



Joensuun kaupunki
kirjaamo@joensuu.fi

Lausuntopyyntö 8.1.2025

Tiaisenkatu 7, asemakaavamuutos, 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.

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-m².

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".

LAUSUNTO

Alueidenkäyttö

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty kolme vaihtoehtoista ratkaisua tontin käyttöön ottamiseksi kerrostalorakentamiseen (vaihtoehdot Ve1, Ve2 ja Ve3). Kaikissa vaihtoehdoissa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jossa asunnot saa tehdä myös palveluasuntoina. Vaihtoehdoista Ve1 ja Ve2 ovat pelkästään uudisrakentamisen vaihtoehtoja, joissa tontin rakennusoikeus on 5600 k-m², ja Ve3 on osittaisen rakennussuojelun ratkaisumalli, rakennusoikeus 4400 k-m².

31.1.2025

Melu ja tärinä

Valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (993/1992) sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa. Ympäristöministeriön asetuksessa (796/2017 ja muutos 360/2019) on annettu vaatimukset uuden rakennuksen melun- ja tärinäntorjunnalle.

Suunnittelualueelle on tehty liikennemeluselvytys (Sitowise Oy, 2024) sekä tärinä- ja runkomeluselvytys (Sitowise Oy, 2024). Selvitykset on tehty vain kaavavaihtoehdon Ve1 mukaisen ratkaisun osalta. Selvityksissä on todettu sekä alueelle kohdistuvan liikennemelun että tärinän ja runkomelun osalta tarpeet suojaustoimenpiteille alueen asuinkäyttöön ottamisen myötä.

Kaavaselostuksessa todetaan, että melua sekä tärinää ja runkomelua koskevat määräykset esitetään lopullisessa kaavaehdotuksessa, kun tontin lopullinen ratkaisumalli on selvinnyt. Kaavaehdotusta varten tulee laatia riittävät selvitykset melun sekä tärinän ja runkomelun leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Kaava-alueella olemassa olevasta rakennuksesta on tehty rakennushistoriaselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2024). Sen mukaan rakennus on valmistunut Tie- ja vesilaitoksen korjaamo- ja varastorakennukseksi vuosina 1935–1936, ja kohteen on suunnitellut arkkitehti Thure Hellström. Rakennus edustaa teollisuusrakentamista, joka on sittemmin muutettu toimistokäyttöön. Rakennuksen Tiaisenkadun puoleista siipeä on korotettu yhdellä kerroksella vuonna 1951. Rakennuksen julkisivuissa on paljon alkuperäisyyttä, mutta toisaalta siinä on myös useiden aikakausien kerrostumia. Kaupunkikuvassa Tiaisenuiston julkisivu on merkittävämmässä asemassa kuin aikoinaan pääjulkisivuna toiminut, pitkälti Suvantosilla kupeessa oleva pohjoisjulkisivu.

Rakennuksesta on tehty kuntoselvitysraportti (Sitowise Oy, 2024). Selvityksen mukaan rakennus on kuntoluokituksestaan välttävässä tai heikossa kunnossa. Rakennuksen säilyttämistä harkittaessa tulee kysymykseen vain laajamittainen peruskorjaus, jossa rakennus puretaan kantavaan runkoonsa saakka, jotta nykyvaatimukset rakenneratkaisujen, sisäilman laadun ja käytettävyyden puolesta voidaan täyttää. Rakennuksen korjausaste on 95–97 %. Karkea kustannusarvio mahdolliselle peruskorjaukselle on 6–7 miljoonaa euroa. Selvityksessä ei kerrota, mitä käyttötarkoitusta varten korjaus on ajateltu tehtävän.

Kaavaluonnoksen selostuksen mukaan kaavoittaja oli laatinut kolme tontinkäyttöluonnosta. Näiden luonnosten pohjalta oli hahmottunut kaavoittajan ja kiinteistönomistajan kanssa kolme kaavaratkaisuvaihtoehtoa. ELY-keskuksen mielestä sekä kaupunkikuvallisesti että rakennetun kulttuuriympäristön kannalta kestävimmit ratkaisut on esitetty nimenomaan tontinkäyttöluonnoksissa. Näistä vaihtoehto 1 olisi säilyttänyt kaupunkikuvallisesti arvokkaimman osan entisestä Tie- ja vesirakennushallituksen (TVH)

31.1.2025

rakennuksesta mahdollistaen samalla mittavaa uudisrakentamista. Vaihtoehto olisi kuitenkin edellyttänyt 12-kerroksiselta asuinkerrostalolta joensuulaisittain laadukasta arkkitehtuuria.

Kaavaluonnoksen vaihtoehtoon Ve3 liittyy entisen TVH:n rakennuksen säilyttäminen ja suojelu. Kohteen merkittävimmät arvot liittyvät Pielisjoen itärannalla Joensuun kantakaupungin kohdalla olleeseen mittavaan teollisuustoimintaan, jonka rakennetusta ympäristöstä on säilynyt tähän päivään hyvin vähän. Tässä mielessä entinen TVH:n rakennus on harvinainen teollisuushistoriallinen kohde. Lisäksi kohde on ollut Valtionrautateiden (VR) toimistorakennuksena, näin sillä on historiallista todistusvoimaa Joensuun rautatieaseman alueen monipuolisesta toimintahistoriasta. Rakennuksen ulkoisesta asusta voidaan hahmottaa alkuperäiset piirteet. Vuoden 1951 jälkeen rakennuksen massa ja ulkoinen hahmo ovat kokeneet verratien pieniä muutoksia. Kaupunkikuvallisesti TVH:n rakennus on päätepiste seudullisesti arvokkaaksi osoitetulla Tiaisenkadulla.

Entisen TVH:n rakennuksen tulevaisuuden ratkaisussa on otettava huomioon rakennuksen kunto. Kuntoselvitysraportti toteaa, että rakennuksen säilyttämistä harkittaessa tulee kysymykseen vain laajamittainen peruskorjaus, jossa rakennus puretaan kantavaan runkoonsa saakka. Ongelmana selvityksessä on, että se ei kerro, mihin käyttötarkoitukseen korjaustoimet on suunniteltu. Tällä on vaikutusta korjauskustannuksiin.

Kaavaratkaisuvaihtoehto Ve3:ssa TVH:n rakennukseen osoitetaan auto-paikkoja ja asumisen aputiloja. Kuntoselvitysraportin perusteella edellä mainittuja toimintoja voidaan käyttää TVH:n rakennuksessa. Kunnostamiskustannuksien kohdalla tulee ottaa huomioon, että kunnostettavaksi tulisi vain osa rakennuksesta ELY-keskus toivoo kaavaratkaisutarkastelua, jossa osa rakennuksesta voisi säilyä tontilla.

Kaikissa kaavaratkaisuissa tontille mahdollistetaan joensuulaisittain merkittävää ja korkeaa kerrostalorakentamista. Kaavahankkeen suunniteltu rakentaminen sekä suunnittelualue ovat kaupunkirakenteessa ja -kuvassa poikkeuksellisen näkyvällä paikalla ja keskeisessä sijainnissa. Jokainen kaavavaihtoehto muuttaa Tiaisenkadun pohjoisosan pienimittakaavaista kaupunkikuvaa radikaalisti. Muutoksia tulee myös Niinivaaran kaupunkimaisemaan.

Kaavaluonnoksissa on otettu huomioon kaupunkikuvaa ja rakentamisen materiaaleja koskevia määräyksiä. Tästä huolimatta tulisi kaavamääräyksiin sisällyttää täsmällisemmät suunnittelun laatua koskevat määräykset. Tällä hetkellä määräykset ovat liian tulkinnanvaraisia. Arkkitehtuurin laatua koskevien määräyksien tarkentaminen auttaisi varmistamaan, että kaupunkikuvallisesti merkittävälle ja herkällekin paikalle syntyisi ympäristöä kohentavaa ilmettä. Vaarana on kaupunkikuvallinen vaurio, jonka ajalliset vaikutukset voivat ulottua pitkälle tulevaisuuteen.

Laadukkaat havainnekuvat eri vaihtoehtoista auttavat hahmottamaan vaikutuksia kaupunkikuvaan. Ylipäätään vaikutukset sekä kaupunkikuvaan että rakennettuun kulttuuriympäristöön on arvioitu pääosin

31.1.2025

asianmukaisesti. Kaavan edetessä ja valitun vaihtoehdon täsmentyessä vaikutusten arviointia olisi hyvä vielä tarkentaa. Esitetään esimerkiksi tarkasteltavaksi kaupunkimaisemallisia näkökohtia, joissa olisi tutkittava uudisrakentamisen vaikutuksia katselukokemuksiin ennen kaikkea Pielisjoen itärannan puistoista ja Ilosaaresta.

Keskussairaala ja Pielisensuun kirkko ovat Niinivaaran keskustan suuntaan avautuvan kaupunkimaiseman tärkeimmät maamerkit, joiden asema tulee huomioida. Kaavaluonnoksen havainnekuvien perusteella rakentamisella ei näyttäisi olevan haitallista vaikutusta näiden arvorakennusten kaupunkikuvalliseen asemaan.

Maaperän pilaantuneisuus

Ramboll Finland Oy:n tekemän maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin perusteella kohteessa ei ole nykyisellä maankäytöllä riskiperusteista maaperän puhdistustarvetta. Maaperä sisältää tutkimuksen perusteella haitallisia aineita, kuten öljy-yhdisteiden keskiraskaita ja raskaita jakeita sekä arseenia ja kuparia.

Kun alueen maankäyttöön on tulossa muutoksia, maaperän puhdistustarve on arvioitava suunniteltu asumiskäyttö huomioiden uudelleen. Mikäli kiinteistöllä sijaitseva tiilirakennus otetaan asuinkäyttöön, tulee rakennuksen alapuolinen maaperä selvittää ja puhdistamistarve arvioida. Vastaavasti, jos rakennus puretaan ja alueelle rakennetaan asuinkäyttöön uudisrakennus, on maaperässä olevat haitta-aineet ja rakennuksen purkamisen yhteydessä mahdollisesti vapautunut asbesti huomioitava maanrakennustöiden aikana. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tai haitta-aineita sisältävän maa-aineksen hyötykäytöstä kaivualueella tulee tehdä ympäristönsuojelulain 136 §:n mukainen ilmoitus ELY-keskukselle, ja vuoden 2026 alusta valtion lupa- ja valvontavirastolle.

Rakennuksesta on tehty asbesti- ja haitta-ainekartoitus (Insinööritoimisto 2K Oy, 2021), jonka yhteydessä rakennuksesta on selvitetty myös muut haitallisia aineita sisältävät materiaalit ja niiden jäteluokitus. Tältä osin voidaan todeta, että tutkimukset ja selvitykset edustavat niitä rakenteen osia, joihin tutkimukset on kohdennettu. Rakennuksen asuinkäyttöön ottaminen tai purkaminen edellyttää kartoituksessa esiin tuotujen asbestin ja muiden haitallisia aineita sisältävien materiaalien erillistä purkamista ennen varsinaisiin toimenpiteisiin (rakennuksen uudelleenkäyttö tai purkaminen) ryhtymistä. Rakennuksen purkamisen seurauksena maaperään voi joutua myös rakenteista peräisin olevaa asbestia. Tämä on mahdollista silloin, jos rakennuksen asbestikartoituksen ulkopuolelle jääneissä rakenteissa on käytetty asbestia.

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen ja ympäristöasiantuntija Petri Naumanen.

31.1.2025

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

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