

Tehtaankatu 12 asemakaavamuutoksen kaavaluonnos oli nähtävillä 12.10.-13.11.2023 välisen ajan. Kuulemisen aikana saatiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide.

Saadusta palautteesta on koottu seuraavat tiivistelmät sekä kaavan laatijan vastineet.

Tehtaankatu 12, valmisteluvaiheen palaute – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto kiittää hyvin laaditusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta koskien asemakaavan muutoksen laatimista Kokkolan kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 10 alueelle.

Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaluonnoksessa on hyvin tuotu esiin Keski-Pohjanmaan voimassa olevan maakuntakaavan alueelle kohdistuvat merkinnät. Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta koskien asemakaavan muutoksen laatimista Kokkolan kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 10 alueelle.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 2 / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

ELY-keskus toteaa lausuntonaan tässä vaiheessa

Kaavan tavoitteeksi ja suunnittelun lähtökohdaksi on nostettu olemassa oleva ja säilytettävä pysäköintitalo. Kaavaluonnos kaavamääräyksineen ei kaikilta osin edistä kaavalle asetettuja tavoitteita, vaan nyt esitetyssä muodossa voivat heikentää suunnittelulle ja pysäköintitalon säilyttämiselle asetettuja tavoitteita. Vaikutukset heijastuvat myös viereiselle RKY-alueelle.

Suunnittelualueen pohjoisosa ja pysäköintitalo rajautuvat Pitkäsillankatuun ja RKY-alueeseen. Kaavaluonnoksen mukaiset muutokset mahdollistavat pysäköintitalon osalta muutoksia nykytilanteeseen esimerkiksi korkeuden ja julkisivun osalta. Muutoksella on vaikutuksia ja merkitystä Pitkäsillankadun ja viereisen RKY-alueen osalta.

ELY-keskus katsoo, että kaavatyössä tulisi pysytellä voimassa olevan asemakaavan tapaan tarkemmissa kaavamääräyksissä, jotta kaavan tosiasialliset vaikutukset voidaan arvioida ja ottaa huomioon kaupunkikuvan kuin myös RKY-alueiden osalta. Kaavaehdotukseen tulisi tarkentaa kaavamääräyksiä pysäköintitalon (lpa) osalta sekä kaavan vaikutusten osalta viereisiin RKY-alueisiin. RKY-alue ja Pitkänkadun kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen tulee huomioida pysäköintitaloa koskevissa kaavamääräyksissä, vaikka pysäköintitaloa ei ole tässä vaiheessa tarkoitettu purettavaksi.

Muina huomioinaan valmisteluaineistosta ELY-keskus ehdottaa, että kaavatyön aikana olisi mahdollista tarkastella myös yleisellä tasolla ilmasto-vaikutuksia. Kaavatyössä on havaittu useampia todettuja vaikutuksia, jotka ovat johdettavissa ilmasto-vaikutusten arvioinniksi (kuten lähipalvelujen saatavuus, kestävä liikkuminen, aurinkoenergia, sähköautojen latauspaikat).

Ilmastovaikutuksia voisi arvioida esimerkiksi tutkimalla olemassa olevan rakennusrungon hyödyntämistä uudisrakentamisessa tai edistääkö hanke miltä osin luonnonvarojen käytön minimointia. Ilmastovaikutuksia on mahdollista pohtia myös kaava-alueen sijainnista juontuviin vaikutuksiin kuten kuinka kaava mahdollisesti edistää kestävä elämäntavan mahdollistamista. Entä huomioiko kaava ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautumisen.

Tarkastelun pohjalta olisi mahdollista ohjata lopullista kaavaratkaisua suuntaan, jossa ilmasto-vaikutukset otettaisiin tarkemmin huomioon tai haitallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään (esim. sähköautojen latauspaikat tai pyöräpysäköinnin osoittaminen).

ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa kaavan valmisteluaineistosta.

Kaavanlaatijan vastine:

Kokkolan kaupunki kiittää ELY-keskusta lausunnosta. Vastineena todetaan, että suunnittelussa on tiedostettu korttelin keskeinen asema ja merkitys kaupunkikuvassa. Prosessin aikana on pohdittu erityisesti korttelin liittymistä Rautatien kaavalla mahdollistettua uuteen, ja toisaalta RKY-alueena tunnistettuun vanhaan kaupunkirakenteeseen, sekä tähän liittyviä haasteita.

Pitkäsillankadun ympäristön kaupunkihistorialliset ja -kuvalliset arvot on tunnistettu ja näiden säilyttäminen on ollut kaavaluonnoksen tärkeä tavoite. Kaavaluonnoksessa pysäköintilaitoksen ylimmän pysäköintitason, joka sijoittuu korttelin sisäosaan, ei Pitkäsillankadun puolelle, likimääräinen korkeusasema (+12.0) on poimittu nykyisen pysäköintilaitoksen toteutussuunnitelmasta. Tässä yhteydessä tulee huomioida, että kyseessä on korkeusasema (mpy), ei absoluuttinen korkeus. Tavoitteena ei siis ole nostaa Pitkäsillankadun puoleisen korttelinosan kerroskorkeuksia. Virheellisten tulkintojen poissulkemiseksi kaavakartalle merkitty pysäköintilaitoksen ylimmän tason likimääräinen korkeusasema (+12.0) -merkintä poistetaan ja pysäköintilaitosta koskeva kaavamääräystä täydennetään K.H Renlundin museon lausuntoa mukailien seuraavasti (täydennys korostettu alleviivauksella):

”Korttelin nykyisen, alunperin vuonna 1991 valmistuneen pysäköintitalon kaupunkikuvalliset arvot ja ominaispiirteet tulisi säilyttää tai huomioida mahdollisen uudisrakennuksen suunnittelun lähtökohtana. Pitkäsillankadun puolella julkisivujen enimmäiskorkeus on 8 metriä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rappausta tai vastaavaa pintakäsittelyä.”

Kaavaselostuksen kohdassa 5.3.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön on todettu, että kaavan keskeisin vaikutus kohdistuu nimenomaan kaupunkikuvaan. Muutos on selkeä ja sitä on pyritty havainnollistamaan kuvaparilla nykyisestä ja tulevasta rakentamisesta. Kulttuuriperintöön kohdistuvia vaikutuksia ei kaavoittajan näkemyksen mukaan voida kuitenkaan pitää merkittävänä, sillä tunnistettuja kulttuuriperintökohteita (RKY-alueet sekä Pedagogiotalo ja Roosin talo) lähinnä olevat korttelinosat on tarkoitus säilyttää nykyisellään tai nykyisen kaltaisina. Selostuksen vaikutusten arviointien kohtaan ”Kulttuuriperintö” kuitenkin tarkennetaan, että ympäröivien korttelien rakennuskanta on tällä hetkellä pääosin I-II kerroksista. Korkeampaa rakentamista on suunnittelualan itäpuolella olevassa Niemen korttelissa (IV-kerrosta) sekä suunnittelualan länsipuolisessa korttelissa nro 11 (V kerrosta).

Pyydämme tutustumaan myös K.H. Renlundin museon lausuntoon laadittuun vastineeseen, jossa käsitellään samoja teemoja.

Ilmastovaikutusten arviointi lisätään osaksi kaavaselostusta. Ydinkeskustaan sijoittuvan ja kaupunkirakennetta tiivistävän asemakaavamutoksen ilmastovaikutusten arviointia on oltava kokonaisuutena positiivisia. Hanke hyödyntää olemassa olevaa infraa ja teknisiä verkostoja. Alueella

sijaitseva pysäköintitalo on pystytty säilyttämään ja se on tarkoitus hyödyntää sellaisenaan. Korttelin rakennusoikeus kasvaa vain noin 1700 m², mutta korttelin toimintojen monipuolistuminen mahdollistaa muuttamisen lähelle olemassa olevia palveluja erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien äärelle, joten kaikki palvelut ovat helposti saavutettavissa ja liikkuminen kestäviä kulkumuotoja hyödyntäen on helppoa. Kaavakartalla on määräys koskien sähköauton latauspaikkoja (Joka kymmenes autopaikka tulee olla varustettu sähköautojen lataamista varten. Myös mahdollinen yhteiskäyttöauton latauspaikka tulee aina varustaa sähköauton lataamista varten). Lisäksi mahdollisten aurinkokeräinten liittämiseen osaksi rakennusten arkkitehtuuria on otettu kantaa kaavamääräyksissä. Nykyisen pysäköintilaitoksen hyödyntäminen ja rakennuksen peittoprosenttiosuuden pieneneminen mahdollistaa korttelissa maanvaraisen pihan, millä on positiivisia vaikutuksia sekä ilmaston, että luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta. Maanvarainen piha mahdollistaa mm. laajemman orgaanisen hiilivaraston ja mikrobiston maaperässä sekä runsaamman ja kookkaamman kasvillisuuden kuin vastaavaan keskustakohteeseen usein toteutuva kansipiharatkaisu. Maanvarainen piha myös mahdollistaa monipuolisemmin luontopohjaisien ratkaisujen käytön hulevesien hallinnassa. Jatkosuunnittelun yhteydessä korttelin ilmastovaikutuksia on mahdollista parantaa edelleen mm. hyödyntämällä uudisrakentamisessa olemassa olevia resursseja kiertotalousperiaatteen mukaisesti sekä toteuttamalla uudisrakennus mahdollisimman energiatehokkaana.

Lausunto 3 / KH Renlundin museo

Rakennettu kulttuuriympäristö- ja maisema

Suunnittelualue rajautuu kahdelta sivultaan kaupunkihistoriallisesti erityisen arvokkaaseen kortteliin. Nämä alueet (Museokortteli ja Roosin talon tontti) on inventoitu valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi (RKY). Itse suunnittelualue on lisäksi Kokkolan keskustaluueen kaupunkikuvaa huomattavasti jäsentävä kokonaisuus. Mahdollisen uudisrakentamisen laatua, määrää ja massoitteua tulee tarkastella tämän vuoksi erityisen tarkasti ja laajemmassa kehyksessä. Tätä taustaa vasten muodostuville katunäkymille asettuu tavanomaista suurempia merkityksiä. Mahdollisen uudisrakentamisen vaikutuksia tulee huomioida varsinkin kerroskorkeuksien ympäristöön sovittamisessa.

Tehtaankatu 12 korttelia koskeva lainvoimainen vanha asemakaava huomioi monelta osien edellä esitetyt arvot ja kaupunkikuvallisen merkityksen. Autopaikkojen korttelialueen rakennuksen julkisivut on rajattu erityisesti Pitkäsillankadun puolella 8 metrin enimmäiskorkeuteen ja enintään kahteen pysäköintikerrokseen. Vanhoissa suunnittelumääräyksissä määritellään myös julkisivujen sopeuttaminen lähiympäristön rakennuksiin ja katunäkymiin. Rakennusten pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi on määritelty rappaus tai rappausta vastaava pintakäsittely. Myös liike- ja

toimistorakennusten kortteliosalle on annettu aikaisemmin selkeä materiaalia koskeva määräys (punatiili). Kokonaisuudessaan vanha asema-kaava suojelee arvokkaaksi todettua kaupunkikuvaa, eikä pyri saattamaan historiallisia rakennuksia alisteiseen asemaan.

Vaikka kortteleilla on merkittävä vaikutus koko keskusta-alueen kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisesti korvaamattomiin naapurikiinteistöihin, ei uudisrakentamisen vaikutuksia ole tarkasteltu uudessa kaavaselostuksessa tätä vastaavalla tavalla. Monelta osin varsinainen kaavaluonnos-kartta määräyksineen ei myöskään vastaa kaavaselostuksen sisältöä.

Kaavaselostustekstissä asetetaan yhdeksi tavoitteeksi sopeuttaa korttelin mahdollinen uusi rakentaminen viereisten kortteleiden kerroskorkeuksiin ja rajaamaan Tehtaankadun puolelle kaavoitettua Rautatientoria. Kohdassa "Kulttuuriperintö" esitetään kuitenkin selkeästi virheellisiä väittämiä. Esitetään ettei kaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöihin ja myös väite, että ympäröivä rakennuskanta olisi 4 -kerroksista. Käytännössä viereisten kortteleiden kerroskorkeuksien toteutumat ovat Niemen tonttia lukuun ottamatta tasolla 1 tai 2.

Uudessa kaavaluonnoksessa on joiltakin osin pyritty heikentämään viereisten kortteleiden historiallisia rakennuksia suojaavia määräyksiä. Kerroskorkeutta ollaan luonnoksessa enimmillään nostamassa vanhalta tasolta II uudelle tasolle VI eli pyritään kolminkertaistamaan se aikaisempaan tilanteeseen nähden. Vanhemmassa voimassa olevassa asemakaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota Pitkänsillankadun puoleiseen suurimpaan sallittuun rakennuskorkeuteen (8 metriä). Pysäköintilaitoksen osalta korkeutta ollaan nyt nostamassa julkisivun maksimikorkeudesta 8 metriä uudeksi ylimmän pysäköintitason korkeudeksi 12 metriä, käytännössä julkisivun kokonaiskorkeus ollaan näin nostamassa Pitkänsillankadun viereiseltä osin kaksinkertaiseksi eli 16 metrin korkeuteen. Erityisen huolestuttavaa on, että toteutuessaan tälle tasolle murennetaan nykyinen tasapainoinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus historiallisesti arvokkaiden kortteleiden osalta. Uusi maksimikorkeus tulisi täten pahoin alistamaan ja osittain varjostamaan viereisten RKY –alueilla olevien museokortteleiden rakennuskantoja.

Kerroskorkeudet tulee sovittaa ympäristön matalamman historiallisen rakennuskannan ehdoilla sekä niihin jouhevasti liittyen. Museon näkemyksen mukaan vanha kaavamääräys 8 metrin kokonaiskorkeudesta tulee säilyttää ja osoittaa se kaikkien liittyvien ja historiallisesti merkittävien kortteleiden suunnalle. Suunnittelualueen rakentumista ohjaavat kaavamääräykset julkisivumateriaaleista tulee myös säilyttää.

Nyt esitetty kaavaluonnos on monelta osaltaan ongelmallinen ja ristiriitainen, eikä museon näkemyksen mukaan selkeästi täytä Maankäyttö- ja rakennuslain edellytyksiä (MRL 54§). Museon näkemyksen mukaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset alueiden käytön suunnittelun tavoitteet eivät täyty edellä mainituilta osin (MRL 5§, myös 54§). 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§).

Museo huomauttaa, että asemakaavoitusta ohjaavassa Keskikaupungin yleiskaavassa (hyv. 2006) suunnittelualue on merkitty kaupallisten palveluiden korttelialueeksi. Kaavaluonnoksessa on esitetty tästä poikkeavan toiminnan mahdollisuutta asuinrakentamisen muodossa. Näin ollen on myös syytä tarkastella, onko kaavamuutos näiltä osin täysin kaavahierarkian ohjaavan vaikutuksen mukainen ja onko tällä täten haitallisia vaikutuksia historialliseen kaupunkirakenteeseen.

Suunnittelualueen muotoutumisella on merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan ja viereisten RKY-alueiden kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Näin ollen museo esittää lisäksi, että kaavakarttaan lisätään määräys, jossa edellytetään korttelia koskevissa rakennuslupa-asioissa museoviranomaisen lausuntoa.

Museolla ei ole kaavatyön tässä vaiheessa muuta lisättävää tai huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavaselostuksessa mainitaan, että suunnittelualue sisältyy kiinteään muinaisjäänökseen Kokkolan vanha asemakaava-alue (mj rek 100007469). Sen isovihaa vanhemmat säilyneet kaupunkiarkeologiset kulttuurikerrokset ovat muinaismuistolain rauhoittamia. Kaavaselostuksessa mainitaan myös, että Museoviraston vuonna 2000 toteuttaman Kokkolan kaupunkiarkeologisen inventoinnin mukaan kortteli 10 kuuluu tutkimuksellisen ja suojelullisen mielenkiinnon osalta luokkaan 3 tuhoutuneet alueet ja että maankäyttö kolmannen luokan alueilla ei vaadi arkeologisia tutkimuksia, ellei töiden aikana tule vastaan tutkimusta ja dokumentointia vaativia rakenteita tai kerrostumia.

Todettakoon, että kyseisen inventoinnin jälkeen olemme saaneet enemmän tietoa vanhan asemakaava-alueen kaupunkiarkeologisista kerroksista ja rakenteista arkeologisissa kaivauksissa ja kaivuutöiden valvontaprojekteissa. Anttilan kiinteistön lähinaapurissa Niemen tontin, Roosin tontin sekä Luonnontieteellisen museon arkeologisissa tutkimuksissa on havaittu, että isovihaa vanhempia kaupunkiarkeologisia kerrostumia ja rakenteita voi esiintyä huomattavan syvällä, jopa neljän metrin syvyydessä maanpinnasta. Näin ollen ne ovat säilyneet hyvin myöhemmästä rakentamisesta huolimatta. Esim. Luonnontieteellisen museon alle jäävä maa-alue oli myös Museoviraston inventoinnissa määritelty luokkaan 3 tuhoutuneet alueet. Silti kaivuutöiden arkeologisessa valvonnassa sieltä todettiin arkeologisesti merkittäviä 1600-1700 -luvulle ajoittuvia kulttuuri-kerroksia ja rakenteita, mm. holvattu ja kylmämuurattu kellari. Näin ollen arkeologisen kulttuuriperinnön säilyminen suunnittelualueella on edelleen mahdollista.

Mikäli suunnittelualueelle kohdistuu rakentamista tai muuttuvaa maankäyttöä, tulee ennen rakennustöiden aloittamista selvittää arkeologisen koetutkimuksen avulla, onko tontilla jäljellä kaupunkiarkeologista kulttuuriperintöä. Näin on myös mahdollista minimoida itse rakennustyömaan aikaisia mahdollisia viivästyksiä. Tutkimuskustannuksista vastaa muinaismuistolain 15 §:n mukaan hankkeen toteuttaja.

Suunnittelualueen pohjoisosassa nykyisen Anttilan parkkitalon alueella suoritettiin jo 1990-luvun alussa kaupunkiarkeologisia kaivauksia, joiden tuloksena tuli esiin runsaasti esiin rakenteita, kerrostumia ja esineistöä 1600-luvulta lähtien. Tätä aluetta ei ole tarpeen tutkia toistamiseen.

Tiivistäen sanottuna suunnittelualue sijaitsee muinaismuistolain rauhoittamalla muinaisjäännösalueella, jossa saattaa olla säilynyttä kaupunkiarkeologista kulttuuriperintöä isovihaa edeltävältä ajalta. Näin ollen suunnittelualue tulee merkitä katkoviivalla ja sm-merkinnällä ja kaavamääräyksenä käyttää samanlaista määräystä kuin Åströmin korttelin kaavaehdotuksessa ja Pitkäsillankatu 35, Isokatu 10a kaavaluonnoksessa on käytetty:

”Kaava-alue on muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista ja siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuuseen (K.H. Renlundin museon) lausunto. Muinaismuistolain 13§:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10§:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyyden alustavan tutkimusraportin perusteella”

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 seuraavaa:

Rakennettu kulttuuriympäristö- ja maisema

Ennen lopullisen kaavaluonnoksen muodostamista, on kaavaratkaisua tutkittu laajasti erilaisilla viitesuunnitelmavaihtoehdoilla, joita on esitelty mm. kaavamuutoshakemuksen käsittelyn yhteydessä pidetyissä kokouksissa. Kaavaratkaisua on tarkasteltu Kokkolan kaupungin

kaupunkimallissa ja ajantasainen rakennemalli näkyy kaavaselostukseen liitetyissä havainnekuviissa, joissa on esitetty uudisrakentamisen liittyminen olevaan rakennuskantaan. Rakennemalliin on lisätty myös vielä toteutumaton, suunnittelualueita vastapäätä sijoittuva Rautatien kortteli, jonka rakennuskorkeudet poikkeavat selvästi nykyisestä rakennuskannasta. Alueeseen ja sen ympäristöön kohdistuu selkeä tavoite kaupunkirakenteen tiivistämisestä, mikä näkyy mm. lähiympäristön voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamissa kerroskorkeuksissa. Tämä ilmenee erityisesti Tehtaankadun ympäristössä, missä voimassa olevissa asemakaavoissa osoitetut kerroskorkeudet nousevat jopa VIII kerrokseen.

Suunnittelussa on tiedostettu korttelin keskeinen asema ja merkitys kaupunkikuvassa. Prosessin aikana on pohdittu erityisesti korttelin liittymistä Rautatien kaavalla mahdollistettuun uuteen, ja toisaalta RKY-alueena tunnistettuun vanhaan kaupunkirakenteeseen, sekä tähän liittyviä haasteita. Aluetta on suunniteltu Kokkolan strategisen aluerakenneyleiskaavan kaupallisen keskustan kehittämisperiaatteiden mukaisesti (hyv. kvalt 7.3.2022 § 8). em. periaatteissa todetaan mm. seuraavaa:

”Aluetta kehitetään maakuntakeskuksen kaupallisena ydinkeskustana, korostaen kaupunkirakenteen tiivistämistä ja kaupunkikuvallisia laatutekijöitä kuten viihtyisyyttä ja kauneutta sekä kaupunkirakenteen historiaa. Alueen toiminnallisen perustan muodostavat jatkossakin keskustahakuiset kaupalliset palvelut. Kivijalkakauppoja tai niihin kaupunkikuvallisesti verrattavia muita palveluluonteisia tiloja suositaan ja tuetaan. Liikkuemuotojen osalta jalankulun ja pyöräilyn (pyöräilybaanat keskustaan) sekä joukkoliikenteen asemaa vahvistetaan perinteistä ajoneuvoliikennettä unohtamatta. Muut keskustatoiminnot kuten monipuolinen keskusta-asuminen, hallinto ja kulttuuritoiminnot sekä alueen historia tukevat elinvoimaisen keskustan kehittämistä.”

Periaatteisiin nojaten korttelin Tehtaankadun puolta on kehitetty ja tiivistetty hallitusti vastaparina Rautatien kortteliin vuonna 2017 vahvistuneella asemakaavalla mahdollistettulle korkeammalle rakentamiselle (ent. Anttilan korttelia vastapäätä asemakaavalla mahdollistettu VII-VI kerrosta). Myös rakennustapaa ja julkisivujen laatua koskevat määräykset mukailevat vastapäisen korttelin voimassa olevaa asemakaavaa. Näin Tehtaankadusta sekä siihen liittyvästä kävelykadusta ja toriaukiosta Itäisen Kirkkokadun risteyksessä saadaan muodostettua yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Asemakaavaluonnoksessa korttelin kerroskorkeus laskee kohti Pitkäsillankatua siten, että korttelin keskiosan massat ovat viereisen, jo toteutuneen Niemi korttelin tapaan IV kerroksisia. Korkeuden määrittelyssä on huomioitu, että korttelin pohjoispuolella voimassa oleva asemakaava sallii Tehtaankadun puolella IV-V kerroksiset massat. Kokonaisuutta on siis suunniteltu huomioiden myös kaavalla mahdollistuva kokonaisuus, ei pelkästään nykyisen rakennuskannan asettamista lähtökohdista.

Pitkäsillankadun kaupunkihistorialliset ja -kuvalliset arvot on tunnistettu ja näiden säilyttäminen on ollut kaavaluonnoksen tärkeä tavoite. Kaavaluonnoksessa pysäköintilaitoksen ylimmän pysäköintitason, joka sijoittuu korttelin sisäosaan, ei Pitkäsillankadun puolelle, likimääräinen korkeusasema (+12.0) on poimittu nykyisen pysäköintilaitoksen toteutussuunnitelmasta. Tässä yhteydessä tulee huomioida, että kyseessä on

korkeusasema (mpy), ei absoluuttinen korkeus kuten lausunnossa on tulkittu. Tavoitteena ei siis ole nostaa Pitkäsillankadun puoleisen korttelin osan kerroskorkeuksia. Virheellisten tulkintojen poissulkemiseksi kaavakartalle merkitty pysäköintilaitoksen ylimmän tason likimääräinen korkeusasema (+12.0) -merkintä poistetaan ja pysäköintilaitosta koskeva kaavamääräystä täydennetään K.H Renlundin museon lausuntoa mukailen seuraavasti (täydennys korostettu alleviivauksella):

”Korttelin nykyisen, alunperin vuonna 1991 valmistuneen pysäköintitalon kaupunkikuvalliset arvot ja ominaispiirteet tulisi säilyttää tai huomioida mahdollisen uudisrakennuksen suunnittelun lähtökohtana. Pitkäsillankadun puolella julkisivujen enimmäiskorkeus on 8 metriä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rappausta tai vastaavaa pintakäsittelyä.”

Kaavaselostuksen kohdassa 5.3.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön on todettu, että kaavan keskeisin vaikutus kohdistuu nimenomaan kaupunkikuvaan. Muutos on selkeä ja sitä on pyritty havainnollistamaan kuvaparilla nykyisestä ja tulevasta rakentamisesta. Kulttuuriperintöön kohdistuvia vaikutuksia ei kaavoittajan näkemyksen mukaan voida kuitenkaan pitää merkittävänä, sillä tunnistettuja kulttuuriperintökohteita (RKY-alueet sekä Pedagogiotalo ja Roosin talo) lähinnä olevat korttelinosat on tarkoitus säilyttää nykyisellään tai nykyisen kaltaisina. Selostuksen vaikutustenarviointien kohtaan ”Kulttuuriperintö” kuitenkin tarkennetaan, että ympäröivien korttelien rakennuskanta on tällä hetkellä pääosin I-II kerroksista. Korkeampaa rakentamista on suunnittelualueen itäpuolella olevassa Niemen korttelissa (IV-kerrosta) sekä suunnittelualueen länsipuolisessa korttelissa nro 11 (V kerrosta).

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavakartalle lisätään katkoviivalla ja sm-merkinnällä osoitettu muinaismuistoalue kaavamääräyksineen museon lausunnon mukaisesti. Muinaismuistoaluetta ei osoiteta alueelle, jossa sijaitsee nykyinen pysäköintilaitos. Koska nykyisen liikerakennuksen kellari lattiarakenteineen ja rakenerroksineen ulottuu vähintään 4 m:n syvyyteen maanpinnasta (Tehtaankadun katutaso), ei museon lausunnossa kuvattujen kulttuurikerrosten esiintyminen ole käytännössä mahdollista olevan liikerakennuksen alalla. Ote olevan rakennuksen leikkauskuvasta ja kellarin pohjakuva lisätään täsmentävänä tietona kaavaselostukseen.

Lausunto 4 / Suomen Erillisverkot Oy

Pahoittelemme lausunnon myöhästymistä pyydetystä aikataulusta.

Viitaten lausuntopyyntöönne 11.10.2023 koskien asemakaavan muutosta Tehtaankatu 12 (ent. Anttila). Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Tehtaankatu 12, valmisteluvaiheen palaute – Tiivistelmät mielipiteistä ja kaavanlaatijan vastineet

Mielipide A / yksityishenkilö

Kokkolan kaupungin rakenne- ja suunnittelustrategia on suurten valintojen edessä, jota ei ole nähty sitten Silvennoisen asemakaavan muutosta. Mikään ei enää näytä olevan esteenä eikä mahdotonta ydinkeskustan kehittämisen ja tiivistämisen nimissä omistajatahosta riippumatta.

Entisen Anttilan korttelin täyteen kiinteistön alasarjoja on käyty jo pitkään yksimielisyyteen pääsemättä huolimatta lukuisista esitetyistä käyttömahdollisuuksista ja muutostarpeista kaupunkirakenteen osana olemassa olevalta pohjalta, kuten jo ilmastotavoitteetkin velvoittavat. Suuret purkutyömaat eivät ole tätä päivää.

Esimerkkejä uusiokäytöstä löytyy eri puolin maata, mikä ei ole vierasta Kokkolassakaan painottuen lähinnä asumiseen, mikä Anttilan kiinteistön osalta saattaisi olla vähemmän tarkoituksenmukaista. Valitettavasti vain kyse ei olekaan ensisijaisesti Anttilasta, vaan maksimaalisen hyödyn tavoittelusta korttelialueella, mikä näyttää levinneen koko kaupunkiin.

On kiistatta osoitettavissa, että suuret automarketit viinakauppoineen ja laajennuksineen tukahduttivat Kokkolan ensimmäisen aidon tavaratalon. Vähitellen hiipuvat vuokralaisetkin uusia saamatta osana keskustan köyhtymistä, johon ei tahdo löytyä keinoa edelleenkään palveluyhteiskunnasta puhuttaessa.

Osansa saa myös kaupungin liikennejärjestelyt keskeistä kävelykatua myöten ja Heinolan esikaupungin rakentuminen. Tehokkaasta liikennejärjestyksestä on turha puhua Rautatien torin umpeuduttua. Yksityisautoilun kasvu tukahduttaa väijäämättä julkisen liikenteen.

Anttila oli aikansa ilmentymänä pitkään Kokkolan liike-elämän vetonaula ja maamerkki keskeisellä paikalla, joka veti asiakkaita maakuntaa myöten hyvien liikenneyhteyksien päässä. Mahtaako koko maasta löytyä kaupunkikuvassa erottuvaa yhtä monumentaalista ja tunnusomaista tai omaperäistä Anttilaa kuin Kokkolasta?

Kokkolan Anttilassa on jotain arkaistista keskieurooppalaiseen kaupunkikuvaan viittaavia piirteitä jyrkevine muuripintoineen ja erisuuruisine ikkunaruutuineen, erityisesti Kirkkokatujen puoleisten julkisivujen ulkonevat ikkuna-aukoitukset pistävät erikoisuudellaan silmään. Liiketila nivoutuu kokonaisuudessaan harvinaisen hienovaraisesti värikkääseen pysäköintitalon. Vaikuttava on niin ikään Tehtaankadun myötäinen pilarikäytävä, joita soisi näkyvän enemmänkin kaupunkikuvassa, etenkin sateen sattuessa.

Entisen Anttilan kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksessa on paljosta kyse, ei vain uuden tavoittelusta kuten annetaan ymmärtää tai mielipidemittauksesta. Anttilan kiinteistön tuho merkitsee paikallisen identiteetin tuhoa Kokkolan kaupunkikuvassa.

Kaavanlaatijan vastine:

Kokkolan kaupunki kiittää mielipiteestä ja tuo vastineena esiin seuraavaa. Suunnittelussa on tiedostettu korttelin keskeinen asema ja merkitys kaupunkikuvassa. Ennen lopullisen kaavaluonnoksen muodostamista, on kaavaratkaisua tutkittu erilaisilla viitesuunnitelmavaihtoehdoilla, joita on esitelty mm. kaavamuutoshakemuksen käsittelyn yhteydessä pidetyissä kokouksissa. Myös nykyisen liikerakennuksen säilyttämistä tai käyttötarkoituksen muutosta on tutkittu yhtenä vaihtoehtona. Kuitenkin, kuten mielipiteessäkin on tiedostettu, ei nykyinen liikerakennus enää valitettavasti vastaa nykyaikaisen liiketoiminnan tarpeisiin eikä rakennus sovellu asumiseen. Alueella sijaitseva pysäköintitalo on kuitenkin pystytty säilyttämään ja se on tarkoitus hyödyntää sellaisenaan, mikä on hyvinkin tätä päivää oleva suunnitteluratkaisu. Korttelin rakennusoikeus on mitoitettu niin, että kaikki autopaikat voidaan sijoittaa olemassa olevaan pysäköintitaloon. Nykyisen pysäköintilaitoksen hyödyntäminen ja rakennuksen peittoprosenttiosuuden pieneneminen mahdollistaa korttelissa maanvaraisen pihan, millä on positiivisia vaikutuksia sekä ilmaston, että luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta. Maanvarainen piha mahdollistaa mm. laajemman orgaanisen hiilivaraston ja mikrobiston maaperässä sekä runsaamman ja kookkaamman kasvillisuuden.

Alueeseen ja sen ympäristöön kohdistuu selkeä tavoite kaupunkirakenteen tiivistämisestä, mikä näkyy mm. lähiympäristön voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamissa kerroskorkeuksissa. Tämä ilmenee erityisesti Tehtaankadun ympäristössä, missä voimassa olevissa asemakaavoissa osoitetut kerroskorkeudet nousevat jopa VIII kerrokseen. Nyt vireillä oleva kaavahanke on luontainen jatkumo tälle kehitykselle. Kaavaluonnoksessa korttelin rakennusoikeus kasvaa vain noin 1700 m², mutta korttelin toimintojen monipuolistuminen mahdollistaa muuttamisen lähelle olemassa olevia palveluja erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Kaikki palvelut ovat helposti saavutettavissa ja liikkuminen kestäviä kulkumuotoja hyödyntäen on helppoa, mikä osaltaan vähentää yksityisautoilun tarvetta. Vaikka uudisrakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa, on kaavakartalla osoitetuin kaavamääräyksin ja merkinnöin pyritty varmistamaan, että myös uusi rakentaminen on ympäristöönsä sopivaa ja laadukasta.