



Joensuun kaupunki  
kirjaamo@joensuu.fi

Viite: Lausuntopyyntö 27.9.2023

## Lausunto Rantakatu 31 (konservatorio) asemakaavamuutoksen ehdotuksesta

### ASIAN KUVAUS

Joensuun kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa Rantakatu 31 asemakaavamuutoksesta. Lausunto kaavaluonnoksesta toimitettiin 10.10.2022.

Kaavamuutoksen laadinta on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia entisen kauppaoppilaitoksen Yläsatamakadun puolelle sijoittuvan siiven suojelua ja mahdollista uutta käyttöä. Rantakadun puolelle suunnitellaan uudisrakentamista.

Kaavamuutoksen laadintaa ohjaa Joensuun keskustan osayleiskaava. Keskustan osayleiskaavassa kaavoitettava alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Lisäksi alue sijoittuu rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaan miljöökohteen alueelle (ma 107).

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava vuodelta 2002. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) sekä katualueeksi.

### LAUSUNTO

Kaavaratkaisu on muuttunut luonnosvaiheessa esitetystä. Rakennusoikeuden määrä on vähentynyt (4700 k-m<sup>2</sup> → 4100 k-m<sup>2</sup>). Kaavassa osoitetaan yhden tontin sijasta kaksi tonttia. Rakennusalojen määrää on vähennetty kolmesta kahteen. Lisäksi merkinnällä sr-1 osoitettavan konservatoriorakennuksen Yläsatamakadun puoleisen siiven rakennusala on supistettu siten, että rakennuksen kaakkoiskulman teräs-lasirakenteinen sisäänkäynti jää rakennusalan ulkopuolelle.

27.10.2023

### **Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavatyössä on hyödynnetty Joensuun keskustan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä laadittua meluselvitystä. Meluselvitys on laadittu sillä olettamalla, että Rantakatu 31:n rakennukset muodostavat yhtenäisen massan, mikä rajaa sisäpihalle kantautuvaa melua. Kaavaehdotuksessa osoitetaan kaksi rakennusalaa, jotka ovat erillään toisistaan. Näin ollen Rantakadun liikennemelu tulee todennäköisesti kantautumaan kaavaehdotuksessa osoitetulle leikki- ja oleskelualueeksi varatulle alueen osalle. Kaavan yleisiä määräyksiä on syytä täydentää siten, että rakennuslupahakemukseen on sisällytettävä meluselvitys ja tarvittaessa suunnitelma rakenteista, joilla toteutetaan ulko-oleskelualueiden riittävä melusuojaus.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Luonnosvaiheen vastineessa todetaan, että suojellun rakennuksen Yläsatamakadun puoleiseen julkisivuun on mahdollista toteuttaa ranskalaiset parvekkeet. Ranskalaisia parvekkeita ja muita vastaavan tyyppisiä muutoksia ei tulisi kaavalla sallia. Näin konservatorion rakennusmassan ainoa julkisivu, joka on säilyttänyt asunsa jo vuosikymmeniä, säilyisi entisessä asussaan ja se tulisi pitkälti kannattelemaan jatkossakin rakennuksen kulttuurihistoriallisia ja arkkitehtonisia arvoja. Kaavan avulla voitaisiin kuitenkin mahdollistaa Yläsatamakadun puoleisen julkisivun palauttaminen alkuperäiseen asuunsa. Tämä ei tulisi heikentämään suojellun rakennusosan arvoja.

Ylipäätään kaavaselostuksessa ja -kartalla olisi tuotava selvemmin esille muutokset, joita suojellun rakennuksen julkisivulle on mahdollista tehdä. Epäselväksi esimerkiksi jää, sallii kaava palauttaa Yläsatamakadun julkisivun alkuperäiseen asuunsa. Kaavaselostuksessa olisi myös avattava konserttisalin kohtaloa.

Suojeltua rakennusta koskeviin kaavamääräyksiin esitetään lisättäväksi, että sisätilojen alkuperäisiä rakenteita, kuten kaiteita, ikkunoiden alla olevia pattereita, portaita ja ovia sekä arvokkaimman sisätilan eli konserttisalin elementtejä olisi pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Koska suojeltu rakennuksen osa tulee kokemaan suuria muutoksia, voidaan edellä mainituilla pienillä detaljeilla osaltaan ilmentää jatkossakin rakennuksen alkuperäisyyteen liittyviä arvoja.

Luonnosvaiheen tavoin esitetään, että aurinkokeräimiä rakennuksen Yläsatamakadun puoleiselle jyrkälle, katutasossa näkyvälle lappeelle ei sallitaisi. Tämä tulisi heikentämään suojellun rakennuksen kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa.

27.10.2023

Lausunnon on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Viljam Jokinen ja ratkaisut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun on lisäksi osallistunut maankäyttöasiantuntija Pekka Piipari. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Jakelu

Joensuun kaupunki, kaavoitus

Tiedoksi

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo