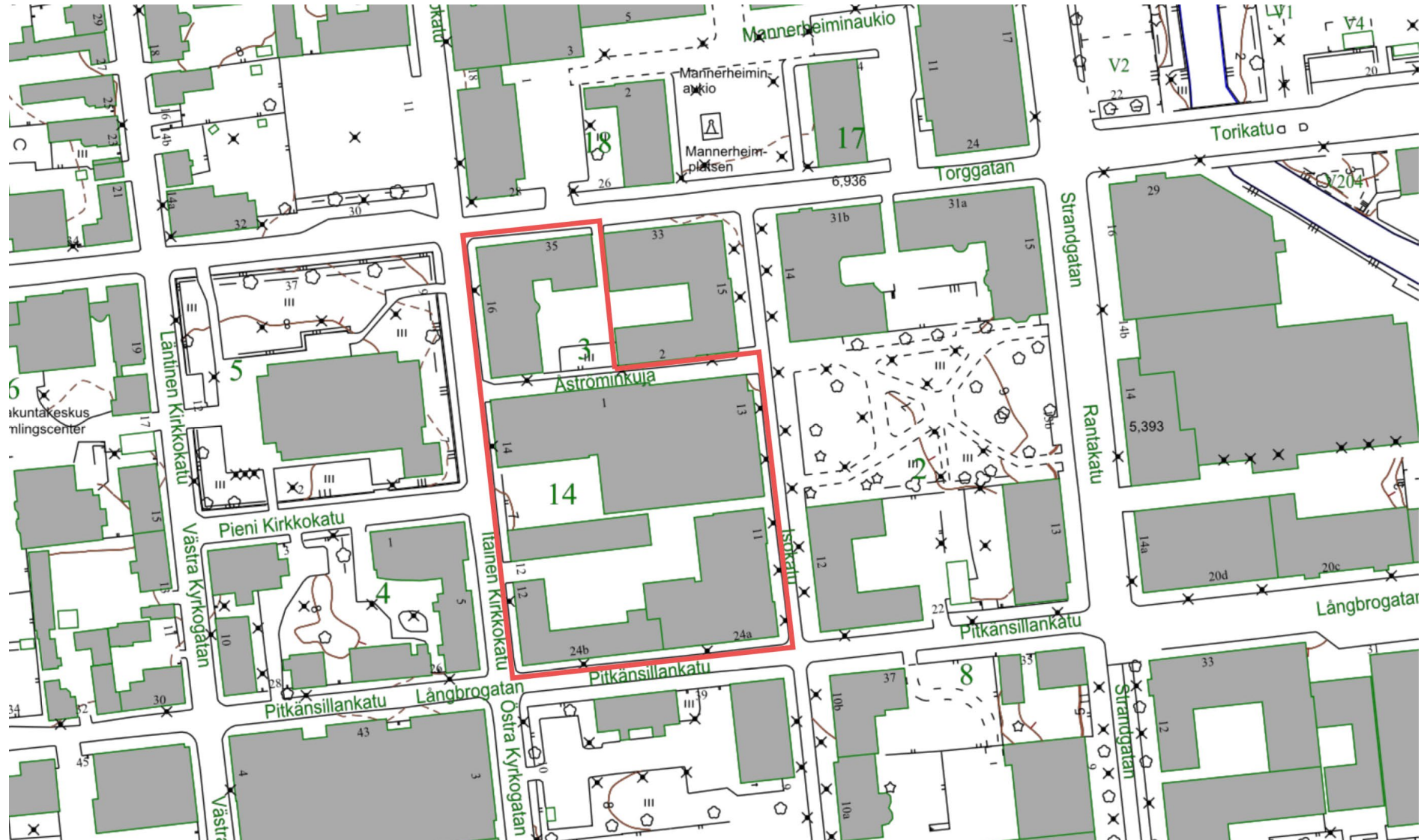




ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS / ÅSTRÖMIN KORTTELI (KORTTELI 2-14, TONTTI 2-3-12 SEKÄ ÅSTRÖMINKUJA)

27.9.2023 / 3.4.2024



ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIIJAINI 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, Tarkistettu ehdotus 3.4.2024

Kaavatyön koodi: E194

Asiakirjatunnus: 716/10.02.03/2022

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / 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: 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 .....	16
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen .....	16
4.2 Keskeiset osalliset .....	16
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset .....	17
4.4 Valmisteluvaiheen kannanotot .....	19
4.5 Luonnoksesta ehdotukseen .....	19
4.6 Ehdotusvaiheen kannanotot .....	21
4.7 Ehdotusvaiheesta hyväksyntään .....	21
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	22
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset .....	22
5.2 Kaavan perusrakenne .....	22
5.3 Mitoitus .....	22
5.4 Suojelu .....	23
5.7 Aluevaraukset .....	23
5.8 Pysäköinti .....	23
6 HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT .....	24
8 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET .....	30
9 NIMISTÖ .....	30
10 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	30

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

**Liite 2** Tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet

**Liite 3** Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista 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](http://www.kyppi.fi)
- Isokatu kertoo, Historiallinen matka pitkin Isokatua Isokatu 1860-2020, Lars-Eric Thylin, 2020 [www.kokkolanseutu.fi](http://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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.*

*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](http://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 vihreä 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-suojelumerkinnät. 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 tyyliltään 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 empirerakennuksen perusratkaisu on samanlainen kuin Porin raatihuoneessa, joskin yksinkertaistettuna. Neristanin kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin lukeutuvat mm. Rahmin talo, jonka vanhimmat osat ovat vuodelta 1740 ja jonka nykykuoto 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 ryhmityneet 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 rakentamista. (<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.

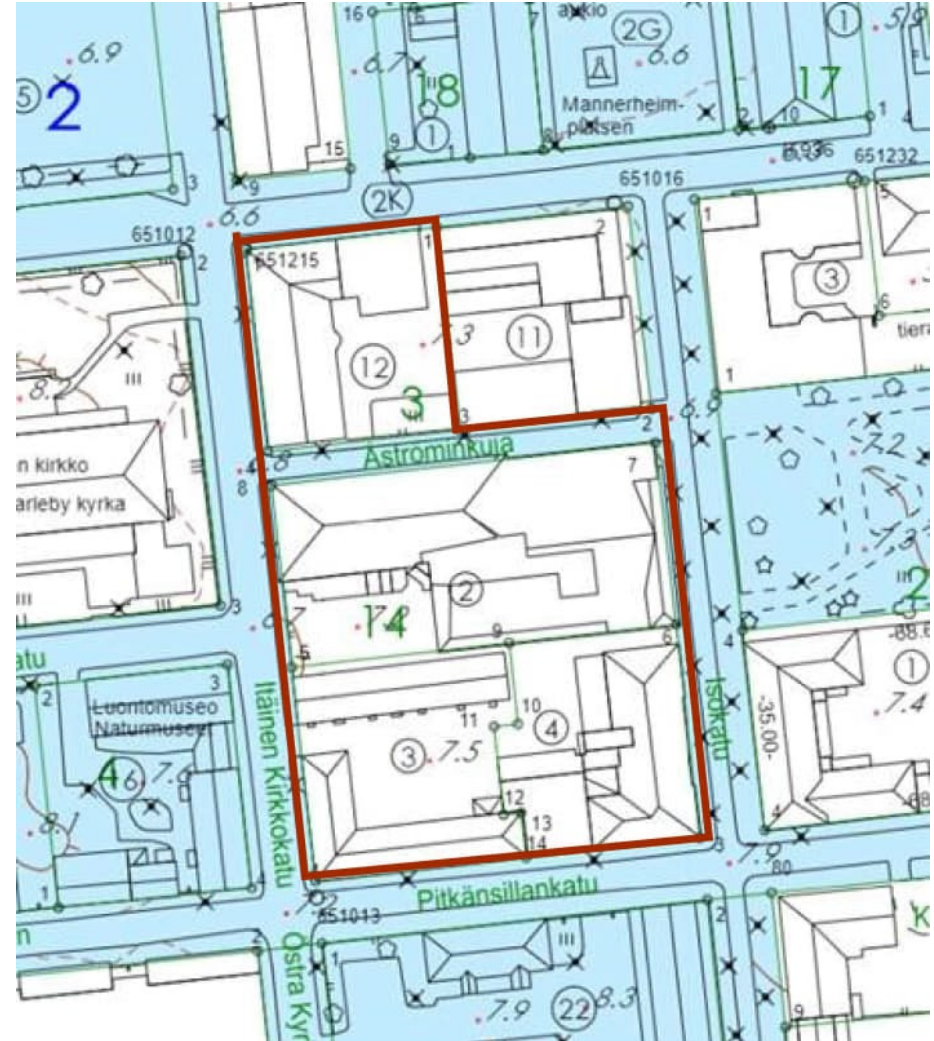
## 3.2 Suunnittelutilanne

### POHJAKARTTA

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

### MAAKUNTAKAAVA

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



Maanomistuskartta kantakarttapohjalla, jossa kaupungin maanomistus on esitetty sinisellä värillä.

### STRATEGINEN 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.

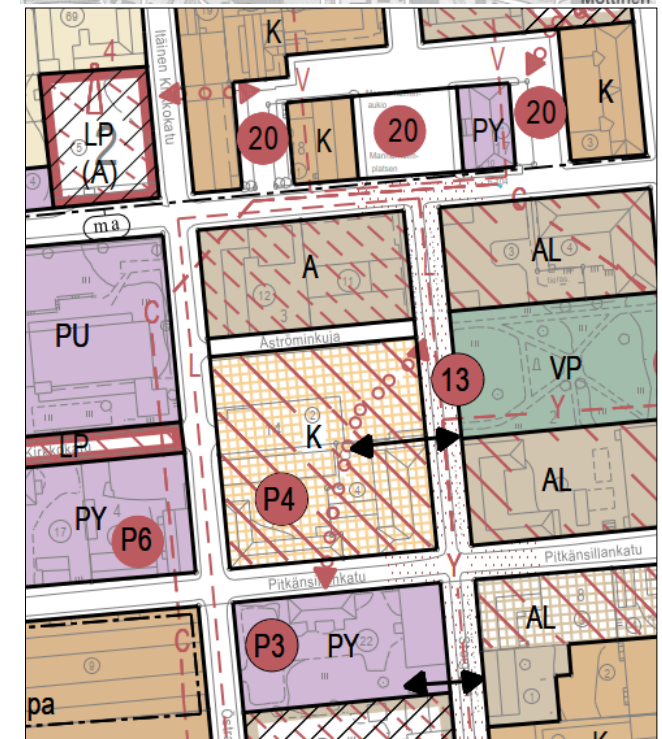
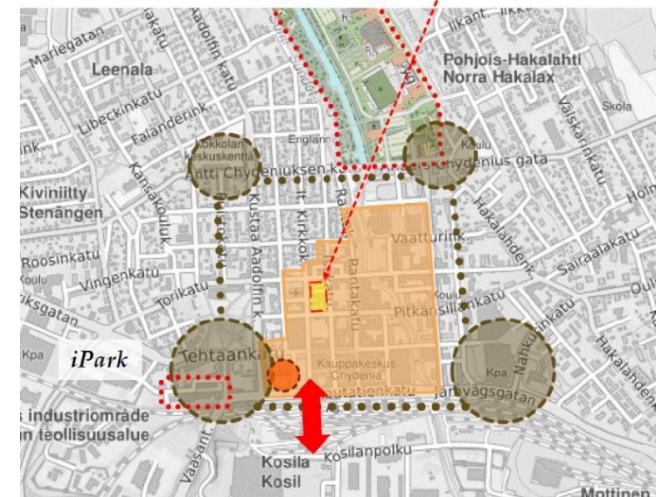
Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan tavoitteelliselle ydinkeskustan csd-kehittämisalueelle (C) sekä kaupallisen ydinkeskustan laajentumiskorttelialueelle (L).

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.*



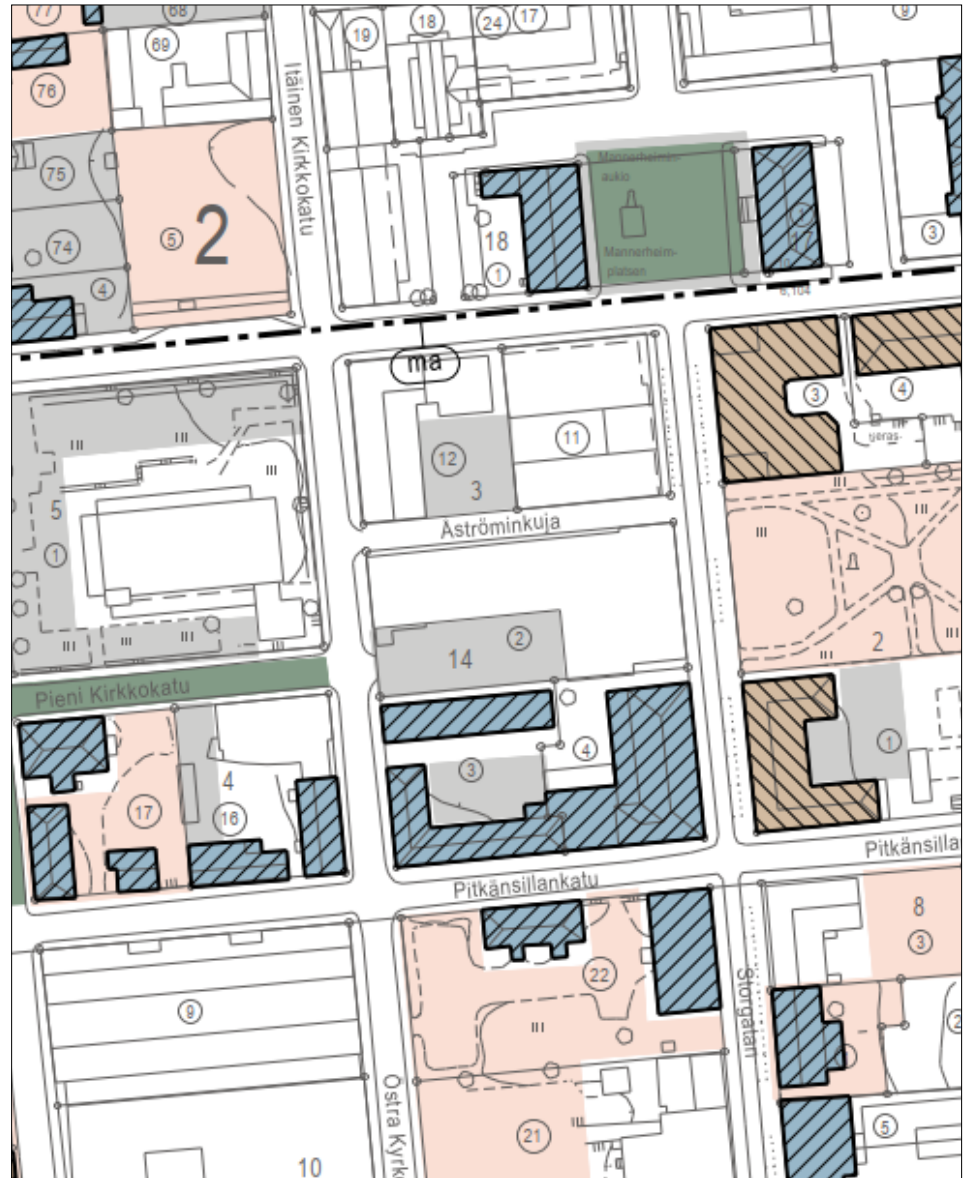
Keskikaupungin yleiskaavan rakennussuojelua ja kulttuurihistoriallisia arvoja koskevien merkintöjen ja määräysten mukaan alueella sijaitsee asemakaavalla suojeltuja rakennuksia (Korttelin 2-3 eteläosan tonteilla) sekä muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös, mikä tarkoittaa,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

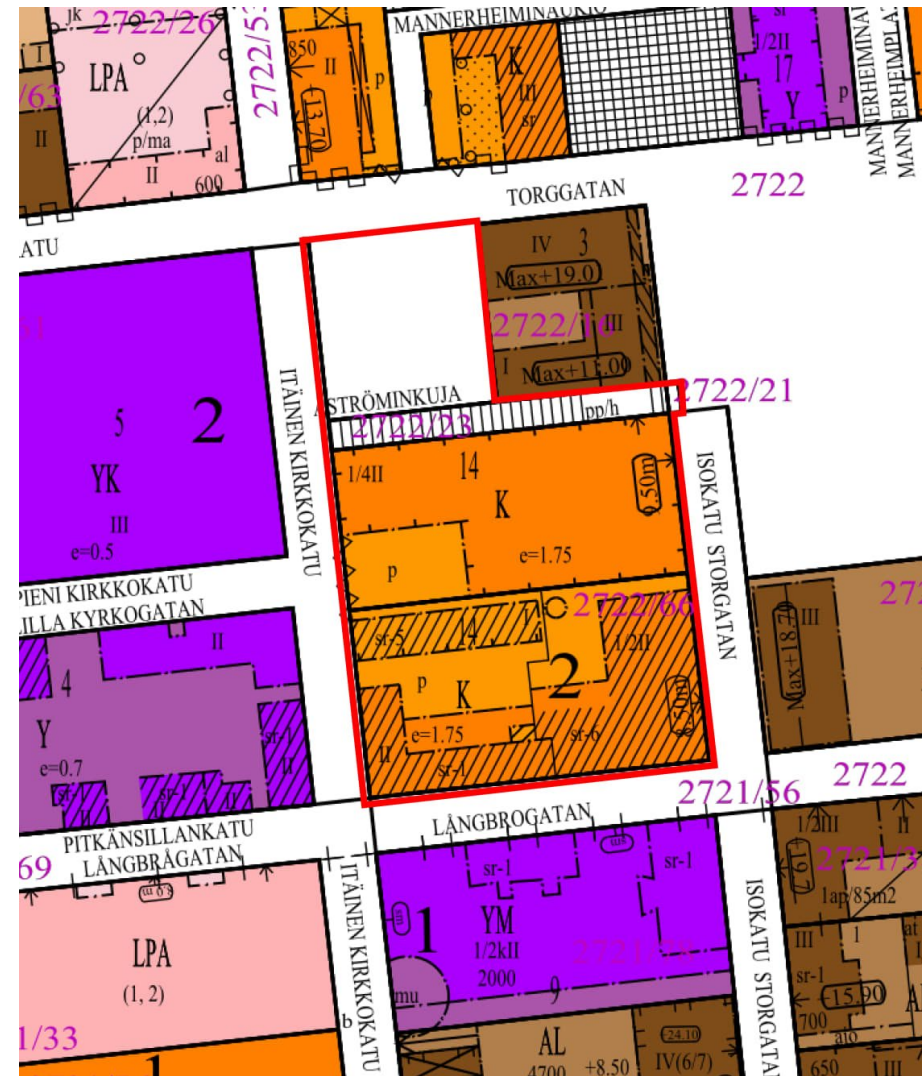
*Ote Kokkolan keskikaupungin yleiskaavan suojelukartasta v. 2006. Kartassa on esitetty rakennussuojelua sekä kulttuurihistoriallisia arvoja koskevat merkinnät ja määräykset, mm. tarkempaa selvitystä vaativat muinaismuistoalueet.*



### ASEMAKAAVAT

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

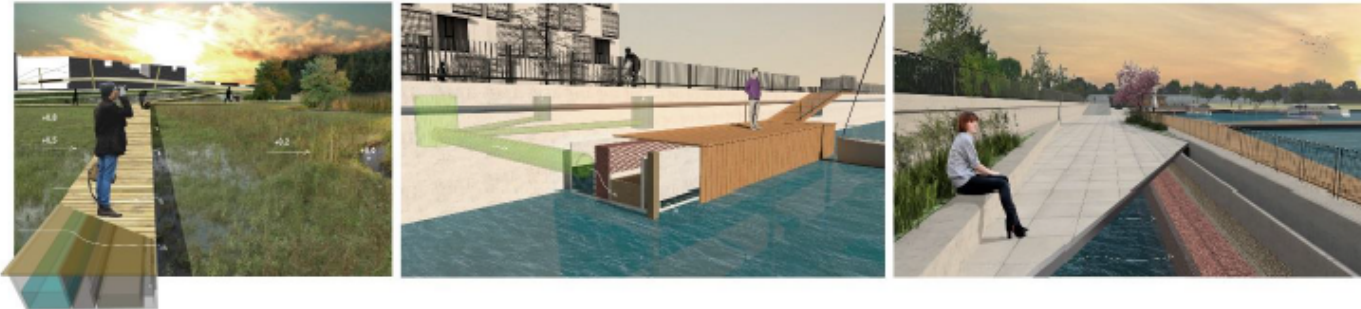
- Åströminkujan pohjoispuolella olevalla valkoisella alueella on asemakaava, jolla ei ole kaavatunnusta. Asemakaava on vahvistunut 27.3.1909. Siinä on määritelty oikeastaan vain korttelirakenne ja rakennuspaikat.
- 272 2/21: Pienellä katualueen osalla on voimassa vielä 23.5.1975 vahvistunut asemakaava, 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 välttämättömä 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 välttämättömä 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.



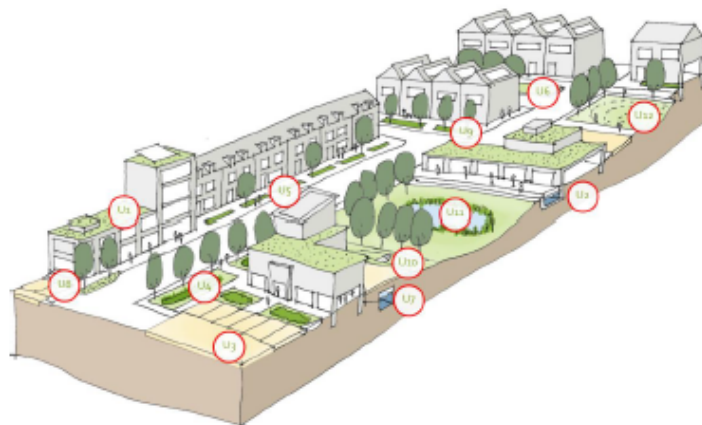
Ote ajantasa-asetusta.

## HULEVESIEN HALLINTA

Kokkolan keskikaupungin maankäytön ja liikenteen kokonaistarkastelun yhteydessä (2019) on hulevesien osalta koottu erilaisia Kokkolassa soveltuvia hulevesien hallinnan keinoja. Kaupungin hulevesimääräykset ovat parhaillaan päivityksen alla RYL 17.1.2024 § 13. Kun määräykset on hyväksytty, ne ohjaavat asemakaavoitetulla alueella hulevesien hallintaa.



*Erilaisia tapoja soveltaa WSP:lla ja Aalto yliopistossa kehitettyä hulevesien suodatusarkkua: se voidaan sovittaa osaksi käsittelykosteikkoa, siitä voidaan tehdä kelluva laituri tai se voidaan integroida rantamuriin (Hakala 2018). Hulevesirakenne voi siis rikastuttaa kaupunkikuvaa ja lisätä viihtyisyyttä samalla kun sillä on vettä viivyttävä ja puhdistava funktio. Esimerkkejä hajautetuista urbaaneista hulevesiratkaisuista on löydettävissä EU:n Natural Water Retention Measures (NWRM) -hankkeen portaalista <http://nwrmeu/urban>. Alla on esimerkkejä, joita Kokkolan keskikaupungin hajautetun viivytyksen alueilla voitaisiin soveltaa.*



- U01 Viherkatot
- U02 Sadeveden keräysjärjestelmät
- U03 Läpäisevät päällysteet
- U04 Hulevesien viivytys-/pidätyspainanteet
- U05 Viivyttävät kourut ja tulvauomat
- U06 Suodatuskaistat
- U07 Imeytyskuopat- ja kaivot
- U08 Imeytyspainanteet ja -ojat
- U09 Sadepuutarhat
- U10 Viivytysaltaat
- U11 Kosteikot ja pidätysaltaat
- U12 Imeytyskenttä

*Ote Kokkolan keskikaupungin maankäytön ja liikenteen kokonaistarkastelun raportista (2019) koskien hulevesien hallinnassa sovellettavia keinoja Kokkolassa.*

## 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	<b>Kaupunginhallitus</b>	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	<b>Vireilletulosta ilmoittaminen</b>	Kaavoitustyön keskeisille osallisille lähetettiin ilmoituksen vireilletulosta kirjeitse.
	22.2.2023	<b>Korttelikokous</b>	Kokouksessa esiteltiin alustavaa kaavaluonnosta suunnittelualueen taloyhtiöille/kiinteistöyhtiöille sekä lähimmälle naapurille.
	29.3.2023 § 57	<b>Kaupunkirakennelautakunta: kaavaluonnos</b>	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	<b>Valmisteluvaiheen kuuleminen</b>	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	<b>Korttelikokous</b>	Kokouksessa käytiin läpi luonnoksesta saapunutta palautetta ja keskusteltiin kortteleiden 14 ja 3 taloyhtiöiden kanssa laadittavien vastineiden sekä kaavaehdotuksen sisällöstä.
	4.10.2023 § 140	<b>Kaupunkirakennelautakunta: kaavaehdotus</b>	Kaupunkirakennelautakunta päätti 1 hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet 2 hyväksyä kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

		<b>Kaavaehdotus nähtävillä</b>	<p>Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville (MRL 65§) 12.10. – 13.11.2023 kaupungin Info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuilla. Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli tilaisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle.</p> <p>Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitettiin Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetettiin 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> <p>Kaavaehdotuksesta jätettiin nähtävilläoloaikana kaksi lausuntoa.</p>
		<b>TULEVAT VAIHEET:</b>	
	8.4.2024	<b>Kaupunginhallitus</b>	<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>
		<b>Kaupunginvaltuusto</b>	<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 tahoille.</p>

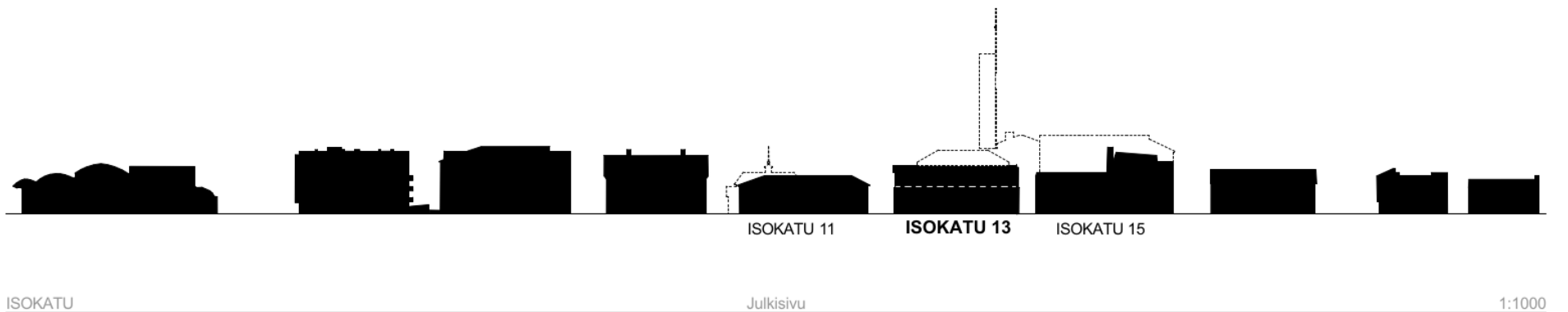
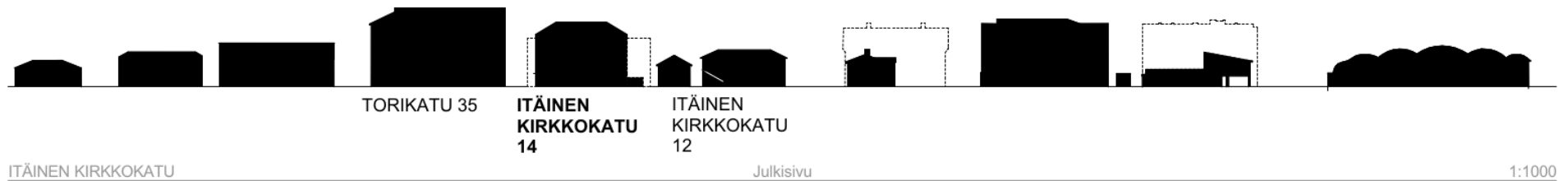
#### 4.4 Valmisteluvaiheen kannanotot

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



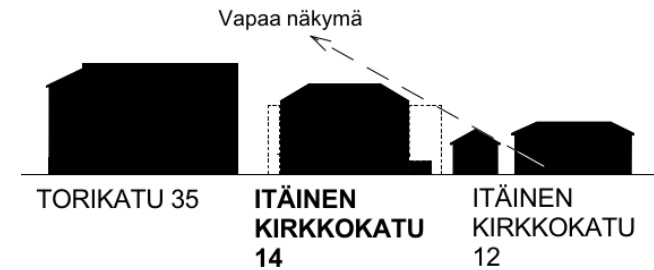
*Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen laadittiin rakennusten korkeuksia havainnollistavat katujulkisivukaaviot Isokadulta sekä Itäiseltä Kirkkokadulta. Itäinen Kirkkokatu 14 ja Isokatu 13 ovat kaavamuutoksessa keskeisimmin muuttuvia kohtia.*

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.

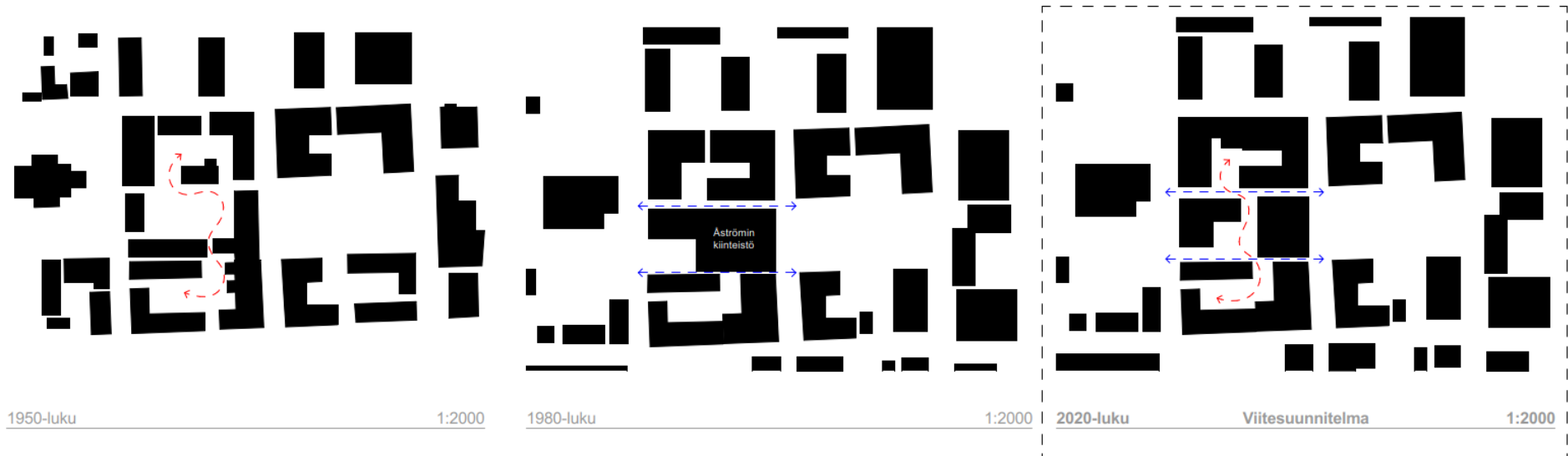
Myös Isokadun puoleisen rakennusmassan kattomuodossa ja sommittelussa on otettu huomioon yhdessä mielipiteessä annettu näkemys siitä, että kaupunkikuvan ei tulisi samankaltaistua.

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 kaavaselostuksen 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.*

#### 4.6 Ehdotusvaiheen kannanotot

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon (MRL 65§) 12.10. – 13.11.2023 aikana kaavasta jätettiin kaksi lausuntoa. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja K.H.Renlundin museo. Muistutuksia ei saatu.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: ”Ehdotusvaiheen osalta ELY-keskus toteaa, että sen lausunnossa esiin nostamat asiat on pääosin huomioitu kaavaehdotuksessa.” ELY-keskus kaipaa yksiselitteisempää vaikutusten kuvausta ja arviointia RKY-alueiden suhteen sekä hulevesihallinnan periaatteiden kuvausta ja tontti- ja korttelikohtaisia ratkaisuja kaavaselostukseen.

K.H.Renlundin museo: ”Kaavaehdotusvaiheessa on selvitetty ja tarkennettu useilta osin myönteisellä tavalla rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä kaupunkikuvaan vaikuttavia seikkoja. K.H. Renlundin museo huomauttaa kuitenkin yksittäisten suojeltavien rakennusten kaavamääräysten epäkohdista ja selkeistä puutteellisuuksista.” Museo on ottanut kantaa suojelumääräysten muutoksiin ja sanamuotoihin ja pyytää tarkentamaan niitä, jotta ei jää liiallista tulkinnanvaraa. ”Museo huomauttaa, että vaikka käytännön rakennuslupaprosesseissa toimitaan yhteistyössä asianomaisten viranomaisten kanssa, kaavamääräysten yksittäiset ohjaavat sanamuodot määrittelevät lopulta rakennussuojelun toteutumisen tason.”

Liitteessä 3 on lausuntojen sisältö kokonaisuudessaan sekä kaavanlaatijan vastineet.

#### 4.7 Ehdotusvaiheesta hyväksyntään

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on saatujen lausuntojen pohjalta täydennetty kaavaselostusta vaikutusten arvioinnin osalta (RKY-alueet, kulttuuriympäristö ja hulevesien käsittely) sekä tehty tarkennuksia suojelumääräyksiin.

Kaava-alueen taloyhtiöiden kanssa on pidetty korttelikokous 31.1.2024, jossa käytiin läpi saapuneet lausunnot, tarkasteltiin kaavan laatimisen kustannuksia sekä avattiin kaupungin maankäyttösopimusperiaatteita.

Korttelipalaverin jälkeen on kaupungingeodeetti käynyt tarkemmat neuvottelut taloyhtiöiden kanssa ja tullut päätelmään, että erityisen merkittävää hyötyä ei ole asemakaavamutoksella maanomistajille syntymässä. ”Kaavoitettavan alueen arvonnousu kohdistuu tonteilla 2-14-3 (Itäinen Kirkkokatu 12) ja 2-14-4 (Isokatu 11) lähinnä alueen käyttötarkoituksen muutokseen ja tonteilla 2-3-12 (Torikatu 35) ja 2-14-2 (Isokatu 13) erityisesti rakennusoikeuden lisääntymiseen.” Kuitenkin kaikilla tonteilla on jotain kompensoivia tekijöitä, kuten rakennusoikeuden väheneminen, merkittävät purkukustannukset, arkeologisten selvitysten teettämisen kustannukset sekä kaavoituskustannukset.

Kaupunginhallitus on käsitellyt maankäyttösopimusasiaa kokouksessaan 25.03.2024 § 132 ja päätti, että tontteja 2-3-12, 2-14-2, 2-14-3 ja 2-14-4 koskevasta asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta hyödystä ei peritä maankäyttösopimuskorvausta.

## 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

Suunnittelualueen 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, tyyppisyys
- 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

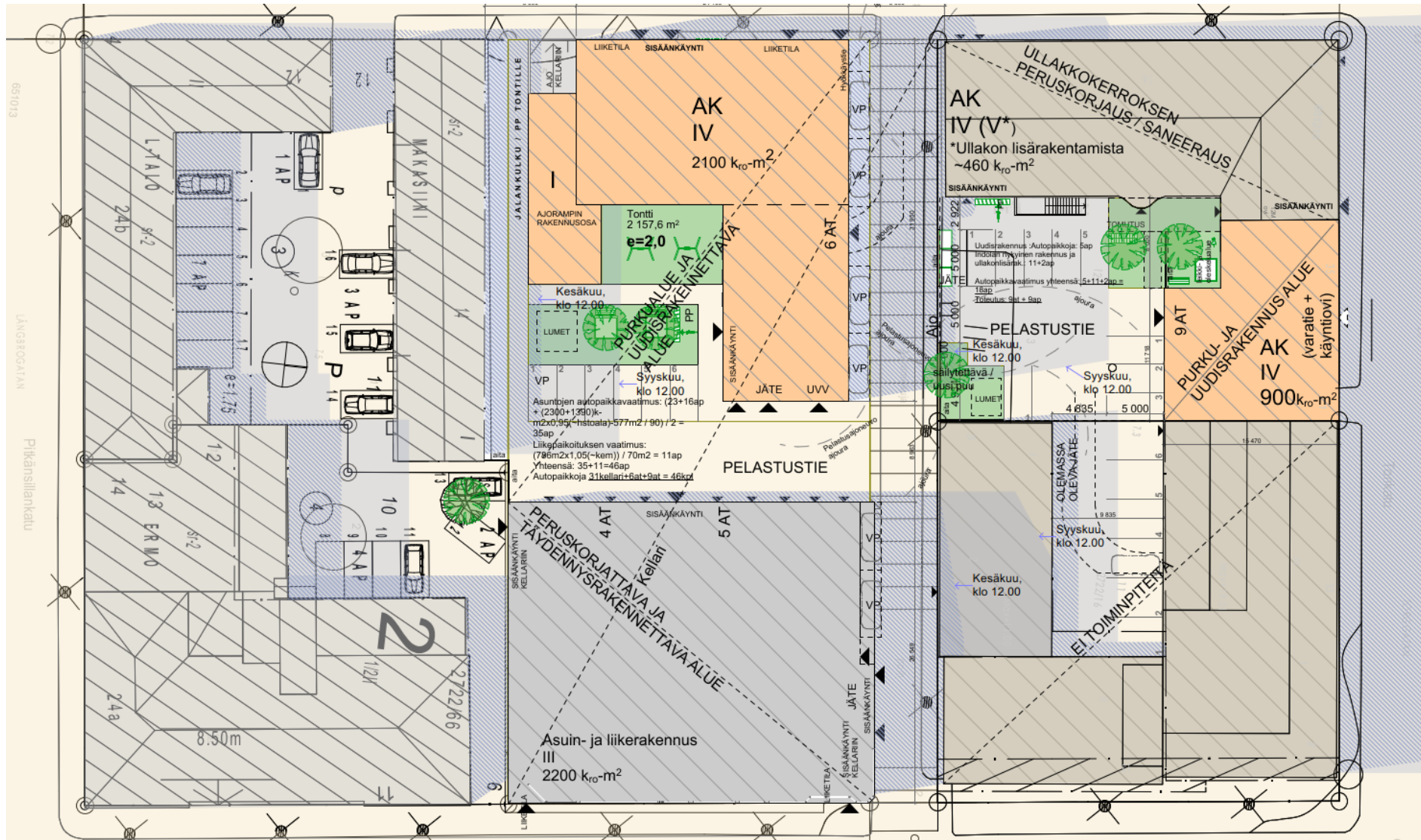
Katualueet Åströminkuja ja Isokatu

## 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 tontti. Violetilla 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 ulla-kallinen 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 L-muotoinen neljäkerroksinen ulla-kallinen uudisrakennus Itäisen Kirkkokadun varrella ja Åströminkujan puolella. Viistonäkymä kortteliin lounaan suunnalta katsottuna.



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



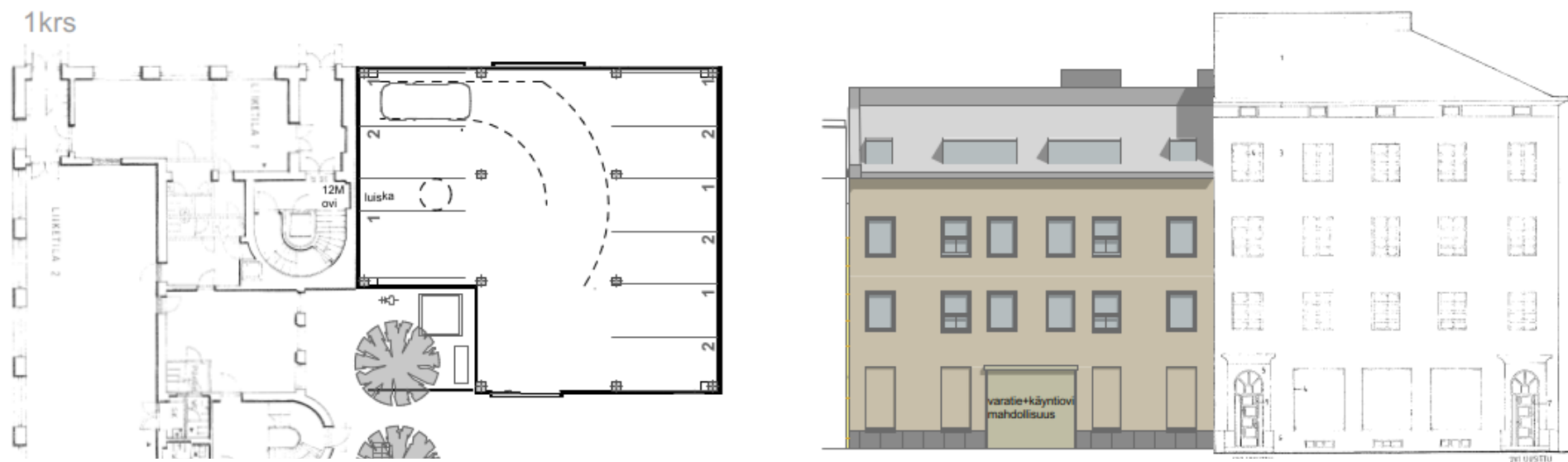
Korttelijulkisivuotteita viitesuunnitelmista Åströmin korttelin keskeltä pohjoiseen. Oikealla **kaavaehdotuksen** mukainen ratkaisu.



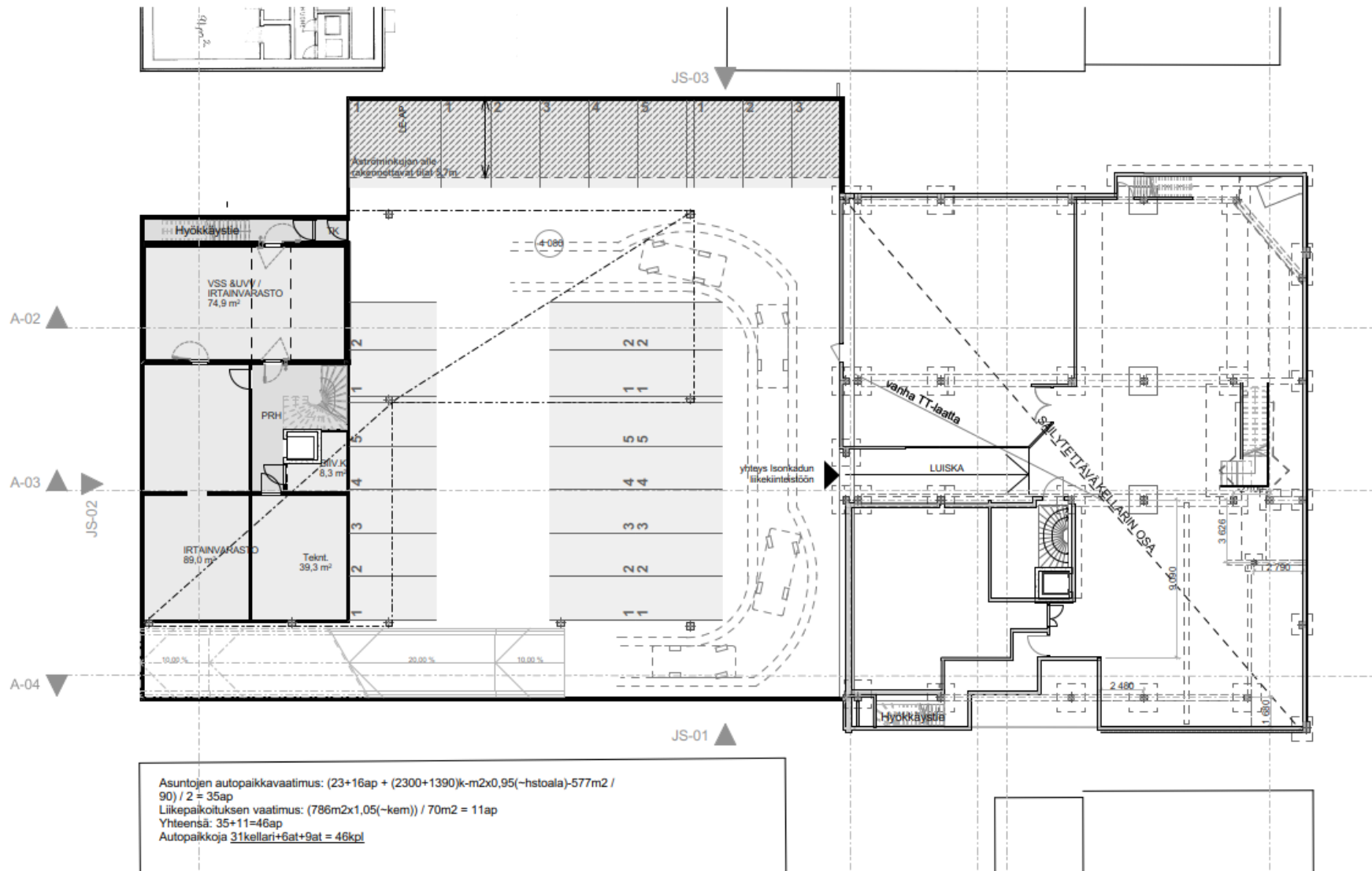
Otteita **ehdotusvaiheen** viitesuunnitelmista. Vasemmalla näkymä Neristanin suunnasta, Torikadun ja Itäisen Kirkkokadun kulmaukseen. Taustalla mm. Roosin talo. Oikealla näkymä Kortteliin ydinkeskustan yläpuolelta kaakon suunnasta. Vasemmassa laidassa Kokkolan kirkon torni ja taustalla näkyy Neristan sekä Leenalan 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 selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät 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. Vaikutuksia RKY-alueisiin on tarkasteltu kaavan oheisaineistona olleissa viitesuunnitelmissa, joista tähän kaavaselostukseen on poimittu otteita. Lisäksi tämän kaavaselostuksen kohdassa 4.5 on tarkasteltu suhdetta molempiin RKY-alueisiin (Kokkolan pedagogio ja Roosin talo sekä*

*Kokkolan ruutukaava-alueen puutalokorttelit) sekä katusilhuettikaaviossa että rakeisuustarkastelussa. RKY-alueiden kuvaukset löytyvät tämän kaavaselostuksen sivuilta 9-10. Näiden perusteella voidaan todeta, että vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ovat kyseisiä arvoja täydentäviä eivätkä rikkovia.*

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 hiilipäästöpiikin 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 2024 aikana.

KOKKOLASSA 3.4.2024

Päivi Cainberg, Kokkolan kaupunki  
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]	
Maanalaisten 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 <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6309</b>	<b>100,0</b>	<b>10809</b>	<b>1,71</b>	<b>0,0000</b>	<b>592</b>
<b>A yhteensä</b>	<b>0,5889</b>	<b>93,3</b>	<b>10809</b>	<b>1,84</b>	<b>0,4691</b>	<b>8802</b>
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>					<b>-0,4691</b>	<b>-8210</b>
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	<b>0,0420</b>	<b>6,7</b>				
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

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

Alamerkinntät

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

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

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



# TÄYDENNYSINVENTOINNIN KUVAUKSET

## ÄSTRÖMIN KORTTELI, KOKKOLA 1/2023

TONTIT: 272-2-3-12, 272-2-14-4, 272-2-14-3 ja 272-2-14-2

Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy, arkkitehti SAFA Elina Siltasalmi 2.2.2023

### Arvottamisen päänäkökulmat

Tällä hetkellä yleisiksi arvotusnäkökulmiksi ovat vakiintuneet:

**Arkkitehtoniset arvot.** Kohteen rakennushistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot.

**Historialliset arvot.** Kohteen liittyminen mm. sivistys- tai taloushistoriaan.

**Ympäristölliset arvot.** Kohteen liittyminen kaupunkikuvaan tai maisemaan.<sup>3</sup>

Lähde: Korttelikehitys\_rak.ymp.selv\_27062017 [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

### Arvottamisen kriteerit

Kriteereitä tarvitaan luokittelussa, missä tutkitaan eri arvonäkökulmien täyttymistä. Edellä kuvattuja arvoja tarkastellaan käytännössä seuraavien kriteerien pohjalta:

- edustavuus, tyypillisuus
- harvinaisuus
- alkuperäisyys, säilyneisyys, muutosten eri tasot,
- yhtenäisyys
- kerroksisuus
- symbolimerkitys, opetus- ja tutkimusarvo sekä intensiteetti

Kriteereistä ehkä abstraktein on intensiteetti, joka puolestaan tarkoittaa sitä kuinka vahvasti rakennuskohde tai ympäristö viestii alkuperäisestä tai muuten merkittävästi historiaansa kuuluneesta käyttötarkoituksesta

Suomalainen rakennuskanta on iältään varsin nuorta, vain alle 15 % on rakennettu ennen toista maailmansotaa. Näin 1900-luvun alkupuolen rakennuskanta on arvokasta jo ikänsä puolesta.

### Arkkitehtoniset arvot

*Rakennustaiteellisesti* arvokkaina pidetään mm. puhdaspiirteisiä arkkitehtuurityylikausien edustajia. Tyylikausien tarkka määrittely on kuitenkin haastavaa, sillä rakennusvaiheessa ajan tyylivirtaukset sulautuvat liukumina toisiinsa. Esimerkiksi 1920-luvun klassismi yksinkertaistuu kohti vuosikymmenen loppua ennen funktionalismin täysin koristeista riisuttua muotokieltä. Ja toisaalta vielä funktionalismin rakennuksissa saattaa olla vielä viittauksia iohinkin antiikin aiheisiin (esimerkiksi Piispantalo Pvnikillä). Rakennustaiteellisia arvoja määritelläänkin usein tyylipiirteiden lisäksi arkkitehdin perusteella: esimerkiksi Tampereella Bertel Strömmerin suunnittelemissa rakennuksilla on erityisasema<sup>5</sup>.

*Rakennusteknisesti* arvokkaassa kohteessa on käytetty rakennusteknisesti mielenkiintoisia, innovatiivisia, tyyppillisiä tai uniikkeja ratkaisuja.

*Rakennusperinteisesti* arvokkaita ovat omaa aikakauttaan tai ja alueensa rakennusperinnettä edustavat kohteet.

### Ympäristöarvot

*Maisemallisesti tai kaupunkikuvallisesti* kohde on merkittävä, jos se on arvokkaan ympäristökokonaisuuden osatekijä, näkyy ympäristöönsä hyvin tai se muodostaa oman maisemallisen kokonaisuutensa.

### Historialliset arvot

*Asutushistoriallinen* arvo liittyy kohteen tai paikan asutushistoriaan.

*Taloushistoriallisesti* kohde on arvokas, jos se on teollisuus-, kauppa- tai liikennehistorian kannalta merkittävä. Liittyy merkittävään taloudelliseen toimintaan.

*Sivistyshistoriallisesti* arvokkaita ovat esimerkiksi kirjastot ja koulut.

*Aatehistoriallisesti* arvokkaita ovat esimerkiksi työväentalot ja seurojen talot, mutta tässä kategoriassa voidaan arvioida myös esimerkiksi kansanperinteeseen liittyviä rakenteita ja rakennuksia. *Henkilöhistoriallisesti* arvokas puolestaan liittyy johonkin historiallisesti merkittävään henkilöön.

*Tapahtumahistoriallisesti* arvokas on jonkin ilmiön kehitykseen liittyvä rakennus tai paikka, jossa on tapahtunut jotakin merkittävää. Tampereella erityisesti vuoden 1918-sodan tapahtumapaikkoja lasketaan tähän kategoriaan.

*Sosiaalishistoriallisesti* arvokas kohde edustaa havainnollisella tavalla alueelle tyyppillistä sosiaalista kerrostumaa, elämäntapaa yms. Keskustan kerrostaloissa esimerkiksi palvelusväen portaikit kertovat erilaisesta elämäntavasta. 1920-luvulla erilliset portaikit vähenivät. Kuitenkin varsinkin suurempiin asuntoihin oli edelleen kaksi sisäänkäyntiä: pääovi aulaan ja pienempi sivuovi eteiseen. Pienemmät asunnot sijoituivat siiposiin pihan puolelle ja näissä osissa ei yleensä ollut hissejä. Myös julkisivut olivat pihan puolella riisutumat kuin kadulla.

## 1. Indolan talo, Torikatu 35

272-2-3-12



### Täydennysinventointi 1/2023

Oman aikakautensa tyylikäs edustaja, lisäksiivellä ei arvoa.

Rakennustaiteellinen  
Rakennushistoriallinen  
Kaupunkikuvallinen

### Kuvaus

Neljäkerroksinen kivirakenteinen asuin-liikekerrostalo, tiilirunko, rapattu. Katto matala aumakatto. Ensimmäisessä kerroksessa liiketiloja, ylemmät kerrokset asuinhuoneistoja. Sijoittuu L-muotoisena Torikadun ja Itäisen kirkkokadun kulmaan. Suunnittelija: arkkitehti Matti Björklund (Visanti)  
Ajoitus: 1929

### Arviointi

Rakennus on tyyliiltään yksi puhtaimpia 1920-luvun klassismin edustajia Kokkolassa. Päärakennus ei ole säilynyt sisätiloiltaan alkuperäisenä. 1980-luvun remontin yhteydessä on eteishallien koristemaalaukset maalattu yli ja huonejakoja muutettu sekä huonekorkeutta merkittävästi madallettu. (Ahmas)

Ulkoasultaan rakennus on hyvin säilynyt alkuperäisessä tai ainakin sitä kunnioittavassa asussaan ja sen 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.



## 2. Isokatu 11 – Pitkänsillankatu 24 a (Liiketalo Ermo)

272-2-14-4



### Täydennysinventointi 1/2023

Puolitoistakerroksinen levy-pintainen hirsirunkoinen L-muotoinen rakennus. Laajasti toimenpiteitä.

Rakennustaiteellinen  
Kaupunkikuvallinen

### Kuvaus

Kaksikerroksinen hirsirunkoinen liikerakennus. Rakennettu 1862, kaksi vuotta vuoden 1860 suurpalon jälkeen. Rakennuksen on rakennuttanut laivanvarustaja Hans Anders Björkman ja hänen kuoltuaan rakennuttamista jatkoi rouva Eglé Amalia Björkman. Rakennuksessa on aikaisemmin pitkään toiminut Kanta-Apteekki. Nykyään rakennus tunnetaan nimellä "Ermon" talo. (Ahmas ja Isokatu kertoo).

Ajoitus: Rakennuksen runko 1862, muutokset 2002.

### Arviointi

Alkuperäisestä täysin muutetun, turmellun, Isokadun puoleisen rakennuksen runko on 1860-luvulta. Aumakatto. Rakennuksen julkisivut ovat nykyään levy-pintaiset. Rakennus on asemakaavassa suojeltu v. 1995, joten nykyasussaan se on kuitenkin suojeltu. Muutama vuosi sitten rakennuksen julkisivut kunnostettiin näitä arvoja vaalien. Sisäpihan puolella oleva yksikerroksinen lisäosa ei ole suojeltu.



### 3. Björkmanin asuintalo ja pihamakasiini, Pitkäsillankatu 24 b - Itäinen Kirkkokatu 12 272-2-14-3



#### Täydennysinventointi 1/2023

Asuin-liiketalo kaksikerroksinen, rapattu, L-muotoinen rakennus. Makasiini 1 ½ -kerroksinen rapattu kapea ja pitkä rakennus. Hienovaraisia toimenpiteitä.

Rakennustaiteellinen

Rakennushistoriallinen

Kaupunkikuvallinen

#### Kuvaus

Rakennukset on rakennuttanut laivanvarustaja Hans Anders Björkman ja hänen kuoltuaan rakennuttamista jatkoi rouva Eglé Amalia Björkman. Itäisen kirkkokadun ja Pitkäsillankadun kulmauksessa oleva rakennus on sileäksi rapattu tiilirunkoinen L-muotoinen rakennus. Julkisivussa on kaksi sivurisaliittia. Katto on aumattu. Ikkunat ovat kuusiruutuiset. Rakennusta on korotettu ja sen yläkertaan on tehty asuntoja. Pihalla on kaksikerroksinen kuisti. (Museovirasto ja Ahmas) Rakennuksessa on nykyisellään liiketiloja ja asuntoja.

Ajoitus: 1860-luku

Pihamakasiini on tiilirunkoinen sileäksi rapattu yksikerroksinen rakennus, jossa on matala ullakko. Katto on satulakatto. Rakennus on ikkunaton, mutta siinä on useita ulko-ovia ja ullakolla kaksi lastausluukkuja. Makasiini on rakennettu v. 1864 navetaksi ja talliksi ja sitä on jatkettu myöhemmin länteen kadulle saakka. Se on peruskorjattu 1980-luvulla. Tiilikate on vaihdettu peltikatteeksi. Rakennuksessa on nykyisellään liike- ja toimistotiloja. (Ahmas)

Ajoitus: 1864

#### Arviointi

Asuintalo ja makasiini ovat molemmat ovat kohtalaisen hyvin säilyttäneet alkuperäisen luonteensa ja ilmeensä. Liiketilojen ikkunoita on vuosien varrella hieman muutettu Pitkäsillankadun puolella ja ovet vaihdettu. Arkkitehtonisesti makasiini on arvokas ja ainoa laatuaan Kokkolassa. Molemmat rakennukset ovat asemakaavalla suojellut v. 1995.

#### 4. Åströmin kiinteistöt, Isokatu 13 ja Itäinen Kirkkokatu 14

272-2-14-2



##### Täydennysinventointi 1/2023

Kaksikerroksinen koko korttelin syvyinen rakennus. Elementtipintainen 1900-luvun loppupuolen liikerakennus.

##### Kuvaus

Kiinteistöllä on alun perin sijainnut kolme erillistä rakennusta 1860-luvulta: asuinrakennus (myöh. liikerakennus) Isokadun puolella, asuinrakennus (myöh. verstaas) Itäisen Kirkkokadun puolella ja pitkänmallinen asuin-ulkorakennus viereisen tontin makasiinin suuntaisesti. (Museovirasto). Itäisen Kirkkokadun puolelle rakennettiin ensin uusi erillinen rakennus 1970-luvun puolivälissä. Kunnes Isokadun puolelta purettiin vanha rakennus ja tilalle rakennettiin nykyinen uudisrakennus. Rakennusten väli rakennettiin umpeen 1980-luvun lopulla. Näin muodostui koko korttelin syvyinen rakennusmassa. Rakennuksessa on tehty joitakin muutoksia vuosikymmenten aikana. Liikekiinteistössä toimii nykyisellään vaateliike. Itäisen Kirkkokadun puoleinen rakennuksen osa on osittain asuinkäytössä. Rakennukset ovat pääosin rapattuja tai elementtipintaisia. Isokadun ja Åströminkujan kulmassa on lasirakenteinen korkeahko julkisivuaihe.

Ajoitus: 1980-1990 luvun vaihe

##### Arviointi

Nykyisillä Åströmin liikekiinteistön rakennuksilla vain vähäistä rakennustaiteellista ja kaupunkikuvallista arvoa. Kaupunkikuvallisesti merkittävää on liiketilojen sijoittuminen Isokadun varteen.



Lähdeviitteet: **(Ahmas)** Kristina Ahmas, Kokkolan rakennuskulttuuria, Kokkolan kaupunki 1991 [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi)  
**(Museovirasto)** Kokkola ruutukaava-alueen inventointi, Museoviraston rakennushistorian osasto, 1971 [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi)  
**(Isokatu kertoo)** Historiallinen matka pitkin Isokatua Isokatu 1860-2020, Lars-Eric Thylin, 2020 [www.kokkolanseutu.fi](http://www.kokkolanseutu.fi)

## 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 suojelu-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](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. Kaavaselostusta 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 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.

Lisäksi kaavaselostukseen 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 keskustaan 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 peittyä 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.

## **Åströmin kortteli kaavaehdotus – Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet**

### **Lausunto 1 / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus**

*Kokkolan kaupunki on pyytänyt Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausuntoa Åströmin korttelin asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ajantasaistaa asemakaava mahdollistaen liikepainotteisen korttelin muutos pääosin asuinkortteliksi sekä määrittellä alueen rakennuskannan kulttuurihistorialliset arvot, edesauttaa kaupunkikuvan säilymistä samalla määrittäen reunaehdot alueen uudisrakentamiselle ja lisärakentamiselle.*

*ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluvaiheessa ja tuonut lausunnossaan esiin mm. suunnittelualueeseen rajautuvien viereisten RKY-alueiden huomioimisen ja kaavahankkeesta niihin mahdollisesti muodostuvien vaikutusten arvioimisen. Lisäksi ELY-keskus esitti, että kaavatyössä tonttien jäsentelyä kuvattaisiin tarkemmin suunnitelmin.*

*Ehdotusvaiheen osalta ELY-keskus toteaa, että sen lausunnossa esiin nostamat asiat on pääosin huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaavaselostuksessa on viitesuunnitelmin kuvattu hyvin muutoksia sekä havainnollistettu että arvioitu kaava-alueella tapahtuvia muutoksia ja niiden vaikutuksia paikallisesti sekä laajemmin kaupunkikuvassa. Kuitenkaan mahdolliset vaikutukset tai niiden arviointi suhteessa viereisiin RKY-alueisiin eivät yksiselitteisesti tule esiin kaavaselostuksesta tai vaikutusten arvioinnista kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Tältä osin ELY-keskus katsoo, että vaikutusten arviointia olisi syytä vielä täydentää.*

*Myöskään hulevesien hallinnan periaatteita ei ole kuvattu kaavaselostukseen. ELY-keskus toteaa yleisesti, että ilmastonmuutos tulee lisäämään tulevaisuudessa sään ääri-ilmiöitä kuten rankkasateita ja taajamatulvia, jolloin hulevesien hallinnan kokonaisuudessa korostuvat myös tontti- ja korttelikohtaiset hulevesien hallinnan ja viivytyksen toimenpiteet.*

*Luonnosvaiheen vastineissa todetaan, että voimassa olevassa asemakaavassa suojellun puun suojelustatuksesta haluttaisiin luopua. Tältä osin kaavaselostuksessa tulee lisätä kuvaus kohteesta ja minkä lain nojalla suojeltu, mitkä ovat suojeluperusteet sekä arvioida suojelun poistamisen mahdolliset vaikutukset. Jos kyseessä on luonnonsuojelulain mukainen luonnonmuistomerkki, tulee rauhoittamisen lakkautuksessa toimia luonnonsuojelulain mukaisesti.*

*ELY-keskuksella ei ole muuta huomioitavaa kaavaehdotuksesta.*

### **Kaavanlaatijan vastine:**

Vaikutuksia RKY-alueisiin on tarkasteltu kaavan oheisaineistona olleissa viitesuunnitelmissa, joista kaavaselostukseen on poimittu otteita. Lisäksi kaavaselostuksen kohdassa 4.5 on tarkasteltu suhdetta molempiin RKY-alueisiin (Kokkolan pedagogio ja Roosin talo sekä Kokkolan ruutu-kaava-alueen puutalokorttelit) sekä katusilhuettikaaviossa että rakeisuustarkastelussa. RKY-alueiden kuvaukset löytyvät tämän kaavaselostuksen sivuilta 9-10. Näiden perusteella voidaan todeta, että vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ovat kyseisiä arvoja täydentäviä eivätkä rikkovia.

Hulevesien käsittelyä koskien on kaavaselostusta täydennetty ja sinne liitetty kuvaote Kokkolassa soveltuvia keinoja (Kokkolan keskikaupungin maankäytön ja liikenteen kokonaistarkastelu 2019). Kokkolan kaupungin hulevesimääräykset on päivityksen alla RYL 17.1.2024 § 13: <https://kokkola10.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2024627-13>. Kun määräykset on hyväksytty, ne ohjaavat asemakaavoitella alueella hulevesien hallintaa.

Puu ei ole suojeltu vaan osoitettu kaavassa 1995 merkinnällä säilytettävä puu. Kaavaselostuksessa vuodelta 1995 on esitetty Erityispiirteet ja suojelukohteet, jossa on kuvaus ” Makasiinirakennuksen päässä, tontilla 4 on säilyttämisen arvoinen puu.”

### **Lausunto 2 / K.H. Renlundin museo**

#### *Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema*

*Kaavaehdotusvaiheessa on selvitetty ja tarkennettu useilta osin myönteisellä tavalla rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä kaupunkikuvaan vaikuttavia seikkoja.*

*K.H. Renlundin museo huomauttaa kuitenkin yksittäisten suojeltavien rakennusten kaavamääräysten epäkohdista ja selkeistä puutteellisuuksista.*

*Museo on esittänyt luonnosvaiheen lausunnossa tarkennuksia suojeltavien rakennuksien kaavamääräyksiin. Vastineessa on perusteltu tehtyjä valintoja yhtenäistämällä ja vanhoihin lakeihin perustuvien sanamuotojen poistamisella.*

*Museon näkemyksen mukaan nyt vastineessa ilmoitetut arvottamisen laatimisperiaatteet eivät täytä kulttuuriympäristön suojelulle asetettuja tavoitteita. Arkkitehtoniset, historialliset tai ympäristölliset tekijät ovat vain osa kulttuuriperintöä muodostavista arvoista. Vanhat säilyneet*

*rakennusosat, detaljit ja vanhat kerrostumat alkuperäisyyden ohella ovat merkittävä osa rakennusten arvomuodostusta ja myös niitä tulee yksiselitteisesti vaalia.*

*Rakennusperinnön ja sen suojelun näkökulmasta Itäisen Kirkkokadun kaikki suojeltavat rakennukset vertautuvat selkeästi samaan kategoriaan. Rakennukset ovat säilyttäneet pääosin historiallisen todistusarvonsa materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan joitakin aukotuksien muutoksia lukuun ottamatta. Isokatu 11 (vanha Ermon kiinteistö), poikkeaa näistä. Se on säilyttänyt julkisivuiltaan alkuperäistä kattomuotoa sekä massoittelua, mutta kadottanut viimeisen sadan vuoden aikana muotoutuneen julkisivujen kerroksellisuuden. Arkkitehtuuria on tosin pyritty palauttamaan viimeisten julkisivumuutosten kautta aikaisempiin kerroksiin.*

*Museo huomauttaa, että vaikka käytännön rakennuslupaprosesseissa toimitaan yhteistyössä asianomaisten viranomaisten kanssa, kaavamääräysten yksittäiset ohjaavat sanamuodot määrittelevät lopulta rakennussuojelun toteutumisen tason. Kaavamääräyksissä olevat yleiset toteamukset kaupunkikuvan säilyttämisestä eivät vielä ole tae varsinaisten kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiselle.*

*Rakennussuojelun murentaminen kaavamääräyksiä yleistämällä on vaarana luoda lähes kaiken mahdollistava toimintatapa, eikä se ole tällöin Maankäyttö- ja rakennuslain sisällön edellyttämällä tasolla. Vakavaksi vaaraksi muodostuu tällöin se, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia ja kaupunkikuvaa on mahdollista turmella (MRL 118§).*

*Museon näkemyksen mukaan suojelumääräyksiä tulee tarkentaa Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisiksi siten, etteivät rakennetun ympäristön erityiset arvot vaarannu. Kaavamääräyksiä tulee selkeästi muokata yleiseltä tasolta yksityiskohtaisemmiksi siten, ettei niihin jää liiallista tulkinnanvaraa (MRL 54 §, 118 §).*

#### *Arkeologinen kulttuuriperintö*

*Suunnittelualue kuuluu Kokkolan vanhaan asemakaava-alueeseen (mj rek 1000007469), jonka isovihaa vanhemmat säilyneet kaupunkiarkeologiset kulttuurikerrokset ovat muinaismuistolain rauhoittamia. Kaava-alue on siis muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa, kuten kaavamääräyksessä todetaan. Kaavaehdotuksessa suunnittelualue on merkitty asianmukaisella merkinnällä ja riittävällä kaavamääräyksellä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta. Museo esittää kuitenkin pientä korjausta kaavamääräykseen ja kaavaselostuksen tekstiin sivulle 13:*

*”aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (K.H. Renlundin museo) lausunto”.*

*Tarkennuksena Museoviraston ja K.H. Renlundin museon työnjaosta sen verran, että K.H. Renlundin museo alueellisena vastuumuseona toimii rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijaviranomaisena Keski-Pohjanmaalla antaen lausuntoja ja kannanottoja sekä osallistumalla viranomaisneuvottuihin. Museovirasto puolestaan vastaa (yhdessä K.H. Renlundin museon kanssa) muinaismuistolain 13§:n mukaisista neuvotteluista ja muinaismuistolain 10§:n edellyttämän tutkimusluvan myöntämisestä kuten kaavamääräystekstistä käy ilmi. Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.*

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

**Kaavanlaatijan vastine:**

Täydennetään suojelumääräystä seuraavin sanamuodoin:

- MIKÄLI KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSELLE HAETAAN LUPAA, ON RAKENNUSLUVAN YHTEYDESSÄ ESITETTÄVÄ SELVITYS HALUTUN KÄYTTÖTAROITUKSEN MUUTOKSEN TOTEUTTAMISEN EDELLYTYKSISTÄ (SUOJELUARVOT, RAKENNETEKNIikka).

OM TILLSTÅND ANSÖKS FÖR ÄNDRING AV ANVÄNDNINGSÄNDAMÅLET SKA I SAMBAND MED ANSÖKAN OM BYGGLOV PRESENTERAS EN UTREDNING ÖVER FÖRUTSÄTTNINGARNA FÖR GENOMFÖRANDE AV DEN ÖNSKADE ÄNDRINGEN AV ANVÄNDNINGSÄNDAMÅLET (SKYDDSVÄRDEN, KONSTRUKTIONSTEKNIK).

Ja tehdään korjaus kaavamääräykseen ja kaavaselostuksen tekstiin museon esityksen mukaisesti:

*”aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetävä alueellisen vastuumuseon (K.H. Renlundin museo) lausunto”.*