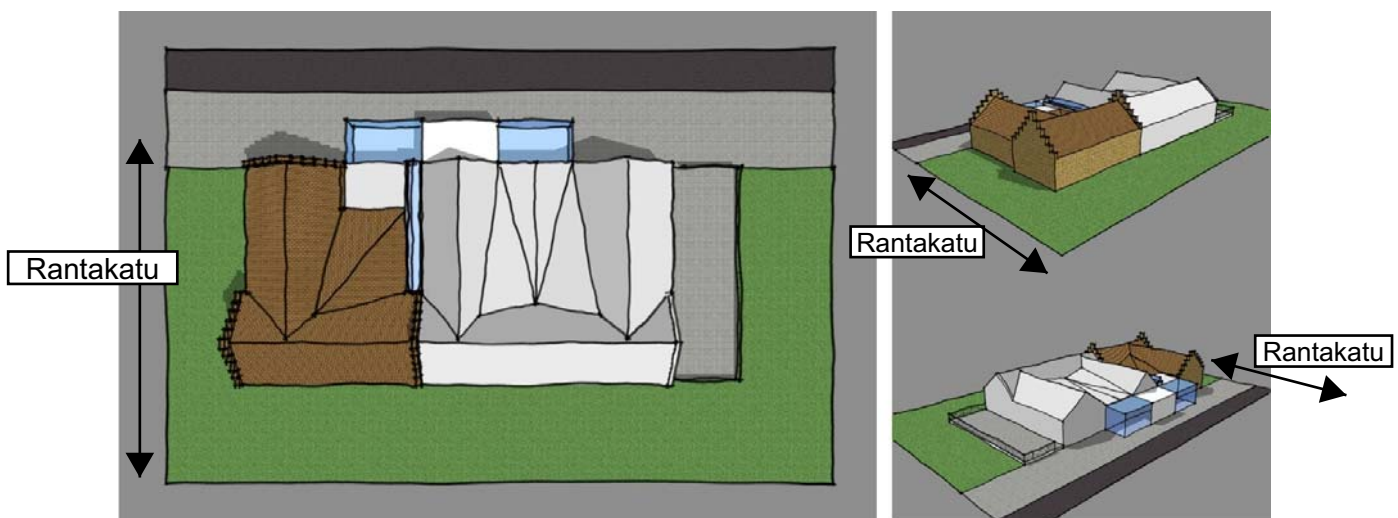
### Laaditut vaihtoehdot ja vaihtoehdon valinta

Kaavoitus laati kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä kahdeksan (vaihtoehdot 1-8) erilaista massahab-motelmää tutkiakseen ravintola Astorian laajentamisen vaihtoehtoja ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia arvioidakseen. Vaihtoehtojen 7 ja 8 arvioitiin soveltuvan parhaiten ravintolan laajentumisen tavaksi. Vaihtoehtoja 7 ja 8 tarkennettiin vaihtoehtoiksi A ja B.

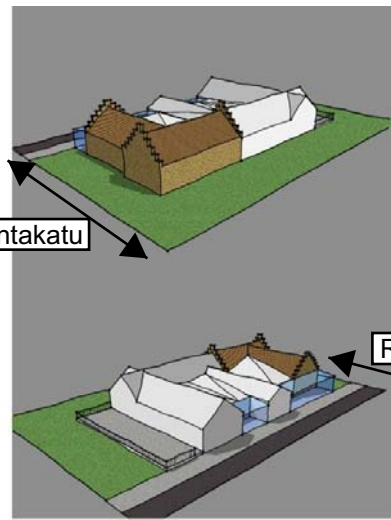
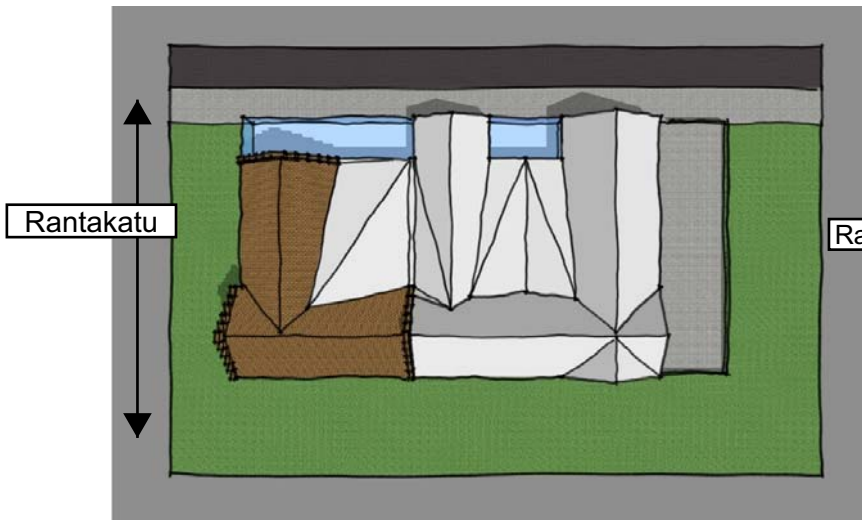
### Tutkitut vaihtoehdot 1-8:



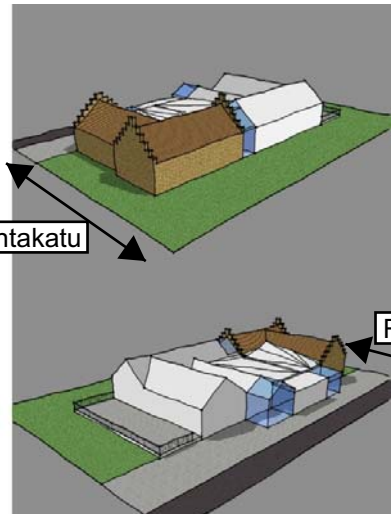
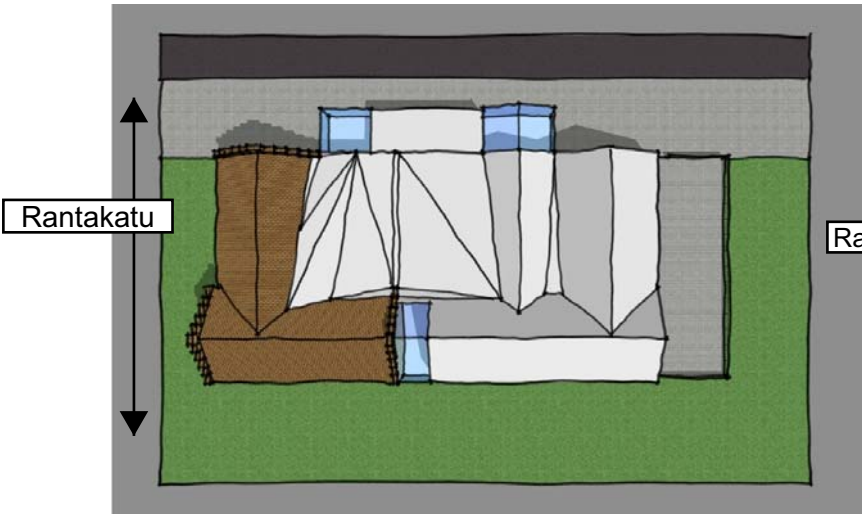
Vaihtoehto 1



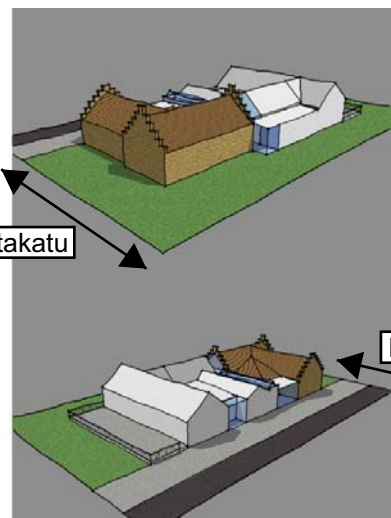
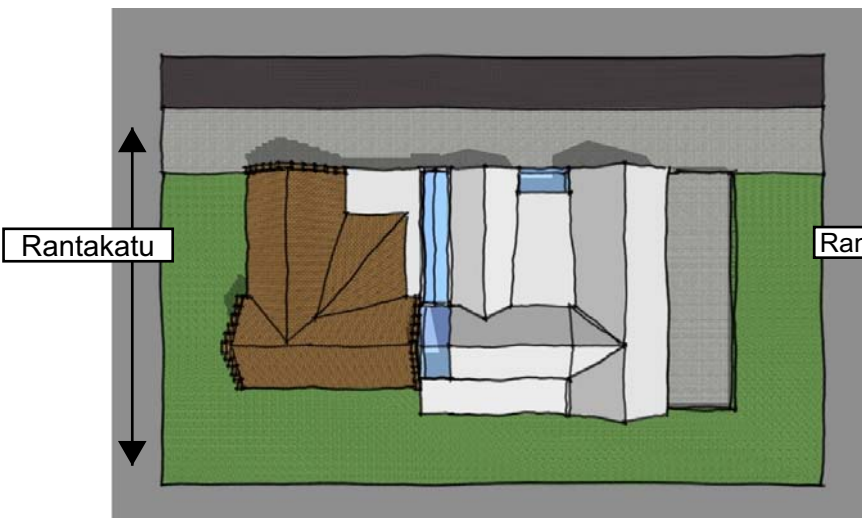
Vaihtoehto 2



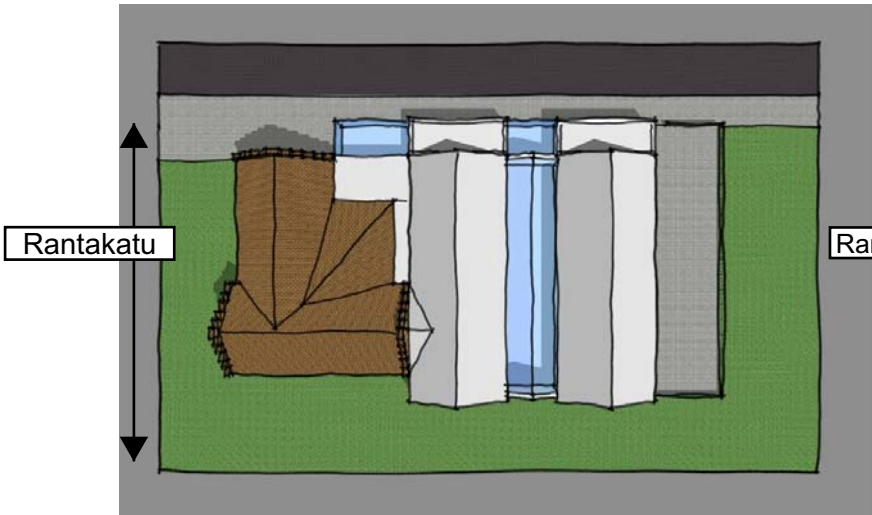
*Vaihtoehto 3*



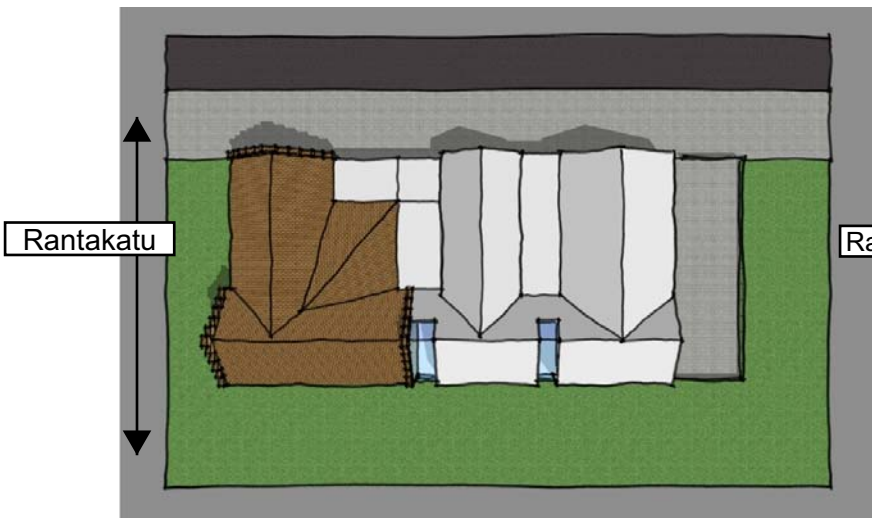
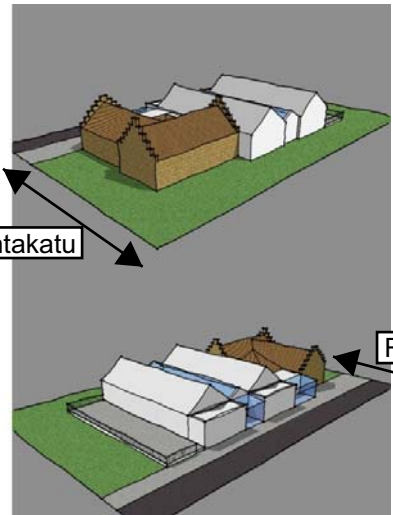
*Vaihtoehto 4*



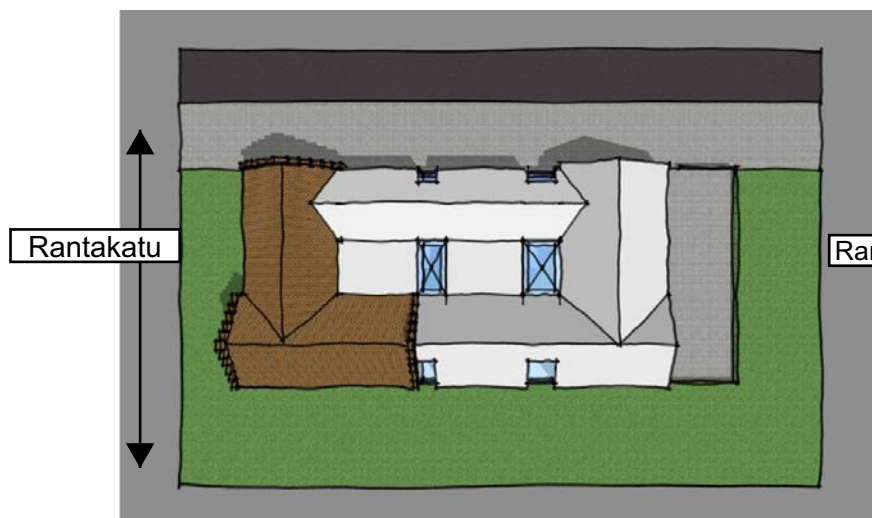
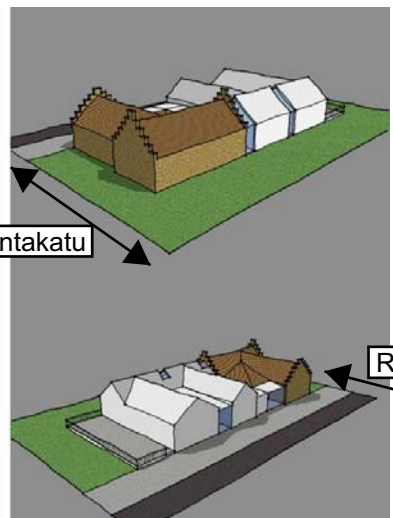
*Vaihtoehto 5*



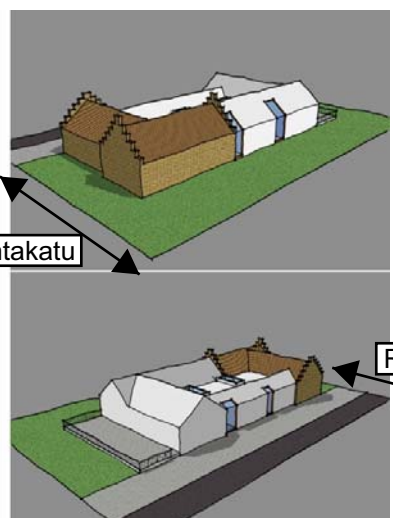
*Vaihtoehto 6*



*Vaihtoehto 7*



*Vaihtoehto 8*





## Ravintola Astoria Laajennusluonnos 20.12.2008

### Lähtötilanne

Ravintolan vanhin osa punatiilinen porraspäädyillä varustettu halkovarasto on rakennettu 1910-luvun lopulla. Rakennus sijaitsee pääty kadulle päin. Rakennusta on laajennettu lähes samankokoisella ja -henkisellä kadun suuntaisella massalla vuonna 1997. Lisäksi rakennuksen neliökohtaan rannan puolelle on tehty keittiö ja terassia palvelevia pieniä kioskimaisia osia. Vanha osa on suojeltu kaavamekinnällä sr-2.

### Tilatpeet

Ravintolan sosiaaliliitit ja varastot sijaitsevat vierteisessä konservatorion rakennuksessa. Tilat ovat käytön kannalta hankalia ja tilojen hallinta on ilmeistä, että ravintolan tulisi niistä luopua. Ravintolatilaa on muutoinkin liian vähän, keittiö on liian pieni ja wc-tilat ahtaat. Ravintolaisija haluaisi sijoittaa kaikki tarvittavat tilat samaan yhteyteen.

### Luonnos

Ravintola laajennetaan kahdentyppisillä osilla. Nykyisten rakennusten pohjoispuolelle tehdään alkuperäisen halkovaraston suuntainen harjakattoinen rakennusmassa, joka sisältää keittiö- ja huoltotilat. Tämän osan ja entisten rakennusosien rajaamaksi jäävä tila rakennetaan paviljonkimaiseksi, joelle päin avautuvaksi ravintolatilaksi, joka on huomattavasti rajaavia harjakattoisia osia avoimempi.

Uuden harjakattoisen rakennusmassan julkisivujen suhteen on harkittu kahta vaihtoehtoa

- 1) tehdään osa yksinkertaisena solidina massana, joka rapataan, värisävynä joko vaalea tai tiilenpunainen
- 2) tehdään osa punatiilistä vanhojen osien kaltaiseksi (mm. porraspädyt)

Rapattu uusi osa olisi perustettu siltä kannalta, että se erottuisi vanhasta osasta erillaisena eikä se saisi hallitsevaa asemaa vanhan osan rinnalla.

Ulkoterassiin on ehdotettu pohjoisosaan katosta, joka suojaa ulkotarjoilu-tilan. Katos voitaisiin ainakin osittain sääsuojata lasiuksin.

### Perusteluja

- rakennuskokonaisuuden massa on pyritty tekemään kadun suunnassa mahdollisimman kapeaksi, jotta se ei peitä puistonäkymiä kadulta ja vastakkaisesta kerrostalosta katsottuna. Tätä tukee myös uuden päädyn vetäminen sisälle rakennusten linjasta. Rantakadulta etelästä katsottuna laajennusosat jäävät lähes kokonaan piiloon
- vanhimman osan koristeelliset päädty jäävät kokonaisuudessaan näkyville
- harjakattoisten rakennusosien väliin jää suojaisasti uusi ravintolatala, joka tehdään korkeita umpinaisen luonteisia osia avoimemmaksi, jolloin siitä saadaan näkyviä jokimaisemaan
- rannan puolelta rakennus palvelee muodostaen suojaisia nurkkauksia kesän ulkokäyttöä varten.
- huoltoliikenne ohjataan uuden harjakattoisen osan päättyyn, jolloin tulo sinne voidaan ohjata joko konservatorion pihalta tai vieriseiltä pysäköintialueelta
- vanhaan osaan palautuu entinen hallimainen luonne kun siihen rakennetut huoltotilat voidaan poistaa
- laajennustyöt voidaan tehdä vaihteittain siten, että toimintakatkot jäävät lyhyiksi

### Mitoitustietoja

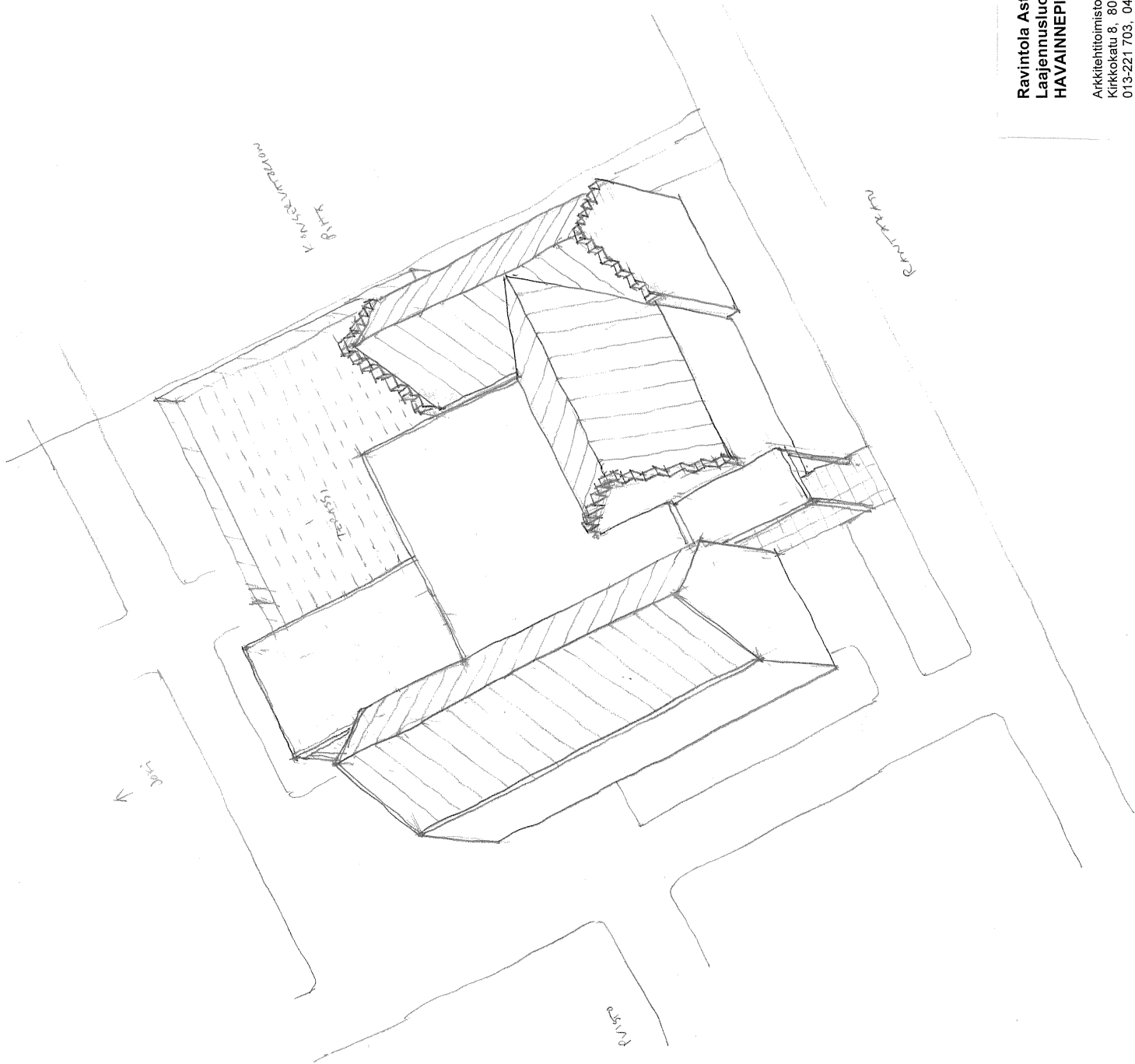
	kerrosala m2
Nykytilanne	
*vanhin osa	80
*oleva laajennus	60
*yhteensä	140
Luonnoksen mukainen tilanne	
*säilyvät osat	140
*rakennettava laajennus	230
*yhteensä	370

Koska luonnos on tehty alustavien mitoitus tietojen mukaan, kannattaisi uudessa kaavassa jättää mitoittukseen hieman välilyyntä määrätilemällä rakennuskohteiksi esim. 80+320 m2, yhteensä esim. 400 m2. Katoksen laajuus on noin 60 m2.

Osmo Karttunen, arkkitt.SAFA  
Arkkitehtitoimisto Torikka & Karttunen  
Kirkkokatu 8, 80110 Joensuu





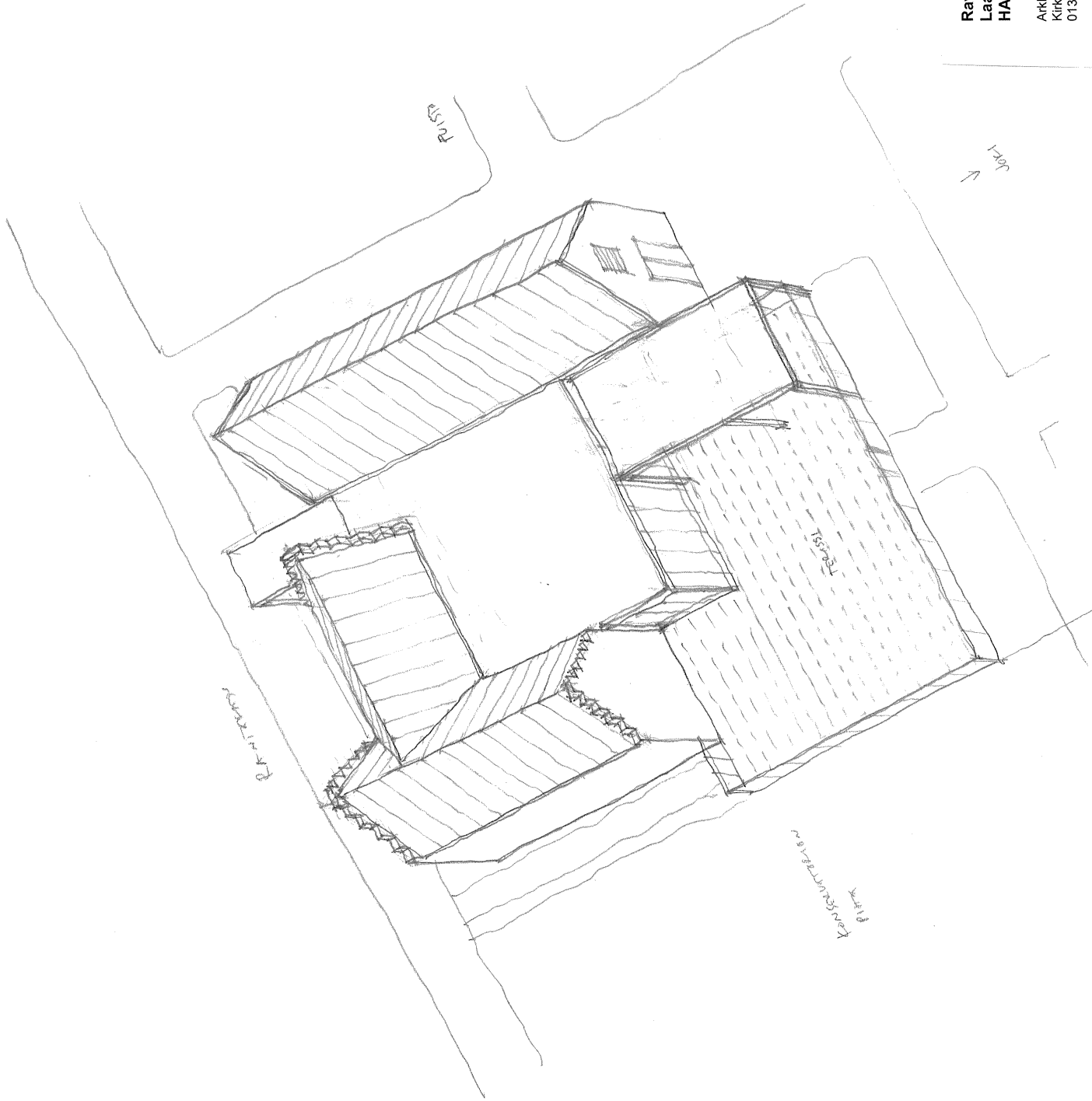


Ravintola Astoria  
Laajennusluonnos 20.12.2008  
HAVAINNEPIirros 1.

Arkkitehtitoimisto Torikka & Karttunen  
Kirkkokatu 8, 80110 Joensuu  
013-221 703, 040-5530 353

Ravintola Astoria  
Laajennusluonnos 20.12.2008  
HAVAINNEPIIRROS 2.

Arkkitehtitoimisto Torikka & Karffinen  
Kirkkokatu 8, 80110 Joensuu  
013-221 703, 040-5530 353



## ASTORIAN YM. ASEMAKAAVAN MUUTOS

### 2. kaavaluonnosvaiheen lausunnot

#### 1. Koulutustoimi

- ei ole huomautettavaa

#### 2. Fortum sähkönsiirto Oy

- ei ole huomautettavaa

#### 3. Joensuun Vesi

Kaava-alueella sijaitsee Joensuun Veden vesi- ja viemärijohtoja. Mikäli johtoja joudutaan siirtämään, on siirtokustannukset sisällytettävä kaavoituskustannuksiin. Muilta osin ei ole huomautettavaa.

Vastine:

Joensuun Veden johtoja ei tarvitse kaavamuutoksen vuoksi siirtää.

#### 4. Ympäristönsuojelu

Kaavaluonnoksessa on huomioitu ympäristönsuojelutoimiston aikaisemmissa lausunnoissa esittämät seikat. Lopullinen ratkaisu on onnistunut ja uusi ja vanha sopeutuvat luonnosten mukaan hyvin yhteen. Ympäristönsuojelutoimistolla ei ole huomauttamista kaavan suhteen.

#### 5. Museovirasto

Asemakaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, joka on julkaisussa ”Rakennettu kulttuuriympäristö” mainitaan nimellä Länsisataman puistomiljö. Alue sisältyy myös meneillään olevaan luettelon tarkistukseen. Edellä todettu intressi on syytä tuoda esiin kaava-aineistossa, myös kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä.

Ravintola Astorian laajennus on korjatun kaavaluonnoksen mukaisesti sijoitettu ja massoiteltu siten, että suojeltavat rakennukset (ent. tyttölyseo ja Astorian alkuperäinen osa) säilyttävät aiemmin esitettyä paremmin asemansa kaupunkikuvassa, uudisosien pysyessä niille alisteisina. Tämän varmistamiseksi on jatkossa uudisrakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitettävä erityisesti huomiota rakennusosien massoitteeluun, keskinäisiin liittymiin sekä materiaali- ja väritysvalintoihin.

Vastine:

Lausunnon pohjalta kaavakarttaan on puistoalue merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Vanhojen rakennusten osalta alueen merkittävyys rakennettuna kulttuuriympäristönä on otettu huomioon suojelumerkinöillä sr-2 ja sr-3. Kaavoituksen mielestä tämä on riittävä turvaamaan alueen valtakunnalliset kulttuuriympäristöarvot.

Ravintola Astorian omistaja on palkannut hankkeeseen vanhoihin rakennuksiin erikoistuneen arkkitehdin. Kaavoitus pitää uskottavana, että hän pystyy suunnittelemaan ravintolan laajennuksen paikan arvon mukaisella tavalla. Lisäksi kaavamääräys edellyttää lausunnon pyytämistä Museovirastolta ravintolan laajennuksesta. Tämä antaa Museovirastolle mahdollisuuden vaikuttaa suunnittelun massoitteeluun, materiaalivalintoihin ym.

#### 6. Tilakeskus

Tontilla 4 sijaitseva vanha punatiilinen rakennus on ollut osana arkkitehti Magnus Schjerfbeckin suunnittelemaa entistä tyttökoulun (Rantakatu 30) pihapiiriä toimien koulun puuvarastona ja käymälänä. 1990-luvun alussa piharakennus saneerattiin ravintolatiloiksi. Asemakaavamuutoksessa esitetään nykyisen kerrosalan 160 k-m<sup>2</sup> lisäämistä 240 k-m<sup>2</sup>. Laajennuksen suuruus huomioiden tulee laajennus suunnitella hienovaraisesti kunnioittaen molempia suojeltuja rakennuksia ja niiden lähtökohtia.

Entisen tyttökoulun (konservatorio) rakennuksen kulkuyhteydet tulevat muuttumaan Yläsatamakadun sillan rakentamisen jälkeen. Kaavaluonnoksessa esitetään tontille 30 autopaikkaa. Autopaikkojen lisäys on tarpeen tontin 3 vieressä sijaitsevan LP-alueen jäädessä pois käytöstä sillan rakentamisen myötä. Autopaikkojen sijoittamisen tontille tulee voida toteuttaa ottaen huomioon asemakaavassa suojeltavan rakennuksen asettamat vaatimukset.

Asemakaavamuutoksessa esitetään, että kortteliin 202 osoitetaan yksi ajoneuvoliittymä Rantakadulta. Jotta entisen tyttölyseon (konservatorion) autopaikat saadaan sijoitettua omalle tontille ja rakennuksen huolto voidaan taata tulevaisuudessakin, ei tontin tilanahtaudesta johtuen tontin 4 huolto- ym. liikenne voi tapahtua tontille 3 suunnitellun liittymän kautta. Huomioitavaa on myös, että ravintolakapasiteetin huomattava lisääntyminen lisää myös huolto- ym. liikennettä. Tonttien 3 ja 4 yhteisestä liittymästä johtuen on myös todennäköistä, että tontin 3 autopaikkoja tullaan tällöin käyttämään virheellisesti ravintolan asiakaspysäköintiin, mikä vaikeuttaa tilannetta tontilla.

Tontilla 3 sijaitsevan suojeltavan rakennuksen kaavamerkintä on sr-2. Entisen tyttökoulun (konservatorio) peruskorjauksessa tulee pystyä ottamaan huomioon esteettömyys sekä mahdollisesti ulko-ovien katosrakteet, joilla on vaikutusta rakennuksen julkisivuihin. Rakennuksen esteettömyyttä ja huoltoliikennettä parantavat toimenpiteet on järkevää toteuttaa rakennuksen sisäpihalla, mikä osaltaan puoltaa tontin 4 huolto- ym. liikenteen järjestämistä muualta kuin tontin 3 kautta.

Tilakeskus toivoo entisen tyttökoulun (konservatorion) korttelialueen kaavamerkinnän sallivan myös rakennuksen käyttömahdollisuuden puhtaasti toimistorakennuksena.

Vastine:

Ravintola Astorian omistaja on palkannut hankkeeseen vanhoihin rakennuksiin erikostuneen arkkitehdin. Kaavoitus pitää uskottavana, että hän pystyy suunnittelemaan ravintolan laajennuksen paikan arvon mukaisella tavalla.

Osa konservatorion nykyisistä autopaikoista on Yläsatamakadun asemakaavan mukaisella katualueella. Nämä autopaikat tulevat poistumaan siinä vaiheessa kun Sirkkalan silta rakennetaan. Asemakaavan vaatimat 30 autopaikkaa voidaan toteuttaa nykyiselle tontille.

Asemakaavassa korttelille 202 osoitettu ajoneuvoliittymä on vain tonttia 3 varten. Tontin 4 huoltoliikenne tapahtuu Pötkänniemenpuistossa olevan kevyen liikenteen raitin kautta ja rakennusluvan mukainen asiakaspysäköinti on Pötkän pysäköintialueella. Itse elävä elämä tulee näyttämään, mihin ravintolan asiakkaat tulevat jättämään autonsa. Ravintolan sisäänkäynti siirtyy rakennuksen toiselle puolelle, joten on luultavaa, että ravintolan asiakkaat käyttävät nykyistä vähemmän tonttia 3 pysäköintiin.

Lausuntoon pohjautuen tontin 3 käyttötarkoituksmerkintä on muutettu muotoon ”Liike- ja toimistorakennusten sekä kehittämis-, koulutus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, KOT”. Merkintä mahdollistaa tilakeskuksen toiveen pelkkien toimistotilojen sijoittamisen rakennukseen. Merkinnässä on myös tilakeskuksen toivomaa väljyyttä rakennuksen tulevalle käytölle. Samaa käyttötarkoituksmerkintää on käytetty Tiedepuiston tontilla.

## 7. Pohjois-Karjalan ympäristökeskus

Kortteli 202 liittyy valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen rantapuistomiljööseen. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin 4 rakennusoikeuden lisäys 160 k-m<sup>2</sup>:stä 400 k-m<sup>2</sup>:iin. Laajennuksen on suunniteltu tapahtuvan koilliseen ja rannan suuntaan. Kaavamuutoksen havaintokuva täydennettynä maastokatselmuksella osoittaa, että hyvällä suunnittelulla saadaan aikaiseksi sellainen ratkaisu, mikä ei ole ristiriidassa nykyisen tilanteen kanssa. Uuden rakennusosan kellarikerrokseen sisältyy tiloja, joita ominaisuuksiensa mukaan voidaan käyttää pääasialliseen käyttötarkoitukseen. Nämä tilat on luettava kerrosalaan.

Rantakadun asema tulee korostumaan entisestään kokoojaväylänä Yläsatamakadun sillan rakentamisen myötä. Liikenneturvallisuuskysymykset nousevat esille liittymien määrän ja lähekkäisen sijainnin vuoksi.

Vastine:

Lausunnon pohjalta kaavaehdotusta on muutettu niin, että kellarikerrokseen mahdollisesti tulevat kerrosalaan laskettavat tilat on mahdollista toteuttaa merkityn kerrosalan (400 m<sup>2</sup>) lisäksi. Liittymien osalta on todettavissa, ettei kaavamuutos lisää liittymien määrää.