

Torikatu 50 kaavaehdotus – Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavanlaatijan vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.2.- 6.3.2023 välisen ajan. Tällöin saatiin 3 lausuntoa ja 7 muistutusta. Luonnosvaiheessa mielipiteitä oli 37 eli kannanottojen määrä supistui selvästi.

Kuten valmisteluvaiheen kuulemisessakin, lausunnot ja muistutukset keskittyivät kulttuuriarvojen huomioimiseen ja olivat suurelta osin saman sisältöisiä. Tästä syystä on päätetty antaa yhteinen vastine, jolloin saadaan paremmin kokonaiskuva asiassa.

Vastine on kuvattu siten, että ensin on asiakirjassa tiivistettynä kaavakarttaan esitetyt muutokset. Sitten varsinainen vastine ja sen perässä tiivistettynä tulleet lausunnot ja mielipiteet. Kunkin vastinekappaleen perässä on suluissa, kenen lausuntoon vastine erityisesti liittyy. Muistutusten osalta lukee suluissa ”muistutukset” tai jos kyseessä selvästi vain muutama muistutus niin kyseisen muistutuksen numero.

TIIVISTELMÄ:

Kaavakarttaan on tehty seuraavat tarkennukset:

- Suojeluskuntatalolle on tehty tarkentava srs -rajaus (rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus).
- SRS – ja K -korttelialueille merkintään lisätty tonttia koskeva pihasuunnittelumääräys, samoin kun on AL/s korttelialueella.
- RTV -talon osalta kerroskorkeusmääräys on poistettu ja korvattu tekstimuotoisella lisämääräyksellä.
- RTV talon ja Sandkvistin talon talousrakennuksille on osoitettu kerroskorkeus (I) ja rakennusala rajattu tarkemmin ja ulkonäkömääräys lisätty. Samalla yleisempi määräys poistettu.
- Piha-alueita on korostettu yleismääräyksellä.
- Kaavamääräykseen lisätty alueen kuuluminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).
- V-1 merkintä muutettu VP/s merkinnäksi.
- Ulkoilureitti lisätty postuneen Y -tontin VP/s alueelle.
- RTV talossa rajattu asuntojen maksimimäärä (12).
- Sandkvistin talon käyttötarkoitus muutettu AL > K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue).

Kaupunkisuunnittelu

- Autopaikkamääräys on täydennetty AL ja K korttelialueilla: 1 ap / kerrosalan 100 m² kohti.
- Lisätty kansallinen kaupunkipuistomerkintä

Kaavanlaatijan yhteinen vastine:

Kuulemisessa tuli esiin toive laajemman kokonaisuuden saman aikaisesta etenemisestä. Vaiheittain eteneminen on kuitenkin perusteltua Mäntykankaan osalta alueen laajuuden ja haasteellisuuden johdosta. Rajaus katsottiin mahdolliseksi koska vesitornin alue muodostaa oman kokonaisuuden ja rakennukset ovat luonteeltaan julkisia. Vastaavalla periaatteella on laadittu asemakaavan muutos (hyv. 20.3.1996) viereiseen seurakunnan kortteliin nro 10. Lisäksi on syytä huomioida, että meneillään on diplomityö koko Mäntykankaan osalta ja tästä työstä saadaan pohjaa jatkosuunnittelulle. Asiaan liittyy myös valtuustoaloite 14.11.2022 sekä siihen annettu vastaus, hyväksytty 13.3.2023 § 20. (ELY, Museo, muistutukset)

Suojeluskuntatalolle voidaan osoittaa selkiyttävä erillinen srs -rajaus (rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus) vaikka kohde sijoittuukin SRS -korttelialueelle. Piha ja muuta suunnittelua ohjaa valtioneuvoston päätös kuitenkin riittävästi ja se huomioi valtakunnallisesti arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön. Tontin suunnittelun yleinen osio on syytä kuitenkin kirjata koskemaan myös SRS korttelialuetta, kun se ehdotuksessa oli kirjattu vain AL/s korttelialueelle (ELY, Museo, muistutukset).

RTV-talon osalta kerrosaluku poistetaan ja kaavamääräystä ullakkokerroksen osalta täydennetään seuraavasti "RAKENNUKSEN ULLAKKO - JA KELLARIKERROKSESSA SAADAAN MUUTTAA TILOJA KERROSALAAN LASKETTAVIKSI TILOIKSI". Kerroskorkeus (I) osoitetaan kuitenkin talousrakennukselle ja se rajataan tarkemmin. (ELY, muistutukset)

Piha-alueiden suunnittelun periaatteita voidaan tarkentaa seuraavilla alueen luonnetta korostavilla määräyksillä (ELY, MUSEO, muistutus 2):

- ULKOALUEILLA KAUPUNKIKUVALLISESTI JA YMPÄRISTÖKOKONAISUUDEN KANNALTA ARVOKAS PUUSTO JA MUUT ISTUTUKSET ON SÄILYTETTÄVÄ JA TARVITTAESSA UUSITTAVA SITEN, ETTÄ KAAVA-ALUEEN VEHRÄ OMINAISLUONNE JA KAUPUNKIKUVALLINEN MERKITYS SÄILYVÄT.

- PINTAMATERIAALEINA TULEE SUOSIA NURMI-, KIVITUHKA- JA SORAPINTAA SEKÄ LUONNONKIVEA JA BETONILAAATTOJA.

Kaupunkisuunnittelu

Piharakennusten rajausta on tarkennettu sekä RTV -talon että Sandkvistin talon osalta. Samalla on lisätty "t" kuvaamaan talousrakennuksen rakennusala. RTV talon osalta talousrakennuksen rakentaminen kiinni päärakennukseen ei ole mahdollista, samoin talousrakennuksen pituutta on rajattu (ei koko rajan mitta). Määräykseen on lisätty myös talousrakennuksen rakennustapaa kuvaavat määräykset (ELY, MUSEO, muistutukset).

RAKENNUSALA, JOLLE SAA RAKENTAA MITTAKAAVALTAAN JA ULKOASULTAAN YMPÄRISTÖÖNSÄ SOPIVAN TALOUSRAKENNUKSEN. TALOUSRAKENNUKSESSA TULEE KÄYTTÄÄ ALUEELLE TYYPILLISTÄ MUOTOKIELTÄ, MATERIAALEJA, VÄREJÄ JA RAKENTAMISTAPAA.

Kaavakartan yleismääräyksiin lisätään huomio sen kuulumisesta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ELY, muistutus 2).

V-1 merkintä on muutettu VP/s merkinnäksi. VP/s alueita koskee myös yllä mainittu yleinen määräys (Museo, muistutukset)

AL/s ja K alueiden määräykseen lisätään: "Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa ennen rakennuslupaa koskevan päätöksen antamista". (MUSEO).

Koska talousrakennus on määrätty nyt tarkemmin jää pihan puoleista rakentamista koskeva yleisempi määräys turhaksi ja se voidaan poistaa. Kuitenkin kaavassa on edelleen syytä mahdollistaa pieniä muutoksia julkisivuihin ja kattolappeisiin, joilla varmistetaan kohteiden käyttö- ja kunnostusmahdollisuudet (säilyminen) myös tulevaisuudessa. (MUSEO, muistutukset).

POISTUVA:

~~–PIHAN PUOLEISEEN JULKISIVUUN SAADAAN TOTEUTTAA AUKOTUKSIA SEKÄ RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISIIN ARVOIHIN JA ARKKITEHTUURIIN SOVELTUVIA, PIENIÄ LAAJENNUSOSIA ESIM. ULKOVÄLINEVARASTOJA.~~

Kaavaselostukseen lisätty kiviaidan kohdenimi ja tunnus muinaisjäänösrekisterin tietojen mukaan: *Kolumäki mj rek 1000044090 (MUSEO)*

Y-tontti on poistettu jo kaavaehdotukseen mutta sen läpi kulkevaa polkua ei ole syytä asemakaavassa osoittaa rakennettavaksi ja kunnossapidettäväksi viralliseksi kävelyn ja pyöräilyn väyläksi. Sen sijaan se voidaan huomioida ulkoilureittinä (muistutukset 1 ja 2).

Kaupunkisuunnittelu

Liikennejärjestelyjä ei osoiteta asemakaavassa, vaikka asemakaavan viiteaineisto sisältääkin ideavaihtoehtoja. Mahdolliset liikenteelliset muutokset vesitornin ympäristössä tutkitaan erikseen laadittavassa katusuunnitelmassa (muistutukset).

Asuntojen maksimimäärä (12kpl) on lisätty RTV – taloon. Tämä on perusteltua sillä, ettei autopaikkojen lukumäärä nouse kohtuuttomaksi. Saman aikaisesti asemakaavoituksen kanssa on tutkittu RTV talon mahdollisuudet muuttua asuinkäyttöön sekä julkisivujen että pohjien osalta. Tällä on varmistettu asemakaavamerkintöjen toimivuus. (muistutus 2)

Vesitornin osalle lisätään määräys: Mikäli käyttötarkoituksen muutokselle haetaan lupaa, on siinä rakennusluvan yhteydessä esitettävä selvitys halutun käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamisen edellytyksistä (suojeluarvot ja rakennetekniikka). (muistutukset)

Sandkvistin talon osalla katsotaan, että esitetty suojelumääräys on riittävä huomioiden tarkennus talousrakennuksen rajauksesta (muistutukset). Käyttötarkoitus on kuitenkin muutettu AL > K eli liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Ts. asuminen on merkinnästä poistettu. (muistutukset).

Autopaikkamääräystä on täydennetty liike- ja toimistotilojen osalta 1 ap / kerrosalan 100 m² kohti.

Kaavakarttaan lisätty kansallinen kaupunkipuisto merkintä (muistutukset)

Lausunto 1 / K.H. Renlundin museo

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

-SRS / rakennussuojelulain nojalla suojellun alueen merkitys tulee huomioida myös siihen välittömästi liittyvien muiden kortteleiden kaavamääräyksissä. Toisin sanoen ympäristöön mahdollisesti muodostuvat negatiiviset vaikutukset voivat murentaa myös SRS –kohteen arvoja.

-Viheralueella V-1/kaupunkipuutarha merkintä on monitulkintainen ja määrittely jää epämääräiseksi. Viheralueen keskeinen sijainti huomioiden sopivampi ja vähemmän tulkinnanvarainen merkintä olisi Katariinan kalmiston viereisen alueen tavoin VP/s. Tätäkin merkintää käytettäessä on syytä tarkentaa mitä tällä säilyttämällä tavoitellaan tai kuinka se turvataan mahdollisessa jatkosuunnittelussa.

- Suojeltuja rakennuksia sisältäville AL/s –alueille kohdentuva määräys on useilta osin ristiriitainen. Määräyksessä todetaan alueiden olevan sellaisia, joissa ”kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.” Määräyksessä todetaan kuitenkin uusien rakennuksien mahdollisuus ja osoitetaan lisärakennusoikeutta. Toisaalta rakennusalaksi on merkitty ainoastaan olemassa olevat suojellut rakennukset. Tonttien koko ja alueen arvot huomioiden ristiriitaisuuksista johtuvaa tulkinnanvaraa ei tule jättää. Museon näkemyksen mukaan ja kokonaisuus huomioiden uudisrakentamisen mahdollisuutta näin pienille tonteille ei ole.

-Museo ehdottaa lisäystä AL/s alueiden määräykseen: ”Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa ennen rakennuslupaa koskevan päätöksen antamista”.

-sr –merkinnän ristiriita: ”Pihan puoleiseen julkisivuun saadaan toteuttaa aukotuksia sekä rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja arkkitehtuuriin soveltuvia, pieniä laajennusosia esim. ulkovälinevarastoja”. Yleinen toteamus aukotuksista on epämääräinen ja voi tarkoittaa mitä vain. Tontin koko ja ympäristö huomioiden laajennus on käytännössä mahdotonta murentamatta koko alueen arvoa. Museon näkemyksen mukaan määräysteksti tulee poistaa näiltä osin.

sr-1 merkinnän ristiriita: ”Rakennuksen pohjoispäädyn jäsentely saadaan muokata ja kattolappeille sijoittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin soveltuvia kattoikkunoita ja –lyhtyjä”. Rakennuksen kaupunkikuvallisesti keskeinen ja useaan suuntaan dominoiva asema on erittäin merkittävä tekijä. Nyt esitettyjen muutosten salliminen voi kertautuessaan murentaa koko alueen arvot. Erityisesti jäsentelyn muokkaaminen voidaan tulkita miksi hyvänsä, eikä sovellu tämän kaltaisessa kohteessa. Museon näkemyksen mukaan määräysteksti tulee poistaa näiltä osin.

Kaupunkisuunnittelu

Arkeologinen kulttuuriperintö

Asemakaavan muutosehdotuksessa vesitornin kalmiston puoleisen tontin rakentamisesta on päätetty luopua ja alue on muutosehdotuksessa osoitettu puistoksi, jolla ympäristö säilytetään (VP/s).

Kaava-alueen rajan suuntaisesti juuri sen ulkopuolella sijaitsee kiviaita, mikä on määritelty muuksi kulttuuriperintökohteeksi. Kiviaita on lisätty kaavaehdotukseen merkinnällä *ska* ja määräyksellä *Säilytettävä kiviaita. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa*. Museo pitää kaavamerkintää ja määräystä asianmukaisina, mutta ehdottaa että kaavaselostukseen lisätään vielä kiviaidan kohdenimi ja tunnus muinaisjäännösrekisterin tietojen mukaan: *Kolumäki mj rek 1000044090*.

Lausunto 2 / ELY-keskus

ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta ja katsoo, että valmisteluvaiheessa esiin tuotuja näkemyksiä on huomioitu kaavaehdotukseen.

Kaavaehdotuksesta Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus lausuu seuraavaa: Kokkolan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2023 on esitetty, että tänä vuonna aloitetaan Mäntykankaan asuinalueen asemakaavan laadinta, jonka tavoitteena on tutkia alueen kehittämismahdollisuudet, nykyisen rakennuskannan suojelullinen tarkastelu sekä mahdollinen pihapiirien täydennysrakentamisen ohjaaminen huomioiden, että alue lukeutuu valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY).

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus esittää, että Torikatu 50 asemakaava-alue liitetään ko. kaava-alueeseen, mikä parhaiten mahdollistaisi yhtenäisen, RKY-alueen arvot turvaavan ja kehittämisen mahdollistavan kokonaisuuden aikaan saamisen.

Mikäli kaavahanketta jatketaan erillisenä postimerkkikaavana ELY-keskus esittää kaavaehdotuksesta seuraavaa:

Rakennussuojelualueen osoittaminen

Koska Suojeluskuntatalon erityissuojelua koskevat määräykset kohdistuvat varsinaiseen päärakennukseen, rakennukselle olisi hyvä osoittaa erillinen srs-rakennusala ja tarpeellisin yleis- tai käyttötarkoitusta koskevin määräyksiin ohjata muun tontinosan pihasuunnittelua ja rakentamista siten, että se huomioi valtakunnallisesti arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön.

Kaupunkisuunnittelu

RTV-talon osalta kerrosluku ei täytä suojelumääräystä ja on osin vaikeasti tulkittava.

AL/s tonteilla on pyritty lisäämään rakennusoikeutta 50–100 m². Lisärakentamista voi olla vaikeaa toteuttaa esimerkiksi Sandqvistin tontin osalta vaikuttamatta myös merkittävästi viereisen eri aikakauden tontin ympäristöön. Myös RTV-talon tontin osalta sallittu lisärakentaminen voi vaikuttaa negatiivisesti mm. naapuritontteihin, kun huomioitavaksi tulee sijoittelu tontille, etäisyydet naapuritontin rajoihin palo- ym. rakentamismääräykset. Em. syystä lisärakentamista olisi perusteltua ohjata rakennusaloin tai tarkemmilla määräyksillä.

Kaavakartan yleismääräyksissä on syytä todeta, että alue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY-alue), mikä tulee huomioida kaikissa aluetta koskevissa rakentamistoimenpiteissä.

Kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä tulee yhdenmukaistaa ennen kaavan hyväksymistä: Korttelin 6 ja tontti 6 on esitettyä kaavamerkintää lu ¾ ei löydy kaavamääräyksistä ja Katariinan kalmiston puiston VP/s merkinnän sisältöä on syytä tarkentaa määräysosassa.

Lausunto 3 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen Torikatu 50 ympäristössä.

Kaupunkisuunnittelu

Muistutus 1

1. RTV -talo. Ei muutoksia julkisivuille. Lisärakentaminen mahdollista sisäpihalle. Käyttötarkoitus voidaan muuttaa asuinkäyttöön.
2. Y-tontti. Tulee säilyttää esitetyn kaltaisena puistoalueena. Nykyinen kävelyreitti tontin keskellä säilytettävä muun muassa liikenneturvallisuuden vuoksi.
3. Sandströmin väriliikkeen sisäpihan luiskat voidaan korvata esimerkiksi ulkoeteisillä. Muuten julkisivut säilytettävä nykyisellään. Käyttötarkoitus voidaan muuttaa asuinkäyttöön.
4. Nykyisille tieliikennejärjestelyille vesitornin alueella ei tule tehdä muutoksia. Esitetyn kaltainen vesitornin eteläisen puolen rauhoittaminen nostaa liikenteen nopeuksia pohjoispuolella. Myös ajoväylä kapenee olennaisesti RTV-talon nurkalla ja vaarantaa kävelyliikennettä Torikadulla.
5. Käsityksemme mukaan koko Mäntykankaan alue Kolumäeltä aina Mäntykankaan koululle tulee määrittää suojelluksi alueeksi samoilla suojelumerkinnöillä. Vain näin voidaan taata alueen säilyminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaana puutarhakaupunki -alueena.

Muistutus 2

Kaavaehdotuksen alue- ja suojelumääräysten tarkkuustaso ei mielestämme ole riittävä.

Pelkästään ei riitä se, että kaavamääräyksissä edellytetään neuvottelemista museoviranomaisen kanssa rakennusta koskevista toimenpiteistä ennen rakennuslupaa koskevan päätöksen antamista, sillä asemakaavassa on yksiselitteisesti määrättävä mitä ei saa ja mitä saa tehdä.

Kaavakartan määräyksistä puuttuu kokonaan maininta siitä, että alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Mäntykankaan puutaloalue) ja kansalliseen kaupunkipuistoon.

Tontti 7-6-6 (Runar Eklundin suunnittelema Björkin talo)

- kaavamerkinnot: AL/s, sr-1, sr-1 + 100 ja rakennusala
- AL/s määräystekstissä tulee korostaa esim. seuraavaan tapaan, että korttelialue on historiallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas, jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään osana Mäntykankaan RKY-aluetta.

Kaupunkisuunnittelu

- Epäselväksi jää edelleen mitä tarkoitetaan korttelialueelle sallittavilla uusilla rakennuksilla ja vanhojen rakennusten muutoksilla? Epäselväänä tämä pitäisi poistaa ja osoittaa muilla kaavamääräyksillä esim. talousrakennuksen erillisellä rakennusalamerkinnällä ja määräyksillä millaisen rakennelman/ rakennuksen sinne saa sijoittaa, ts. rakennusala ei voi olla koko tontti. Tämä koskee myös suojellun rakennuksen lisäksi sallittavaa rakennusoikeutta, eli erillinen rakennusala ao. määräyksineen on oltava.
- Korttelialueen määräyksiin on lisättävä piha-alueita ja puutarhakaupunginosalle luonteenomaista kasvillisuutta koskevat määräykset, ellei niitä koota esim. kaavan erityismääräykset /yleiset määräykset -otsikon alle (sellainen tästä asekaavaehdotuksesta puuttuu).
- Koska asuntojen lukumäärää ei ole rajattu, jää autopaikkojen lopullinen lukumäärä ja tilantarve epäselväksi. Asemakaavassa tulisi tästäkin syystä tutkia kuinka monen asunnon sijoittaminen rakennukseen on mahdollista.
- sr-1 määräyksiä on tarkennettava, kyseessä on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus ja myös suojelun kohdentamista tarkennettava (ikkunat, ulkoveit, julkisivujen yksityiskohdat jne), eikä katonlapeille tule sallia kattoikkunoiden ja lyhtyjen sijoittamista. Ne eivät tämän rakennuksen arkkitehtuurille ole luonteenomaisia, eikä sellaisia rakennuksessa ole alun perin ollut.
- Pihanpuoleinen julkisivu on muiden julkisivujen (myös katto) lailla yhtä arvokas, eikä siksi voida ykskantaan sallia sen jäsentelyn muokkaamista - ainakaan ilman erityisen tarkkoja kaavamääräyksiä.
- Tontille ei tule sallia esim. pitkänomaista autokatoksen rakentamista, koska sellainen on alueelle – ja aikakaudelle täysin vieras rakennustyyppi. Tästäkin syystä tontille tulee osoittaa erillinen talousrakennusten rakennusala, sille määräys mitä siihen voi sijoittaa, eikä katon rakentamista tule sallia
- Koska asuntojen lukumäärää ei ole rajattu, jää autopaikkojen todellinen tilantarve tontilla epäselväksi.

Tontti 7-11-1 nk. Sandkvistin talo

- kaavamerkinnot: AL/s, sr, sr-1 + 50 ja rakennusala
- Käyttötarkoituksen osalta viittaamme aiemmin kaavaluonnoksessa lausuttuun, eli rakennus on leimallisesti liikerakennus

Kaupunkisuunnittelu

- Suojelun rakennuksen lisäksi sallittavan rakennusoikeuden osalta määriteltävä oma rakennusala (rakennusalan ei voi olla koko tontti), siis mitä ja minne voidaan toteuttaa: pihan puoleisessa rakennuksen alkuperäisen osan julkisivussa olevat ikkunanauhat ja sisäänkäynnin paikka ovat nekin olennainen osa rakennuksen julkisivua, laajennusosassa aukotusta lienee mahdollista huolellisella suunnittelulla ja tarpeeksi tarkalla kaavallisella ohjauksella sallia.

- Mikäli talousrakennukset on tarkoitus sallia, niillä tulee olla oma rakennusala ao. määräyksineen.

- Aukotuksia ei ole määritelty, myös niiden tulisi olla rakennuksen arkkitehtuurin soveltuvia, jos sellaiset erikseen sallitaan.

Kaupunkipuutarha, kaavamerkintä V-1

- merkintä on mielestämme liian monitulkintainen. Se tulisi muuttaa puistoksi eli merkinnäksi VP/s, mm. koska on lailla suojellun Vartiolinan välitöntä ympäristöä.

Tontti (7-3-4)

• Kaavamääräys VP/s

- Tontin eli tulevan puiston poikki kulkevan nykyisen hiekkapintaisen kulkuväylän säilyminen on turvattava ja osoitettava kaavassa ainakin ohjeellisena (pelkkä pohjakarttamerkintä ei riitä), se on erityisen suosittu ja talvisaikaan turvallisin kulkuyhteys.

Vesitorni

• kaavamerkintä SR

- Suojelumääräyksiä tarkennettava Käpylän alueen asemakaavojen tapaisilla erillisillä määräyksillä suojelun kohdentumisesta, kyseessä on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

- Edellytettävä, että mikäli käyttötarkoituksen muutokselle haetaan lupaa, on siinä yhteydessä ja lupaharkintaa varten laadittava selvitys halutun käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamisen edellytyksistä suojellussa rakennuksessa (ovatko ne ylipäätään mahdollisia rakennusta turmelematta) – rakennushistoriallista /rakenteellista selvitystä ei ilmeisesti ole tehty?

Liikennejärjestelyt

Selostusehdotuksen liikennesuunnitelmaluonnoksessa esitetty pysäköintikenttä Vesitornin edustalla on alueelle vieras ja kaupunkikuvallisesti kestävä ratkaisu. Vesitorni on alusta alkaen rakennettu risteävien teiden keskelle (aiemmin Panimokuja ja Kolumäen mutka),

Kaupunkisuunnittelu

kyseessä ei ole, eikä ole ollut aukio tai tori. Vesitornin paikka on muodostettu vuoden 1915 asemakaavamuutoksella lohkaisemalla osa vuoden 1909 kaavassa osoitetuista lähimmistä tonteista ja muuttamalla tonttijakoa, sekä siirtämällä katulinjaa sijansa verran etelään. Kyseessä on myös yksi Kokkolan kuvatuimmista rakennuksista, jota eniten kuvataan juuri Vesitorninkadun suunnasta, josta se parhaiten näkyy – eli juuri siltä suunnalta, johon tuota pysäköintikenttää ollaan suunnittelemassa.

Kaavaselostuksessa (ehdotusvaihe) olevassa viitesuunnitelmassa mitoitus Vesitornin pohjoispuolelta kulkevalle kaksisuuntaiselle liikenteelle on selkeästi liian ahdas - ajatellen esimerkiksi talvikunnossapitoa sekä palo- ja pelastusajoneuvoliikennettä. Samoin kaksisuuntainen yhteys pysäköintialueelle (tulo ja lähtösuunta) vaikuttaa liian kapealta. Vesitorninkadun osalta liikennettä ei tule katkaista ja kadunvarsi-pysäköinti tulee sallia.

Myös palo- ja pelastusajoneuvojen pääsy Vesitorninkadulle estyneenä niiden pääasiallisesta tulosuunnasta, mikäli yhteys Torikadulta Vesitorninkadulle katkaistaan. Alueellamme tulipalon sattuessa tai pelastustehtävän ollessa kyseessä ko. ajoneuvoliikenne joutuisi todennäköisesti kiertämään koko Länsipuiston (Kustaa Aadolfinkatu – Tehtaankatu – Vesitorninkatu) tai saapumaan Kolumäen kautta (Kustaa Aadolfinkatu – Torikatu – Mäntykangas -tie - Kolumäki – Vesitorninkatu). Ensimmäisessä reitissä kohteeseen saapumismatkan ja -ajan luulisi pidentyvän mm. reitillä olevien useampien liikennevalollisten risteysten vuoksi. Toisella reitillä haasteena on varmasti saapumisajan pidentymisen lisäksi jyrkkä käänös ensin vilkasliikenteisen Torikadun alarinteessä vasemmalle kapeahkolle Mäntykangas-tielle ja sen jälkeen heti uudelleen samanlainen jyrkkä käänös kapealta Mäntykangas -tieltä vasemmalle Kolumäki -tielle, sekä ylös rinnettä Vesitorninkadulle. Varsinkin talvisaikaan varmasti haastava reitti isoille ajoneuvoille.

Vastustamme toisin sanoen esitetyjä luonnossuunnitelmia pysäköinnistä ja liikennejärjestelyjen muutoksista.

Muistutus 3

Mäntykankaan RKY-alueen kaavoituksen lähtökohdaksi tulee varmistaa puutarhakaupunki-ideologian mukaisten arvojen säilyminen. Symmetrisesti suunnitellun ja toteutetun alueen kulttuurinen ominaislaatu on todettu valtakunnan tasolla merkitykselliseksi. Tämän tosiseikan tulee ohjata kaavaa johdonmukaisesti koko alueen osalta. Alueen kulttuuri- historiallinen inventointi kokonaisuudessaan on nyt tärkeämpää kuin koskaan.

Aiemmin valmisteluvaiheessa kuulemista varten saamamme kaavaluonnosaineisto oli tehty tilaustyönä kaupallisista lähtökohdista ja se ei edustanut edellä mainittua kokonaisnäkemystä. Lisäksi kaavaluonnos oli laadittu monilta osin siten, että se olisi rikkonut alueen ominaispiirteitä pahimmillaan pysyvästi.

Kaupunkisuunnittelu

Mäntykankaan puutarhakaupunginosaa tulee käsitellä aluekokonaisuutena. Tämä ei toteudu lohkomalla kokonaisuudesta yhtä irrallista osaa asemakaavamuutoksen suunnittelualueeksi, kuten nyt tässä tapauksessa on tehty.

Nyt nähtävillä oleva kaavaehdotus on kaavaesitykseen verrattuna monin osin parempi, mutta siinä on edelleen epätarkkoja kohtia, jotka liittyvät muun muassa käyttötarkoituksen muuttamiseen ja julkisivujen suojelemiseen.

Entisen Sandkvistin väriliikkeen funkkisrakennus, Kansakoulukatu 1.

Tontti 7-11-1 (720 m²), liikerakennus 416 k-m²

- Rakennus on leimallisesti liikerakennus ja se tulee edelleen ehdottomasti ottaa huomioon tulevassa käyttötarkoituksessa.
- Vaadimme, että suojelumääräyksiä on edelleen tarkennettava. Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri tulee säilyttää koskemattomana ja sen suojeleminen on kohdennettava kaikkiin näkyviin osiin.
- Esitetyssä kaavaratkaisussa on lisärakennusoikeudella mahdollistettu eri rakennelmien rakentaminen tontille liian yleis- piirteisesti. Mielestämme rakennusala on tarkennettava, koska se ei voi käsittää koko tonttia.

Vartiolinna (nyk. kaupunginteatteri)

Tontti 7-6-3 (4511 m² -> kaavarajauksen mukainen

pinta-ala noin 3520 m²)

- Laajennuksen tulee istua nykyiseen rakennukseen saumattomasti ja olla myös harjakorkeudeltaan täysin yhdenmukainen.

Viheralue V-1

Pinta-ala kaavarajauksen mukaan noin 830 m²

- Kaavaesityksessä mainittu mahdollistaminen alueen käytöstä puutarhaideologian mukaisena viheralueena on epätarkka. Kaupunkipuutarha-alueen määritelmä ei myöskään sovi kyseiselle viheralueelle ja se on liian monitulkintainen.

- Alueen merkintä on muutettava selkeästi puistoksi eli merkinnäksi VP/s, koska se on lailla suojellun Vartiolinnan välitöntä ympäristöä.

Björkin talo (nk. RTV-talo), Torikatu 50

tontti 7-6-6, 937 m²

Kaupunkisuunnittelu

- Suojelumääräyksiä on edelleen tarkennettava. Vaadimme, että rakennuksen ulkoarkkitehtuuri kaikkine yksityiskohtineen pitää säilyä nykyisen kaltaisena. Tämän tulee käsittää kaikki neljä julkisivua sisäänkäynteineen ja vesikaton. Rakennus on joka suunnasta katsottuna merkittävä ja kulttuurihistoriallinen maamerkki ja sen julkisivujen täytyy säilyä sellaisenaan ilman näkyviä muutoksia.
- Edelliseen viitaten rakennuksen pohjoispäädyn jäsentelyä ei saa missään nimessä muokata ja se pitää ehdottomasti säilyttää entisellään osana viheraluetta (V-1) ja suojellun Vartiolinnan muodostamassa kokonaisuudessa.
- Vastustamme ehdotuksessa mainittuja kattolappeille esitettyjä kattoikkunoita ja -lyhtyjä. Määritelmänä "rakennuksen arkkitehtuuriin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin soveltuvia" on liian ympäröivä ja mahdollistaa käytännössä mitä vain.
- Esitetyssä kaavaratkaisussa on lisärakennusoikeudella mahdollistettu eri rakennelmien rakentaminen tontille liian yleispiirteisesti ja vaadimme tähän tarkennuksia. Koska kyseessä on kaikin puolin merkittävä tontti rakennuksineen ja mihin ei mikään tahansa rakennelma sovi Mäntykankaan alueen kokonaisuutta ajatellen. Myös rakennusala on ehdottomasti tarkennettava, koska se ei voi käsittää koko tonttia.
- Sisäpihalla oleva vanha maakellari on osa rakennuksen historiaa ja se on säilytettävä entisellään.

SR (vanha vesitorni)

- Suojelumääräyksiä on silti edelleen tarkennettava. Vaadimme, että vesitornin ulkoarkkitehtuuri pitää säilyä koskemattomana ja suojelu on kohdennettava kaikkiin julkisivuihin käyttötarkoituksesta riippumatta.

Katusuunnitelma

Emme hyväksy ehdotusvaiheessa olevaa katusuunnitelmaa, jossa tavoitteena on muuttaa vanhan vesitornin ympäristöä torimaisempaan suuntaan ja käytännössä pysäköintialueeksi. Tällä ei todellakaan korosteta alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Päinvastoin.

Esitetyssä kaavaehdotuksessa vesitornin aukion liikennesuunnitelmaluonnoksessa liikenne kulkisi pelkästään Torikatua pitkin vesitornin yhdeltä puolelta. Olemme ehdottomasti eri mieltä. Mielestämme viittaus liikenneturvallisuuden paranemiseen on suunnitelman kuvauksen perusteella varsin kyseenalainen, koska katuratkaisu todennäköisesti nostaisi ajonopeuksia. Huomiota pitäisi sen sijaan kohdistaa olemassa olevan risteysalueen kehittämiseen suojateiden osalta.

Kaupunkisuunnittelu

Myöskään vanhan vesitornin itäpuolella sijaitsevan tontin muuttaminen puistoksi (VP/s) ei voi olla mielestämme mitenkään kytköksissä katualueisiin liittyvien parannus- toimenpiteiden ja liikennejärjestelyn muutossuunnitelmiin.

Näin toteutettuna katusuunnitelma vaikuttaisi dramaattisesti vesitornin ympäristön maisemakokonaisuuteen, jossa vesitorni on jo alun alkaen suunniteltu keskelle risteystä. Ratkaisulla rikottaisiin vesitornin ympäristön vielä olemassa oleva kulttuurihistoriallinen kokonaisuus, jonka keskiössä vesitorni on.

Muistutus 4

Tontti 7-11-1 nk. Sandkvistin talo

- Rakennus on leimallisesti liikerakennus ja se tulee edelleen ehdottomasti ottaa huomioon tulevassa käyttötarkoituksessa.
- Vaadimme, että suojelumääräyksiä on edelleen tarkennettava ja rakennuksen ulkoarkkitehtuuri tulee säilyttää koskemattomana sekä ja sen suojelu on kohdennettava kaikkiin näkyviin osiin.
- Eitetyssä kaavaratkaisussa on lisärakennusoikeudella mahdollistettu eri rakennelmien rakentaminen tontille liian yleispiirteisesti. Mielestämme rakennusala on tarkennettava, koska se ei voi käsittää koko tonttia.

Kaupunkipuutarha, kaavamerkintä V-1

- Kaavaesityksessä mainittu mahdollistaminen alueen käytöstä puutarhaideologian mukaisena viheralueena on epätarkka.
- Kaupunkipuutarha-alueen määritelmä ei myöskään sovi kyseiselle viheralueelle ja se on liian monitulkintainen.
- Koska viheralue on suojellun Vartiolinnan välittömässä läheisyydessä, niin se tulee muuttua ehdottomaksi yksiselitteisesti puistoksi (VP/s) osana säilytettävää kokonaisuutta.

Tontti 7-6-6 (ns. RTV-talo/Björkin talo)

- Mielestämme suojelumääräyksiä (sr-1) on ehdottomasti tarkennettava, kyseessä on rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan merkittävä rakennus.
- Mielestämme rakennuksen kaikki eri ilmansuunnille näkyvät julkisivut katto mukaan lukien on yksityiskohtineen ehdottomasti säilytettävä entisellään.
- kaavaehdotuksessa esitetyt katonlappeille suunniteltuja kattoikkunoita ja lyhtyjen sijoittamista pidämme täysin tuulesta temmattuina, koska niissä ei ole sitten yhtään mitään luonteenomaista rakennuksen arkkitehtuuriin nähden. Vastustamme tätä väljää ja yleispiirteistä ja lähes mitä tahansa mahdollistavaa kaavaehdotuksen osuutta täysin.

Kaupunkisuunnittelu

- Tontille myönnetyn rakennusoikeuden osalta tulee saada tarkempia lisäselvityksiä ja mitä tahansa rakennuksen aikakaudelle sopimantonta sinne ei saa rakentaa kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden kannalta.

Tontti (7-3-4), joka on kaavaehdotuksessa muutettu puistoksi (VP/s)

- Puistona aluetta tulee ylläpitää ja kehittää kulkuväylälineen.

Vanha vesitorni

- Suojelumääräyksiä on silti edelleen tarkennettava ja vaadimme, että vesitornin ulkoarkkitehtuurin pitää säilyä koskemattomana ja suojele on kohdennettava kaikkiin Julkisivuihin käyttötarkoituksesta riippumatta.

- Jos käyttötarkoituksen muutokselle haetaan lupaa, on sitä varten laadittava selvitys sen toteuttamisesta ja vaikutuksista suojeltuun rakennukseen.

Kannanotto ehdotusvaiheessa olevasta katusuunnitelmasta

- Emme hyväksy ehdotusvaiheessa olevaa katusuunnitelmaa, jossa tavoitteena on muuttaa vanhan vesitornin ympäristöä torimaisempaan suuntaan ja käytännössä pysäköintialueeksi. Tällä ei todellakaan korosteta alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja selkeästi tavoitteena on mielestämme vain lisätä Torikatu 50 paikoitusmahdollisuuksia.

- Näin toteutettuna katusuunnitelma vaikuttaisi dramaattisesti vesitornin ympäristön maisemakokonaisuuteen, jossa vesitorni on jo alun alkaen suunniteltu keskelle risteystä.

- Mielestämme viittaus liikenneturvallisuuden paranemiseen on suunnitelman kuvauksen perusteella varsin kyseenalainen, koska katuratkaisu todennäköisesti nostaisi ajonopeuksia nykyiseen tasa-arvoiseen risteysalueeseen verrattuna, jossa väistämisvelvollisuus on sen mukainen.

Muistutus 5

Entisen Sandkvistin väriliikkeen funkkisrakennus, Kansakoulukatu 1

Tontti 7-11-1 (72Q m²), liikerakennus 416 k-m²

Vastustan lisärakennusoikeutta. Ulkoarkkitehtuuri on säilytettävä. Kyseessä on leimallisesti liikerakennus mikä on suojeltu. Useamman asunnon mahdollistaminen rakennukseen ei käy päinsä.

Björkin talo (nk. RTV-talo), Torikatu 50

Tontti 7-6-6,937 m²

Kaupunkisuunnittelu

Vastustan lisärakennusoikeutta. Sisäpihalla oleva vanha maakellari on säilytettävä entisellään. Erikseen merkityjä parkkipaikkoja ei tarvitse olla tontilla jokaista asuntoa kohden. Tontilla ja sen välittömässä läheisyydessä on parkkitilaa. Tälläkin hetkellä on talon välittömässä läheisyydessä itäisellä puolella parkkitilaa 12:sta henkilöautolle.

Vanha vesitorni

Vanha vesitorni ja sen ympäristö on säilytettävä. Vesitorninkatua ei voi sulkea ja ohjata liikennettä vain Torikatua pitkin. Myös vaihtoehto Vesitorninkadun kadun muuttamisesta vain vanhan vesitornin eteläpuolelle jääväksi on turvallisuuden kannalta mahdoton. Piirustuspöydällä se saattaa näyttää toimivan, mutta todellisuudessa väylä on liian ahdas (vaikka joku kaduista olisi yksisuuntainenkin).

Edellisessä mielipidekyselyssä katulinjausta havainnollistavat kuvat johtivat helposti harhaan eikä välttämättä huomattu Vanhaa vesitornia kiertävää ns. pihakadun mahdollisuutta (mikä sekin on arveluttava vilkkaalla väylällä). Nyt miellettiin edelleen esillä oleva vaihtoehto ainoaksi mahdollisuudeksi säilyttää Vesitorninkatu kulkuväylänä.

Kadun sulkeminen ja vanhan vesitornin välittömän alueen muuttamien parkkipaikaksi ja viheralueeksi on keinotekoinen ratkaisu, mikä estää liikenteen sekä vaarantaa hälytysajoneuvojen kulun. On syytä huomioida myös tässä RKY-inventointi sekä kansallisen kaupunkipuiston tähtikohteen status.

Vastustan vanhaa vesitornia ympäröivän kadun sulkemista, edes osittain. Myöhemmin tarvittaessa voidaan vaikka töyssyllä turvata mahdollinen kulku vesitornilla.

Muistutus 6

Björkin talo (nk. RTV-talo), Torikatu 50
tontti 272-7-6-6

Mielipiteenämme esitämme, että rakennuksen suojelumääräyksiä tarkennetaan edelleen siten, että rakennuksen kaikki julkisivut ja kattorakenteet säilytetään alkuperäisinä tai restauroidaan alkuperäistä kunnioittaen siten, että julkisivut, katto mukaan lukien, säilyvät entisellään. Kaavaehdotuksesta tulee poistaa mahdollisuus rakennuksen pohjoispäädyn muokkaukseen sekä kattoikkunoiden ja -lyhtyjen sijoittaminen kattolappeille.

Kaupunkisuunnittelu

Vastustamme edelleen kaavaluonnoksessa esitettyä lisärakennusoikeutta nyt osoitetun mukaisena, jolloin se on liian yleispiirteinen, eikä anna kokonaiskuvaa siitä, mistä on kysymys. Kaavaluonnoksesta tai muistakaan meille toimitetuista materiaaleista ei käy ilmi, minkälaista mahdollista lisärakentamista tontille ollaan suunnittelemassa tai sallimassa. Lisärakentamisessa tulee tarkoin määritellä, mitä ja minkälaista rakentamista tontille sallitaan, jotta kulttuurihistoriallinen kokonaisuus säilyy.

Kaupunkipuutarha (V-1)

Björkin talon länsipuolisen piha-alueen käyttötarkoitusta tulee mielestämme edelleen tarkentaa. Viheralue sijaitsee suojellun Vartiolinnan välittömässä läheisyydessä, jolloin se tulisi mielestämme osoittaa merkinnällä (VP/s), kuten tontilla (7-3-4).

Vanha vesitorni

Vesitornin mahdollisen käyttötarkoituksen muutoksen tulee perustua yksilöityihin ja selkeästi esitettyihin selvityksiin, jotka perustuvat sen rakenteellisiin mahdollisuuksiin.

Entisen Sandkvistin väriliikkeen funkkisrakennus, Kansakoulukatu 1

Tontti 272-7-11-1

Mielipiteenämme esitämme, että rakennuksen julkisivut tulee suojella ja säilyttää koskemattomana. Kaavaluonnoksessa esitetty lisärakennusoikeus on yleispiirteinen, eikä se anna kokonaiskuvaa siitä, mistä on kysymys. Lisäksi esitämme, että rakennusala tarkennetaan, koska se ei voi käsittää koko tonttia.

Pyydämme tarkistamaan asemakaavan muutosselostuksen sivulla 8 esitetyn lisäosan rakentamisvuoden 1972.

Kannanotto ehdotusvaiheessa olevaan vesitornin aukion liikennesuunnitelmaluonnokseen:

Mielipiteenämme esitämme, että vanhan vesitornin ympäristöä ei tule muuttaa esitetyn mukaisesti. Muutos vaikuttaisi vesitornin ympäristön kulttuurihistorialliseen maisemakokonaisuuteen, eikä sillä olisi kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta edistävää vaikutusta, päinvastoin. Alueen liikenneturvallisuutta voidaan parantaa muilla keinoin, esimerkiksi huomiovalopylväin.

Kaupunkisuunnittelu

Muistutus 7

Asemakaavan muutosehdotus on jo kaavaluonnosta ilmiselvästi tarkoituksenmukaisempi lähtökohdiltaan ja tavoitteiltaan.

Edelleen on avoimia ja ylimalkaisia ilmaisuja ja kysymyksiä yhteensovittavissa suunnittelualueen ja koko Mäntykankaan tavoitteiden osalta pyrittäessä selvittämään alueen kehittämismahdollisuuksia ja pihapiirien täydennysrakentamista käyttötarkoituksenmuutoksineen kaikessa epämääräisyydessään, esimerkiksi entisen Sandkvistin liikerakennuksen osalta.

Mitä täydennysrakentamisella tarkoitettaneenkin (ilmeni jo kaavaluonnoksessa), on hyvin outoa, mikäli kaupunkirakenteen tiivistäminen ulotetaan jo Mäntykankaallekin missään muodossa (ei olisi ensimmäinen kerta) enempiä kuin suunnittelualueellekaan.

Vesitorni ympäristöineen ja liikennejärjestelyineen on viimeisen päälle ko. kaavoituksen keskeisiä tavoitteita ja lähtökohtia niin kaupunkikuvan ja käyttötarkoituksen kuin liikenteen kannalta, mikä olisi hyvä ottaa huomioon jo kaavoitusvaiheessa eikä vain jälkikäteen erillisratkaisuna.

Vesitorni on jo vanhastaan toiminut ja mielletty näkyvyyttä ja turvallisuutta säätelevänä sujuvana liikenteenjakaajana ilmansuunnista toiseen vahinkoja aiheuttamatta.

Kuinka sitten autoliikenteen kasvaessa ja suuntautuessa yksinomaan vesitornin pohjoispuolitse menen tullen pitkin ahtaaksi pullonkaulaksi käyvää Torikatua. Ei Vesitorninkadun liikennettäkään voi sulkea. Vesitornilla on merkitystä sellaisenaankin.

Asemakaavan muutosehdotus olisi paremmin ymmärrettävissä ja sovellettavissa, mikäli vesitornille löytyisi suurtakin käyttöä matkailullisesti ja miksei paikallisestikin aukion pysäköintiin liittyvine oleskelualueineen ja silloinkin lähinnä kesäisin vesitornin sisätiloista pitkälti riipuen.

Nykyisellään vesitorni ei ilmennä Kokkolan vetovoimaisuutta niin ylväs ja näkyvä kuin onkin keskellä kansallista kaupunkipuistoa.