



**Joensuun kaupunki**  
kirjaamo@joensuu.fi

Lausuntopyyntö 19.6.2024

## **Lausunto asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, Tiaisenkatu 7, Joensuu**

### **ASIAN KUVAUS**

Joensuun kaupunki on käynnistänyt asemakaavamuutoksen Suvantosillan itäpäässä sijaitsevalle VR-Yhtymä Oyj:n omistamalle tontille osoitteessa Tiaisenkatu 7. Kaavamuutoksessa hakijan tavoitteena on purkaa tontilla nykyisin sijaitseva vanha VR:n tiilinen konttorirakennus ja rakentaa tontille enintään kaksi uutta asuinkerrostaloa. Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt kaupungin ja VR-Yhtymä Oyj:n välisen kaavoituksen käynnistämispöytäkirjan 11.6.2024.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue kuuluu Joensuun taajamatoimintojen alueeseen (A). Suvantokatu on merkitty pääkatuna ja viereinen Karjalan rata nopean junaliikenteen ratana.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1971, jossa tontti on osoitettu yhdistettyjen teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TTVL). Tontin kerrosluku on II ja rakennusala nykyisen rakennuksen laajuinen, 1950 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavamuutosta ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020, jossa tontin alue kuuluu pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP). Yleiskaavassa suunnittelualue on osa rautatien ja Tiaisenkadun väliin sijoittuvaa ”Tiaisenkadun miljöö” seudullisesti merkittävää rakennuskulttuurialuetta. Kaavamääräyksen mukaan ”mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohteisemmassa suunnittelussa”. Yleiskaavaa varten tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä on mainittu rakennuskulttuurin näkökulmasta vähintään seudullisesti arvokkaiksi luokitellut rakennusryhmät ja rakennukset tai rakennelmat. Selvityksessä on mainittu suunnittelualueella sijaitseva VR:n konttorirakennus. (Lähde: Suoranta Outi: Joensuun seudun kulttuuriympäristöselvitys. Joensuun seutu, Joensuu 2006). Rakennusta ei ole kuitenkaan osoitettu yleiskaavakartalla seudullisesti merkittävänä rakennuskulttuurikohteena. Se ei myöskään sisälly vuonna 1998 allekirjoitettuun valtakunnalliseen sopimukseen menettelytavoista valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämiseksi ja suojelemiseksi. Joensuun rautatieasema-alueeseen liittyvät sopimuksessa mainitut kohteet on nyttemmin suojeltu asemakaavalla lukuun ottamatta tavaramakasiinia, joka on tuhoutunut tulipalossa.

7.8.2024

## LAUSUNTO

### Alueidenkäyttö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kaavan tavoitteita ja kaava-suunnittelua varten tehtäviä selvityksiä ja arvioitavia vaikutuksia on kuvattu varsin niukasti. OAS:ssa mainitaan, että kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan hankkeen kannalta olennaiset selvitykset, näitä selvityksiä kuitenkin yksilöimättä. Sijaintipaikan ja suunnitellun asumiskäytön vuoksi pitää tehtävät selvitykset kuitenkin suunnitella ja yksilöidä tarkemmin. Sijaintipaikan kohdistuu useita häiriö- ja riskitekijöitä, joilla on suuri merkitys erityisesti asuinkäytön näkökulmasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on esitelty yleisötilaisuudessa 27.6.2024. Yleisötilaisuudessa esitetty aineisto ja videotallenne tilaisuudesta ovat nähtävillä kaupungin kaavoituksen internet-sivuilla. Tässä aineistossa kaavamuutoksen tavoitteita ja kaavoitusta varten tehtäviä selvityksiä on tuotu OAS-asiakirjaa tarkemmin esille. Kaavoitusta varten tehtävistä selvityksistä aineistossa mainitaan melu- ja tärinäselvitykset (rautatie ja Suvantokatu, uusi kiertoliittymä), hulevesiselvitys, tontilla sijaitsevan rakennuksen historiaselvitys, maisema- /kaupunkikuvaselvitys sekä mahdollisesti pilaantuneiden maa-alueiden selvitys. Nämä nyt jo kaavatyön käynnistämisenvaiheessa tunnistetut selvitystarpeet ovat kaavoitettavan kohteen osalta aiheellisia ja mainittujen selvitysten laatimistarve olisi syytä esittää myös OAS-asiakirjassa. Lisäksi tässä sijainnissa on huomioitava ja selvitettävä ne vaikutukset ja riskit, joita aiheutuu Joensuun ratapihan vaarallisten aineiden kuljetuksista (VAK) ja näiden aineiden väliaikaisesta varastoisesta ns. VAK-raiteella.

Yleisötilaisuuden aineistossa on esitelty myös kaavahankkeen hankekortti, jossa mainitaan, että kaavaluonnosvaiheessa alueelle esitetään 2-3 vaihtoehtoisia kaavaratkaisua. ELY-keskus pitää hyvänä useiden erilaisten ratkaisuvaihtoehtojen tutkimista alueelle. Vaihtoehdot on luontevaa esitellä ja arvioida kaavan luonnosvaiheessa.

Asemakaavamuutosta ohjaavassa Joensuun seudun yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP). Kaavamääräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan pääosin asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin (omakotitalot, paritalot, kytketyt pientalot, rivitalot). Kohdealue rajoittuu kerrostaloalueeseen, joka on merkitty täydennysrakennettavaksi (AKR). Kun otetaan huomioon kohteen sijainti ja seudullisen yleiskaavan yleispiirteinen tarkkuustaso, jää asemakaavoitukseen liikkumavaraa kohteen täsmällisen käyttötarkoituksen ja rakentamisen tavan osalta. Kerrostalorakentaminen on yleiskaavan sisältö ja yleispiirteisyys huomioiden mahdollista.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Suunnittelualueella sijaitsee VR:n vanha konttorirakennus. ELY-keskuksen tiedossa rakennuksesta on varsin niukat inventointitiedot (2006), joissa ei

7.8.2024

ole tuotu esiin esimerkiksi rakennuksen ajoitusta, käyttöhistoriaa eikä suunnittelijaa. Rakennus- ja huoneistorekisterin (RHR) mukaan kohde olisi valmistunut vuonna 1935. On kuitenkin huomioitava, että RHR:n ajoitustiedot eivät välttämättä ole aina oikeita.

Joensuun seudun yleiskaavassa VR:n vanha konttorirakennus on osa Tiaisenkadun miljöötä. Kaavaa varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (Outi Suoranta 2005) Tiaisenkadun miljöön kohdalla on erikseen mainittu VR:n konttorirakennus. Ko. yleiskaavassa Tiaisenkadun miljöön kaavamääräys on: *“Merkinnällä on osoitettu yleiskaavaa varten tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä rakennuskulttuurin näkökulmasta vähintään seudullisesti arvokkaiksi luokitellut rakennusryhmät ja rakennukset tai rakennelmat. Mahdollinen suojelun tarve ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.”*

Kohteesta tulee tehdä rakennushistoriallinen selvitys. Itse kohteen historian ja nykytilan lisäksi selvityksessä olisi tarkasteltava rakennuksen historiallista ja nykyistä asemaa osana Joensuun rautatieasema-aluetta. Selvityksessä olisi syytä tuoda esiin myös rakennuksen arvot. Vasta selvityksen laatimisen jälkeen on mahdollista tarkastella sitä, edellyttääkö kohde tai osa siitä erityistä merkintää kaavassa rakennuksen säilyttämiseksi. Kaavaprosessin aikana olisi selvitettävä myös rakennuksen kunto.

Mikäli kaavaratkaisussa päädytään uudisrakentamista sallivaan vaihtoehtoon, olisi uudisrakentamisen arkkitehtuurin laatu varmistettava kaavassa. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvassa poikkeuksellisen näkyvällä paikalla. Lisäksi uudisrakentamisessa olisi otettava huomioon Tiaisenkadun pientalomiljöö.

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun on lisäksi osallistunut maankäyttöasiantuntija Pekka Piipari.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Joensuun kaupunki  
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikennevastuualue  
Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo