

## **Rantakatu 31 (konservatorio) asemakaavan muutos**

### **Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet**

*Kaavamuutoksen luonnosasiakirjat olivat nähtävänä 15.9.-17.10.2022 välisen ajan. Kaavamuutoksesta annettiin 8 lausuntoa, joista kuudessa oli kommentoitavaa. Pelastuslaitoksella, Joensuun vedellä, eikä Teliällä ollut huomautettavaa.*

*Alla on jätetyt mielipiteet ja lausunnot, sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Pidemmät palautteet on tiivistetty. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ovat käytettävissä pyynnöstä.*

## Mielipide 1

Mielipiteen antajan mielestä olisi hyvä, että yläsatamakadun puoleinen osa rakennuksesta säästettäisiin, sillä matala rakennusosa on vieressä sijaitsevan kerrostalon kanssa saman korkuinen ja se on kaupunkikuvan kannalta parempi ratkaisu. Lisäksi palautteessa todetaan, että ihan kaikkea ei tarvitse purkaa, vaan jotain vanhaakin pitäisi tuleville sukupolville jättää, koska pelkkä kaupungintalon ja taidemuseon suojelu ei ole riittävää. Lopuksi ehdotetaan, että kaupunki hyödyntää konservatorion salia esim. vuokraamalla sitä tilaisuuksiin mm. Kaupunginteatterin esityksiin sinä aikana, kun kaupungintaloa remontoidaan.

*Vastine:*

*Kaupunki esittää Yläsatamakadun puoleisen siiven säilyttämistä. Mielipide ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.*

*Rakennuksen käyttö, myös tilapäinen, edellyttäisi useita korjaustoimenpiteitä. Toimenpiteiden suorittaminen ei olisi tarkoituksenmukaista, sillä kaupunginvaltuusto on päättänyt luopua rakennuksesta konservatoriotoiminnan siirryttyä yliopiston kampukseen (kaupunkivaltuusto 23.11.2015 § 134). Tästä syystä konserttisalin vuokraaminenkaan ei ole enää mahdollista.*

## Caruna Espoo Oy

Sähkönkulutus nousee uuden kaavan myötä ja alueelle tarvitaan mahdollisesti uusia kaapelointeja.

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

*Vastine:*

*Uusien kaapelointien sijainnit tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Mikäli joh-toja joudutaan siirtämään, rakentamisen toteuttaja vastaa kustannuksista.*

*Muutoin lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.*

## **Pohjois-Karjalan ELY-keskus**

ELY-keskus toivoo, että maakunnallisesti merkittävän koulurakennuksen säilyminen voitaisiin taata kaavan avulla. Vaikka ELY-keskus ymmärtää, että koko konservatoriorakennuksen säilymiselle on haasteensa, esittää, että tarkasteltaisiin tarkemmin Rantakadun rakennusmassan säilymisen edellytyksiä ja/tai säilymisen esteitä (mm. kuntoa sekä mahdollisia käyttötarkoituksia, kuten asumista ja toimistotiloja). Tämä antaa paremmat mahdollisuudet tarkastella eri vaihtoehtoja.

ELY-keskuksen mielestä on perusteltua, että kaavaluonnos pohjautuu vaihtoehtoon V1–3 ja mikäli lopullisessa kaavassa päädytään tähän vaihtoehtoon, ELY-keskus toivoo, että Rantakadun uudisrakennusmassan osalta tutkittaisiin matalamman rakentamisen edellytyksiä, esimerkiksi neljä kerrosta korkean. 4-kerroksinen rakennus sopeutuisi paremmin säilytettäväksi suunnitellun konservatorion Yläsatamankadun massaan.

Lausunnossa toivotaan, että kaavassa ei mahdollisteta ranskalaisten parvekkeiden toteuttamista suojeltavaksi suunnitellun rakennuksen osaan, eikä auringokeräimiä Yläsatamakadun puoleiselle jyrkälle, katutasossa näkyvälle katolapellelle.

Lopuksi ELY-keskus toivoo, että kilpailussa kriteereinä olisivat myös mahdollisen uudisrakennusmassan arkkitehtoninen laatu, sekä uudisrakentamisen sopeutuminen ympärillä olevien rakennusten yhteyteen (konservatorio ja entinen lyseorakennus).

*Vastine:*

*Kaavamuutosta ohjaavassa keskustan osayleiskaavassa konservatoriorakennus ei ole osoitettu suojeltavaksi. Lähtökohtaisesti tonttia tulisi kaavoittaa kokonaan uudisrakennettavaksi. Siitä huolimatta kaavaluonnoksessa on esitetty*

*rakennusosan suojelua, sillä kaupunki pitää osittaista suojelua parempana ratkaisuna kuin kokonaista uudisrakentamista.*

*Rakennuksen täydellistä suojelua ei nähdä mahdollisena vaihtoehtona muun muassa sen takia, että alkuaan oppilaitoskäyttöön rakennetun rakennuksen korjaaminen ja sen muuttaminen uuteen käyttöön voi olla haasteellista.*

*Aurinkokeräimien sijoittamisen salliminen on kestävä kehityksen periaatteiden mukaista. Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan aurinkopaneelien asentaminen vaatii toimenpideluvan vain silloin kun käytettävä pinta-ala on enemmän kuin 26 m<sup>2</sup>. Kaavassa määrätään, että sr-1 merkinnällä suojellun rakennuksen osan kohdalla kadunpuoleisille lappeille asennettavat paneelit edellyttävät aina toimenpidelupaa, jotta voidaan arvioida niiden vaikutus rakennuksen ilmeeseen ja kaupunkikuvaan.*

*Ranskalaisten parvekkeiden sallimisella Yläsatamakadun puolisella julkisivulla pyritään mahdollistamaan suojeltavan rakennuksen osan eri tyyppisiä käyttötarkoituksia. Esimerkiksi mikäli rakennuksen osa tullaan käyttämään asumiseen, parvekkeilla tulee olla iso vaikutus asumisviihtyisyyteen. Kaupunki muistuttaa, että Yläsatamakadun puoleiset ikkunat eivät ole alkuperäisessä muodossa, vaan konserttisalin kohdalla ikkunat on levytetty umpeen ja niihin on lisätty aaltoileva rima-aihe. Ranskalaiset parvekkeet mahdollistavat olemassa olevien aukkojen uudelleen hyödyntämistä ja palauttavat julkisivun ilmeen alkuperäiseen muotoon enemmän kuin nykyiset umpeen levitetty ikkunat. Joka tapauksessa on olennaista, että ikkunajako säilyy. Määräys tarvittaessa täydennetään ehdotusvaiheessa.*

*Kaavassa määrätään, että sr-1 merkinnällä suojellun rakennuksen osan julkisivuihin vaikuttavista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennus- tai toimenpidelupapäätöksen antamista. Määräyksen tavoitteena on, että museoviranomainen ohjaa lausunnollaan julkisivuun suoritettavia muutoksia ja valvoo, että korjaus- tai muutostyöt tehdään rakennuksen tyyliin sopivina ja sen luonnetta kunnioittaen.*

## **Ympäristönsuojelu**

Kaavaluonnoksessa on huomioitu liikennemelu rakenteiden ääneneristysvaatimuksissa.

Valittu ratkaisu, jossa Rantakadun suuntainen rakennusosa purettaisiin, rikoo rakennuskokonaisuuden. Jos säilyttäminen ei ole mahdollista tulisi uudisrakentamisessa edellyttää vanhan muotokielen toistamista.

Uudisrakennuksissa tulisi myös edellyttää viherkatto / viherseiniäratkaisuja kuten aurinkosähkövoimaloitakin.

*Vastine:*

*Kaavamuutosta ohjaavassa keskustan osayleiskaavassa konservatoriorakennus ei ole osoitettu suojeltavaksi. Lähtökohtaisesti tonttia tulisi kaavoittaa kokonaan uudisrakennettavaksi. Siitä huolimatta kaavaluonnoksessa on esitetty rakennusosan suojelua, sillä kaupunki pitää osittaista suojelua parempana ratkaisuna kuin kokonaista uudisrakentamista.*

*Asemakaavassa määrätään, että uudisrakennuksen tulee sopia ympäristöönsä ja sen on yhdessä tontissa säilyvän rakennusosan kanssa muodostettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Määräyksissä otetaan myös kantaa uudisrakentamisessa käytettävään julkisivumateriaaliin ja sen ensimmäisen kerroksen korkeuteen ja korkeusasemaan. Määräyksillä on pyritty siihen, että uudisrakentaminen soveltuu suojeltavan rakennusosan julkisivun tyyliin. Määräykset katsotaan riittäväksi.*

*Luonnoksen nähtävillä pidon jälkeen järjestetään tontinluovutuskilpailu. Kyseessä on laatu- ja hintakilpailu. Asemakaavaluonnos asettaa reunaehdot hyväksyttävälle tarjouksille kilpailuohjelman muiden ehtojen ohella. Kilpailuehdotusten laatu tullaan arvioimaan viiden eri osatekijän suhteen. Laatuarvioinnin osatekijät ovat mm. esitetyn suunnitelman kaupunkikuvallinen soveltuvuus, omaleimaisuus ja energiatehokkuus, ilmastovaikutukset ja muut elinkaari- ja kiertotalousnäkökulmat. Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus laaditaan yhteistyössä tarjouskilpailun voittajan kanssa. Ehdotusvaiheessa on mahdollista harkita viherkattojen, viherseiniäratkaisujen ja aurinkosähkövoimaloiden edellyttämistä.*

## Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Käynnissä olevassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 2.vaiheessa ollaan laatimassa kaavaluonnosta, jossa tavoitteena on yhteensovittaa Etelä-Savon maakuntakaava Heinäveden kunnan osalta Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan, joten tällä kaavatyöllä ei ole vaikutusta asemakaavamuutokseen.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa, että kaavatyössä on tärkeä tutkia huolella eri vaihtoehdot ja tehdä vertailuja niiden kesken sekä huomioida erityisesti kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot kaava-alueetta laajemmin koskien Joensuun rantapuistovyöhykettä. Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu on perusteltavissa kompromissiratkaisuna eri intressien kesken, eikä maakuntaliitolla ole siihen huomautettavaa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole muuta huomautettavaa Rantakatu 31 asemakaavamuutoksen kaavaluonnokseen.

*Vastine:*

*Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaratkaisuun.*

## Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Alueellinen vastuumuseo toteaa seuraavaa:

### Alueen ja rakennuksen merkittävyys

Kohteen merkittävyys, historiallinen todistusvoimaisuus ja arkkitehtoninen arvo on noussut esiin useammassa selvityksessä.

### Rakennuksen kunto

Rakennuksen kunnosta ja erityisesti korjaustoimenpiteiden kustannuksista on esitetty varsin vaihtelevia arvioita. Esimerkiksi rakennuksesta laaditun kiinteistökortin (Raksystems, 2021) mukaan kustannusarvio rakennuksen kunnostustoimenpiteisiin on noin puolitoista miljoonaa euroa, Joensuun kaupungin tilakeskuksen arvion ollessa 8-10 miljoonaa euroa.

### Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Museo pitää asianmukaisena, että kaavassa tutkitaan rakennuksen suojelua. Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta paras ratkaisu on säilyttää

kaupunkikuvallisesti keskeinen ja historiallista todistusvoimaa omaava kohde kokonaisuudessaan. Rakennus on ollut Joensuun kaupungille tärkeiden toimintojen koti 65 vuotta. Lisäksi Tupalan suunnittelemaat muut koulurakennukset Joensuussa on pääosin jo purettu (mm. Karsikossa, Louhelassa ja Kanervalassa).

#### Vaikutukset Joensuun kaupungin ilmastotavoitteisiin

Rakennuksen merkittävyyden lisäksi museo haluaa korostaa lausunnossaan Joensuun kaupungin ilmastotavoitteita ja kaavan vaikutusta näihin. Joensuun kaupunki on asettanut itselleen kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita: Joensuu, ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025. Ko. tavoitteita ei juurikaan käsitellä kaavan vaikutusten arvioinnissa.

*Vastine:*

#### Rakennuksen kunto

*Raksystemsin laatima kiinteistökortti palvelee rakennuksen kunnossapitosuunnittelua opetusrakennuskäytön jatkamiseksi. Siinä ei huomioida välttämättä perusparannusta, vaan ainoastaan aistinvaraisesti havaittuihin sekä teknisiin käyttöikiin perustuvat korjaustarpeet. Kiinteistökortissa ei siis ole huomioitu perusparannusta tai muita välttämättömiä seikkoja, kuten esteettömyysvaatimuksien saavuttamista ja konserttisalin oheistilojen parantamista. Kiinteistökortin perusteella todellisen korjaustarpeen määrittämiseksi tulisi tehdä kuntotutkimuksia (mm. perustukset sekä yläpohjarakenteet). Kuntotutkimuksien perusteella lisäkorjaustarpeita. Lisäkorjaustarpeet muodostaisivat lisäkustannuksia kiinteistökortissa määritetyn 3,016 miljoonan euron lisäksi. Karkean kustannusarvion perusteella rakennuksen perusparantamisen hinta olisi noin 10 miljoonaa euroa.*

#### Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

*Kaavamuutosta ohjaavassa keskustan osayleiskaavassa konservatoriorakennus ei ole osoitettu suojeltavaksi. Lähtökohtaisesti tonttia tulisi kaavoittaa kokonaan uudisrakennettavaksi. Siitä huolimatta kaavaluonnoksessa on esitetty rakennusosan suojelua, sillä kaupunki pitää osittaista suojelua parempana ratkaisuna kuin kokonaista uudisrakentamista.*

*Rakennuksen täydellistä suojelua ei nähdä mahdollisena vaihtoehtona muun muassa sen takia, että alkuaan oppilaitoskäyttöön rakennetun rakennuksen korjaaminen ja sen muuttaminen uuteen käyttöön voi olla haasteellista.*

*Vaikutukset Joensuun kaupungin ilmastotavoitteisiin*

*Asemakaavan vaikutukset täydennetään kaupungin ilmastotavoitteiden osalta.*