



ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS / ÅSTRÖMIN KORTTELI (KORTTELI 2-14, TONTTI 2-3-12 SEKÄ ÅSTRÖMINKUJA) EHDOTUSVAIHE 27.9.2023



ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA LIKIMÄÄRÄINEN RAJAUS

Kaavaselostuksessa harmaalla tekstillä kirjatut osiot täydentyvät seuraavissa kaavavaiheissa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan korttelia 14, osaa korttelista 3 sekä katualuetta.

Kaavatunnus: 2/31

Kaavan päiväys: Luonnos 22.3.2023, Ehdotus 4.10.2023

Kaavatyön koodi: E194

Asiakirjatunnus: 716/10.02.03/2022

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364

Kaavakonsultti: Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy / arkkitehti SAFA Elina Siltasalmi, p. 046 923 7300 elina.siltasalmi@paloranta.fi

Kaavoitusta ohjaa: vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg, p. 044 7809 364. paivi.cainberg@kokkola.fi

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kohde sijoittuu kaupungin ydinkeskustaan. Suunnittelualueen muodostaa Pitkäsillankadun, Itäisen Kirkkokadun, Torikadun ja Isokadun rajaama alue, jonka sisälle jää kortteli 2–14 ja korttelin 2–3 tontti 12 sekä Åströminkuja. Alustavasti suunnittelualue käsitti 2. kaupunginosan korttelit 3 ja 14 kokonaisuudessaan, mutta korttelin 3 tontti 11 on rajattu kaavamuutoksen ulkopuolelle kiinteistöyhtiön omasta tahdostaan. Suunnittelualueella on yksityisten omistamia kiinteistöjä ja Kokkolan kaupungin omistama katualue Åströminkuja. Kaavaselostuksen kannen karttaotteessa on esitetty likimääräinen suunnittelualueen rajaus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Åströmin kortteli (kortteli 2-14, tontti 2-3-12 sekä Åströminkuja)*. Alueella on tällä hetkellä voimassa monta eri asemakaavaa, joista erityisesti tontin 2-3-12 asemakaava on vanhentunut. Myös muilla tonteilla on asemakaavamuutoksen tarve.

Aloite koskee tonttia 272-2-14-2 ja on tullut kaupungille Oy E.A. Åström Ab:ltä syyskuussa 2021. As Oy Kokkolan Torikatu 35 on yhtiökokouksessaan 8.6.2022 päättänyt osallistua kaavamuutokseen. Kun myös Asunto Oy Kokkolan Itäinen Kirkkokatu 12 ja Kiinteistö Oy Liiketalo Ermo Affärsfastigheten Ab.

Maanomistajien tarpeet asemakaavamuutokseen liittyvät korttelin 2-14 kohdalla pääosin käyttötarkoituksen muutokseen siten, että kortteliin voitaisiin rakentaa liikerakennusten ohella myös asuinrakentamista. Korttelissa 2-3 sijaitsevan As Oy Torikatu 35:n osalta rakentamista ohjaavaa asemakaavaa ei käytännössä ole, sillä se on vuodelta 1909. Asemakaava saatetaan vastaamaan nykytilannetta ja mahdollistamaan lisärakentaminen. Korttelien muutoksen ohella tutkitaan Åströminkujan katualueen luonne ja liikennöintitarpeet.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG	4
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN.....	15
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen.....	15
4.2 Keskeiset osalliset	15
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset	16
4.4 Valmisteluvaiheen kannanotot	18
4.5 Luonnoksesta ehdotukseen.....	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	20
5.2 Kaavan perusrakenne.....	20
5.3 Mitoitus 20	
5.4 Suojelu 21	
5.7 Aluevaraukset	21
5.8 Pysäköinti	21
6 HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT.....	22
8 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	28
9 NIMISTÖ	28
10 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	29

Liite 1 Täydennysinventoinnin kuvaukset Åströmin kortteli, Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy ja Kokkolan kaupunki, 2023

Liite 2 Tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Kokkolan rakennuskulttuuria, Kristiina Ahmas 1992
- Työselostus, Museovirasto Rakennushistorian osasto, Henrik Lilius – Pekka Kärki 1963
- Kokkola ruutukaava-alueen inventointi, Museoviraston rakennushistorian osasto, 1971 www.kyppi.fi
- Isokatu kertoo, Historiallinen matka pitkin Isokatua Isokatu 1860-2020, Lars-Eric Thylin, 2020 www.kokkolanseutu.fi
- Kokkolan kaupungin hulevesimääräykset, 2021
- Kokkolan meluselvitys 2014 ja ennuste vuodelle 2030, WSP Finland Oy 2014
- Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy 2023
- Kokkolan keskikaupungin maankäytön ja liikenteen kokonaistarkastelu, WSP Finland Oy 2019

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue sijoittuu kaupungin ydinkeskustaan, rajoittuen lännessä Itäiseen Kirkkokatuun, pohjoisessa Torikatuun ja koillisessa tonttiin 2-3-11, idässä Isokatuun ja etelässä Pitkäsillankatuun. Suunnittelualueen läpi itä-länsisuunnassa kulkee kevyelle liikenteelle ja huoltoajolle osoitettu Åströminkuja, jonka länsipuolelle jää kaupungin kirkko ja itäpuolelle Chydeniuksen puisto. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6300 m².

Kaavoitusaloite koskien tonttia 272-2-14-2 ja on tullut kaupungille Oy E.A. Åström Ab:ltä syyskuussa 2021: ”Kaupan tarpeet ja kaupungin rakenne ovat viimeisten vuosien aikana kokeneet suuren muutoksen. Nykyiset rakennuksemme suurine myymälätiloineen eivät tänä päivänä vastaa kaupan ja yhteiskunnan tarpeita. [...] Näkemyksemme mukaan Chydeniuksen puiston ja Kokkolan kirkon läheisyys muodostaa rauhallisen ja houkuttelevan ympäristön asunnoille. Asunnot täyttävät kaupungin tavoitteet saada lisää asuntoja ja asukkaita kaupungin keskustaan.”

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ajantasaistaa asemakaava mahdollistaen liikepainotteisen korttelin 2-14 muutos pääosin asuinkortteliksi sekä määrittellä alueen rakennuskannan kulttuurihistorialliset arvot, edesauttaa kaupunkikuvan säilymistä samalla määrittäen reunaehdot alueen uudisrakentamiselle ja lisärakentamiselle. Lähtökohtaisesti Isonkadun puoleinen osa tontilla 2-14-2 (ns. Halosen sisäänkäynti) on tarkoitus osin säilyttää ja kirkon puoleinen ”siipi” purkaa ja uudisrakentaa. Autopaikat sijoittuisivat kellarikerrokseen. Korttelin 2-3 tontin 12 asemakaava on vuodelta 1909 ja on auttamattomasti vanhentunut. Asemakaava saatetaan vastaamaan nykytilannetta ja mahdollistamaan lisärakentaminen. Tonttien käyttötarkoitukset päivitetään nykytilannetta vastaaviksi huomioiden mahdollisia toiveita tulevaisuutta ajatellen.

Asemakaavamuutos on luonteeltaan merkittävä koska se sijoittuu ydinkeskustaan ja sisältää jo nykytilanteessa suojeltuja kohteita. Asemakaavan hyväksyy täten kaupunginvaltuusto.

Planeringsområdet ligger i stadens kärncentrum, och begränsas i väst av Östra Kyrkogatan, i norr av Torggatan och i nordost av tomt 2-3-11, i öst av Storgatan och i söder av Långbrogatan. Åströmsgränden, som reserverats för lätt trafik och servicetrafik går genom planeringsområdet i öst-sydlig riktning. På västra sidan av Åströmsgränden finns stadens kyrka och på östra sidan finns Chydeniusparken. Planeringsområdets area är ungefär 7500 m².

Planläggningsinitiativet angående tomt 272-2-14-2 har staden fått av Oy E.A. Åström Ab i september 2021: "Handelns behov och stadens struktur har under de senaste åren genomgått en stor förändring. Våra nuvarande byggnader med stora affärsutrymmen motsvarar inte behoven i dagens handel och samhälle. [...] Enligt vår åsikt bildar närheten till Chydeniusparken och Karleby kyrka en lugn och attraktiv miljö för bostäder. Bostäderna uppfyller stadens mål om att få mer bostäder och invånare till stadens centrum."

Avsikten med en ändring av detaljplanen är att uppdatera detaljplanen så att den möjliggör en ändring av det affärsbetonade kvarteret 2-14 i huvudsak till bostadskvarter samt att definiera de kulturhistoriska värdena i områdets byggnadsbestånd, att främja bevarandet av stadsbilden och på samma gång definiera ramarna för nybyggnad och tillbyggnad. Utgångspunkten är att delvis bevara delen mot Storgatan på tomten 2-14-2 (sk. Halonens entré) och att riva "flygeln" mot kyrkan och bygga nytt. Bilplatserna placeras i källarvåningen. Detaljplanen för kvarter 2-3 tomt 12 är från år 1909 och är hopplöst föråldrad. Detaljplanen uppdateras för att motsvara nuläget och för att möjliggöra tillbyggnad. Tomternas användningsändamål uppdateras för att motsvara nuläget med hänsyn till möjliga önskemål om framtiden.

Detaljplanändringens karaktär är betydande för att den är belägen i kärncentrum och innefattar redan i nuläget skyddade objekt. Detaljplanen godkänns således av stadsfullmäktige.



*Kaavamuutosalueen rajaus
ilmakuvassa / Ändringsområdets
avgränsning visad på flygbild.*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus, historia ja aiempia tavoitteita

Suunnittelualue sijaitsee aivan Kokkolan ydinkeskustassa, Kokkolan kirkon viereisessä korttelissa. Korttelit ovat rakentuneet yhä uudelleen vuosisatojen kuluessa siten, että nykyiset rakennukset ovat vanhimmillaan 1860-luvulta ja uusimmat 1980 ja 1990-lukujen vaihteesta.

Suuri muutos kortteleiden rakenteessa koettiin kaupungistumisen myötä 1970-luvulla, kun puurakennuksia purettiin ja Åströmin liikekiinteistö laajensi toimintaansa ja korttelin sisäosat rakentuivat läpi asti Isokadulta Itäiselle Kirkkokadulle.

Kaupunkikuvallisesti korttelit ovat keskeisessä asemassa vilkkaimman kaupan alueen ja Neristanin välissä. Alueen yhtenäisyyttä olisi hyvä palauttaa ja se tulisi jatkossa taata siten, että rakennusmassat säilyisivät ainakin katunäkymässä pääsääntöisesti harjakattoisina.



Yllä kartassa Johan Persson Gädan v. 1665 laatiman asemakaavan mukainen katuverkosto, joka on edelleen olemassa Kokkolan keskustassa. (Kuva kirjasta Kokkolan rakennuskulttuuria, Kristina Ahmas 1992.)

Åströminkuja on rakentunut myöhemmin. Viereisessä vuoden 1949 kartassa ei Åströminkujaa vielä ole. (kuva: www.vanhatkartat.fi)

Sen sijaan vasemmalla, vuoden 1950 ilmakuvasa on nähtävissä, että kuja on jo sinne muodostunut. Ilmakuvasa myös näkee, että korttelissa oli umpikorttelirakenne. Tämä on myöhempien vaiheiden myötä muuttunut, mutta sitä on tämän asemakaavatyön yhteydessä tarkoitettu ja mahdollisuus palauttaa. (kuva: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi>)

3.1.2 Luonnonympäristö

Kortteli sijaitsee aivan ydinkeskustassa ja suunnittelualueella on vain hyvin vähäisessä määrin luonnonympäristöä. Indolan talon (Torikatu 35) pihalla on pieni vihreä oleskelualue. Mutta muutoin kasvillisuutta ei oikeastaan ole. Toisaalta vieressä on vehreä kirkkopiha istutuksineen ja toisella puolen korttelia Chydeniuksen puisto.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue koostuu kahdesta korttelista, joita erottaa kapea kevyelle liikenteelle ja huoltoajolle osoitettu katualue Åströminkuja. Pohjoisempi kortteleista on 2-3, jolla sijaitsee ns. Björklundin talo (tunnettu myös nimellä Indolan talo), joka on vanha kaunis kivirakennus ja rakennettu 1920-luvulla.

Korttelin 2-14 pohjoisosalla on suurempia liikekiinteistöjä (Åström, jossa toimii vaateliike Halonen) kun taas sen eteläosan tonteilla on pienempiä rakennuksia, joilla kaikilla on nykyisessä asemakaavassa sr-suojelumerkinnot. Suojelu luonnollisesti säilyy myös kaavamuutoksessa.

Nykyisellään rakennukset ovat pääosin kivirakennuksia, kun vielä 1950-luvulla ne olivat merkittävässä määrin puurakennuksia. Liiketalo Ermossa on yhä hirsirunko. Åströmin tontilla Itäisen kirkkokadun puolella oleva matala liike- ja asuinrakennus on tarkoitus purkaa ja tilalle tulisi paremmin kaupunkikuvaan sopiva asuinkerrostalo.

Uudisrakennusten julkisivuväriytykseen tulee kiinnittää huomiota. Ei välttämättä juuri tämän korttelin värimaailmaa toistaen, vaan laajemminkin ydinkeskustan kivirakennusten värimaailmaa tutkien.

Liitteessä 1 Täydennysinventoinnin kuvaukset Åströmin kortteli on kuvattu alueen rakennuskanta ja arvot.

*Ylemmässä kuvassa Chydeniuksen puisto ja alemmassa kuvassa Itäisen kirkkokadun vartta. Kuvassa vasemmalla toisena näkyy purettavaksi aiottu matala asuin- ja liikerakennus, joka korvattaisiin Indolan talon vierelle paremmin sopivalla uudisrakennuksella.
(kuvat: Elina Siltasalmi, 2022)*



Korttelin 2-14, tontit 3 ja 4 on kaupunkikuvallisesti eheänä säilynyt kokonaisuus, jonka rakennuskulttuuriperintö nähdään arvokkaana juuri kaupunkikuvallisen merkityksensä vuoksi. Sekä Pitkäsillankatu 12 päärakennus että liiketalo Ermo sijoittuvat L-muotoisina aivan katulinjaan, harjansuunta on kadunsuuntainen ja vähempiarvoiset siipiosat/laajennukset sijoittuvat pihan puolelle. Osaan kiinteistöjä sisäänkäynti tapahtuu pihan puolelta, liikekiinteistöihin pääasiassa kadun puolelta. Rakennukset ovat alun perin 1860-luvulta, mutta molemmissa on tehty merkittäviä muutoksia ajan mittaan. Muutokset on kuitenkin toteutettu tyylikkäästi siten, että molemmat rakennukset on asemakaavalla suojeltu. Rakennukset ovat joko harja- tai aumakattoisia.

Sisäpihalla on hyvin kapea harjakattoinen kivirakenteinen makasiinirakennus, jonka rakentaminen on ajoitettu vuodelle 1864. Rakennuksen pääty on Itäisen kirkkokadun suuntaan. Siinä sijaitsee alakerrassa toimitiloja ja yläkertaan on tarkoitus toteuttaa asuntoja.

Korttelin 2-14 tontin 2 rakennus on pääasiallisesti liikerakennus ja rakeisuudeltaan huomattavasti suurempi kuin korttelin muut rakennukset. Itäisen Kirkkokadun puolelle rakennettiin ensin uusi erillinen rakennus 1970-luvun puolivälissä. Kunnes Isokadun puolelta purettiin vanha rakennus ja tilalle rakennettiin nykyinen liikerakennus. Rakennusten väli rakennettiin umpeen 1980-luvun lopulla. Julkisivut ovat elementtipintaisia. Kaupunkikuvallisesti Isokadun puoleiset liiketilat ovat hyvin katu- ja kaupunkitilaan istuvia, mutta Itäisen Kirkkokadun puolen autopaikoitusalue ja matala asuin- ja liikekiinteistö eivät kyllä kohenna kaupunkikuvaa. Kaavan on tarkoitus mahdollistaa rakennusosan purkamisen ja uudisrakentamisen paremmin kaupunkikuvaan istuvalla ratkaisulla.

Molemmat tontit, Åströmin tontti ja Indolan tontti, sopivat erinomaisesti kaupungin strategian mukaiseen täydennysrakentamiseen. Uudet rakennusosat tulee kuitenkin sovittaa alueen arvopohjaan.

Korttelin 2-3 tontilla 12 sijaitsee Indolan talo, joka on tyyliältään yksi puhtaimpia 1920-luvun klassismin edustajia Kokkolassa. Rakennus on viisikerroksinen, kivirakenteinen ja julkisivuiltaan rapattu. Valitettavasti 1980-luvulla tehdyssä remontissa on tehty merkittäviä muutoksia, lähinnä porrashuoneissa ja muissa sisätiloissa. Ulkoasultaan rakennus on kuitenkin säilynyt hyvin alkuperäisessä tai ainakin sitä kunnioittavassa asussaan. Rakennuksen säilyminen on keskeinen tekijä kaupunkikuvan kannalta. Rakennus tulee asemakaavalla suojella.

Torikadun puolella rakennukseen liittyvällä, 1960-luvulla rakennetulla 1-kerroksisella siipirakennuksella ei ole erityisiä kaupunkikuvallisia eikä arkkitehtonisia arvoja. Päinvastoin on se kaupunkikuvaa heikentävä ratkaisu. Asemakaavassa on tarkoitus mahdollistaa kaupunkikuvaan paremmin sopivan uudisrakennuksen rakentaminen sen paikalle.

Tarkemmat kuvaukset rakennuksista kaavatyön yhteydessä tehdyssä dokumentissa Täydennysinventoinnin kuvaukset Åströmin kortteli, 2023. **Liite 1**

Kaava-alueen läheisyyteen sijoittuu kaksi Valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY) Kokkolan pedagogio ja Roosin talo sekä Kokkolan ruutukaava-alueen puutalokorttelit.

Kuvaus RKY-alueesta Kokkolan pedagogio ja Roosin talo:

Kokkolan yläkaupungin 1660-luvun ruutukaava-alueella on säilynyt muutamia historiallisia merkkirakennuksia. 1690-luvun pedagogiotalo on tiettävästi kaupunkiemme vanhin koulurakennus ja profaani puurakennus. Sen naapurustossa oleva Roosin talo on kokkolalaisen vauraan laivanvarustajan kivinen porvaristalo 1800-luvun alusta. Pedagogion ja Roosin talot ympäristöineen ovat museokäytössä.

Punamullattu pedagogio on karoliinista barokkia edustava säterikattoinen koulutalo, jonka pohjakaava on eteiskamarillinen paritupa. Hirsirakennuksen alkuperäisen asun rekonstruktio 1960-luvulla kuvastaa pedagogista restaurointi-ihannetta. Pedagogion kokonaisuuteen kuuluu entinen rehtorin kivinen asuintalo vuodelta 1818 sekä kaksikerroksinen ns. Lassanderin talo vuodelta 1748, joka on yksi vanhimpia Kokkolassa säilyneitä taloja. Kauppiassukujen käytössä ollut kaksikerroksinen hirsirakennus on siirretty nykyiselle paikalleen Kustaa Aadolfin kadulta.

Anders Roos nuoremman rakennuttama Roosin talo on ollut valmistuessaan 1813 Kokkolan kaupungin kolmas kivitalo ja pitkään kaupungin suurin ja komein yksityistalo.

Talon yläkerrassa on toiminut kaupungin ensimmäinen, 1861 toimintansa aloittanut yläalkeiskoulu. Kaksikerroksisessa mansardikattoisessa talossa on rokokoon ja uusklassismin piirteitä.

Samanaikaisesti Roosin talon päärakennuksen kanssa on tontin pohjoisreunalle rakennettu suolamakasiini, jonka toinen kerros on tehty kivistä 1860 kaupungissa riehuneen palon jälkeen. Suolamakasiinin julkisivut ovat olleet rapatut jo alkuperäisessä asussa. Sisätilat on muutettu pieniksi toimistohuoneiksi ja näyttelytilaksi. (Museovirasto, rky.fi)

Kuvaus RKY-alueesta Kokkolan ruutukaava-alueen puutalokorttelit:

Kokkolan ruutukaava-alue on yksi arvokkaimmista suomalaisista 1600-luvun loppupuolen kaupunkisuunnitteluihanteiden mukaan rakentuneista puukaupunkialueista, joka muodostuu pääpiirteissään säilyneestä 1660-luvulta juontuvasta katuverkosta, monipuolisesta 1700- ja 1800-luvun asuin- ja talousrakennuskannasta sekä julkisista rakennuksista.



RKY-alueiden rajaukset kartalla (rky.fi). Kaavamuutosalueen korttelit on merkitty karttaan punaisella. Alue Kokkolan pedagogio ja Roosin talo sijaitsee kaava-alueen länsi-lounas- ja eteläpuolella. Kokkolan ruutukaava-alueen puutalokorttelit sijaitsevat kaavamuutosalueen pohjoispuolella. Kartan ulkopuolella, n. 1 km pohjoisempana, sijaitsee alueeseen kuuluva Suntinsuun venevajojen alue.

Mittakaavaltaan ja katuverkoltaan parhaiten säilynyt osa Kokkolan ruutukaava-alueita on Torikadun pohjoispuolinen alue, perinteisesti käsityöläisten asuttama ns. Neristan, joka rajautuu idässä Rantakatuun ja kaupunginsalmeen Suntiin, pohjoisessa Antti Chydeniuksen katuun ja lännessä Kustaa Adolfin katuun.

Neristan on rakentunut vuoden 1665 asemakaavaan perustuen. Alueella toteutuu ns. renessanssin kaupunki-ihanne. Yksikerroksiset puiset asuintalot ovat kiinni katulinjassa, ja ulkorakennukset ovat tontin sisäosassa. Tontti on yleensä aidattu ja rakennuksiin käydään portin kautta pihan puolelta. Näin syntynyt katuseinä on matala, tiivis ja suljettu. Ruutukaavan ansiosta katunäkymät ovat pitkiä. Vanhimmat alueen puisista asuintaloista ovat 1700-luvulta, mutta pääosa on 1800-luvulta.

Mannerheimin aukion, entisen kauppatorin laidalla on Kokkolan 1837 valmistunut raatihuone, joka on harvoja autonomian ajalta säilyneitä raatihuoneita. Kaksikerroksisen empire-rakennuksen perusratkaisu on samanlainen kuin Porin raatihuoneessa, joskin yksinkertaistettuna. Neristanin kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin lukeutuvat mm. Rahmin talo, jonka vanhimmat osat ovat vuodelta 1740 ja jonka nykymuoto on vuodelta 1783, sekä vanha Libeckin sairaala vuodelta 1810, joka on järjestyksessä toinen kaupunkiin 1800-luvun alussa nousseista, porvarien rakennuttamista kivitaloista.

Neristanin eteläpuolella oleva yläkaupunki, Oppistan, on uusiutunut rakennuskannaltaan voimakkaammin. Siellä on kuitenkin säilynyt erittäin merkittäviä yksittäisiä kohteita kuten pedagogiontalo ja Roosin talo (ks. erillinen kohde).

Kokkolan kaupunkirakenteeseen kuuluvat Suntinsuulla pitkiksi rivistöiksi ryhmittyneet venevajat. Maannouseman myötä ne ovat sijoittuneet lähemmäs merta. Venevajat ovat eri ikäisiä ja edelleen käytössä. (Museovirasto, rky.fi)

Kokkolan kansallinen kaupunkipuisto:

Kymmenes kansallinen kaupunkipuisto perustettiin ympäristöministeriön päätöksellä Kokkolaan 3.7.2020. Kokkolan kansallinen kaupunkipuisto kertoo maankohoamisen ja meren vaikutuksesta kaupunkikulttuuriin ja luontoon. Kokkolan kansallisen kaupunkipuiston perustamisen tavoitteena on turvata kaupunkikeskustan viheralueiden ja kansallisesti merkittävien luontoalueiden ja kulttuuriympäristöjen säilyminen ja asianmukainen hoito. Suunnittelualue sijoittuu kansallisen kaupunkipuiston alueen läheisyyteen. Kansallisten kaupunkipuistojen tavoitteena on säilyttää kaupunkiluontoa ja rakennettua kulttuuriympäristöä laajana, eheänä kokonaisuutena – kaupunkilaisten olohuoneena. Kansalliset kaupunkipuistot ovat osa kestävästä kaupunkisuunnittelusta ja rakentamisesta. (<https://www.kokkola.fi/asuminen-ja-ymparisto/puistot-ja-luonto/kansallinen-kaupunkipuisto/>)

Kokkolan kansallisen kaupunkipuiston yhtenä Tähtikohteena on mainittu Neristan ja Oppistan. Suunnittelualue sijoittuu näiden alueiden eli alakaupungin ja yläkaupungin rajapintaan. ”Neristanin ja Oppistanin arkkitehtuuri kertoo tarinaa kaupungin kehittymisestä ja eri aikakausien ihanteista ja rakennuskulttuurista. Se osoittaa, miten kaupunki jakautui ”alakaupungin” merenkävijöiden ja käsityöläisten sekä ”yläkaupungin” porvariston – kauppiaiden ja hallintovirkamiesten – muodostamaksi kokonaisuudeksi. -- Oppistanissa asuivat kaupungin varakkaimmat kauppiat ja laivanvarustajat ja siellä sijaitsivat kaupungin hienoimmat talot sekä julkiset rakennukset. Neristan oli käsityöläisten ja merenkävijöiden asuinalueita ja siellä talot olivat vaatimattomampia.”

3.1.4 Muinaismuistot

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Kokkolan vanhan asemakaava-alueen muinais-jäännösalueeseen (mj. rek. 100007469), jonka isovihaa vanhemmat säilyneet kaupunkiarkeologiset kulttuurikerrokset ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia.” Alueella on tehty Museo-viraston toimesta kaupunkiarkeologinen inventointi vuonna 2000.

Mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee tuolloin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon (K.H.Renlundin museo) tai Museovirastoon ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (muinaismuistolaki 295/1963, 14). Keskikaupungin yleiskaavan (v. 2006) suojelukartta myös velvoittaa tähän. Tästä tarkemmin kohdassa 3.2. Suunnittelutilanne.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on sekä yksityisten että kaupungin omistuksessa siten, että korttelialueet omistavat yksityiset yhtiöt ja Åströminkujan katualueen kaupunki. Viereisessä kartassa sinisellä värillä osoitetut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

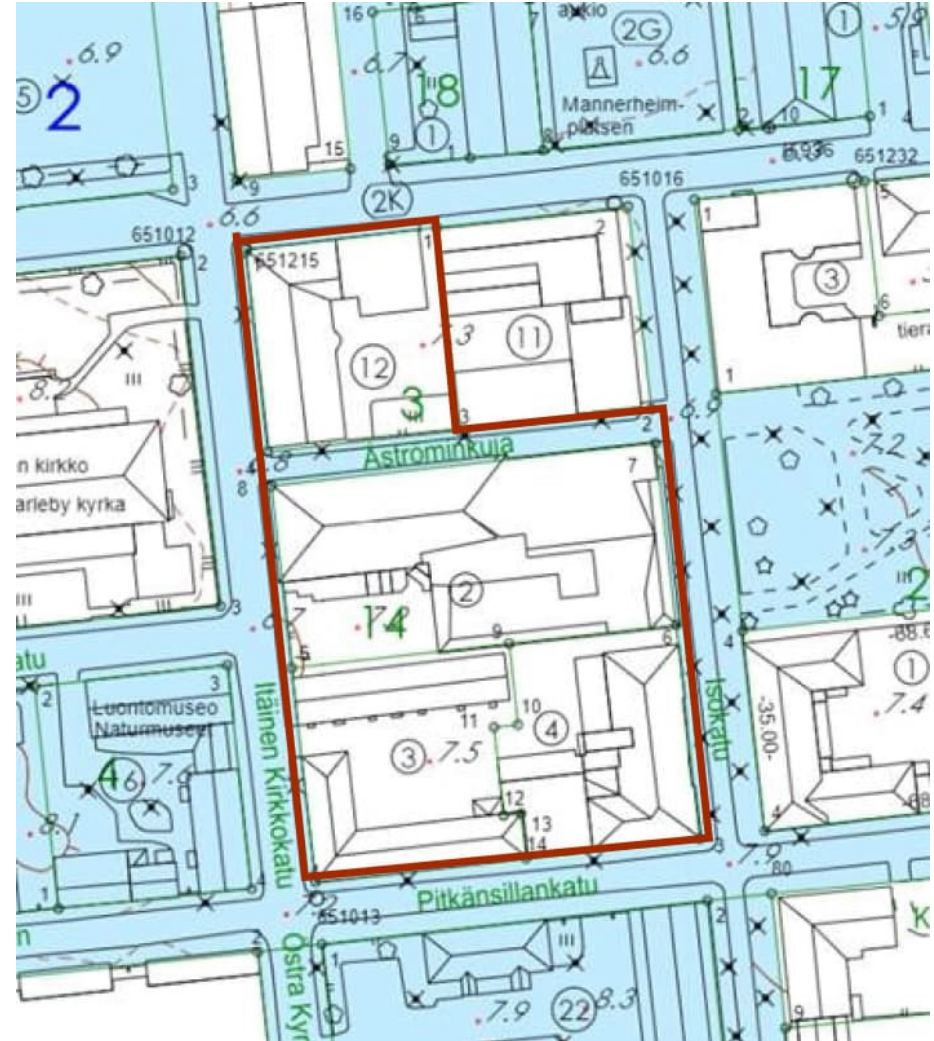
3.2 Suunnittelutilanne

POHJAKARTTA

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

MAAKUNTAKAAVA

Alue on Keski-Pohjanmaan maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).



Maanomistuskartta kantakarttapohjalla, jossa kaupungin maanomistus on esitetty sinisellä värillä.

STRATEGISEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strateginen aluerakenneyleiskaava on hyväksytty 7.3.2022. Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle.

YLEISKAAVA Kortteli kuuluu Kokkolan Keskikaupungin yleiskaavan alueeseen. Oikeusvaikutteinen keskikaupungin yleiskaava on vahvistunut 26.6.2006.

Keskikaupungin yleiskaavan merkinnöillä ja määräyksillä ohjataan keskikaupungin kaupunkikuvallista ja toiminnallista kehittämistä. Niillä määritellään ne reunaehdot, joiden avulla voidaan joustavasti varmistaa yksittäisten hankkeiden yhteydessä asemakaavoituksen, liikenteen ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen.

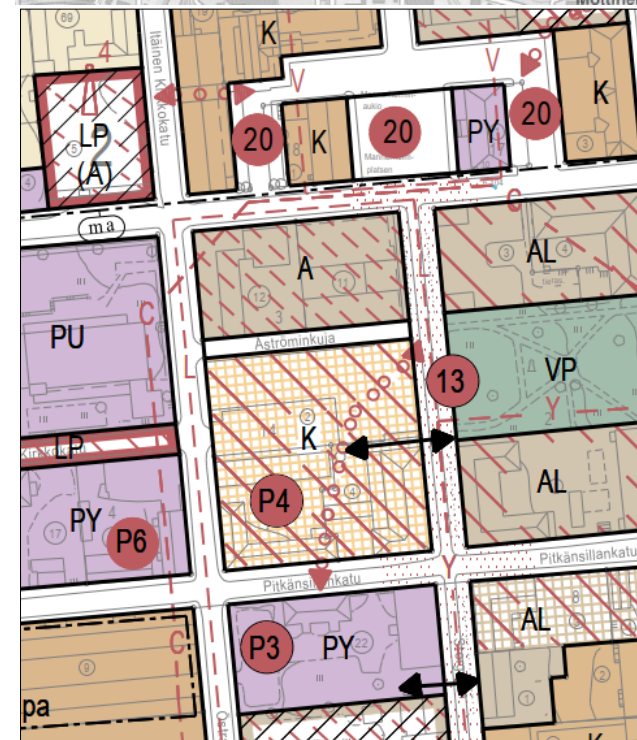
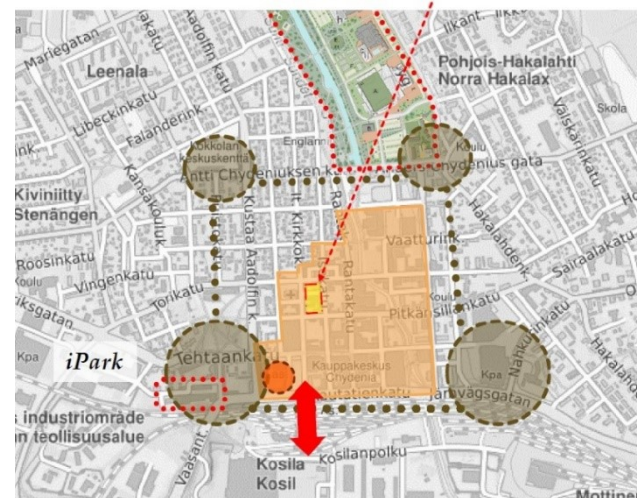
Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan tavoitteelliselle ydinkeskustan csd-kehittämisalueelle (C) sekä kaupallisen ydinkeskustan laajentumiskorttelialueelle (L).

Keskikaupungin yleiskaavassa kortteli 2-3 (Indolan talon kortteli) on merkitty nykyisellään säilyväksi alueeksi, jolla on todennäköinen asemakaavan muutostarve. Korttelin pääasiallinen käyttötarkoitus on asuntoalue (A).

Kortteli 2-14 (Åströmin kortteli) on merkitty pienin toimenpitein kehitettäväksi alueeksi, jolla on asemakaavan muutostarve. Korttelin pääasiallinen käyttötarkoitus on kaupallisten palvelujen korttelialue (K). Alueella on myös korttelin sisäisten yhteyksien parantamistarve sekä katutilan ja pihatilan erityinen yhteystarve. Kortteliin sijoittuu myös keskustan paikkojen järjestelmään liittyvä pihatila (P4) Makasiinikuja ja erityinen olemassaoleva tai kehitettävä ulkotila Isokatu/Chydeniuksenpuisto (13).

Ylempi kuva, Ote strategisesta aluerakenneyleiskaavasta. Oranssi alue on kaupallinen keskusta ja sen sisällä keltainen punaisella rajattu alue merkkää kaava-muutosalueen sijaintia.

Alempi kuva, Ote Kokkolan keskikaupungin oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta v. 2006. Yleiskaavan merkinnöillä ja määräyksillä ohjataan keskikaupungin kaupunkikuvallista ja toiminnallista kehittämistä.



Keskikaupungin yleiskaavan rakennussuojelua ja kulttuurihistoriallisia arvoja koskevien merkintöjen ja määräysten mukaan alueella sijaitsee asemakaavalla suojeltuja rakennuksia (Korttelin 2-3 eteläosan tonteilla) sekä muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös, mikä tarkoittaa, että alue on 2. luokan todennäköisesti säilynyttä tai vain osittain tuhoutunutta aluetta. Alueella on rakennustöiden yhteydessä varauduttava tarkempiin arkeologisiin selvityksiin. Aluetta koskevista yttösuunnitelmista tulee pyytää museoviraston lausunto.

KESKIKAUPUNGIN YLEISKAAVAN TARKISTAMINEN

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 9.6.2014 § 334 antaa kaavoituspalveluille tehtäväksi käynnistää Keskikaupungin yleiskaavan tarkistuksen. Yleiskaava on sisällöltään sellainen, että sen ajantasaisuus tulee arvioida noin kymmenen vuoden välein.

Vuoden 2016 aikana laadittiin keskeinen erillisselvitys, Pysäköintinormin soveltamisohje, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 3.10.2016. Kesällä 2019 on valmistunut Kokkolan keskikaupungin maankäytön ja liikenteen kokonaistarkastelu.

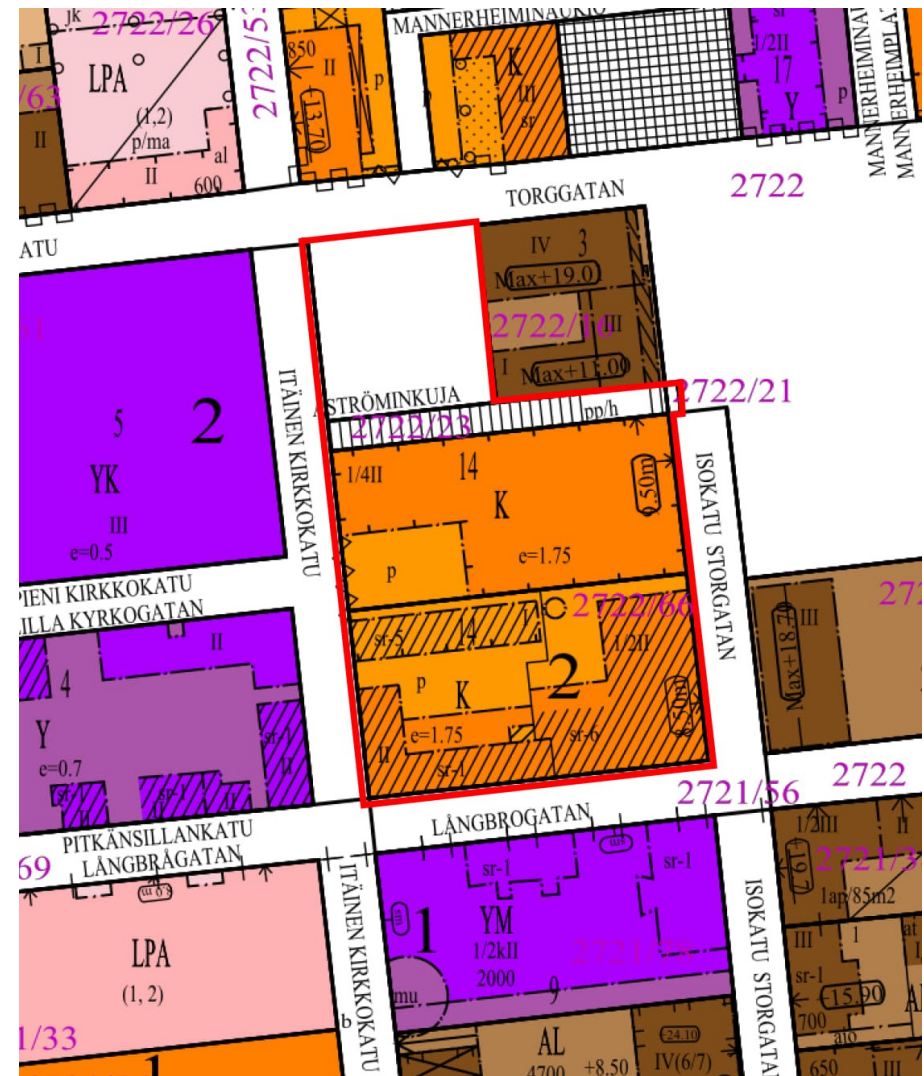
Ote Kokkolan keskikaupungin yleiskaavan suojelukartasta v. 2006. Kartassa on esitetty rakennussuojelua sekä kulttuurihistoriallisia arvoja koskevat merkinnät ja määräykset, mm. tarkempaa selvitystä vaativat muinaismuistoalueet.



ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Nykytilanteen eri asemakaavoja kuvastaa karttaote ajantasa-asetusta, johon eri kaavojen tunnuksia on merkitty kaavatunnuksella (violeetti teksti).

- Åströminkujan pohjoispuolella olevalla valkoisella alueella on asemakaava, jolla ei ole kaavatunnusta. Asemakaava on vahvistunut 27.3.1909. Siinä on määritelty oikeastaan vain korttelirakenne ja rakennuspaikat.
- 272 2/21: Pienellä katualueen osalla on voimassa vielä 23.5.1975 vahvistunut asemakaava, joka otetaan mukaan tähän kaavamuutokseen. Alue säilyy katualueena.
- 272 2/23: Entisen Åströmin liikkeen pohjoispuolella kulkevaa Åströminkujalla on voimassa 19.4.1982 vahvistunut asemakaava. Kapea katualue on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle, lisäksi huoltoajo on sallittu.
- 272 1/56 (tunnus näkyy Isokadun ja Pitkäsillankadun risteysalueella): Åströmin liikkeen (nykyinen Halonen) tontille on tehty kaavamuutos vuonna 1988, jossa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K, johon saa rakentaa asuinhuoneistoja kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Tontin tehokkuusluku $e=1.75$ ja rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus Isokadulle (itään) ja etelään päin on 9.50 m. Koko korttelialueelle saa rakentaa maanalaisia autonsäilytystiloja.
- 272 2/66: Suunnittelualueen eteläisintä kahta tonttia koskeva asemakaava on vahvistunut 23.10.1995. Kortteli on liike- ja toimistorakennusten korttelialue K, rakennusoikeus on määritetty tehokkuusluvulla $e=1,75$. Asuinhuoneistoja saa rakentaa kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Julkisivu-materiaalina tulee olla tiili, klinkkeri, rappaus tai vastaava. Koko korttelialueelle saa rakentaa maanalaisia autonsäilytystiloja. Kaikki rakennukset ovat asemakaavalla suojeltuja. Vain osia kadunvarren rakennuksista on suojelun ulkopuolella. Sisäpihalta löytyy myös suojeltava puu.



Ote ajantasa-asetusta.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 20.06.2022 § 308 käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen. Alueen laajuus ja erityisesti kaupunkikuvalliset suojeluarvot huomioiden kaavamuutos tulkitaan vaikutuksiltaan merkittäväksi ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Keski-Pohjanmaan liitto

K.H. Renlundin museo

Museovirasto

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue Soite / Pelastustoimi

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Kokkolan Energia Oy

Kokkolan Energiaverkot Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Viria Link Oy

Digita Oy

Anvia Telecom Oy

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat

Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat

Muut alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoitus koskee.

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

	Vaihe mennyt	Tulevat vaiheet	
	20.06.2022 § 308	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti: 1. käynnistää Åströmin korttelin asemakaavan muutoksen laatimisen 2. että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. 3. että asemakaavan muutoksen valmistelusta peritään kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.1.2020 mukainen korvaus huomioiden kaupungin intressit 4. että maankäytösopimuksen tarpeellisuus tutkitaan asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä viimeistään ennen kuin kaupunginhallitus esittää asemakaavan muutosehdotuksen valtuuston hyväksyttäväksi
	20.6.2022	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoitustyön keskeisille osallisille lähetettiin ilmoituksen vireilletulosta kirjeitse.
	22.2.2023	Korttelikokous	Kokouksessa esiteltiin alustavaa kaavaluonnosta suunnittelualan taloyhtiöille/kiinteistöyhtiöille sekä lähimmälle naapurille.
	29.3.2023 § 57	Kaupunkirakennelautakunta: kaavaluonnos	Kaupunkirakennelautakunta päätti hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	6.4.-8.5.2023	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Asemakaavaluonnos päätettiin asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 30 päivän ajaksi ilmoittamalla asiasta Kokkola -lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla. Nähtävilläolon aikana kaavasta jätettiin 5 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Näiden sisällöstä laajemmin kappaleessa 4.4. Luonnoksesta ehdotukseen.
	19.6.2023	Korttelikokous	Kokouksessa käytiin läpi luonnoksesta saapunutta palautetta ja keskusteltiin kortteleiden 14 ja 3 taloyhtiöiden kanssa laadittavien vastineiden sekä kaavaehdotuksen sisällöstä.
		TULEVAT VAIHEET:	
	4.10.2023	Kaupunkirakennelautakunta: kaavaehdotus	Tulleet lausunnot ja mielipiteet. Päätös hyväksyä asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

		Kaavaehdotus nähtävillä	<p>Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupungin Info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuilla. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on tilaisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle.</p> <p>Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitetaan Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa.</p>
		Kaupunginhallitus	<p>Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. MRL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.</p> <p>Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä.</p>
		Kaupunginvaltuusto	<p>Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen.</p> <p>MRL 67 § mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.</p> <p>Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille taholle.</p>

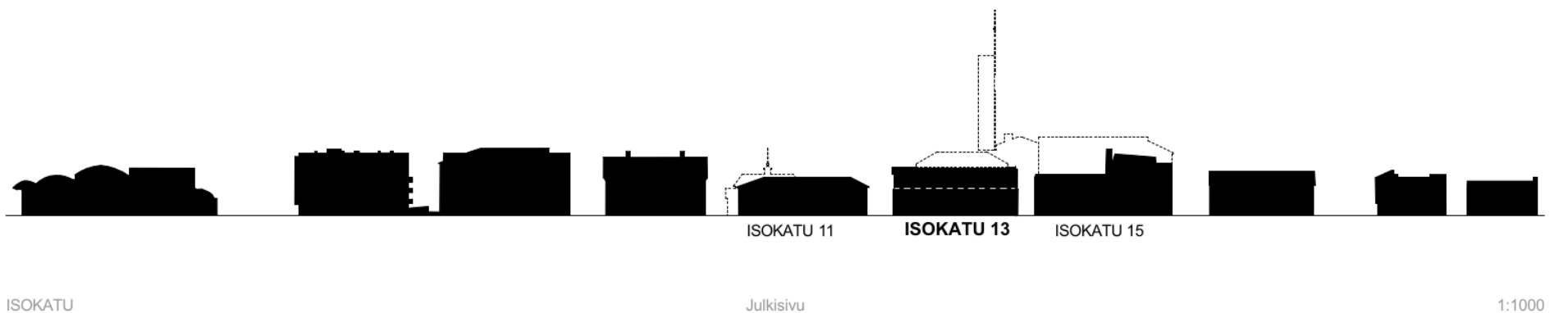
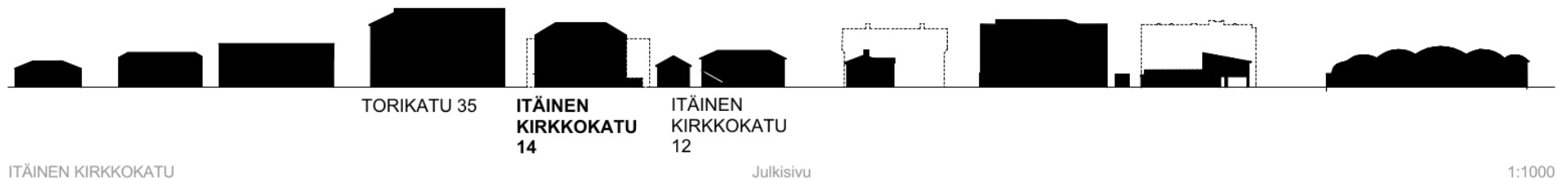
4.4 Valmisteluvaiheen kannanotot

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon (6.4.-8.5.2023) aikana kaavasta jätettiin 4 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Yksi viranomaistaho ilmoitti, että heillä ei ole tarvetta lausua. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Suomen Erillisverkot Oy, Keski-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja K.H.Renlundin museo. Mielipiteitä saatiin sekä yksityishenkilöiltä että läheiseltä taloyhtiöltä.

Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet on esitetty **liitteessä 2**.

Lausunnoissa pyydettiin kiinnittämään huomioita mm. korttelialueiden kaupunkikuvaan ja kaava-alueen sijoittumiseen Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen (RKY) läheisyyteen, uudisrakentamisen tehokkuuteen ja kerroslukuun, suojelumääräyksiin sekä kortteleiden yleiseen toimivuuteen (autopaikat, jätehuolto, hulevedet). Mielipiteissä tuotiin esiin erityisesti kaavaratkaisun salliman uudisrakentamisen vaikutusta naapurustoon sekä yleisemmin pohdittiin nykytilan ja kaavan mahdollistaman muutoksen suhdetta ja vaikutusta kaupunkikuvaan.

4.5 Luonnoksesta ehdotukseen



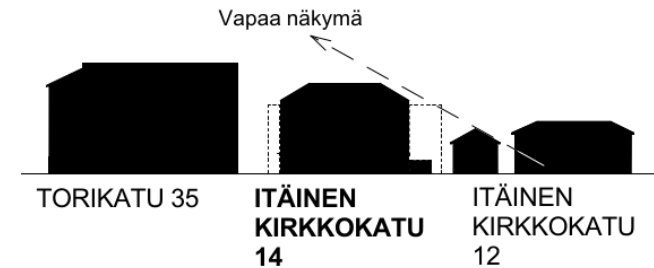
Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen laadittiin rakennusten korkeuksia havainnollistavat katujulkisivukaaviot Isokadulta sekä Itäiseltä Kirkkokadulta. Itäinen Kirkkokatu 14 ja Isokatu 13 ovat kaavamuutoksessa keskeisimmin muuttuvia kohtia.

Ottaen huomioon museoviranomaisen lausunto ja muut saapuneet lausunnot sekä lähinaapureiden kanssa 19.06.2023 pidetty korttelipalaveri ja sen anti, on Åströmin tontin (tontti 14-2) uudisrakennusten kerroskorkeuksia muutettu kaavaehdotukseen siten, että rakennus on L-muotoinen nelikerroksinen ullakollinen rakennus. Lisäksi vaikutusta naapuriin (tontti 14-3) on viitesuunnitelmissa pehmennetty siten, että rakennuksen päädyn kattomuoto on aumakatto. Näin vaikutus naapurustoon ja katukuvaan on selkeästi lempeämpi ja valokulma suurempi kuin mikä viisikerroksisen harjakattoisen rakennuksen vierellä olisi.

Myös Isokadun puoleisen rakennusmassan kattomuodossa ja sommittelussa on otettu huomioon yhdessä mielipiteessä annettu näkemys siitä, että kaupunkikuvan ei tulisi samankaltaistua.

Rakennusten julkisivuille on annettu enimmäiskorkeudet korkeudet kadun puolella. Uudisrakennusten korkeudet on määritelty viitesuunnitelman ja tavoitellun kaupunkikuvan pohjalta ja olemassa olevien rakennusten julkisivukorkeudet ovat voimassa olevan kaavan mukaisina.

Muutetut viitesuunnitelmat on esitetty tämän kaavaseloituksen kohdassa 6.



Ote katujulkisivukaaviosta, jossa nuolella näkyy Itäinen Kirkkokatu 14 uudisrakennuksen madaltamisen ja aumakaton vaikutus valokulmaan.



Korttelirakenteen kehityksen havainnollistamiseksi, laadittiin korttelirakeisuustarkastelu kolmelta eri vuosikymmeneltä. (Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy). Osoitetut rakennusalat ovat Åströminkujalta katsottuna kaavaluonnoksessa väljempiä kuin tällä hetkellä ja lisäksi Itäiselle Kirkkokadulle sijoittuva uudisrakennus sijoittuu saman suuntaisesti ja väljemmin, kuin tontilla 1860-luvulla ollut rakennuskokonaisuus, joka 1980-luvulle tultaessa purettiin. Isokatu 13 osalta ei tule muutoksia nykytilanteeseen väljyyden osalta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavaratkaisu on pääpiirteissään yleiskaavan mukainen. Keskikaupungin yleiskaavan tarkistaminen on käynnissä ja siinä sekä kaupungin hyväksymissä strategisissa periaatteissa pyritään keskikaupungin osalta mahdollistamaan laajempi käyttötarkoitusten kirjo kuin mitä vuonna 2006 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on esitetty. Yleiskaava on näiltä osin vanhentunut.

5.2 Kaavan perusrakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan kortteli 14, osa korttelista 3 sekä katualuetta. Korttelialueet ovat rajauksiltaan nykyiset.

5.3 Mitoitus

Suunnittelualan kokonaispinta-ala on n. 0.63 ha, josta eri korttelialueet muodostavat suurimman osan, 0.59 ha. Lisäksi kaavamuutosalueeseen sisältyy katualueita. Korttelialueiden rakennusoikeus on ilmoitettu rakennusaloittain joko lukuna tai se määräytyy sr-rajauksen mukaisesti.

Tonttitehokkuudet (e=rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) ovat kaiken sallitun rakennusoikeuden toteutuessa likimäärin seuraavat:

2-3-12 Torikatu 35 tontti: 3300/1198 e= 2.7

2-14-2 Åströmin tontti: 4300/2159 e= 2.0

2-14-3 Pitkäsillankatu 12: 1395/1363 e= 1.0*

2-14-4 Liiketalo Ermo: 1450/1172 e= 1.23*

*Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on e=1.75, mutta kaikkea rakennusoikeutta ei ole mahdollista toteuttaa.

Kerroskorkeudet ovat pääosin nykyiset, sillä merkittävä osa alueen rakennuksista on jo ennestään suojeltu tai tullaan tässä kaavassa suojelemaan. Selkeästi uudisrakentamiselle osoitetuilla rakennusaloilla on kerroskorkeudet (IV u 3/4 ja IV) sovitettu viereisiin rakennuksiin. Rakennusten julkisivujen korkeuksille on annettu metrimääräiset rajat.

Rakennusoikeuden nostaminen ei ole ollut työn varsinaisena tavoitteena, vaan kaupunkikuvalliset tarkastelut ja käyttötarkoituksen muutos. Rakennusoikeuksia on nostettu tontilla 2-3-12, 27 % ja tontilla 2-14-2, 14 %. Nostamisen perusteena on ollut vanhentunut asemakaava, kaupunkikuvalliset syyt sekä tiivistyvää kaupunkirakennetta ajatellen riittävät rakennusoikeudet. Sen sijaan tonteilla 2-14-3 ja 2-14-4 on rakennusoikeus kaavamuutoksen myötä laskemassa, sillä voimassa olevassa kaavassa sitä on ollut epärealistisen paljon.

5.4 Suojelu

Rakennussuojelulla varmistetaan alueen rakennusten ajallisen kerroksellisuuden säilyminen, vaikka alueella uudisrakentaminen sallitaankin. Rakennusten suojelu perustuu pääosin jo aikaisempiin suojelustatuksiin sekä kaavatyön yhteydessä laadittuun selvitykseen Täydennysinventoinnin kuvaukset, Åströmin kortteli sekä sen pohjalta tehtyyn arvottamiseen. Arvottaminen on laadittu kaupunkisuunnittelun työryhmätyöskentelynä. Suojelumerkinnällä osoitetulla rakennuksella tulee olla selkeät arvot joko arkkitehtonisesti (kohteen rakennushistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot), historiallisesti (kohteen liittyminen esim. sivistys- tai taloushistoriaan) tai ympäristöllisesti (kohteen liittyminen kaupunkikuvaan tai maisemaan). Edellä kuvattuja arvoja tarkasteltiin käytännössä seuraavien kriteerien pohjalta:

- edustavuus, tyypillisuus
- harvinaisuus
- alkuperäisyys, säilyneisyys, muutosten tasot
- yhtenäisyys

Suojelumääräyksiä on kaksi sr-1 ja sr-2.

5.7 Aluevaraukset

AL: ASUIN-, LIIKE-, TOIMISTO-, MAJOITUS- JA PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE

MUUT ALUEET

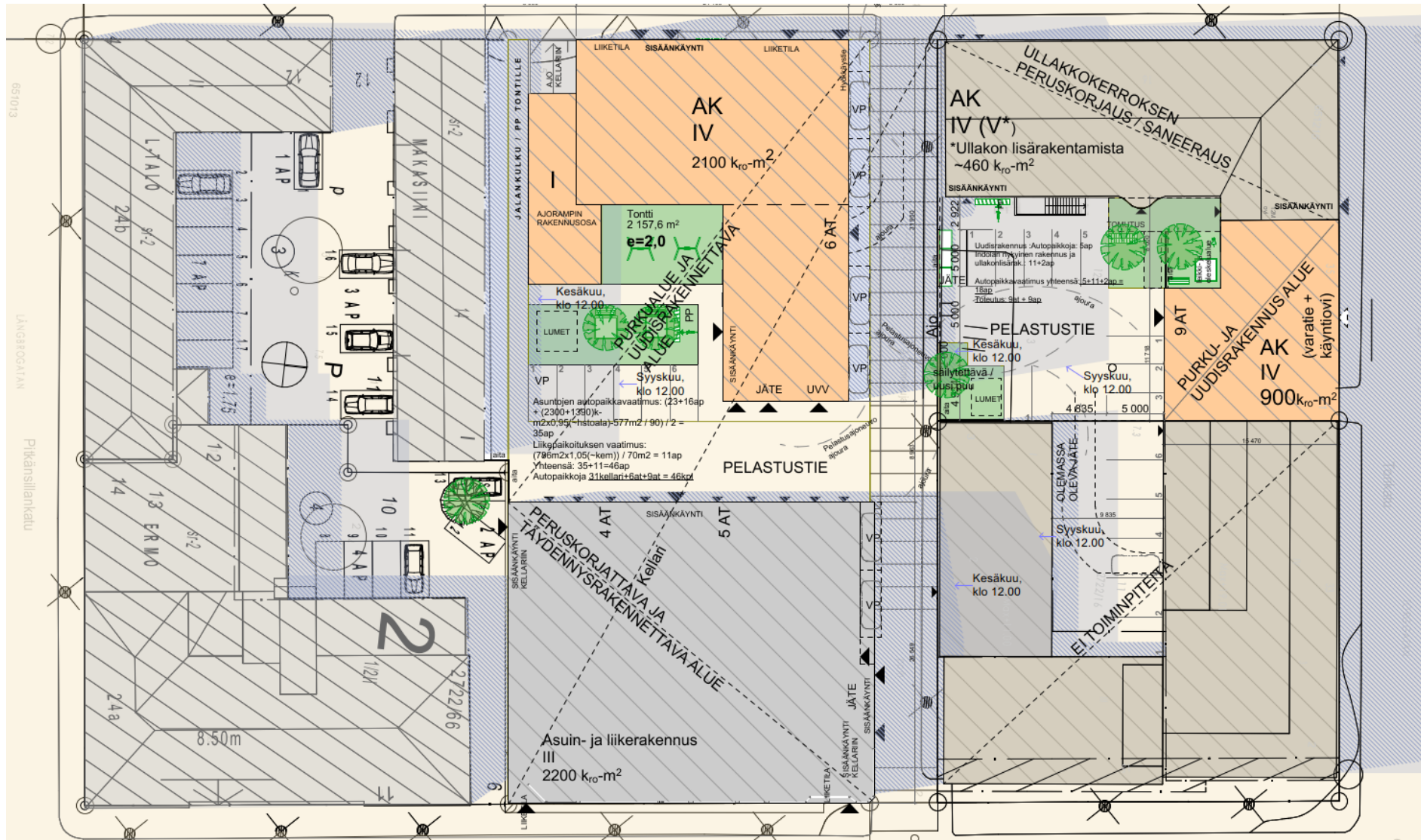
Katualueet Åströminkuja ja Isokatu

5.8 Pysäköinti

Kaavassa määritellään autopaikkavaatimukset eri käyttötarkoituksille.

Kaavamääräykset on tarkemmin kuvattu itse kaavakartassa

6 HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT



Ote ehdotusvaiheen viitesuunnitelmista (Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy). Suunnitelmassa näkyy yksi vaihtoehto kaavan toteuttamiseksi. Keskellä Åströmin tontti, oikealla yläkulmassa Torikatu 35 tontti ja vasemmalla Itäinen Kirkkokatu 12 sekä Liiketalo Ermon tontit. Violettilla värillä on esitetty varjostusvaikutus kesällä ja syksyllä klo 12.

Kaavatyön yhteydessä on tehty viitesuunnitelmia kaavaratkaisun erilaisten mahdollisten toteutusvaihtoehtojen tutkimiseksi. Tässä alla olevassa vaihtoehdossa mahdollistetaan tonteille 2-14-3 ja 2-14-4 (As Oy Itäinen Kirkkokatu 12 ja KOY Liiketalo Ermo) pysäköinnin sijoittuminen pitkälti nykytilanteen mukaisesti. Rakennukset ovat pääosin suojeltuja. Keskellä olevalle Åströmin tontille (As Oy Torikatu 35), tontti 2-14-2 on sijoitettu Itäisen Kirkkokadun puolelle sekä Åströminkujan varteen 4-kerroksinen ullakollinen L-muotoinen uudisrakennus. Isokadun puoleinen rakennusosa on esitetty peruskorjattavaksi ja täydennysrakennettavaksi. Rakennusten väliin jää sisäpiha ja aukko, joka tuo nykyiseen rakentuneeseen tilanteeseen nähden ilmavuutta kortteliin. Autopaikat sijoittuvat pääosin maan alle pysäköintikellariin. Maanalainen pysäköinti on mahdollista järjestää koko korttelin alueella sekä myös Åströminkujan alla. Tontille 2-3-12 on esitetty 4-kerroksinen uudisrakennus ja muutoksia sisäpihan järjestelyihin siten, että kulku tontille ja myös naapuritontille 2-3-11 tulisi olemaan Åströminkujan kautta. Nykyinen rakennus nk. Björklundin talo (tunnettu myös nimellä Indolan talo) on esitetty suojeltavaksi. Käyttötarkoituksen mukainen ullakkorakentaminen mahdollistetaan.

Alla vasemmalla luonnosvaiheen ratkaisu ja oikealla ehdotusvaiheen ratkaisu:



Ote viitesuunnitelmista (Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy). Vasemmassa kuvassa on **kaavaluonnoksen** mukainen ratkaisu, jossa on viisikerroksinen uudisrakennus Itäisen Kirkkokadun varrella ja kolmekerroksinen siipi Åströminkujan puolella. Viistonäkymä kortteliin lounaan suunnalta katsottuna.



Ote viitesuunnitelmista (Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy). Oikean puoleisessa kuvassa on **kaavaehdotuksen** mukainen ratkaisu, jossa neljäkerroksinen ullakollinen uudisrakennus Itäisen Kirkkokadun varrella ja kolmekerroksinen siipi Åströminkujan puolella. Viistonäkymä kortteliin lounaan suunnalta katsottuna.



Korttelijulkisivuotteita viitesuunnitelmista Åströmin korttelin keskeltä pohjoiseen. Vasemmalla **kaavaluonnoksen** mukainen ratkaisu.



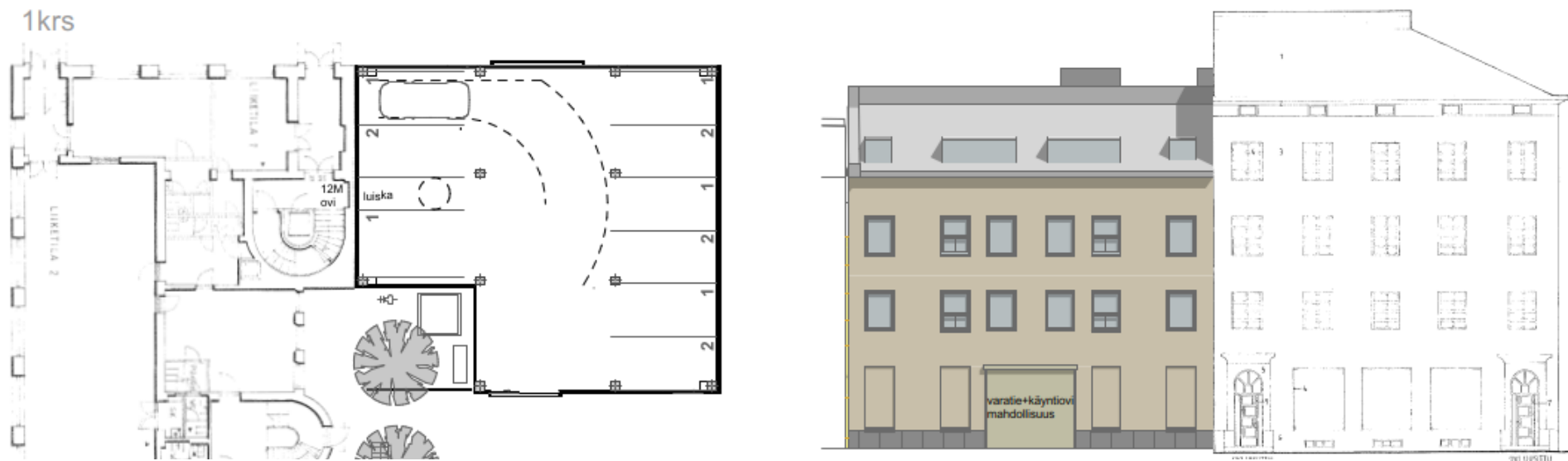
Korttelijulkisivuotteita viitesuunnitelmista Åströmin korttelin keskeltä pohjoiseen. Oikealla **kaavaehdotuksen** mukainen ratkaisu.



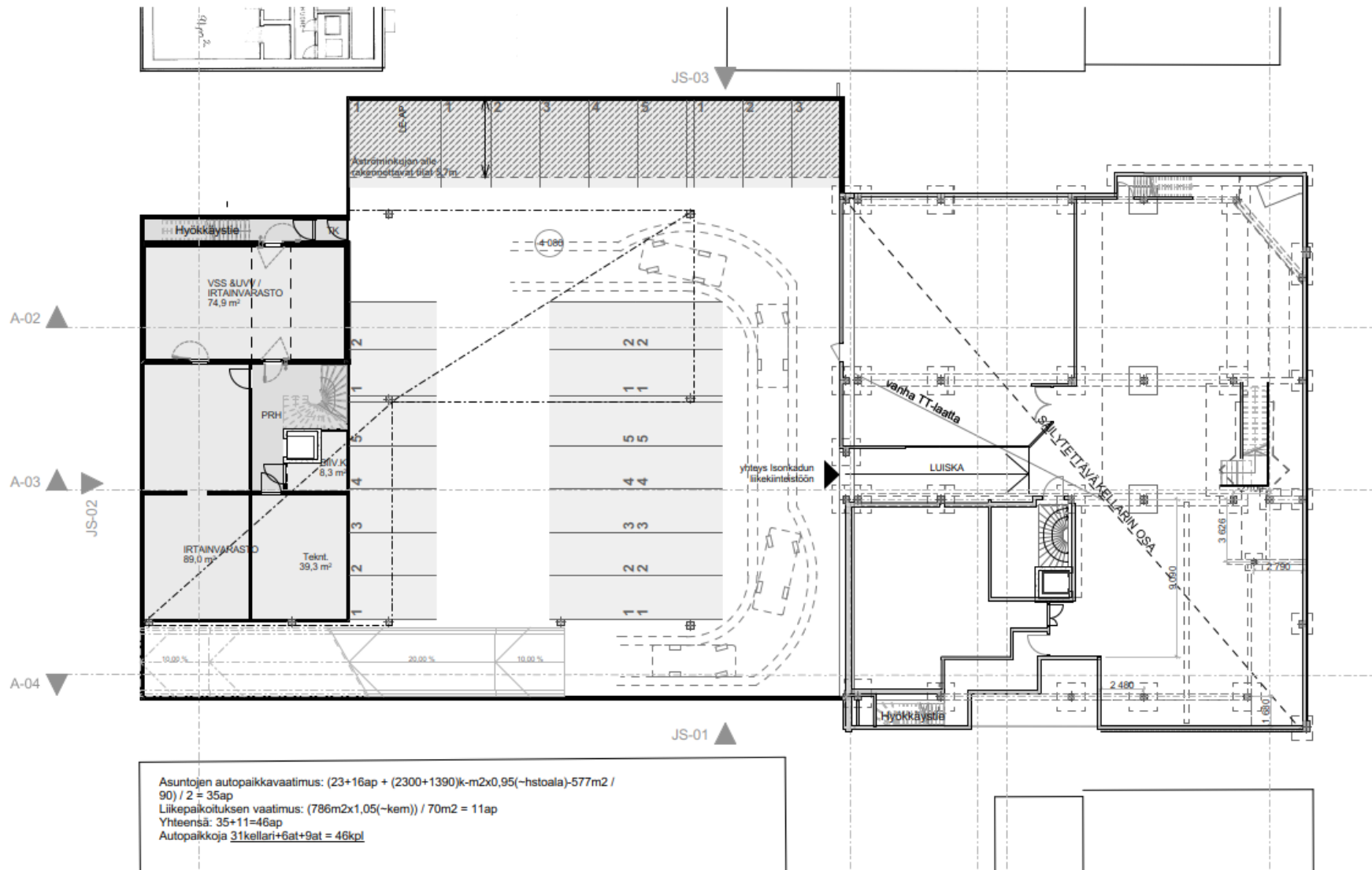
Otteita **ehdotusvaiheen** viitesuunnitelmista. Vasemmalla näkymä Neristanin suunnasta, Torikadun ja Itäisen Kirkkokadun kulmaukseen. Taustalla mm. Roosin talo. Oikealla näkymä Kortteliin ydinkeskustan yläpuolelta kaakon suunnasta. Vasemmassa laidassa Kokkolan kirkon torni ja taustalla näkyy Neristan sekä Leenalalan rakennuksia.



Ote viitesuunnitelmista, katujulkisivuote Itäiseltä Kirkkokadulta Torikatu 35:n (Indolan talo) ja Åströmin tontille kaavaillun uudisrakennuksen kohdalta.



Ote viitesuunnitelmista Torikatu 35:n (Indolan talo) kohdalta. Vasemmalla uudisrakennuksen autopaikkaratkaisua ja oikealla julkisivuote Torikadulta.



Ote viitesuunnitelmasta, autopaikoituksen sijoittuminen tontilla 14-2 kellarikerrokseen. Tontilla on nykyiselläänkin autokellari, mutta se ei ole mitoitukseltaan nykypäivän tasolla. Ajo pysäköintikellariin on esitetty Itäiseltä Kirkkokadulta.

7 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämisvelvollisuudesta määräävä MRL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Tämän kaavatyön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (MRA 1 § (1)).

Arvio: Vaikutuksia on jonkin verran sekä lähialueella että kaupunkikuvassa. Asemakaavamuutoksen myötä alueen käyttötarkoitus muuttuu liikerakentamisesta asuin-liikerakentamiseksi. Tämä osin todentaa jo toteutunutta tilannetta ja vastaa siihen tarpeeseen ja tavoitteeseen, joka Kokkolan ydinkeskustassa on; eli lisätä asumista keskustassa. Toisaalta kaavamuutos sallii myös liike- ja toimistotilojen säilymisen ja rakentumisen kuin myös palveluiden rakentumisen. Vaikutuksia on välittömästi naapurustossa kortteleiden tiiviimmän rakentumisen ja tiivistyvän kaupunkikuvan myötä. Rakennuskannan uusiutuessa ympäristö siistyy. Toisaalta joiltakin osin aiemmin avautuneet kaupunkinäköymät estyvät ja muuttuvat lähinäköymiksi. Joiltakin osin taas korttelirakenne ja näköymät avautuvat aikaisempaa paremmin, esimerkiksi Åströmin tontin liikerakennuksen (Halosen) siipiosan purkamisen myötä.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)).

Arvio: Vaikutuksia on jonkin verran. Alue on lähtökohtaisesti valmiiksi toteutettu. Lisärakentamista tulee jonkin verran. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kuitenkin alueen hallittu tiivistyminen mikä lisää jonkin verran liikennesuoritteita. Merkittävä muutos on ajoyhteyksien siirtyminen pois Torikadulta Åströminkujalle. Tämä tuo liikenneturvallisuutta. Alue on kokonaisuudessaan erittäin hyvän kaupunkimaisen joukkoliikenteen piirissä. Alueen tiiviimpi rakentuminen toteuttaa kaupungin strategiaa tiivistää kaupunkirakennetta ja lisätä asuinrakentamista ydinkeskustassa. Asuinkortteleiden tiivistäminen on Kokkolan kaupungin MASTO-ohjelman mukaista maankäytön suunnittelua sekä strategisen yleiskaavan periaatteiden mukaista.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 § (5)).

Arvio: Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset kohdistuvat juuri kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Voimassa olevissa asemakaavoissa tätä arvopohjaa on vain osittain huomioitu. Kaava säilyttää jatkossa alueen kaupunkikuvalliset arvot ja ohjaa uudisrakentamista sekä korjaustoimia rakennettua kulttuuriperintöä vaalien sekä kaupunkikuvaa täydentäen. Voidaan katsoa, että nykyisellään suunnittelualueella on ollut kaupunkikuvallisia epäkohtia, jotka nyt kaavamuutoksen myötä korjataan. Erityisesti Torikatu 35:n ja Itäisen Kirkkokadun varren uudet rakennusalat mahdollistavat kauniin ja sopusointuisen kaupunkikuvan rakentumisen. Kaupunkikuvallista laatua ohjataan kaavakartan määräysten lisäksi sanallisin kaavamääräyksin.

Vaikutukset ilmastoon:

Arvio: Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten voidaan katsoa olevan aikalailla neutraalit. Tässä kaavamuutoksessa on sekä rakennusten suojelua ja siten peruskorjaamista edistäviä määräyksiä, että uudisrakentamisen mahdollistavia määräyksiä. Kaupunkirakennetta tiivistetään eikä aiemmin rakentamattomia alueita valjasteta rakentamiselle. Myöskään luonnonympäristön määrä ei vähene.

Tarkempien ilmastovaikutusten arviointi on vaikeaa. Selkeän ohjeistuksen sekä työkalujen puute tekee tilanteesta haastavan. Esim. A-insinöörien raportissa todetaan, että uudisrakentaminen voi olla peruskorjausta ilmastoystävällisempi vaihtoehto (Raportti 26.6.2020: Purkavan täydennysrakentamisen hiilijalanjälki laskettiin – Uudisrakentaminen on peruskorjausta ilmastoystävällisempi vaihtoehto): ”Uuden rakentaminen aiheuttaa hiilipäästöihin ja kokonaishiilijalanjälki rakennusmassan vuoksi isompi, mutta kun tarkastelu ulotetaan rakentamisen lisäksi asumiseen ja asuinrakennusten käyttöön, tilanne muuttuu. Pienempi hiilijalanjälki perustuu energiatehokkuuteen, uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämiseen sekä tiiviimpään asumiseen.” Sweco puolestaan selvitti Helsingissä peruskorjauksen ja uudisrakentamisen kustannukset kerrostalokohteen peruskorjaamisen ja korottamisen sekä vastaavasti purkamisen ja uudisrakentamisen kustannuksista: ”Rakennuskustannusten selvitys osoitti, että säilyttävä peruskorjaus olisi ainakin kyseisissä kohteissa uudisrakentamista jonkin verran edullisempi vaihtoehto.” Energiatehokkuuden parantaminen on olennaista hiilijalanjäljen pienentämisessä.

8 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

9 NIMISTÖ

Asemakaavamuutoksella ei synny uutta nimistöä.

10 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voi toteutua sen saatua lainvoiman, joka on tavoitteena vuoden 2023 aikana.

KOKKOLASSA 27.9.2023

Päivi Cainberg, Kokkolan kaupunki
vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö



Elina Siltasalmi, kaavakonsultti
Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy



ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	272 Kokkola	Täyttämispvm	27.09.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos Åströmin kortteli		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.06.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	272 2/31
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6308	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,6308	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6308

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6309	100,0	10809	1,71	0,0000	592
A yhteensä	0,5889	93,3	10809	1,84	0,4691	8802
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4691	-8210
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0420	6,7				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6309	100,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	5159	1	1933

Alamerkinntä

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6309	100,0	10809	1,71	0,0000	592
A yhteensä	0,5889	93,3	10809	1,84	0,4691	8802
AL	0,5889	100,0	10809	1,84	0,4691	8802
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4691	-8210
K					-0,4691	-8210
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0420	6,7				
Kadut	0,0420	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6309	100,0			
ma	0,6309	100,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	5159	1	1933
Asemakaava	4	5159	1	1933
Ei-asemakaava				