

03.02.2025

44/00.01.06/202503.02.2025

Joensuun kaupunki /  
kaupunkirakennepalvelut  
kirjaamo@joensuu.fi

Viite Lausuntopyyntö, 8.1.2025

**Asia JOENSUU, lausunto Tiaisenkatu 7 asemakaavaluonnoksesta**

Joensuun kaupungin kaavoitus pyytää Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa Tiaisenkatu 7 asemakaavamuutoksen luonnoksesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta ja lisätä sen rakennusoikeutta. Hakijan (Rakennusliike Soimu Oy) tavoitteena on purkaa tontilla sijaitseva vanha tiilinen konttorirakennus ja muuttaa tontti asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on tarkoitus rakentaa kaksi uutta asuinkerrostaloa. Kaavaluonnosvaiheessa esitellään kolme vaihtoehtoista ratkaisua (Ve1, Ve2 ja Ve3), joissa uudisrakentamisen korkeus vaihtelee kuudesta kymmeneen kerrokseen.

Suunnittelualue sijaitsee Niinivaaran kaupunginosassa, Joensuun rantapuistovyöhykkeen ja rautatieasema-alueen valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen välittömässä läheisyydessä. Joensuun seudun yleiskaavassa alue osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi ja Tiaisenkadun miljöö on huomioita seudullisesti merkittävänä rakennuskulttuurialueena, jonka mahdollinen suojelun tarve tulee ratkaista yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Kaavatyön tueksi on laadittu muun muassa konttorirakennusta koskeva kuntoselvitysraportti (Sitowise Oy) ja rakennushistoriaselvitys (A-Insinöörit Oy) sekä melu- ja värinäselvityksiä (Sitowise Oy) Selvitykset on tehty 2024.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo tutustunut kaavaluonnokseen ja lausuu siitä seuraavaa.

Tiilisen konttorirakennuksen kunto

Suunnittelualueella sijaitsee Thure Hellströmin suunnittelema Karjalan tie- ja vesirakennuspiirin (myöh. TVH) korjaamo- ja varastorakennukseksi vuonna 1936 valmistunut rakennus. Korjaamo- ja varastotoiminnan jälkeen rakennus on palvellut VR:n toimistorakennuksena. Kuntoselvitysraportissa rakennuksen valmistumisajankohdaksi arvellaan 1960-lukua. Selvityksen alussa sivulla 2 todetaan, että rakennus on pääosin peruskuntoinen, mutta johtopäätöksissä kuntoarvio on muuttunut välttäväksi tai heikoksi. Selvityksessä tuodaan esille, että esimerkiksi vesikatot ovat havaintojen mukaan hyvässä kunnossa, ja havaintoa vahvistaa muun muassa se, ettei sisäpuolella havaittu yhtäkään vesivuotoa. Lisäksi raportissa esitetään seuraavat kuntoon liittyvät huomiot: Ikkunat ovat 3-lasisia puuikkunoita, jotka ovat havaintojen mukaan sisäpuolelta varsin hyväkuntoisia. Ovet ovat puu- tai metalliovia ja niissä todettiin lähinnä normaalista kulumisesta aiheutuneita pintavauriota. Ikkunoiden ja ovien säilyttämisen todetaan olevan mahdollista huoltokorjauksilla. Selvityksestä ei käy ilmi, että rakennuksen massiivitiilirungossa olisi merkittäviä ongelmia.

Suurimmat ongelmat todettiin rakennuksen kellarikerroksen lämmönjakohuoneessa sekä talotekniikassa. Lisäksi rakennuksen julkisivuissa todettiin pienempiä korjausta vaativia kohtia. Julkisivuissa havaittiin mm. laastisaumojen rapautumista, tiilien halkeilua ja pakkasrapautuman aiheuttamaa säröilyä. Lisäksi sokkeleissa todettiin yksittäisiä raudoitusten korroosiovaurioita ja halkeamia.

Edellä listattujen seikkojen perusteella kuntoselvityksen arvio yli 95 % korjausasteesta kuulostaa varsin korkealta. Selvityksessä ei tosin todeta, mihin käyttötarkoitukseen korjauksella pyrittäisiin. Historiallisissa kohteissa lähtökohdaksi tulisi ottaa resurssiviisaat ja säästävät korjaustoimenpiteet.

#### Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kulttuuriympäristön näkökulmasta kaavahankkeen tavoitteena tulisi olla yleiskaavassa osoitetun seudullisesti merkittävän rakennuskulttuurialueen eli Tiaisenkadun miljöö säilyttäminen ja turvaaminen. Kaavaluonnoksessa esitetyissä vaihtoehtoissa miljöö ja kaupunkikuva kokisivat merkittäviä muutoksia massiivisen uudisrakentamisen sekä rakennusperinnön häviämisen myötä.

Kuten kohteesta laaditussa rakennushistoriaselvityksessä tuodaan esille, olemassa oleva tiilirakennus päättää Tiaisenkadun pientalojen säännöllisen jonon ja rakennuksen mittakaava, harjakatto ja muurattu päätyjulkisivu toimivat eräänlaisena jatkumona pientaloille.

Joensuun kaupunkialueella ei ole juurikaan säilynyt vastaavia rakennuksia, ja nykyisen, lähes 90 vuotta vanhan ja ulkomuodoltaan eheänä säilyneen rakennuksen purkaminen merkitsi yhden jäljelle jääneen häviämistä. Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta paras vaihtoehto olisi säilyttää merkittävän arkkitehdin suunnittelema, teollista todistusvoimaa omaava rakennus.

#### Vaikutukset kaupungin ilmastotavoitteisiin

Kulttuuriympäristöarvojen lisäksi museo haluaa korostaa lausunnossaan Joensuun kaupungin ilmastotavoitteita ja kaavan vaikutusta näihin. Joensuun kaupunki on asettanut itselleen kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita: *Joensuu, ilmastopolitiikan edelläkävijä – Joensuu on hiilineutraali jo vuonna 2025.*

Joensuun kaupunki sai Ympäristöministeriön myöntämää rahoitusta Hiilineutraali kiertotalouskaupunki – suunnitellen ja rakentaen (HIKKA) -hankkeelle. Hankkeessa kehitetään pysyviä toimintamalleja kiertotalouden ja vähähiilisuuden huomioimiseksi Joensuun kaupungin kaupunkiympäristön toimialan toiminnassa suunnittelusta toteutukseen. Hankkeen tarkoituksena on muuttaa Joensuun kaupungin kaupunkiympäristön toimialan toimintatapoja pysyvästi niin, että kaikessa toiminnassa otetaan huomioon kiertotalouden ja vähähiilisuuden näkökulmat. Museon mielestä em. näkökulmat tulee ottaa myös kaavahankkeissa huomioon.

Uusimpien tutkimusten mukaan (mm. Ympäristöministeriön julkaisu *Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot, 2021*) olemassa olevan rakennuksen korjaaminen on ilmastomuutoksen hillitsemiseksi kannattavampaa kuin rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen. Purkamisella paitsi heitetään hukkaan materiaalia ja tehtyä työtä myös aiheutetaan päästöjä. Purkamisen ja uuden rakentamisen sijaan

tulee miettiä ja ideoida vaihtoehtoisia ratkaisuja. Ilmastokriisin aikakaudella rakennusten purkamisen tulisikin olla viimeinen vaihtoehto.

Esimerkiksi muissa isoissa kaupungeissa vastaaviin kohteisiin on pyritty ideoimaan ja löytämään uutta toimintaa ja käyttöä. Tässäkin tapauksessa rakennuksen säilyttäminen ja vaihtoehtoisten tila- ja tonttiratkaisujen tutkiminen tukisi Joensuun kaupungin tavoitetta hiilineutraaliudesta. Usein myös aika ja huolellinen harkinta voivat synnyttää uusia ideoita ja ajatuksia rakennusten jatkokäytölle – vastaavasti kiireelliset ja harkitsemattomat päätökset purkamisesta ovat rakennusperinnön säilymisen kannalta lopullisia.

### Kokonaisratkaisu

Suunnittelualueeseen sisältyy rakennushistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, joiden säilyminen on nyt esitetyissä kaavaratkaisuvaihtoehdoissa uhattuna. Kulttuuriympäristöarvojen lisäksi hankkeessa on hyvä pohtia, onko uusien asuinrakennusten rakentaminen vilkkaasti liikennöityjen tie- ja rataväylien varteen asumisviihtyvyydenkään kannalta paras vaihtoehto. Asiassa on syytä huomioida myös melun ja tärinän vaikutukset kokonaiskuvaan: museon käsityksen mukaan nyt esitetyt suunnitelmat vaatisivat piha-alueen ympärille jopa 3 metriä korkeat meluaidat, jotka osaltaan vaikuttavat alueen ja miljöön esteettisyyteen ja viihtyvyyteen.

Joensuun kaupunki on viime vuosina kehittänyt ja kaavoittanut Pielisjoen varren (Penttilänranta) aluetta, ja alueesta onkin muodostunut otollinen uusien asuinkerrostalojen tarpeisiin. Kaavahankkeessa esitetyn kaltainen korkea rakentaminen olisi hyvä keskittää esimerkiksi tuolle alueelle.

Yhteyshenkilönne Pohjois-Karjalan alueellisessa vastuumuseossa ovat intendentti Mikko Westman (mikko.westman@joensuu.fi, puh. 050 305 8408) sekä korjausrakentamisen asiantuntija Teemu Kuivalainen (teemu.kuivalainen@joensuu.fi, puh. 050 521 2652).

museonjohtaja

Tarja Raninen-Siiskonen

intendentti

Mikko Westman

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamossa.

JAKELU

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto  
Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Museovirasto