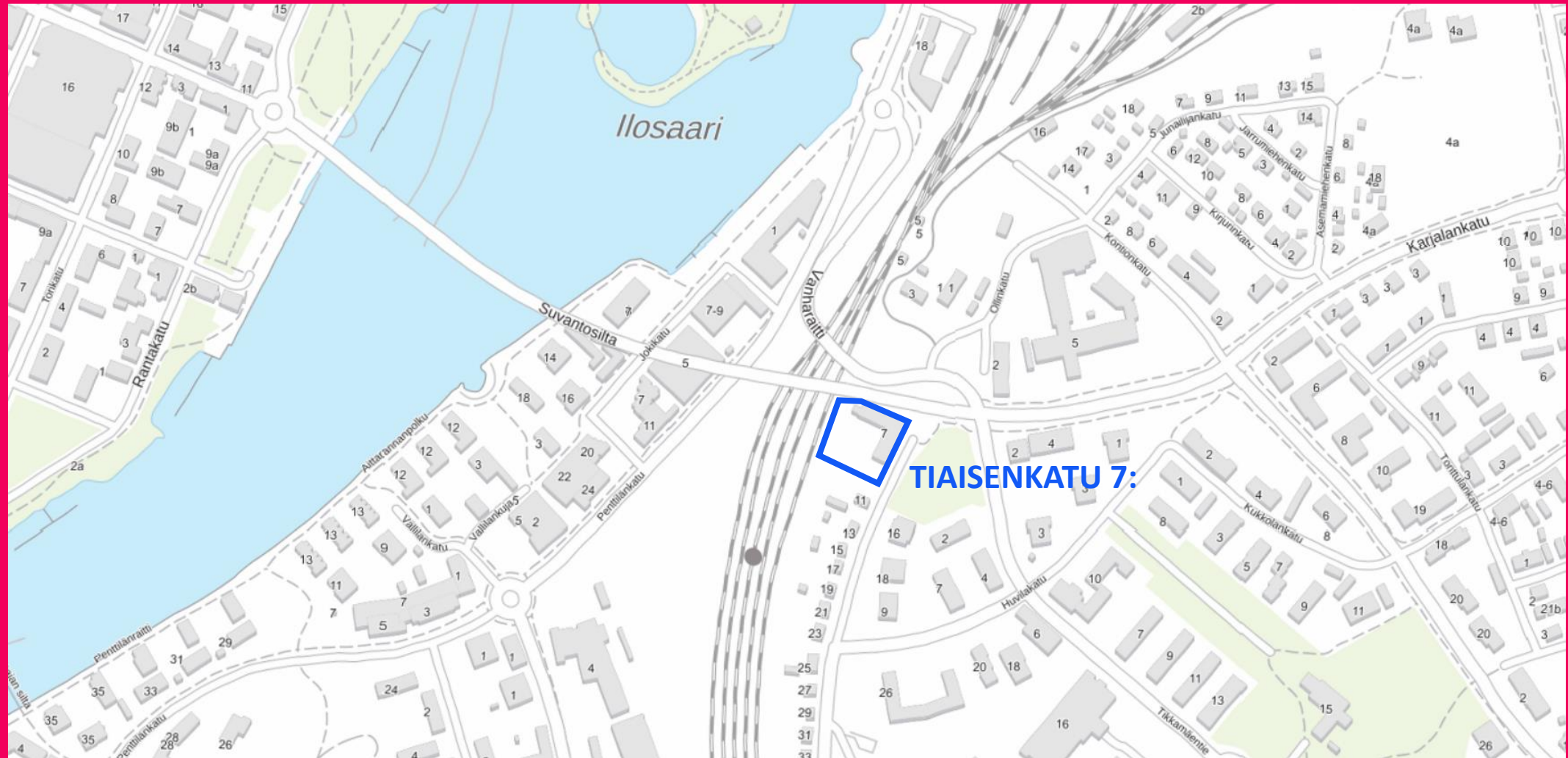


# Tiaisenkatu 7 asemakaavamuutos

OAS-vaiheen yleisötilaisuus

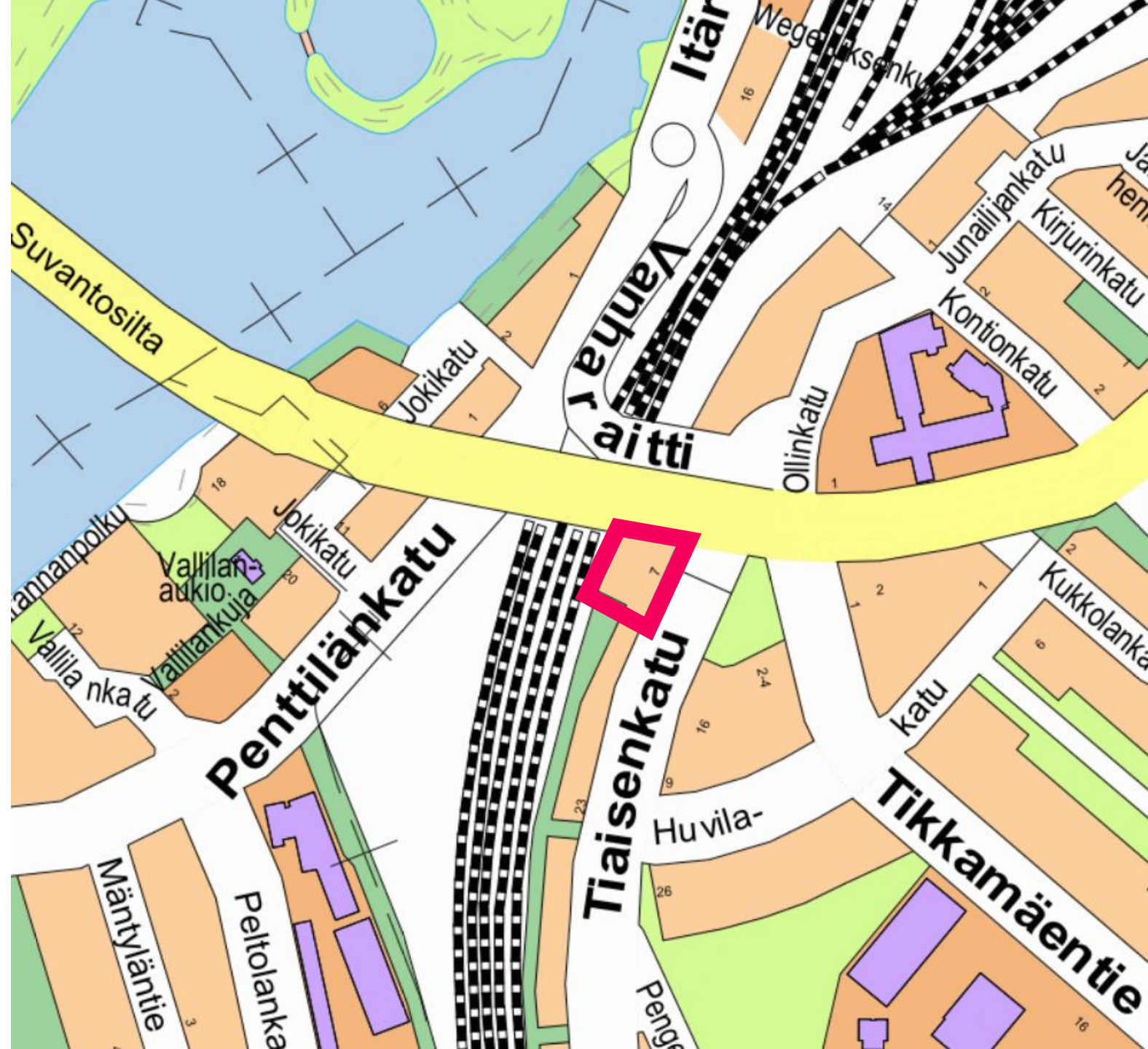
27.6.2024

# Sijainti



# Suunnittelualue

- n. 3576 m<sup>2</sup> rakennettu tontti
- Vanha VR:n tiilinen konttorirakennus
- Rajautuu Tiaisenkatuun, Suvantokatuun ja rautatiehen ja Tiaisenkadun pientaloalueeseen



# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

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

**J•ENSUU** Työ nro 1804  
05.06.2024



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

## Tiaisenkatu 7

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**Suunnittelutehtävä**

Rakennusliike Soimu Oy on hakenut asemakaavan muutosta Suvantosillan itäpäässä sijaitsevalle tontille Tiaisenkatu 7. Hakijan tavoitteena on purkaa tontilla nykyisin sijaitseva vanha VR:n tiilinen konttorirakennus ja rakentaa tontilleenintään kaksi uutta asuin kerrostaloa, joiden laajuus on yhteensä 5600 k-m<sup>2</sup>. Alustava hakijan tavoittelema rakennusten kerros-luku on 8. Kiinteistö on VR Yhtymä Oyj:n omistuksessa.

**Joensuun kaupunki** | yhdyskuntasuunnittelu  
PL 59, 80101 Joensuu | Vaihde 013 267 7111 | Y-tunnus 0242746-2

**nähtävillä nyt**  
**20.6.-5.8.2024**

# Miksi kaavatyö käynnistetään?

- Kaavamuutoshakemus
  - Hakijana Rakennusliike Soimu Oy
  - maanomistaja VR-Yhtymä Oyj
  - Tavoitteita:
    - Rakennusoikeuden nostaminen
    - Käyttötarkoituksen muutos
    - Vanhan VR:n tiilisen toimistorakennuksen purkaminen
    - Uusien asuinkerrostalojen rakentaminen



# Miksi kaavatyö käynnistetään?

- Kaavoituksen käynnistämissopimus
  - KRAKLIK 11.6.2024 § 66
  - Osapuolina kaupunki ja maanomistaja
  - Sovitaan kaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista, muun muassa kaavoituksen kustannuksista
  - Ei sovita kaavoituksen lopputuloksesta
  - Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä kaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen



# Kaavatyön tavoitteita asetettu hankekortissa

- Tonttitehokkuus  $e=1,0-2,0$  (n. 3575 – 7150 k-m<sup>2</sup>)

(riippuu mm. pysäköintiratkaisusta)

- tutkittava kerrosluku 4-12

- Auto- ja pyöräpysäköintinormit

- asuin-, liike- ja palveluasuinrakentaminen (ALP)

- 2-3 erilaista luonnosvaihtoehtoa

**-KRAKLLK 11.6. evästys: Lähtökohtaisesti kaikki uudisrakentamisen vaihtoehtoja, eli vanhan VR:n tiilisen konttorirakennuksen suojele ei olisi mukana**

- Tiaisenkadun miljöön huomioiminen

- viherkertoimen käyttö



HANKEKORTTI  
Asemakaavoitus  
Työ 1804  
Dno:  
27.4.2023

1 (2)

## SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

### TIAISENKATU 7

Kiinteistötunnus	167-5-91-1
------------------	------------

### RESURSSIT

Kortin tekijä (tilaaja)	Pauli Sonninen ja Antti Rissanen
Tekijän yhteystiedot	<a href="mailto:pauli.sonninen@joensuu.fi">pauli.sonninen@joensuu.fi</a> / <a href="mailto:antti.rissanen@joensuu.fi">antti.rissanen@joensuu.fi</a> p. 0504766382
Päivitetty (pvm/tekijä)	21.5.2024 / AR

### TOIMENPITEET

Perustelut investoinnille	Asemakaavamuutoksella on positiiviset ilmasto- ja yritysoliittiset vaikutukset uuden asuinrakentamisen sijoituessa Joensuun keskustan palveluiden lähelle. Hanke lisää keskustan asuntotarjontaa ja on perusteltu myös kaavatalouden ja kestävä kehityksen kannalta ja on symmetrinen kaupunki suunnitelman tavoitteiden mukainen.
Suunnitelman ja rakentamisen laatutason määrittäminen (1-3)	Ydinkeskusta /keskusta, laatutaso 1 Kaupunkikuvallisesti vaativa Liikenteellisesti toimiva
Tavoitetehtokkuus	Tavoitetehtokkuus välillä $e=1,0-2,0$ . ( $e$ =kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan) Tonttitehtokkuuteen vaikuttaa mm. tontin pysäköintiratkaisu (rakenteellinen / pihapysäköinti), autopaikkanormi, suojeluratkaisu, tontin sijainti pientaloalueen vieressä (AO/s) sekä kaupunkikuva ja maisema.
Kerroslukumäärä	Tutkitaan kaupunkikuvaan sopivuutta eri korkeisten vaihtoehtojen kautta kerroslukujen ollessa välillä 4-12 kerrosta
Käyttötarkoitus	Asuin-, liike- ja palveluasuinrakentaminen (ALP)
Autopaikkanormit	Keskustavyöhykkeen autopaikkanormit (Niinivaara): <ul style="list-style-type: none"><li>- asuinrakentaminen 1 ap/85 k-m<sup>2</sup></li><li>- liikerakentaminen 1 ap/50 k-m<sup>2</sup></li><li>- Asumisen vieraspaikat: 1 ap / alkava 1500 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 ap / tontti</li><li>- autopaikkanormin keventämisperusteet</li></ul>
Pyöräpaikkanormit	- asuinrakentaminen 1 pp/asunto, 1 pp /40 k-m <sup>2</sup> - liikerakentaminen 1 ap/50 k-m <sup>2</sup>
Muut tavoitteet	- laaditaan 3 luonnosvaihtoehtoa - tutkitaan nykyisen rakennuksen suojeleminen osana uudisrakentamista 1-2 vaihtoehdossa - Pysäköinnin järjestämistä riippuu tonttitehtokkuudesta - ajoliikenne ja huoltoajo tulee osoittaa Tiaisenkadulta - soveltaminen viereiseen pientaloasumiseen ("Tiaisenkadun miljöön") - tonttien yhteiset pihajärjestelyt - Karjalankatu-Tikkamäentien kiertoliittymän rakentamisen mahdollistaminen - Yleiskaavan tavoitteiden huomioiminen - Viherkertoimen käyttö

# Viherkerroin

- Kuvaa tontin ”vihertehokkuutta”, eli sitä, kuinka paljon tontilla on kasvillisuutta ja sadevettä imeyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan
- Kasvillisuus sitoo vettä, viilentää kaupunkia ja parantaa ilmanlaatua
- Tavoitteena mm. varautua rankkasateiden aiheuttamiin tulviin ja pitkiin hellejaksoihin
- Lisänä myönteiset vaikutukset viihtyisyyteen





# Kaavatyön tavoitteita asetettu hankekortissa

vaadittavat selvitykset, mm.:

- melu – ja tärinä
- hulevesi
- rakennuksen historia
- maisema- /kaupunkikuva

(- pilaantuneet maa-alueet?)

Maankäyttösopimus maanomistajan ja kaupungin kesken



Vaadittavat selvitykset	x	melu-/tärinäselvitys	x	hulevesiselvitys
	x	Rakennushistoriaselvitys / rakennusinventointikortti	x	maisema-/kaupunkikuvaselvitys (havainnekuvin)
Sopimukset	kaavamuutoshakemus, asemakaavoituksen käynnistämissopimus, maankäyttösopimus maaomaisuuden kanssa			

## TAVOITEAIKATAULU

Aikataulu	2024 työohjelmassa, kaavatyön kesto arviolta 12-18 kk
-----------	---

Alla olevassa kartassa on esitetty alustavia tavoitteita ja kohteen sijainti



sijainti kaupunkirakenteessa



Karjalankatu-Tikkamäentien kiertoliittymän rakentaminen (Ratkaistu jo aiemmassa kaavamuutoksessa, ei sisälly tähän hankkeeseen).



Olevan teollisuus/varastorakennuksen suojelun selvittäminen osana kokonaisuutta

# Kaavoitusta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020



AP

## Pientalovaltainen asuntoalue (AP)

Merkinnällä osoitetaan pääosin asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin (omakotitalot, paritalot, kytketyt pientalot, rivitalot).

AKR ja AP -merkinnät voivat sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Alueelle voi myös sijoittaa sellaisia työpaikkoja, joiden tuottama liikenne, ympäristöhäiriöt ja päästöt vertautuvat alueen asumisen tuottamiin. Alueen yksityiskohtainen maankäyttö on tarkoitus ratkaista asemakaavalla.

## Seudullisesti merkittävä rakennuskulttuurikohde / alue

Merkinnällä on osoitettu yleiskaavaa varten tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä rakennuskulttuurin näkökulmasta vähintään seudullisesti arvokkaiksi luokitellut rakennusryhmät ja rakennukset tai rakennelmat. Mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Lähde:

Suoranta O.: Joensuun seudun kulttuuriympäristöselvitys. Joensuun seutu, Joensuu 2006.

**Tiaisenkadun miljöö:** Suvantosillan vieressä VR:n tiilinen konttorirakennus. Polveileva katunäkymä, puolitoistakerroksisia sotien jälkeisiä omakotitaloja, joukossa vanhempia asuinrakennuksia 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä kuten Tiaisenkatu 27:n mansardikattoinen alkuaan usean asunnon talo

Lähde:

Suoranta O.: Joensuun seudun kulttuuriympäristöselvitys. Joensuun seutu, Joensuu 2006.



Kuva 4/2022 ©Google 2024

**Tiaisenkadun miljö:** Suvantosillan vieressä VR:n tiilinen konttorirakennus. Polveileva katunäkymä, puolitoistakerroksisia sotien jälkeisiä omakotitaloja, joukossa vanhempia asuinrakennuksia 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä kuten Tiaisenkatu 27:n mansardikattoinen alkuaan usean asunnon talo

*Lähde:*

*Suoranta O.: Joensuun seudun kulttuuriympäristöselvitys. Joensuun seutu, Joensuu 2006.*

# Kaavoitusta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020



AP

## Pientalovaltainen asuntoalue (AP)

Merkinnällä osoitetaan pääosin asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin (omakotitalot, paritalot, kytketyt pientalot, rivitalot).

AKR ja AP -merkinnät voivat sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Alueelle voi myös sijoittaa sellaisia työpaikkoja, joiden tuottama liikenne, ympäristöhäiriöt ja päästöt vertautuvat alueen asumisen tuottamiin. Alueen yksityiskohtainen maankäyttö on tarkoitus ratkaista asemakaavalla.

## Seudullisesti merkittävä rakennuskulttuurikohde / alue

Merkinnällä on osoitettu yleiskaavaa varten tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä rakennuskulttuurin näkökulmasta vähintään seudullisesti arvokkaiksi luokitellut rakennusryhmät ja rakennukset tai rakennelmat. Mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Lähde:

Suoranta O.: Joensuun seudun kulttuuriympäristöselvitys. Joensuun seutu, Joensuu 2006.

AKR

## Kerros- ja rivitalovaltainen asuntoalue (AKR)

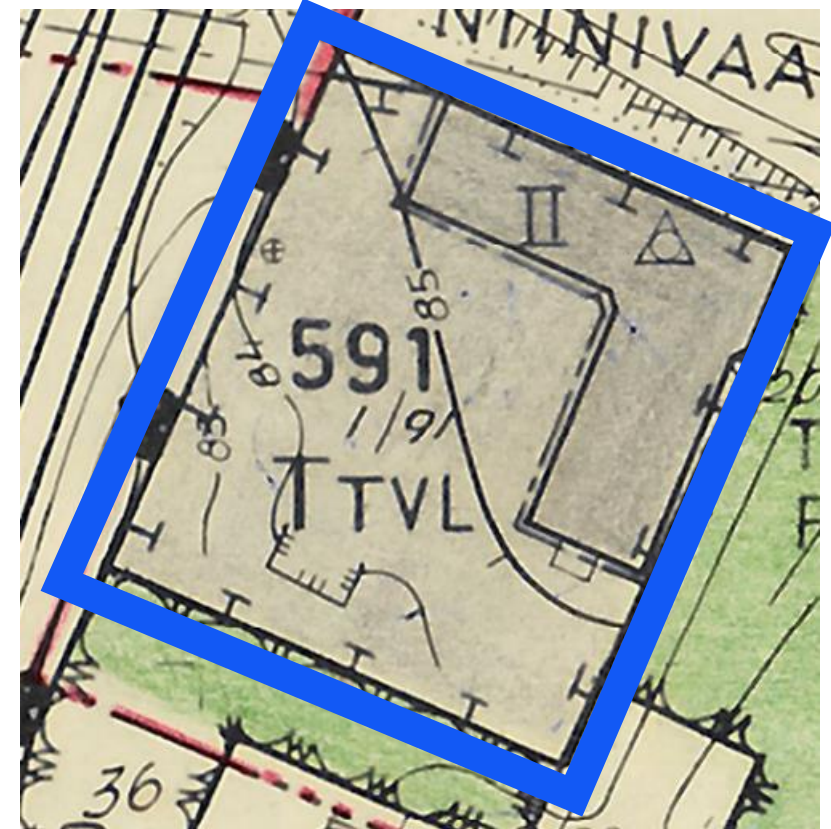
Merkinnällä osoitetaan pääosin asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kerros- tai rivitaloihin.

## Täydennysrakennettavat alueet

Merkinnällä osoitetaan alueet, joiden perusluonnetta ei ole tarkoitus muuttaa, mutta alueella tehdään täydennysrakentamis-, muutos- ja parannustoimenpiteitä.

# Alueen voimassa oleva asemakaava

- Peräisin vuodelta 1971
- Rakentamisen enimmäismäärä on kerrottu rakennusalalla ja kerrosluvulla (II). Rakennusoikeus pitää sisällään nykyisen rakennuksen laajuuden kokonaisuuden.
- Rakennuksen laajuus 1950 k-m<sup>2</sup>.
- Tontin pinta-ala 3576 m<sup>2</sup>
- Tonttitehokkuus noin  $e=0,55$
- Yhdistettyjen teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue (TTVL)



TTVL Yhdistettyjen teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue

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

# Arvioidaan kaavamuutoksen vaikutuksia mm:

- Kaupunkikuvaan
- Kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin
- Ympäröiviin alueisiin
- Liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin
- Yritysten toimintaedellytyksiin
- Kaupungin strategian ja ohjelmien toteutumiseen



# Osallisia ovat mm:

- Kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan museo
- Joensuun Polkijat ry
- Joensuun seudun luonnonystävät
- Kaupungin hallintokunnat ja yhtiöt,
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Kaupunginosa- tai asukasyhdistys
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Teknisten verkkojen haltijat
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- VR-Yhtymä Oyj
- Väylävirasto

# Kaavaprosessi ja palautteen antaminen

Tiaisenkatu 7 OAS-vaiheen asiakirjat ovat nähtävillä

**20.6.-5.8.2024**

[www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat](http://www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat)

Palautteet **5.8.2024** mennessä

Kaupunkirakennepalvelut, kaavoitus  
(PL 59, 80101 Joensuu)

[kirjaamo@joensuu.fi](mailto:kirjaamo@joensuu.fi)

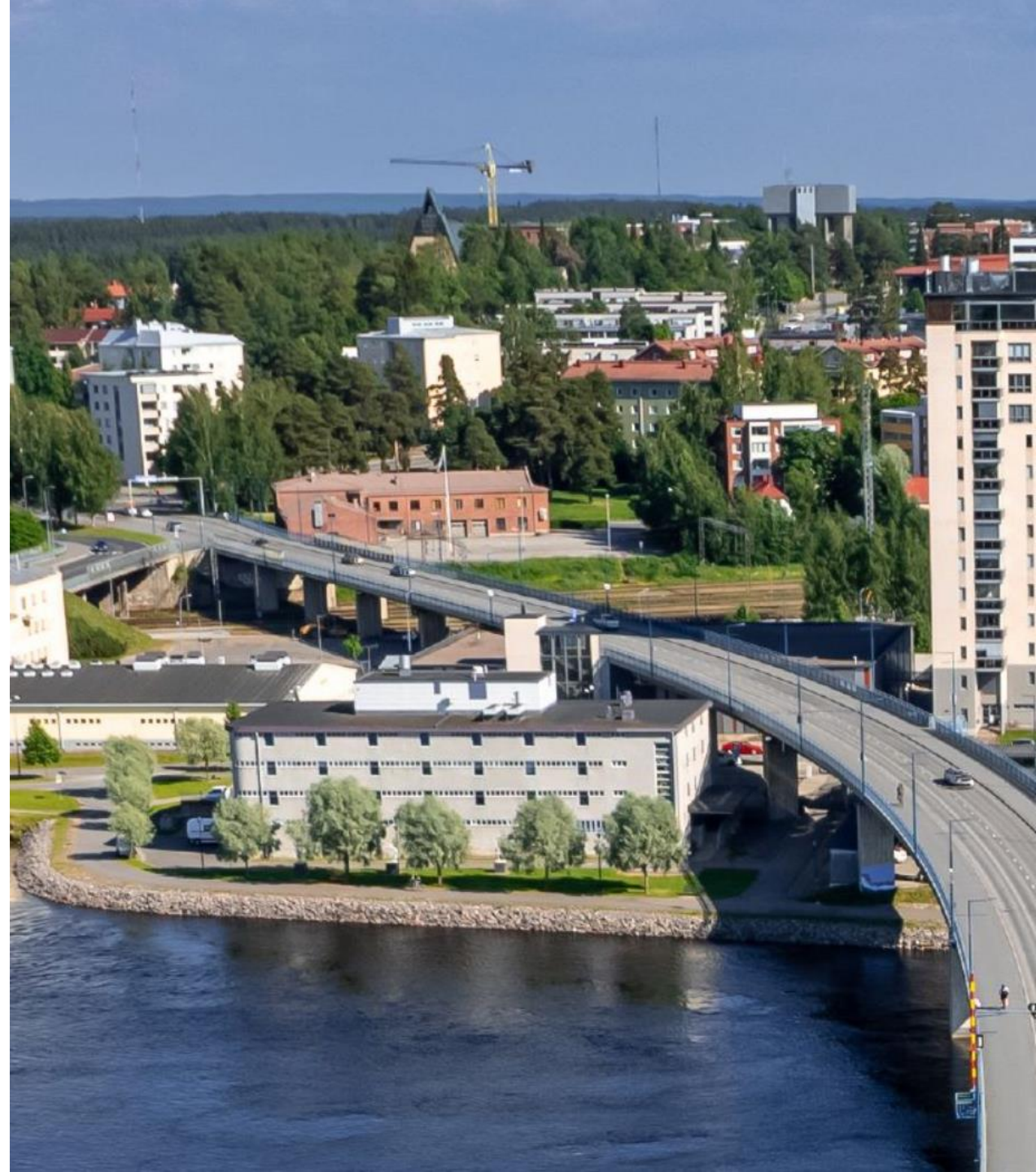


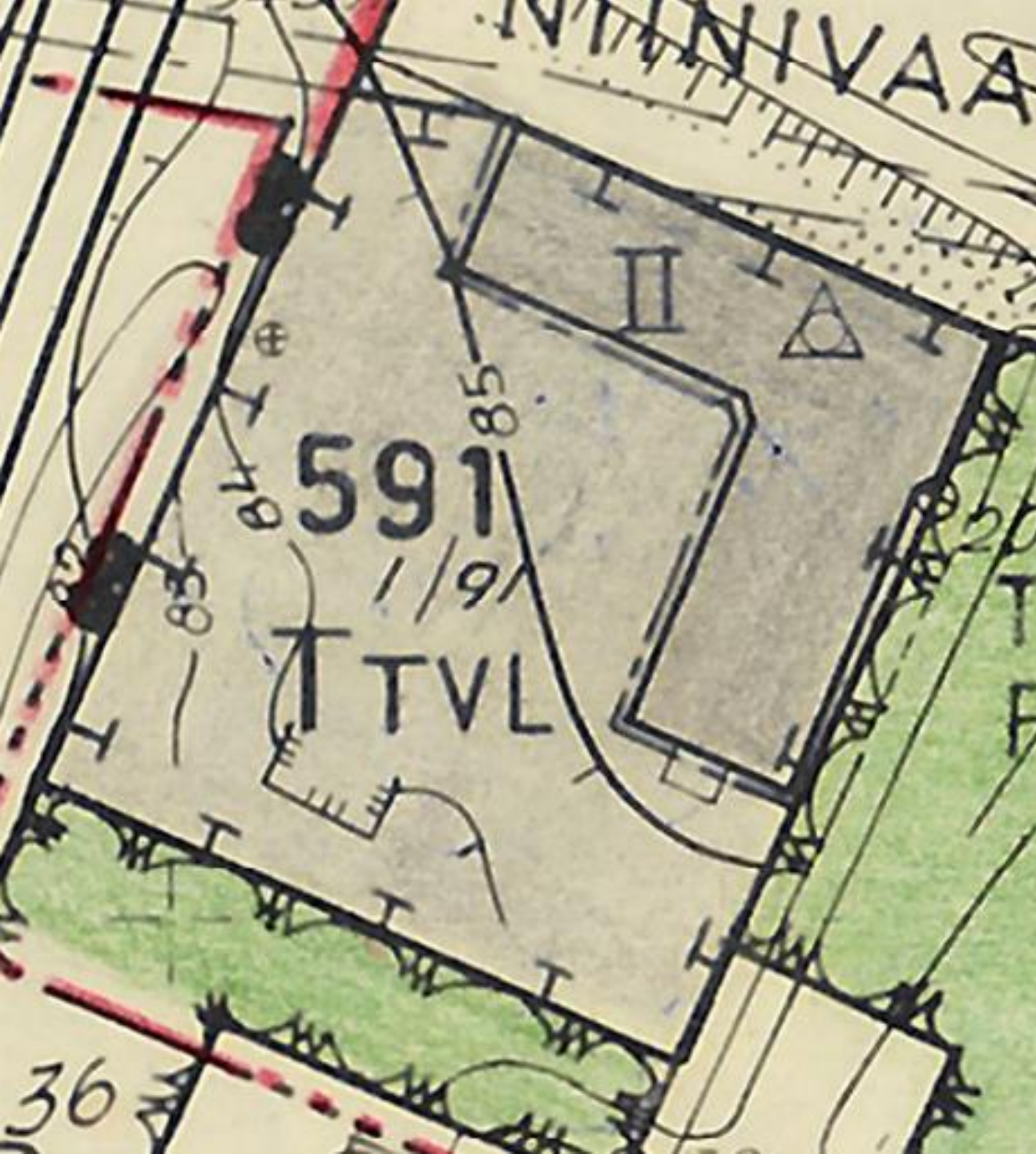
# Kaavaprosessi ja vaikuttaminen



# Yhteystiedot

- kaavoitusarkkitehti Antti Rissanen  
[antti.rissanen@joensuu.fi](mailto:antti.rissanen@joensuu.fi), puh. 050 476 6382
- suunnitteluavustaja Roosa Westerman  
[roosa.westerman@joensuu.fi](mailto:roosa.westerman@joensuu.fi), puh. 050 409 2124





kommentteja?