



Torikatu 26 (Inarin ja Jokelan tontti) asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos koskee II kaupunginosan korttelin 22 osaa.



Suunnittelutehtävä

Keskustan osayleiskaava (2012) on ohjaavana yleiskaavana, kun Joensuun ruutukaava-alueelle laaditaan asemakaavamuutoksia. Osayleiskaavassa on ratkaistu muun muassa keskustan täydennys- ja uudisrakentamisen periaatteet sekä rakennussuojelukysymys.

Inarin ja Jokelan tontin kohdalta osayleiskaavan hyväksymispäätös kumottiin. Tontin rakennussuojelu-kysymys ja uudisrakentamisen mahdollisuudet ovat siten edelleen ratkaisematta. Kohteen rakennussuojelu ja rakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavan muutoksella. Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Suunnittelutilanne

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava, joka on laadittu useassa eri vaiheessa. Kaikki kaavan neljä vaihetta on hyväksytty ja vahvistettu. Pohjois-Karjalan kokonismaakuntakaava 2040 laadinta on käynnissä. Maakuntakaavassa suunnittelualue on Joensuun keskustatoimintojen aluetta (C). Lisäksi suunnittelualue kuuluu kaupunkikeskustan kehittämisen kohdealueeseen (kk-1). Inarin talo on merkitty maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkinnällä (ma/km).

Joensuun kaupunginvaltuusto hyväksyi keskustan osayleiskaavan (2012) kokouksessaan 17.12.2012 § 175. Osayleiskaava sai lainvoiman 12.3.2015, mutta Torikatu 26:n kohdalta hyväksymispäätös kumottiin. Keskustan osayleiskaava ei siis ohjaa Torikatu 26 asemakaavan muutosta. Suunnittelukohtetta rajaavat kiinteistöt kuuluvat osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeseen (C). Korttelin tavoiteltava korttelitehokkuus on 1,0 – 2,0 ja suositeltava rakennusten kerrosluku 4-6.

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä tehtiin kulttuuri- ja rakennushistoriallinen selvitys (Piiparinen, 2011). Selvityksessä kiinteistön molemmat rakennukset, sekä Inarin talo että Jokelan talo, on osoitettu maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi.

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020 (2008). Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Tontin molemmat rakennukset on osoitettu vähintään seudullisesti merkittäviksi rakennuskulttuurikohteiksi. Mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1962. Suunnittelualue on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK-1). Ehdottomasti käytettävä rakennuksen kerrosluku on III. Tontin tehokkuusluku on 1,2.

Suunnittelualue on määrätty rakennuskieltoon (KH 27.12.2011 § 654). Rakennuskielto päättyy, kun alueelle on laadittu asemakaava ja se on saanut lainvoiman.

Kaupunki laatii maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksen, jos tontin rakennusoikeus lisääntyy kaavamutoksen myötä. Maanomistajalta peritään maankäyttökorvaus kaupunginhallituksen hyväksymien (14.11.2011 § 564) laskentaperusteiden mukaisesti.



Viistoilmakuva suunnittelukohteesta (C) Blom 2017. Alueen rajaus punaisella viivalla.

Arvioitavat vaikutukset

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

Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin, kaupunkikuvaan, ympäröiviin alueisiin ja taloudelliset vaikutukset. Näiden lisäksi arvioidaan yleispiirteisemmin vaikutuksia muun muassa liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, yritysten toimintaedellytyksiin ja kaupungin strategioiden toteutumiseen.

Osalliset

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

- kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Museovirasto
- Itä-Suomen poliisilaitos
- Itä-Suomen pelastuslaitos
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt
- teknisten verkkojen haltijat
- Joensuun seudun luonnonystävät ry
- Joensuun Polkijat ry
- Joensuun kaupunkikeskustayhdistys ry
- Pohjois-Karjalan rakennusperinneyhdistys Räppänä ry

Kaavahankkeesta järjestetään viranomaisneuvotteluja.

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavahankkeen aikana on mahdollisuus ottaa kantaa suunnitelmiin useassa eri vaiheessa. Hanketta esitellään yleisötilaisuuksissa. Kaavan laatijaan voi olla suoraan yhteydessä. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa <http://www.joensuu.fi/torikatu-26-inarin-ja-joke-lan-tontti-> ja täydentyvät työn edetessä. Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina seuraavissa paikoissa:

- kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5
- Joensuun kaupungintalo, Rantakatu 20

Kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista, yleisötilaisuuksista ja muista mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan aina kunnallisissa ilmoituslehdissä ja internetissä kaupungin sivuilla. Kaavahankkeen oma internetsivu on keskeisin tiedonvälityskanava.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **22.3.–16.4.2018** yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeen edelleen internetissä. Kaavahanketta koskeva ensimmäinen yleisötilaisuus järjestetään **Keskiviikkona 28.3.2018 kello 18.00 alkaen Carelicumin auditoriossa (Torikatu 21 C)**.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä alustavasti syksyllä 2018. Luonnosvaiheessa järjestetään toinen yleisötilaisuus.

Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävillä 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee vuonna 2019.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Pyydämme toimittamaan mielipiteet ensisijaisesti kirjallisesti. Mielipiteet ja ehdotusvaiheessa muistutukset toimitetaan kaupunkirakennepalvelujen kaavoitukseen, osoite Muuntamontie 5, 80100 Joensuu tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@joensuu.fi.

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Kaupunkirakennepalvelut, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu

www.joensuu.fi/kaavoitus

- Kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen
antti.rissanen@joensuu.fi, puh. 050 448 1365
- suunnitteluavustaja Kaija Kinnunen
kaija.kinnunen@joensuu.fi, puh. 050 409 2127

Asemakaavaprosessi

