

Åströmin kortteli kaavaluonnos – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Suomen Erillisverkot Oy

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 2 / Ympäristöterveydenhuolto

Ympäristöterveydenhuolto ilmoitti, ettei heillä ole tarvetta lausua kaavasta.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 3 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto kiittää Kokkolan kaupunkia hyvin laadituista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta koskien Åströmin korttelia. Keski-Pohjanmaan liitto pitää kaavamuutoksen perusteita ja tavoitteita hyvinä. Kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaluonnoksessa todetaan, alue on voimassa olevassa maa kunta kaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Alueelle sijoittuu yleensä myös asumista. Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosta koskien Åströmin korttelissa, Kokkolan ydinkeskustassa, sekä siihen liittyviin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaluonnokseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 4 / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa valmisteluvaiheen lausuntonaan

Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Viereisten RKY-alueiden sijoittuminen ja kuvaukset tulee täydentää kaavaselistukseen ja arvioida kaavahankkeen mahdolliset vaikutukset niihin. Tarvittaessa RKY-alueet tulee huomioida kaavamääräyksissä. ELY-keskus katsoo, että kaavaselistukseen olisi tarpeen täydentää purettavaksi aiottujen rakennusten kuvat sekä lyhyet kuvaukset rakennuksista.

Nykyisellään rakennetusta ympäristöstään johtuen tiiviimmäksi muuttuvan rakentamisen osalta voisi olla tarpeen tarkastella osoitettujen rakennusalojen väljyyttä ja sijoittumista uudisrakentamisen osalta. Myös, ottaen huomioon mahdollinen korttelien ja tonttien ahtaus, voisi kaavaselistuksessa hyvä olla suunnitelma autopaikkojen toteutuksesta ja kuinka autopaikat tullaan osoittamaan. Lisäksi kaavaehdotukseen voisi olla käytännön kannalta hyvä antaa tarkempia määräyksiä jätekatosten, pyöräkatosten yms. sijoittelun osalta huomioiden, että tonteille sijoittuu suojeltuja rakennuksia.

Muina huomioinaan ELY-keskus toteaa, että kaavaselistuksessa olisi hyvä selkeyden ja toteuttamisen kannalta avata yleisesti hulevesien käsittelyn periaatteita esimerkiksi viivytämisen osalta. Voimassa olevassa asemakaavassa 23.10.1995, 272 2/66, löytyy sisäpihalta suojeltava puu. Kyseistä puuta ei ole mainittu kaavaluonnoksessa aineistossa.

Ehdotusvaiheeseen on vielä hyvä tarkistaa ruotsinkieliset kaavamerkinnot ja -määräykset.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta lausuttavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Kokkolan kaupunki kiittää ELY-keskusta lausunnosta. Vastineena todetaan, että ELY-keskuksen esittämät läheisten RKY-alueiden kuvaukset voidaan liittää kaavaselostukseen ja on arvioitu kaavahankkeen mahdolliset vaikutukset niihin. Kokkolan kaupunki katsoo, että RKY-alueita ei ole tarpeen sisällyttää kaavamääräyksiin, sillä kaava-alue ei ole RKY-aluetta.

Kaavaselostuksen liitteenä on täydennysinventoinnin kuvaukset Åströmin korttelista 2023, jossa purettavaksi aiottujen rakennusten kuvat on esitetty. Korttelin rakennettu ympäristö pitää sisällään 1860-1980 luvulla rakennettuja rakennuksia. Kaavahanke tulee olemaan luontainen jatkumo rakentuneeseen tilanteeseen ja yksi osa tätä kerroksellisuutta.

Osoitetut rakennusalat ovat Åströminkujalta katsottuna kaavaluonnoksessa väljempinä 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. Asian havainnollistamiseksi on tehty korttelirakeisuustarkastelu kolmelta eri vuosikymmeneltä. Se on liitetty osaksi kaavaselostusta.

Autopaikoitukseen on kaavaluonnoksessa otettu kantaa mitoituksen osalta ja viitesuunnitelmassa on tutkittu autopaikkojen jäsentymistä. Kaavaselostukseen on lisätty viitesuunnitelmasta piirros kellarikerroksesta, jossa autopaikointusratkaisu on Åströmin tontin osalta nähtävissä. Myös muilla tonteilla on mahdollista rakentaa maanalainen autopaikoitus. Jätekatosten, pyöräkatoksien, yms. sijoittelua on tutkittu viitesuunnitelmassa. Viitesuunnitelmasta on otettu luonnosvaihetta laajemmin otteita ehdotusvaiheen kaavaselostukseen. Kaupunkirakennelautakunnalla viitesuunnitelma on ollut kokonaisuudessaan oheisaineistona luonnosvaiheen käsittelyssä 29.3.2023 § 57.

Hulevesien käsittely ja viivytys tulee toteuttaa Kokkolan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kaavaluonnoksen kortteli sijoittuu kokonaisuudessaan kaupungin hulevesiverkoston vaikutusalueelle, jossa hulevesiä voidaan viivyttaa.

Suojeltua puuta on Liiketalo Ermon pihalla pyritty taloyhtiön taholta vaalimaan, mutta ajankohtainen näkemys on, että puu on huonossa kunnossa ja aiheuttaa ongelmia autopaikoille sekä rakennuksille, juuret varsinkin. Kenties puu tulee jossain vaiheessa poistettavaksi ja siksi suojelemerkintä halutaan tässä vaiheessa poistaa.

Lausunto 5 / KH Renlundin museo

Rakennettu kulttuuriympäristö- ja maisema

Kaavaluonnoksessa on huomioitu joiltakin osin rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä kaupunkikuvaan kohdistuvat arvot.

Suunnittelualue sekä siihen välittömästi liittyvät korttelit ovat kaupunkikeskustan keskeisimpiä ja sinne muodostuvan kaupunkikuvan kannalta tärkeimpiä osia. Alue rajautuu kolmelta sivultaan RKY –alueisiin ja sen sisällä on useita historiallisesti merkittäviä rakennuksia. Mahdollisen uudisrakentamisen laatua, määrää ja massoittelemia tulee tarkastella tämän vuoksi laajemmassa kehityksessä. Myös katunäkymille muodostuu näin tavanomaista suurempia merkityksiä. Vaikutuksia tulee huomioida varsinkin kerroskorkeuksien ympäristöön sovittamisessa.

Vaikka kortteleilla on merkittävä vaikutus koko keskusta-alueen kaupunkikuvaan, ei uudisrakentamisen vaikutuksia ole tarkasteltu kaavaseloituksessa tätä vastaavalla tavalla. Esimerkiksi havainnekuvat on esitetty rajatusti ainoastaan toisesta osasta suunnittelualueetta, eikä niistä käy ilmi riittäväällä tavalla rakentamisen vaikutukset edellä mainittuihin historiallisiin alueisiin ja rakennuksiin.

K.H. Renlundin museon näkemyksen mukaan korttelin 2-14 tontille 2 osoitettu täysi kerroskorkeus V (viisi) ei ole perusteltua Itäisen Kirkkokadun kokonaisuudessa. Korttelin puoliväliin sijoituessaan se luo vakavan ristiriidan saman suunnittelualueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaille rakennuksille ja myös viereisille RKY–alueiden muodostamille kokonaisuuksille. Tämän osalta tulee lisäksi huomioida viereisen kirkkokorttelin merkitys kaupunkikuvassa. Esitetyt rakennuskorkeudet pyrkivät alistamaan kirkon korkeimmat rakenteet (kuten tornin) Chydeniuksen puiston suunnalta tarkasteltuna.

Vanhemmassa voimassa olevassa asemakaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota Isokadun puoleiseen suurimpaan sallittuun rakennuskorkeuteen useamman korttelin matkalla. Tällöin on saavutettu hallitumpi katunäkymä määritlevä kokonaisuus. Nyt tätä kokonaisuutta ollaan murentamassa nostamalla kauttaaltaan kerroskorkeuksia. Saman korttelin etelän puoleiset suojellut rakennukset ovat näin jäämässä alisteiseen asemaan. Kerroskorkeudet tulee sovittaa ympäristön matalamman historiallisen rakennuskannan ehdoilla sekä niihin jouhevasti liittyen. Museon näkemyksen mukaan aikaisempi tapa määrittää metreissä Isokadun yhteyteen soveltuva korkeus tulee säilyttää, jolloin rakentamisen massoittelemia on yksiselitteistä.

Kaavaluonnoksessa on joiltakin osin pyritty heikentämään voimassaolevan asemakaavan historiallisia rakennuksia koskevia ja suojaavia määräyksiä. Suojeltaville rakennuksille esitetyt määräykset voivat näin puutteellisina aiheuttaa on ristiriidan ja vakavan uhan niiden säilymiselle.

Sr –merkintöihin sisällytetyt aikaisemmat kulttuuriperintöä suojaavat määräykset tulee sovittaa myös uuteen asemakaavaan. Molempiin suojele-merkintöihin sr-1 ja sr-2 on lisäksi syytä sisällyttää seuraava määräys: ”Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvokkaat ominaispiirteet säilyvät.”

Museon näkemyksen mukaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset alueiden käytön suunnittelun tavoitteet eivät täyty näiltä osin (MRL 5§). Erityisesti esitetyt kerroskorkeudet ja rakennusmassat voivat aiheuttaa tilanteen, jossa rakentamisen yleisten edellytysten kannalta vaarana on, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia ja kaupunkikuvaa on mahdollista turmella (MRL 118§).

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavaselostuksessa mainitaan, että suunnittelualueelle ei tiedetä sijoittuvan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänkösiä. Museo haluaa huomauttaa, että suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Kokkolan vanhan asemakaava-alueen muinaisjäänkösalueeseen (mj rek 100007469), jonka isovihaa vanhemmat säilyneet kaupunkiarkeologiset kulttuurikerrokset ovat muinaismuistolain rauhoittamia. Tämä tieto on syytä lisätä myös kaavaselostukseen, kaavaluonnoksessa se on hyvin huomioitu.

Lisää tietoa muinaisjäänköksestä löytyy kaikille avoimesta kulttuuriympäristön palveluikkunasta osoitteesta https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000007469

Museoviraston kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa vuodelta 2000 suunnittelualueen rakentamattomat piha-alueet on arvioitu ns. 2-luokan alueiksi eli todennäköisesti säilyneiksi tai vain osittain tuhoutuneiksi alueiksi, jotka ovat tutkimuksellisesti mielenkiintoisia ja suojelullisesti arvokkaita. Olemassa olevien rakennusten kohdalla todennäköisyys kaupunkiarkeologisten kerrostumien ja rakenteiden säilymiselle on huomattavasti pienempi.

Kaavaluonnoksessa koko suunnittelualue on merkitty asianmukaisella tavalla muinaismuistolain (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäänköksen osaksi (sm) ja täydennetty riittävällä kaavamääräyksellä. Tähän museolla ei ole huomautettavaa tai täydennettävää.

Asemakaavatyöhön liittyvät jatkokäsittely- ja mahdolliset lisäselvitysaineistot sekä päätökset pyydetään toimittamaan K.H. Renlundin museolle tiedoksi ja tarvittaessa lausuttaviksi.

Kaavanlaatijan vastine:

Kokkolan kaupunki kiittää museoviranomaista lausunnosta. Vastineena todetaan, että kaavaluonnoksen selostukseen oli otettu vain muutamia otteita viitesuunnitelmasta. Täten luonnosvaiheen kaavamateriaalista ei saanut oikeata käsitystä siitä laajuudesta, missä kaavaratkaisua on

kaupunkikuvallisesti tutkittu. Kaupunkirakennelautakunnalla viitesuunnitelma on ollut kokonaisuudessaan oheisaineistona luonnosvaiheen käsittelyssä 29.3.2023 § 57. Lisäksi kaavaratkaisua on tarkasteltu Kokkolan kaupungin kaupunkimallissa. Kaavaselistusta on täydennetty näiltä osin, jotta myös viranomaisille tulee oikea käsitys kaavaratkaisun perusteista.

Räystäslinjan vaaliminen on tärkeää. Muutamia vuosia sitten Niemen korttelin kaavaratkaisussa (kortteli 1-9) otettiin lähtökohdaksi, että uusi voi olla saman korkuinen kuin vanha. Keski-Pohjanmaan museo oli silloin tyytyväinen kaavaratkaisuun. Uudisrakennus, joka nyt on rakentunut, istuu paikoillaan K.H.Renlundin rakennuksen vieressä luontevasti ja kaupunkikuvaan kauniisti istuen. Björklundin talo (Indolan talo) voidaan katsoa olleen aikakautensa radikaali lähes sata vuotta sitten ja nykyisin se on ottanut paikkansa kaupunkikuvassa Neristanin ja Oppistanin rajapinnassa kulttuurishistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana ja merkittävänä kohteena ja nyt tässä kaavassa rakennus suojellaan.

Ottaen huomioon Keski-Pohjanmaan museon lausunto ja muut saapuneet lausunnot sekä lähinaapureiden kanssa 19.06.2023 pidetty korttelipalaveri ja sen anti, on Åströmin tontin (tontti 2-14) uudisrakennusten kerroskorkeuksia muutettu kaavaehdotukseen siten, että rakennus on L-muotoinen nelikerroksinen ullakollinen rakennus. Lisäksi vaikutusta naapuriin (tontti 2-3) 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.

Lisäksi kaavaselistukseen on lisätty katuprofiilitutkielmat Itäiseltä Kirkkokadulta ja Isokadulta. Siinä näkyy kaavaratkaisun mahdollistamat kerroskorkeudet osana aiempaa rakennuskantaa aina kaupunginkirjastolta Neristaniin saakka. Lisäksi viitesuunnitelmien havainnekuvissa näkyy kaupunkirakennetta kaava-alueen ympäriltä, myös Neristanin alueelta. Jotta varmistutaan siitä, että asemakaava riittävästi ohjaa uudisrakentamisen korkeutta (kerroskorkeuden lisäksi) on kaavamääräyksiin lisätty julkisivuille enimmäiskorkeudet korkeudet kadun puolella. Uudisrakennusten korkeudet on määritelty viitesuunnitelman ja tavoitellun kaupunkikuvan pohjalta. Olemassa olevien rakennusten julkisivukorkeudet ovat voimassa olevan kaavan mukaisina.

Kaavan tavoite ja lähtökohta on arvostaa vanhaa ja luoda rinnalle uutta yhtä kaunista rakennuskantaa kuin vanhakin on. Uuden rakennuksen rakentamisen edellytykset on huomioitu kaavamääräyksissä ja niiden pohjalta on mahdollista luvittaa kaava-alueelle rakennukset, jotka sopivat ympäristöönsä. Tämä on kaavan lähtökohta. Kaavassa halutaan rajata vain ja ainoastaan niitä ratkaisuja, mitä ei haluta rakentuvaksi ja toisaalta halutaan mahdollistaa myös sellaiset hyvät ratkaisut, joita ei välttämättä ole tässä vaiheessa vielä tullut esiin. Luodaan riittävät, mutta ei liian rajaavat reunaehdot, joiden puitteissa rakentaminen voi kauniisti kaupunkikuvaan sopeutuen tapahtua.

Asemakaavaratkaisussa ei ole pyritty heikentämään suojelumääräyksiä, vaan yhtenäistämään niitä sekä poistamaan vanhoihin lakeihin perustuvia sanamuotoja. Kaavaluonnoksessa on otettu kantaa sr-1 ja sr-2 suojelumerkinnöissä rakennuksen luonteen säilyttämiseen. Korjaus- ja muutostyöt tulee aina tehdä yhteistyössä viranomaisen kanssa, joka arvioi kaavamääräyksiä toteutumista.

Korttelin rakennettu ympäristö pitää sisällään 1860-1980 luvulla rakennettuja kaksi ja neljä kerroksisia rakennuksia. Lisäksi Torikatu 35:n kerroskorkeuden ja ullakkotilan tilavuuden takia rakennus on kokonaiskorkeudeltaan verrattavissa viisikerroksiseen rakennukseen. Korttelin täydennysrakentaminen tulee olemaan osa tätä kerroksellisuutta ja ei näin ollen aiheuta rakennuskorkeuden osalta muutosta rakentuneeseen tilanteeseen. Kaavaluonnoksen määräykset osiossa on huomioitu, että rakentamisen tulee olla ehyt ja kaupunkikuvaan kauniisti sopeutuva kokonaisuus. Uudisrakentamisen rakennuskorkeus tulee kaavamääräykset huomioiden olemaan linjassa Indolan talon eli Torikatu 35:n rakennuskorkeuden kanssa ja ei näin ollen alista kirkon korkeita rakenteita kuten huomattavasti korkeampaa tornia Chydeniuksen puiston suunnalta tarkasteltuna enempää kuin olemassa oleva tilanne.

Isokadun rakennuskorkeutta on huomioitu kaavaluonnoksen määräykset osiossa siten, että rakentamisen tulee olla ehyt ja kaupunkikuvaan kauniisti sopeutuva kokonaisuus. Näin ollen kaavaluonnos mahdollistaa suojeltujen rakennusten kanssa sovinnaisen kokonaisuuden. Viitesuunnitelmassa on tutkittu olemassa olevien rakenteiden hyödyntämistä sijoittamalla niiden päälle lisäkerros siten, että räystäskorkeus ei ylitä olemassa olevan rakennuksen korkeita lasijulkisivuja. Vaihtoehtoisesti ylimmän kerroksen parvekelinja voitaisiin toteuttaa avoimena, jolloin kadulle rajautuva rakennusosa tulisi alemmaksi. Lopullinen julkisivu toteutuu yhteistyössä viranomaisten kanssa kaavamääräysten mukaisesti.

Kaavaratkaisua ja kaavaselistusta varten on tutkittu kyppi.fi raportteja. Kaavaselistukseen on täydennetty, että ”*Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Kokkolan vanhan asemakaava-alueen muinaisjäännösalueeseen (mj rek 100007469), jonka isovihaa vanhemmat säilyneet kaupunkiarkeologiset kulttuurikerrokset ovat muinaismuistolain rauhoittamia.*” Ja että alueella on tehty Museoviraston toimesta kaupunkiarkeologinen inventointi vuonna 2000. Nämä tiedot on lisätty kaavaselistukseen.

Åströmin kortteli kaavaluonnos – Tiivistelmät mielipiteistä ja kaavanlaatijan vastineet

Mielipide A / yksityishenkilö, naapuri

Aloitteessa ja työn tavoitteessa on kerrottu, että Chydeniuksen puisto ja kirkon läheisyys ovat houkutteleva ympäristö asuntotuotannolle keskustan alueelle. Kokkolassa on mielestäni muitakin alueita, joissa tätä tavoitetta voidaan suunnitella toteutettavaksi. Korttelissa on suojelukohderakennuksia, joiden säilyvyys Kokkolan historia huomioiden, tulisi paremmin ottaa huomioon. Makasiini, Itäinen Kirkkokatu 12 osoitteessa, on ainutlaatuinen Kokkolan keskustan historiallinen rakennus.

Rakennus on pyrittävä säilyttämään vahingoittumattomana ja alueen ilmettä sekä luonnetta korostavana. Nyt Åströmin kortteliin on makasiinin viereen suunnitteilla kaavamuunnoksen kautta ylikorkeita, massiivisia kerrostaloja. Mikäli näin korkeita kerrostaloja tungetaan tontille, hukkuu makasiini kerrostalojen varjoon, lisäksi on mahdollista, että makasiini vaurioituu.

Vastustan makasiinissa asuvana, näin isoa kerrostalosuunnitelmaa kaavamuunnoksen kautta. Åströmin tontille, makasiinin kannalta, tulisi rakentaa matalampi, enintään 3-kerroksinen rakennus ja mahdollisimman etäälle makasiinista. Vanha Kokkolan keskusta ei mielestäni ole se paikka, mikä toteuttaa asumistarpeita näin massiivisesti. Ei korkeita kerrostaloja ahdeta kaavamuunnosten kautta vanhaan historialliseen Kokkolan keskusta liian suuren taloudellisen hyödyn perässä. Lisäksi kirkko ja museokortteli, ansaitsevat myös tilaa ”hengittää”. Liian paljon on jo tuhottu aikoinaan tätä vanhaa, ainutlaatuista Kokkolan kaupunkikeskustaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Kokkolan kaupunki kiittää mielipiteestä ja tuo vastineena esiin seuraavaa. Korttelin rakennettu ympäristö pitää sisällään 1860-1980 luvulla rakennettuja kaksi ja neljä kerroksisia rakennuksia. Kaavahanke tulee olemaan luontainen jatkumo rakentuneeseen tilanteeseen ja yksi osa tätä kerroksellisuutta. Lisäksi kaavaluonnoksen määräyksissä on huomioitu, että rakentamisen tulee olla ehyt ja kaupunkikuvaan kauniisti sopeutuva kokonaisuus. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa, joka tulee voimaan 2025 (Rakentamislaki, Alueidenkäyttölaki), on korostettu täydennysrakentamista uusien alueiden kaavoittamisen sijasta.

Ottaen huomioon Keski-Pohjanmaan museon lausunto ja muut saapuneet lausunnot sekä lähinaapureiden kanssa 19.06.2023 pidetty korttelipalaveri ja sen anti, on Åströmin tontin (tontti 2-14) uudisrakennusten kerroskorkeuksia muutettu kaavaehdotukseen siten, että rakennus on L-muotoinen nelikerroksinen ullakollinen rakennus. Lisäksi vaikutusta naapuriin (tontti 2-3) on viitesuunnitelmissa pehmenetty 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. Ikkunoiden sijoittumista ei ole lähdetty rajaamaan, sillä etäisyyttä naapuritontin rajalle on kahdeksan metriä.

Pyydetään huomioimaan, että kaavamuutoksessa mahdollistetaan asuminen makasiinissa. Nykyinen kaava ei sitä salli, vaan rakennus on liikerakennus. Näkymiä makasiinista ja tontilta 2-4 pohjoiseen avautuu nykyistä enemmän, sillä Åströmin tontilla sijaitseva kiinteistö on tällä hetkellä koko korttelin syvyinen. Kaavamuutoksen myötä ei ole enää sallittua rakentaa vastaavaa täysin umpinaista korttelia. Asiaa on havainnollistettu kaavaselostuksessa.

Mielipide B / taloyhtiö, naapuri

Vastustamme kaavamuutosta seuraavilla perusteilla

- viisikerroksinen uudisrakennus on korttelissa 2-14 poikkeavan korkea ja aiheuttaa varjostusta kiinteistöllemme, joka osuisi iltapäivään.
- tontin 272-2-14-2 roskalaatikot on sijoitettu kadun (Åströminkujan) puolelle, mikä poikkeaa normaalista. Ne aiheuttaisivat kujalla hajua, saattaisivat liikuteltavina liikkua tuulen voimasta ja olla ilkvallan sekä tuhopolton kohteena. Lisäksi ne on sijoitettu vastapäätä omistamamme rakennuksen ikkunoita ja ovea. Kyseisen siipirakennuksen kaikki ikkunat sijaitsevat suunniteltuja roskalaatikolta vastapäätä lukuun ottamatta kahta pientä yläikkunaa sisäpihalla. Missään ei liene roska-astioita hyväksyttyä kadun puolella.
- Åströminkujan suunniteltu muutos jalankulku ja pyörätie, jossa huolto-ajo sallittu, ei sallisi pysäköintiä. Nykyisin pysäköintitilaa on noin 8:lle autolle.
- Kunnossapitoautot lisäävät liikennettä kujalla suunniteltujen kiinteistöjen muutettavaksi kaavailtujen liikennevirtojen kanssa olennaisesti ja tukkisivat kujan ja Isokadun risteystä, varsinkin, jos kuja olisi yksisuuntainen kuten nytkin.
- Itäisen Kirkkokadun puolelta pitäisi poistaa pysäköinti kadun toiselta puolelta lisääntyvän liikenteen takia ja erityisesti huoltoliikenteen takia, koska se on siihen aivan liian kapea nykyisen kaltaisine pysäköinteineen.
- Kaiken kaikkiaan pysäköintipaikat alueella vähentyisivät olennaisesti. Alueella on vanhan rakennuskannan takia pulaa parkkipaikoista. Alueella on liikkeitä ja kirkko sekä seurakuntatiloja, jotka kerrostaloasukkaiden lisäksi vaatisivat niitä lisää.

- *Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa olemme pyytäneet mittoja Åströminkujasta ja meille tarjotusta uudesta sisäänajosta, niitä emme ole saaneet. On syytä olettaa, että kulkuyhteydet eivät parane vaan huonontuvat.*
- *Lisärakentamisen takia Torikatu 35:n parkkipaikat lisääntyisivät sen pihalla. Piha tulisi ahtaaksi, joka yhdessä Åströminkujan lisääntyvän liikennevirran lisäksi tukkisi liikenteen sujumisen kiinteistöiltä.*
- *Emme vastusta Backstagen siiven purkamista, mutta vastustamme kulkuväylän poistamista tontillemme Torikadun puolelta.*
- *Torikadun liikenne vetää hyvin ja roska-autot ovat tottuneet pysäköimään osittain rakennuksemme "lipan" alle nykyisen Ole Fitin käytössä olevan tilan käytöstä suljetun oven kohdalle*

Kaavanlaatijan vastine:

Kokkolan kaupunki kiittää mielipiteestä ja lausuu vastineenaan seuraavaa. Kaavaselosteessa on tutkittu valon ja varjon käyttäytymistä kahtena eri vuoden aikana keskipäivänä. Tätä voidaan pitää Kokkolan asemakaava alueella tärkeimpänä kellonaikana keskustakaavan etelä-pohjois aksiaalisuuden takia. Umpikorttelit siis avautuvat etelään. Tutkielmien mukaisesti keskipäivän varjostus tulisi osumaan pääosin Torikatu 35:n umpinaiseen päätyseinään sekä kyseisen kiinteistön paikoitusalueelle. Isokatu 13 varjostus tulisi olemaan lähellä olemassa olevaa tilannetta, jolloin pääosa varjostuksesta osuisi ei parvekkeellisille päätyseinille sekä matalan rakennusosan vesikatolle. Varjostustutkielmat on esitetty kaavaselostuksessa sekä toimitettu kortteleiden 14 ja 3 taloyhtiöille kokonaisuudessaan.

Jätteiden keräyspisteiden sijoittelu on esitetty viitesuunnitelmassa ja on näin ollen viitteellinen. Todellinen sijainti tarkentuu viranomaisohjeiden ja vakuutusyhtiöiden ohjeistuksien mukaisesti rakennuslupasuunnittelussa. Kaavaluonnoksen viitesuunnitelmassa tavoiteltiin kortteleiden 14 ja 3 välille yhteistä jäteratkaisua. Asiasta keskusteltiin asianomaisten taloyhtiöiden kanssa 19.06.2023 pidetyssä korttelipalaverissa ja tästä tavoitteesta luovuttiin. Viitesuunnitelmassa on Åströmin tontin (tontti 2-14) jätekeräys siirretty pois Åströminkujan varrelta. On aivan totta, että siinä se vie tilaa autopaikoilta sekä loisi hieman ikävää katukuvaa.

Åströminkujalle pysäköinti on viranomaispäätös ja ei koske tätä kaavaluonnosta. Olemassa olevassa tilanteessa pysäköintiä on ollut ilman rasitesopimusta Åströmin kiinteistön puolella eli näitä autopaikkoja ei voida huomioida autopaikkalaskelmissa. Lausunnon antanut kiinteistö on toivonut ajoyhteyksiä ja kulkuyhteyttä tontillensa. Näistä ei kuitenkaan ole rasitesopimusta taikka olemassa olevaa kaavamääräystä. Kaavasuunnitelmassa on huomioitu ajoyhteyden tarve piirtämällä ohjeellinen yhteys kyseiselle kiinteistölle. Viitesuunnitelmassa on myös tutkittu autopaikkojen sijoittumista Åströminkujalla. Huoltoajo eri kiinteistöille on ollut sallittua jo nykytilanteessa. Viranomainen voi vähentää liikennemääriä Åströminkujalta Kiinteistölle ajo sallittu - liikennemerkillä.

Viitesuunnitelmaan on tehty muutoksia ja tarkennuksia, mm. lisätty mittoja sekä eri kulkuneuvojen vaatimia kaartosäteitä. Lisäksi tontin 3-12 kaavaratkaisua ja sen perusteita sekä viitesuunnitelmia on käyty läpi korttelipalaverissa 19.6.2023. Tämän pohjalta on myös tehty muutoksia kaavaratkaisuun.

Mielipide C / yksityishenkilö

Kaavaluonnos antaa perin myönteisen, jopa kaunisteleavan kuvan Åströmin korttelin asemakaavan muutoksesta rauhallisessa ja viihtyisässä ympäristössä. Kaavaluonnos vastaa viimeisen päälle kiinteistön omistajan toiveiden täyttymystä, kuinkas muuten, ja kaupunki-strategian käyttötarkoituksen muutosta tavoitteenaan korttelirakenteen ja kaupunkikuvan tiivistäminen ulkopuolista tilaa hyödyntäen.

Mutta siinä missä kirkon läheisyydessä voisi nauttia rauhasta ja viereisessä Chydeniuksenpuistossa viettää aikaa, Åströmin kortteli pakautuu kohtuuttoman rakennusoikeuden myötä ahtaaksi kaiken kattavaksi asuinlummiksi. Itse asiassa koko korttelirakenne on menossa uusiksi; on turha verrata puukaupungin umpikortteliin. Kielteisiä puolia ei juuri tuoda esiin tai niitä vähätellään.

Vanhassa vara parempi, vaikkei Åströmin korttelin vanhasta rakennuskannasta ole enää paljoakaan jäljellä aitoa ajallista kerroksellisuutta. Kuinka on aikanaan rakennettukin niin latteaa ja sekavaa uutta ja täydentävää peruskorjausta myöten etenkin korttelin sisätilojen osalta. Mutta ei epäkohta korjaannu ahtaassa korttelirakenteessa korkealla ja tiiviillä rakennusoikeudella autojen säilytyspaikoista huolimatta. Torikadun nelikerroksinen uudisrakennus on kaupunkikuvallisesti paikallaan, mutta näkyvyyttä heikentävänä vähemmän onnistunut. Kuinka sitten naapuruston kannalta keskellä kerrostalojen ahtautta.

Nelikerroksinen uudisrakennus riittäisi ympäristöön nähden Itäisen Kirkkokadunkin puolella etenkin, kun tiivistämisen seurauksena kylkiäisenä on tarjolla kolmikerroksinen siipirakennus Åströminkujan varteen.

Eikä siinä kaikki, Åströmin uusi liikerakennus kokee peruskorjauksen yhteydessä täydellisen muodonmuutoksen kerrosta korkeampana kaupungin käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämällä tavalla.

Niin ikään Indolan kerrostalon ullakko mahdollistaa asuntojen rakentamisen, kuten tavaksi on tullut.

Korttelin toistaiseksi parhaiten säilynyt vanha makasiinirakennus ilmentäköön sellaisenaan yhä korttelin ajallista kerroksellisuutta.

Kaupunkikuvan muutoksen kourissa ongelmaksi on muodostunut ns. vajaakäyttöisten rakennusten aiempaa suurempi uudistamisen (hyödyntämisen) tarve, jonka seurauksena kaupunkikuva samankaltaistuu ja peittyy näkyvistä.

Kaavanlaatijan vastine:

Kokkolan kaupunki kiittää mielipiteestä ja lausuu vastineenaan seuraavaa. Kaavaratkaisu ei ole niin ahdas kuin mitä Åströmin tontti nykyisellään on. Koko korttelin syvyyttä uudisrakennusta ei esitetty kaavaratkaisu enää salli ja tämä aukaisee korttelirakennetta nykyistä avoimemmaksi. 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. Asian havainnollistamiseksi on tehty korttelirakeisuustarkastelu kolmelta eri vuosikymmeneltä. Se on liitetty osaksi kaavaselostusta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten epäkohtien korjaamisen ja uusien, jopa persoonallisten rakennusten rakentumisen. Kunhan se tapahtuu kaupunkikuvaan kauniisti sopeutuen. Korttelin rakennettu ympäristö pitää sisällään 1860-1980 luvulla rakennettuja kaksi ja neljä kerroksisia rakennuksia. Kaavahanke tulee olemaan luontainen jatkumo rakentuneeseen tilanteeseen ja yksi osa tätä kerroksellisuutta.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa, joka tulee voimaan 2025 (Rakentamislaki, Alueidenkäyttölaki), on korostettu täydennysrakentamista uusien alueiden kaavoittamisen sijasta.

Kaavaluonnoksen kaavaratkaisua on muutettu siten, että Itäisen Kirkkokadun varrelle ei ole mahdollista rakentaa täyttä viittä kerrosta, vaan neljä kerrosta ja ullakotiloja. Tämä rakennuksen madaltaminen pehmentää kaupunkikuvallista vaikutusta. Lisäksi viitesuunnitelmassa esitetty rakennuksen päädyn aumakatto loiventaa korkeusvaihtelua makasiinin suuntaan. Myös Isokadun puoleisen rakennusmassan kattomuodossa ja sommittelussa on otettu huomioon mielipiteen antajan näkemys siitä, että ei enää tehtäisi ”latteaa ja sekavaa”, vaan ympäristöön sopivaa.