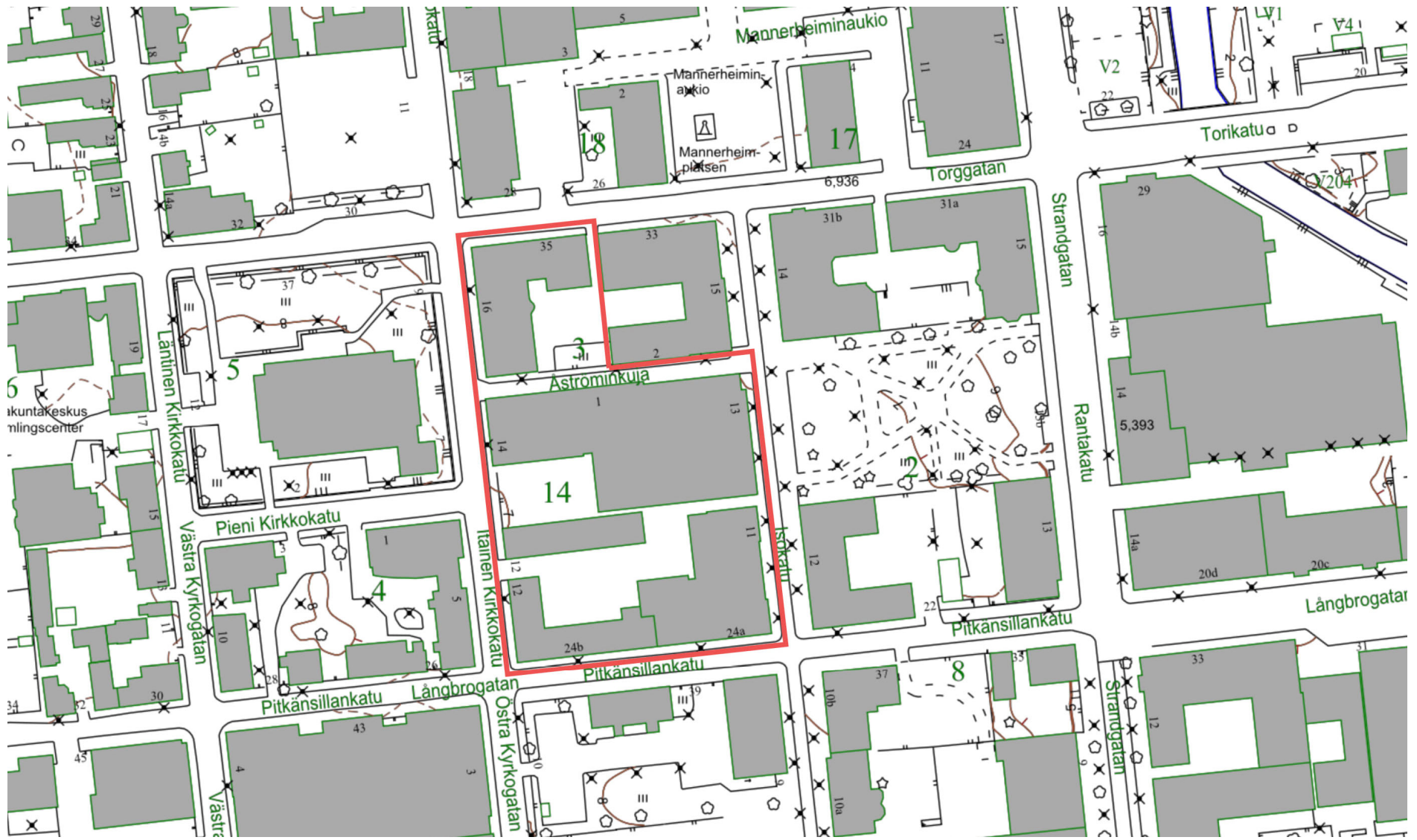




BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRING / ÅSTRÖMS KVARTER (KVARTER 2-14, TOMT 2-3-12 SAMT ÅSTRÖMSGRÄNDEN)

27.9.2023 / 3.4.2024



UNGEFÄRLIGT PLANOMRÅDE

Avsnitten med grått i planbeskrivningen kompletteras i de framtida planfaserna.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneändringen gäller kvarter 14 i stadsdel 2, en del av kvarter 3 samt gatuområde.

Planens nummer: 2/31

Datum för planen: Utkast 22.3.2023, förslag 4.10.2023, korrigerat förslag 3.4.2024

Planarbetets kod: E194

Dokumentnummer: 716/10.02.03/2022

Planens utarbetare: Karleby stad, Planering, PB 43, 67101 Karleby stad / stadsplaneringschef Päivi Cainberg tfn 044 7809 364.

Plankonsult: Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy / arkitekt SAFA Elina Siltasalmi, tfn 046 923 7300 elina.siltasalmi@paloranta.fi

Planeringen leds av stadsplaneringschef Päivi Cainberg, tfn 044 7809 364, paivi.cainberg@kokkola.fi.

Behandlingens faser redogörs i punkt 4.3.

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i stadskärnan. Det består av ett område som avgränsas av Långbrogatan, Östra Kyrkogatan, Torggatan och Storgatan och omfattar kvarter 2-14 och tomt 12 i kvarter 2-3 samt Åströmsgränden. Preliminärt omfattade planområdet kvarteren 3 och 14 i stadsdel 2 i sin helhet men tomt 11 i kvarter 3 har lämnats utanför planändringen enligt fastighetsbolagets önskan. På området finns fastigheter i privat ägo och gatuområdet Åströmsgränden som ägs av Karleby stad. I kartutdraget på pärmen till beskrivningen presenteras planområdets ungefärliga läge.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är *Detaljplaneändring – Åströms kvarter (kvarter 2-14, tomt 2-3-12 samt Åströmsgränden)*. På området gäller i nuläget många olika detaljplaner av vilka särskilt detaljplanen för tomt 2-3-12 är föråldrad. Också de andra tomterna behöver en detaljplaneändring.

Initiativet gäller tomt 272-2-14-2 och det anlände till staden från Oy E.A. Åström Ab i september 2021. As Oy Kokkolan Torikatu 35 har i samband med sin bolagsstämma 8.6.2022 beslutat delta i planändringen, likaså Asunto Oy Kokkola Itäinen Kirkkokatu 12 och Kiinteistö Oy Liiketalo Ermo Affärsfastigheten Ab.

Markägarnas behov som gäller detaljplaneändringen anknyter när det gäller kvarter 2-14 främst till en ändring av användningsändamålet så att i kvarteret möjliggörs bostadsbyggande utöver affärsbyggande. Vad beträffar As Oy Torikatu 35 i kvarter 2-3 finns i praktiken ingen detaljplan som styr byggandet, eftersom den är från år 1909. Detaljplanen uppdateras för att den ska motsvara nuläget och för att möjliggöra tillbyggnad. Utöver ändringarna i kvarteren undersöks karaktären och trafikbehovet hos gatuområdet Åströmsgränden.

1.4 Beskrivningens innehåll

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planområdets läge	2
1.3 Planens namn och syfte	2
1.4 Beskrivningens innehåll	3
2 SAMMANDRAG	4
3 UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1 Utredning om förhållandena i planområdet	6
4 PLANERINGSPROCESSENS FASER OCH DELTAGANDE	15
4.1 Planeringsstart	16
4.2 Centrala intressenter	16
4.3 Deltagande, samarbete och beslut	17
4.4 Beredningsfasens ställningstaganden	19
4.5 Från planutkast till planförslag	19
4.6 Beredningsfasens ställningstaganden	21
4.7 Från förslagsfas till godkännande	21
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	22
5.1 Generalplanens aktualitet och innehållskrav	22
5.2 Planens struktur	22
5.3 Dimensionering	22
5.4 Skydd 23	
5.7 Områdesreservationer	23
5.8 Parkering 23	
6 ILLUSTRERANDE PLANER	24
8 PLANBETECKNINGAR OCH –BESTÄMMELSER	30
9 NAMN	30
10 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	30

Bilaga 1 Beskrivning av kompletterande inventering, Åströms kvarter, Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy och Karleby stad, 2023

Bilaga 2 Sammanfattning av utlåtanden och åsikter i beredningsfasen och planläggarens bemötanden

Bilaga 3 Sammanfattning av utlåtanden i förslagsfasen och planläggarens bemötanden

1.5 Förteckning över andra dokument som rör detaljplanen

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

2 SAMMANDRAG

Planområdet ligger i stadskärnan 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 ligger stadskyrkan och på östra sidan Chydeniusparken. Planområdets yta är cirka 6300 m².

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

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

Detaljplanändringens karaktär är betydande för att planområdet ligger i stadskärnan och innefattar redan i nuläget skyddade objekt. Detaljplanen godkänns således av stadsfullmäktige.



Planområdets avgränsning visad på flygbild.

3 UTGÅNGSPUNKTER

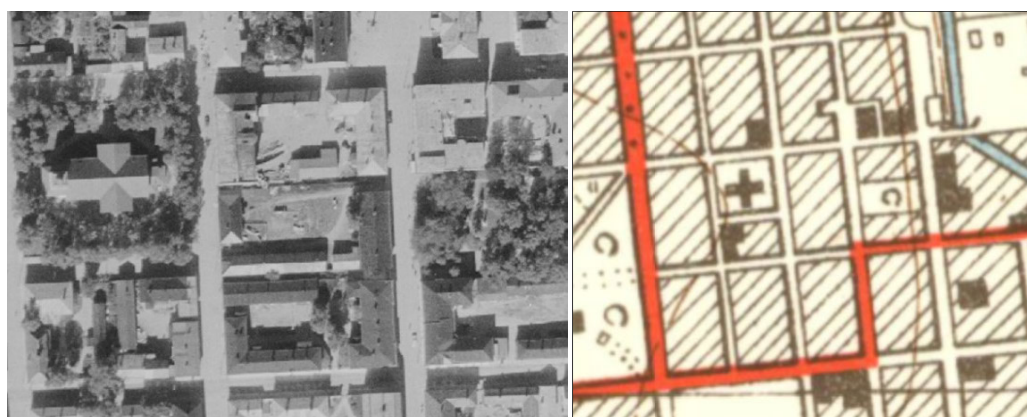
3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området, historia och tidigare mål

Planområdet ligger i Karleby stadskärna, i kvarteret invid Gamlakarleby stadskyrka. Kvarteren har bebyggts om och om igen under århundradena så att de äldsta av de nuvarande byggnaderna härstammar från 1860-talet och de nyaste från skiftet mellan 1980- och 1990-talet.

En stor förändring i kvarterens struktur skedde i och med urbaniseringen på 1970-talet. Då revs träbyggnader, Åströms affärsfastighet utvidgades och kvarterens inre delar bebyggdes ända från Storgatan till Östra kyrkogatan.

När det gäller stadsbilden har kvarteren en viktig ställning mellan det livligaste kommersiella området och Neristan. Enhetligheten på området borde återställas och i fortsättningen säkerställas så att byggnadsmassorna åtminstone i gatubilden huvudsakligen skulle ha sadeltak.



På kartan ovan gatunätet i Johan Persson Gäddas stadsplan från år 1665, som fortfarande gäller i Karleby centrum. (Bild ur boken *Kokkolan rakennuskulttuuria*, Kristina Ahmas, 1992.)

Åströmsgränden har byggts senare. På kartan invid från år 1949 finns Åströmsgränden ännu inte. (bild. www.vanhatkartat.fi)

Däremot kan man på flygbilden från 1950 till vänster se att gränden redan har uppstått. Flygbilden visar också att kvarteret har en sluten kvartersstruktur. Detta har ändrats i och med senare skeden, men i samband med detta planarbete är avsikten att återställa strukturen (bild: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi>)

3.1.2 Naturmiljön

Kvarteret ligger i stadskärnan och i planområdet finns ytterst lite naturmiljö. På innergården till Indolas hus (Torggatan 35) finns ett litet grönt vistelseområde, men i övrigt finns just ingen växtlighet. Å andra sidan ligger kyrkans lummiga gårdsplan med planteringar intill och på andra sidan av kvarteret ligger Chydeniusparken.

3.1.3 Den byggda miljön

Planområdet består av två kvarter som åtskiljs av Åströmsgränden, ett smalt gatuområde för gång- och cykeltrafik och servicekörning. Det nordligare av kvarteren är 2-3, med s.k. Björklunds hus (kallas också Indolas hus), vilken är en vacker gammal stenbyggnad som är byggd på 1920-talet.

På norra delen av kvarter 2-14 ligger större affärsfastigheter (Åström, där klädfären Halonen finns), medan byggnaderna på tomterna i den södra delen är mindre. Alla har skyddsbezeichnung sr i gällande detaljplan. Skyddet bibehålls naturligtvis också i planändringen.

I nuläget är byggnaderna till största delen stenbyggnader, när de ännu på 1950-talet i stor grad var träbyggnader. Affärshuset Ermo har fortfarande timrad stomme. Avsikten är att riva den låga affärs- och bostadsbyggnaden på Åströms tomt vid Östra kyrkogatan och att där bygga ett bostadsvåningshus som bättre smälter in i stadsbilden.

Uppmärksamhet bör fästas vid färgen på nybyggnaders fasader, vilket inte nödvändigtvis innebär att färgerna i detta kvarter behöver upprepas, utan färgsättningen på stenbyggnaderna i stadskärnan i stort bör studeras.

Bilaga 1 Beskrivningar i den kompletterande inventeringen. När det gäller Åströms kvarter har byggnadsbeståndet och värdena beskrivits.

Bilden ovan visar Chydeniusparken och bilden nedan en vy från Östra Kyrkogatan. På bilden ser man till vänster den låga bostads- och affärsbyggnad som man har för avsikt att riva. Den ersätts med en nybyggnad som bättre passar bredvid Indolas hus. (bilder: Elina Siltasalmi, 2022)



I kvarter 2-14, tomterna 3 och 4, finns en med tanke på stadsbilden enhetlig helhet där det byggda kulturarvet anses värdefullt just med tanke på dess betydelse för stadsbilden. Både huvudbyggnaden på adressen Långbrogatan 12 och affärshuset Ermo har L-form och ligger invid gatulinjen med åsriktningen parallellt med gatan och de mindre betydande flyglarna/utbyggnaderna ligger mot gården. Ingången till en del fastigheter sker från gården, men till affärsfastigheterna främst från gatan. Byggnaderna är ursprungligen från 1860-talet och byggnaderna har genomgått stora ändringar under årens lopp. Ändringarna har dock gjorts på ett stilrent sätt så att bägge byggnaderna är skyddade genom detaljplan. Byggnaderna har antingen sadeltak eller valmtak.

Innergården är en mycket smal magasinbyggnad i sten med sadeltak. Byggnaden har daterats till år 1864. Gaveln ligger parallellt med Östra kyrkogatan. I nedre våningen finns affärslokaler och avsikten är att bygga bostäder på övre våningen.

Byggnaden på tomt 2 i kvarter 2-14 är främst en affärsbyggnad och betydligt större än de övriga byggnaderna i kvarteret. Vid Östra kyrkogatan byggdes först en ny separat byggnad i mitten av 1970-talet. Senare revs en gammal byggnad vid Storgatan och i stället byggdes den nya affärsbyggnaden. Mellanrummet mellan de två byggnaderna bebyggdes i slutet av 1980-talet. Fasaderna består av element. Med tanke på stadsbilden passar affärslokalerna väl in i gatu- och stadsbilden, men den låga bostads- och affärsfastigheten och parkeringen vid Östra kyrkogatan förbättrar inte stadsbilden. Avsikten med planen är att möjliggöra rivningen av byggnadsdelen och att bygga en nybyggnad som bättre passar in i stadsbilden.

Bägge tomterna, Åströms tomt och Indolas tomt, lämpar sig utmärkt väl för kompletterande byggande enligt stadens strategi. De nya byggnaderna ska dock passa in i områdets värdegrund.

På tomt 12 i kvarter 12 ligger Indolas hus, som är ett av de mest stilrena representanterna av 1920-talsklassicismen i Karleby. Byggnaden har fem våningar, den är byggd i sten och fasaden är rappad. Tyvärr har avsevärda ändringar gjorts i samband med en renovering på 1980-talet, närmast i trapphuset och i övrigt inomhus. Till sitt yttre har byggnaden dock bevarats väl i ursprunglig, eller nära ursprunglig, form. Med tanke på stadsbilden är vevarandet av byggnaden en viktig faktor. Byggnaden bör skyddas genom detaljplan.

Den flygel i en våning som byggts vid Torggatan på 1960-talet har inget särskilt värde med tanke på stadsbilden eller arkitekturen. Tvärtom är den en lösning som försämrar stadsbilden. Avsikten är att genom detaljplanen i stället för den möjliggöra en nybyggnad som bättre smälter in i stadsbilden.

En närmare beskrivning av byggnaderna finns i ett dokument med beskrivning av kompletterande inventering av Åströms kvarter som utarbetats i samband med planarbetet 2023. **Bilaga 1**

I närheten av planområdet ligger också två kulturmiljöer av riksomfattande intresse (RKY), pedagogiet och Rooska gården samt trähuskvarteren i Karleby rutplansområde.

Beskrivning av RKY-området, pedagogiet och Rooska gården:

På rutstadsplaneområdet från 1660-talet i Oppistan i Karleby har några historiska märkesbyggnader bevarats. Pedagogiet från 1690-talet är veterligen våra städers äldsta skolbyggnad och en profan träbyggnad. Rooska gården som finns i grannskapet och tillhörde en förmögen redare i Karleby är ett borgarhus i sten från början av 1800-talet. Pedagogiet och Rooska gården med omgivning är i museibruk.

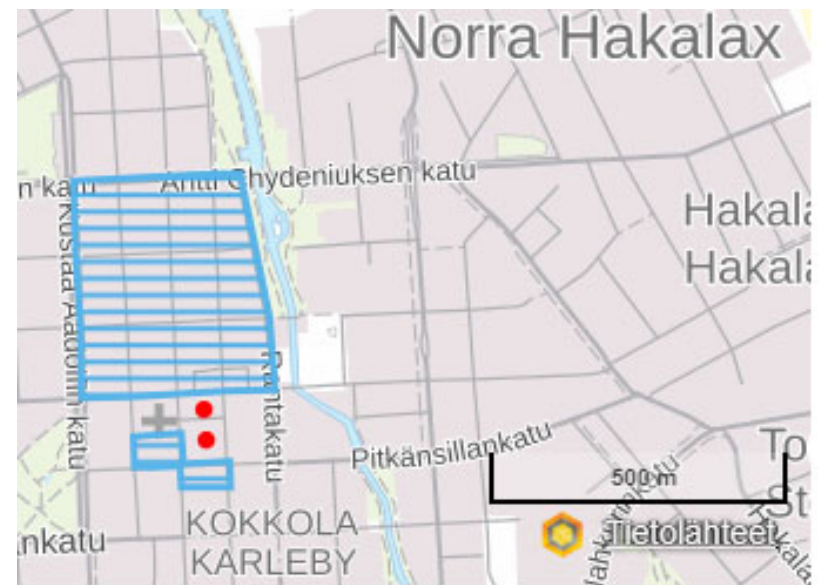
Pedagogiet är ett skolhus med säteritak som är målat i rödmylla och representerar karolinsk barock och dess bottenplan är en parstuga med förstuga. Rekonstruktionen av timmerstugans ursprungliga utseende på 1960-talet avspeglar det pedagogiska restaureringsidealet. Till pedagogiehelheten hör ett tidigare bostadshus i sten från 1818 som tillhörde rektorn och ett tvåvåningshus eller det s.k. Lassanderska huset från 1748 som är ett av de äldsta bevarade husen i Karleby. Timmerbyggnaden i två våningar som innehafts av köpmannasläkter har flyttats till sin nuvarande plats från Gustaf Adolfsgatan.

Rooska gården som Anders Roos den yngre lät uppföra 1813 var det tredje stenhuset i Karleby stad och länge det största och ståtligaste privata huset i staden. I husets övre våning verkade stadens första övre elementarskola, som inledde sin verksamhet 1861. Huset som är i två våningar och har mansardtak har drag från rokokon och nyklassicismen.

Samtidigt med huvudbyggnaden på Rooska gården byggdes vid tomtens norra kant ett saltmagasin, vars andra våning är gjord av sten efter den brand som härjade i staden 1860. Saltmagasinets fasad var rappade redan i sitt ursprungliga utseende. Insidan har ombyggt till små kontorsrum och ett utställningsrum. (Museiverket, rky.fi)

Beskrivning av RKY-området Trähuskvarteren i Karleby rutplansområde:

Karleby rutplaneområde hör till ett av de värdefullaste finländska trästadsområden som byggts enligt stadsplaneringsideal från slutet av 1600-talet och området består av gatunät som huvudsakligen bevarats och som härstammar från 1660-talet, av ett varierande bestånd av bostads- och ekonomibyggnader från 1700- och 1800-talet samt av offentliga byggnader.



RKY-områdena avgränsade på kartan (rky.fi). Planområdets kvarter har märkts ut på kartan med rött. Pedagogiet och Rooska gården ligger till västsydväst och söder om planområdet. Trähusen i Karleby rutplansområde ligger norr om planområdet. Utanför kartan, cirka 1 km norrut, ligger området med båthus vid Sundmun.

Den del av Karleby rutplaneområde som till sin dimension och sitt gatunät har bevarats bäst är området norr om Torggatan, det s.k. Neristan där hantverkarna av tradition har bosatt sig och som i öster avgränsas av Strandgatan och stadssundet Sundet, i norr av Anders Chydenius gata och i väster av Gustaf Adolfs gata.

Neristan har byggts utgående från stadsplanen från 1665. På området förverkligas det s.k. renässansens stadsideal. Envånings bostadshus i trä ligger fast i gatulinjen och sidobyggnaderna finns inne på tomten. Tomten är i allmänhet ingärdad och in i byggnaderna kommer man genom en port och från gårdssidan. Den gatuvägg som därigenom uppstått är låg, tät och sluten. Tack vare rutplanen är gatuvyerna långa. De äldsta bostadshusen i trä är från 1700-talet, men huvuddelen är från 1800-talet.

Vid Mannerheimplatsen, tidigare salutorget, finns Karleby rådhus som blev färdigt 1837 och som är ett de få rådhus som har bevarats från Finlands autonomi. Grundlösningen för empirebyggnaden i två våningar är densamma som för Björneborgs rådhus, fastän enklare. Till Neristans kulturhistoriskt mest värdefulla byggnader räknas bl.a. Rahms gård, vars äldsta delar är från 1740 och vars nuvarande form är från 1783, samt gamla Libeckska sjukhuset från 1810, som i ordningen var det andra stenhuset som borgerskapet lät bygga i staden i början av 1800-talet.

Oppistan, som finns söder om Neristan, har till sitt byggbestånd förnyats kraftigare. Där har emellertid bevarats mycket värdefulla enskilda objekt såsom Pedagogiet och Rooska gården (se separat objekt).

Till Karleby stadsstruktur hör de båthus som vid Sundmun har grupperats i långa rader. På grund av landhöjningen har de uppförts närmare havet. Båthusen är av olika åldrar och används fortfarande. (Museiverket, rky.fi)

Karleby nationalstadspark:

Den tionde nationalstadsparken grundades i Karleby efter miljöministeriets beslut 3.7.2020. Karleby nationalstadspark berättar om landhöjningens och havets påverkan på stadskulturen och naturen. Syftet med att grunda Karleby nationalstadspark har varit att trygga grönområdena i stadens centrum och att bevara och på ändamålsenligt sätt sköta på riksnivå betydande naturområden och kulturmiljöer. Planområdet ligger i närheten av nationalstadsparken område. Syftet med nationalstadsparkerna är att bevara stadsnaturen och den byggda kulturmiljön som en stor, sammanhängande helhet – som ett vardagsrum för stadsborna. Nationalstadsparkerna ingår i processen för hållbar stadsplanering och hållbart stadsbyggande. (<https://www.kokkola.fi/sv/boende-och-miljo/parker-och-natur/karleby-nationalstadspark/>)

Som högintressanta objekt i Karleby nationalstadspark nämns Neristan och Oppistan. Planområdet ligger på gränsen mellan dessa två områden. "Arkitekturen i Neristan och Oppistan vittnar om stadens utveckling och olika epokers arkitektoniska ideal och byggnadskultur. De åskådliggör hur staden var indelad i sjömännens och hantverkarnas Neristan och borgarnas – det vill säga köpmännens och ämbetsmännens – Oppistan. I Oppistan bodde de förmögna köpmännen och skeppsredarna. Där fanns också stadens finaste hus samt offentliga byggnader. I Neristan bodde hantverkare och sjömän och där var både byggnaderna och husen mer anspråkslösa."

3.1.4 Fornlämningar

Planområdet hör i sin helhet till fornlämningsområdet Karleby gamla stadsplaneområde (reg. 100007469), där bevarade stadsarkeologiska kulturskikt som härstammar från före stora ofreden är fredade genom lagen om fornminnen (295/1963). På området har Museiverket gjort en stadsarkeologisk inventering år 2000.

Om det i samband med den ändrade markanvändningen uppdagas tecken på fasta fornlämningar ska kontakt tas med det regionala ansvarsmuseet (K.H. Renlunds museum) eller Museiverket innan markanvändningsåtgärderna fortsätter. På så sätt kan man bedöma det eventuella behovet av dokumentering (lagen om fornminnen 295/1963 § 14). Skyddskartan i generalplanen för innerstad (2006) förpliktar också till detta. Närmare om detta i punkt 3.2. Planeringssituation

3.1.5 Markinnehav

Markområdet i planområdet ägs av privatpersoner och Karleby stad. Kvartersområden ägs av privata bolag och gatuområdet Åströmsgränden av staden. De områden som är märkta med blått på kartan invid ägs av staden.

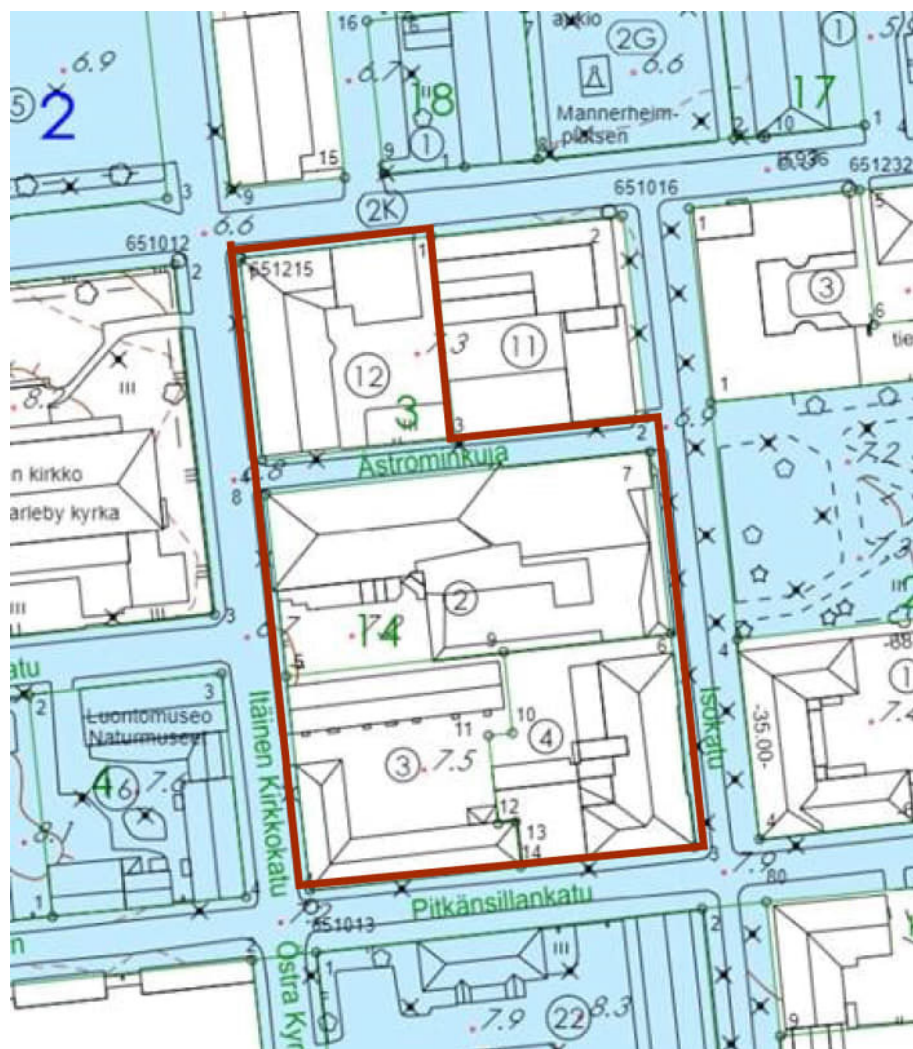
3.2 Planeringssituation

BASKARTA

Baskartan över planområdet uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning.

LANDSKAPSPLAN

Området är kvartersområde för centrumfunktioner (C) i Mellersta Österbottens landskapsplan.



Karta över markinnehav på baskarta. Stadens markinnehav med blått.

STRATEGISK GENERALPLAN FÖR REGIONSTRUKTUREN I KARLEBY

Den strategiska generalplanen för regionstrukturen i Karleby har godkänts 7.3.2022. I den strategiska generalplanen för regionstrukturen ligger planområdet i området för centrumfunktioner.

GENERALPLAN: Kvarteret hör till området för Generalplanen för Karleby innerstad. Generalplanen för innerstaden rättsverkan har befästs 26.6.2006.

Med hjälp av beteckningar och bestämmelser i generalplanen styrs utvecklingen av stadsbilden och funktionerna i stadskärnan. Dessa används till att definiera de specialvillkor med hjälp av vilka man i separata projekt smidigt genom detaljplanläggning, planering av trafiken och stadens offentliga utrymmen kan säkra förverkligandet av en god stadsmiljö.

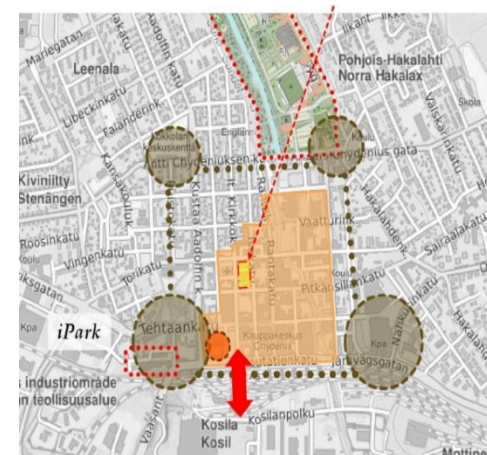
Planområdet ligger i sin helhet inom stadskärnans målinriktade csd-utvecklingsområde (C) samt kvartersområde för utvidgning av kommersiell stadskärna (L).

I generalplanen för innerstaden har kvarter 2-3 (Indolas hus) beteckningen område som bibehålls i sitt nuvarande tillstånd, som har ett sannolikt ändringsbehov av detaljplan. Kvarterets huvudsakliga användningsändamål är bostadsområde (A).

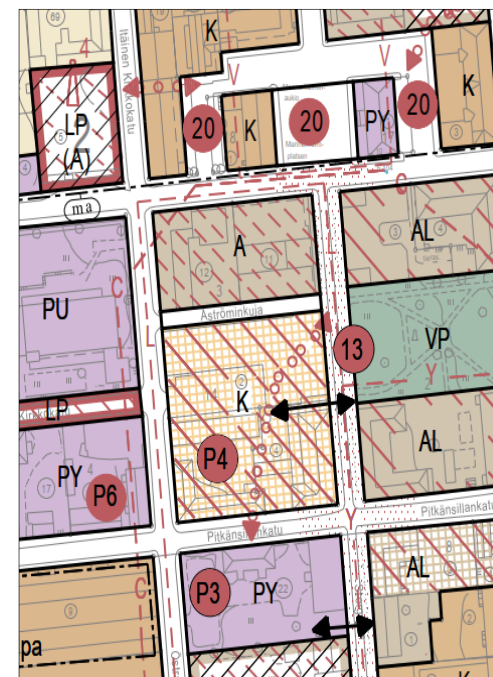
Kvarter 2-14 (Åströms kvarter) har beteckningen område som utvecklas genom mindre åtgärder och som har ändringsbehov av detaljplan. Kvarterets huvudsakliga användningsändamål är kvartersområde för kommersiell service (K). Området har också förbättringsbehov för kvarterets interna förbindelser och särskilt förbindelsebehov för gatu- och gårdsutrymme. I kvarteret finns också ett gårdsutrymme som anknyter till centrumplatser (P4), magasingränden och befintligt separat eller under utveckling varande utomhusområde, Storgatan/Chydeniusparken (13).

Övre bilden, utdrag ur den strategiska generalplanen för regionstrukturen. Området med orange färg är kommersiellt centrum och området inom det som är avgränsat med gult är planområdets läge.

Nedre bilden: utdrag ur generalplanen för innerstaden med rättsverkan, 2006. Med hjälp av beteckningar och bestämmelser i detaljplanen styrs utvecklingen av stadsbilden och funktionerna i stadskärnan.



med

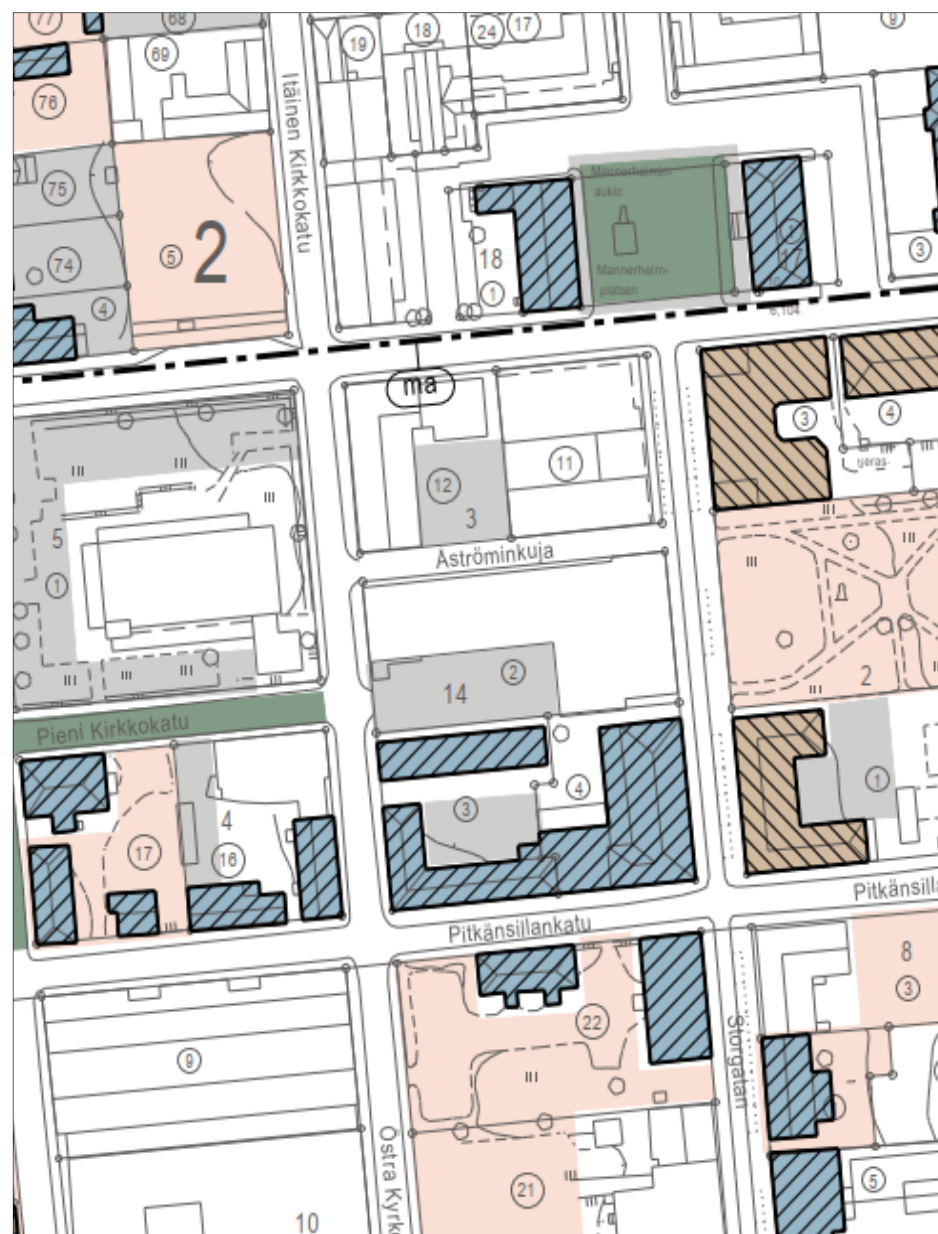


Enligt de beteckningar och bestämmelser i generalplanen för innerstaden som anknyter till byggnadsskydd och kulturhistoriskt värde finns i området byggnader som skyddats genom detaljplan (på tomterna i södra delen av kvarter 2-3) samt en stadsarkeologisk fast fornlämning som skyddas genom fornminneslagen, vilket innebär att området är sannolikt bevarat eller endast delvis förstört område av klass 2. I samband med byggarbeten på området bör man vara beredd på närmare arkeologiska utredningar. Museiverkets utlåtande ska begäras om markanvändningsplaner som berör området.

GRANSKNING AV GENERALPLANEN FÖR INNERSTADEN

Stadsstyrelsen beslutade den 9 juni 2014 § 334 ge planläggningstjänster i uppgift att inleda en granskning av Generalplan för innerstaden. Till sitt innehåll är generalplanen sådan att dess aktualitet bör bedömas med cirka tio års mellanrum.

Under 2016 utarbetades en särskild utredning, en anvisning för tillämpning av parkeringsnormen, som godkändes av stadsfullmäktige den 3 oktober 2016. Sommaren 2019 färdigställdes en helhetsgranskning av markanvändningen och trafiken i Karleby stadskärna.

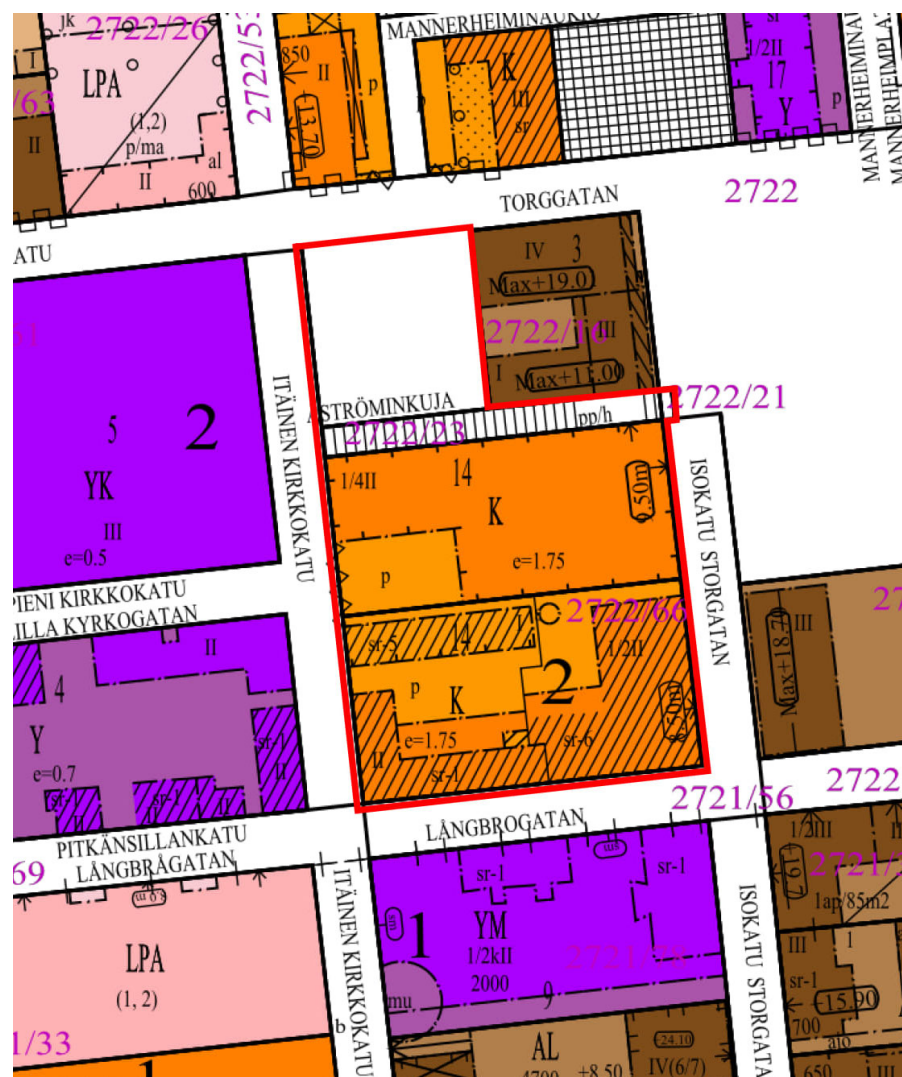


Utdrag ur skyddskartan i generalplanen för innerstaden, 2006. Kartan visar beteckningar och bestämmelser som gäller byggnadsskydd och kulturhistoriskt värde, bl.a. fornminnesområden som kräver närmare utredning.

DETALJPLANER

På området gäller många olika detaljplaner. De olika detaljplanerna i nuläget visas på ett kartutdrag där olika planers verkningsområden presenteras med olika färger (lila text).

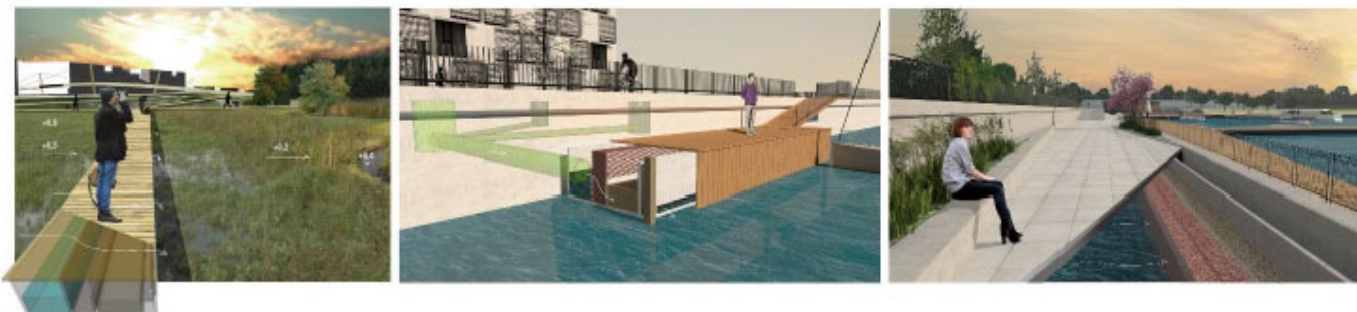
- På det vita området norr om Åströmsgränden gäller en stadsplan som inte har någon planbeteckning. Stadsplanen har fastställts den 27 mars 1909. I den definieras egentligen bara kvartersstrukturen och byggplatserna.
- 272 2/21 På en liten del av gatuområdet gäller ännu en stadsplan som fastställts den 23 maj 1975 och som tas med i denna planändring. Området bibehålls som gatuområde.
- 272 2/23 När det gäller Åströmsgränden, som löper norr om förra Åströms affär, gäller en stadsplan som fastställts den 19 april 1982. Det smala gatuområdet är avsett för fotgängare och cyklister, också servicekörning är tillåten.
- 272 1/56 (beteckningen syns i korsningen mellan Storgatan och Långbrogatan): På Åströms affärs (nuvarande Halonen) tomt har en planändring gjorts 1988, där tomten har beteckningen kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader K, där det är tillåtet att bygga bostadslägenheter för personal som är nödvändig för fastighetsskötseln. Tomtens exploateringsstal är $e=1.75$ och högsta tillåtna höjd på byggnadens fasad mot Storgatan (öster) och söderut är 9.50 m. På hela kvartersområdet får parkeringsutrymme under jord byggas.
- 272 2/66: Den detaljplan som gäller de två tomter som ligger längst söderut på planområdet har fastställts den 23 oktober 1995. Kvarteret är kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader K, byggrätten har bestämts med exploateringsstalet $e=1.75$. Bostadslägenheter får byggas för personal som är nödvändig för fastighetsskötseln. Fasadmaterialet ska vara tegel, klinker, rappning eller motsvarande. På hela kvartersområdet får parkeringsutrymme under jord byggas. Alla byggnaderna är skyddade genom detaljplan. Bara delar av byggnaderna längs gatan omfattas inte av skyddet. På innergården finns ett träd som ska skyddas.



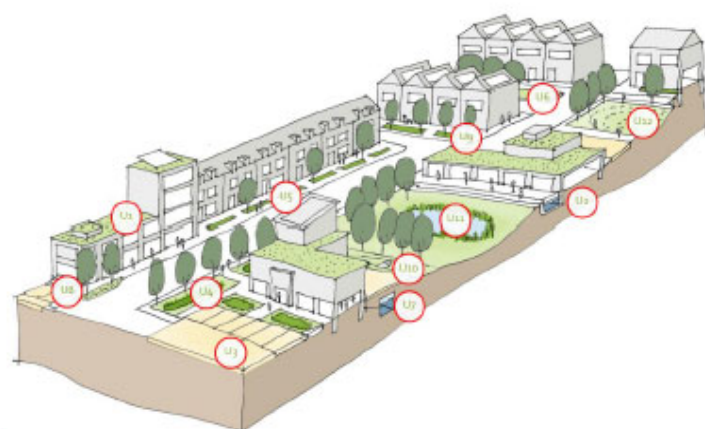
Utdrag ur uppdaterad detaljplan.

HANTERING AV DAGVATTEN

I samband med helhetsgranskningen av markanvändningen och trafiken i Karleby stadskärna (2019) har olika sätt att hantera dagvatten samlats, som är lämpliga för Karleby. Stadens dagvattenbestämmelser uppdateras som bäst, byggnads- och miljönämnden 17.1.2024 § 13. När bestämmelserna har godkänts styr de dagvattenhanteringen på områden med detaljplan.



Erilaisia tapoja soveltaa WSP:lla ja Aalto yliopistossa kehitettyä hulevesien suodatusarkkua: se voidaan sovittaa osaksi käsittelykosteikkoo, 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://nwrn.eu/urban>. Alla on esimerkkejä, joita Kokkolan keskikaupungin hajautetun viivytyksen alueilla voitaisiin soveltaa.



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

nwrn.eu

55

Utdrag ur rapporten över helhetsgranskningen av markanvändningen och trafiken i Karleby stadskärna (2019) med sätt att hantera dagvatten som är lämpliga för Karleby.

4 PLANERINGSPROCESSENS FASER OCH DELTAGANDE

4.1 Planeringsstart

Stadsstyrelsen beslutade den 20 juni 2022 § 308 inleda arbetet med en detaljplaneändring. Med beaktande av områdets omfattning och särskilt de till stadsbilden förknippade värdena anses planändringen vara betydande till sina verkningar och godkänns av stadsfullmäktige.

4.2 Centrala intressenter

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
Mellersta Österbottens förbund
K.H. Renlunds museum
Museiverket
Mellersta Österbottens välfärdsområde Soite /
Räddningsväsendet
Byggnads- och miljönämnden
Mellersta Österbottens miljöhälsovård
Karleby Energi Ab
Karleby Energinät Ab
Affärsverket Karleby Vatten
Viria Link Ab
Digita Oy
Anvia Telecom Ab (Elisa Abp)
Suomen Turvallisuusverkko Oy

Fastighetsägarna och de boende i planområdets närmaste omgivning

Stadens olika förvaltningar

Områdets övriga företag, lokala samfund och organisationer vars verksamhetsområde berörs av planläggningen.

4.3 Deltagande, samarbete och beslut

	20.06.2022 § 308	Stadsstyrelsen	Stadsstyrelsen beslutade: 1. inleda arbetet med en ändring av detaljplanen för Åströms kvarter 2. att detaljplanen är betydande och godkänns av stadsfullmäktige. 3. att för beredningen av ändringen av detaljplan uppbärs en avgift enligt ansvarsområdet Planerings serviceprislista 1.1.2020, med beaktande av stadens intresse 4. att nödvändigheten hos utarbetandet av ett markanvändningsavtal undersöks i samband med detaljplaneändringen, senast innan stadsstyrelsen föreslår detaljplaneändringen för godkännande av stadsfullmäktige.
	20.6.2022	Meddelande om planläggningsstart	Ett meddelande om anhängiggörande av planarbetet sändes per brev till centrala intressenter.
	22.2.2023	Kvartersmöte	Under mötet presenterades det preliminära planutkastet för husbolag/fastighetsbolag och de närmaste grannarna.
	29.3.2023 § 57	Stadsstrukturnämnden: planutkast	Stadsstrukturnämnden beslutade godkänna programmet för deltagande och bedömning och informera centrala intressenter om utkastet till detaljplan, begära nödvändiga utlåtanden och lägga fram programmet för deltagande och bedömning och planutkastet för beredningsfasens hörande.
	6.4.-8.5.2023	Hörande i beredningsfasen	Detaljplaneutkastet hålls offentligt framlagt för beredningsfasens hörande i trettio dagar. Om framläggandet informeras i tidningen Kokkola och på stadens webbplats. Om planutkastet lämnades under framläggningstiden in 5 utlåtanden och 3 åsikter. Närmare om innehållet i dessa i stycke 4.4. Från planutkast till planförslag.
	19.6.2023	Kvartersmöte	Under mötet gick man igenom respons på utkastet som kommit in och diskuterade bemötandena som skrevs tillsammans med husbolagen i kvarteren 14 och 3 samt innehållet i planförslaget.
	4.10.2023 § 140	Stadsstrukturnämnden: planförslag	Stadsstrukturnämnden beslutade 1. godkänna bemötandena med anledning av utlåtanden och åsikter 2. godkänna att detaljplaneförslaget läggs fram offentligt och begära nödvändiga utlåtanden på basis av MBF 28 §.

		Planförslaget till påseende	<p>Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt (MBL § 65) vid stadens kundtjänst och på stadens webbplats 12.10-13.11.2023. Intressenterna och kommunmedlemmarna hade möjlighet att anmärka mot planförslaget hos stadsstyrelsen.</p> <p>Framläggningen av planförslaget annonseras i tidningen Kokkola och på stadens webbplats. Framläggningen meddelades skriftligt till dem som äger eller innehar mark i planområdet enligt de uppgifter kommunen har och vars hemort är någon annan än Karleby och finns antecknad i befolkningsdatasystemet eller vars adress kommunen annars känner till.</p> <p>Under framläggningstiden kom det in två utlåtanden.</p>
		KOMMANDE FASER	
	8.4.2024	Stadsstyrelsen	<p>Stadsstyrelsen behandlar de utlåtanden och åsikter om planförslaget som kommit in under framläggningstiden.</p> <p>Enligt MBL 65 § ska alla de som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda.</p> <p>Stadsstyrelsen beslutar föreslå att stadsfullmäktige godkänner detaljplanen.</p>
		Stadsfullmäktige	<p>Detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige.</p> <p>Enligt MBL 67 § ska information om ett beslut om godkännandet av en plan utan dröjsmål sändas till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress. Har den skrivelse där begäran framställdes flera undertecknare, kan information om att planen godkänts sändas Den första undertecknaren ansvarar för att informationen lämnas till de andra undertecknarna.</p> <p>Den fastställda detaljplanen sänds till de parter som nämns i 95 § i markanvändnings- och byggförordningen.</p>

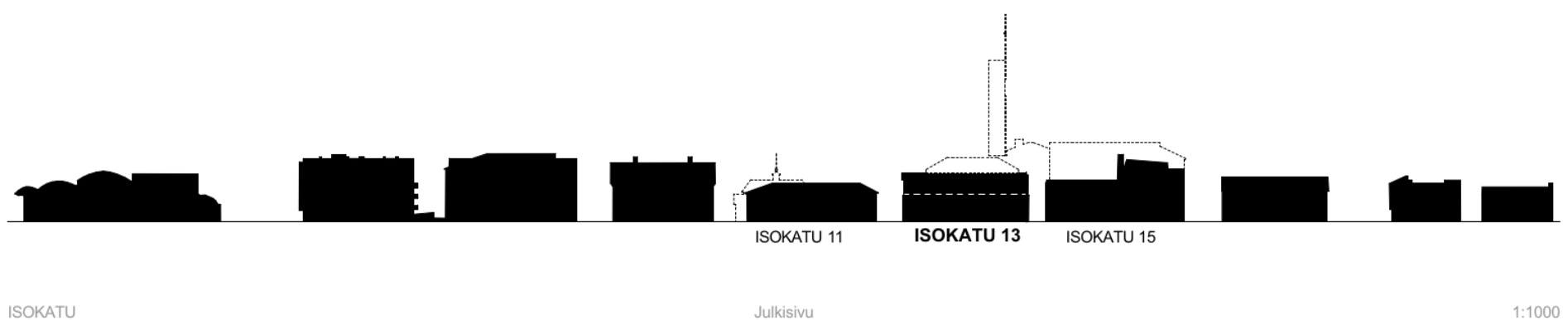
4.4 Beredningsfasens ställningstaganden

Om planutkastet lämnades under framläggningstiden (6.4-8.5.2023) in fyra utlåtanden och tre åsikter. En myndighet meddelade att de inte har något behov att ge utlåtande. Utlåtanden kom in från följande: Suomen Erillisverkot Oy, Mellersta Österbottens förbund, Södra Österbottens NTM-central och K.H. Renlunds museum. Åsikter kom in såväl av privatpersoner som av ett husbolag i närheten.

Sammanfattning av utlåtanden och planläggarens bemötanden i **bilaga 2**.

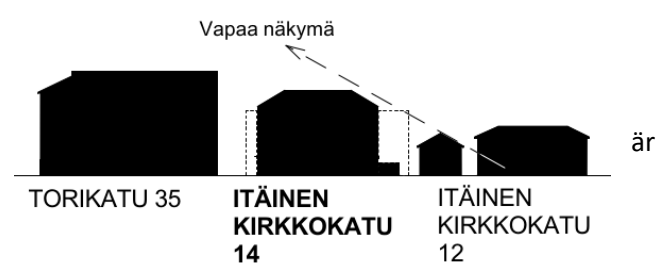
I utlåtandena begärdes det att uppmärksamhet fästs bland annat vid kvartersområdenas stadsbild och planområdets läge i närheten av kulturmiljöer av riksintresse (RKY), nybyggnationens effektivitet och våningstal, skyddsbestämmelser och kvarterens allmänna funktionalitet (bilplatser, avfallshantering, dagvatten). I åsikterna fördes särskilt fram inverkan på grannskapet av den nybyggnation som planlösningen tillåter samt mera allmänt begrundades förhållandet mellan nuläget och de möjligheter planen för med sig och inverkan på stadsbilden.

4.5 Från planutkast till planförslag



Efter hörandet i utkastsfasen utarbetades scheman över gatufasaderna som åskådliggör byggnadernas höjder från Storgatan och Östra kyrkogatan. Östra kyrkogatan 14 och Storgatan 13 är de avsnitt som ändras mest i och med planändringen.

Med beaktande av museimyndighetens utlåtande och andra inkomna utlåtanden samt kvartersmötet med de närmaste grannarna den 19 juni 2023 har våningshöjden för nybyggnader på Åströms tomt (tomt 14-2) ändrats i planförslaget så att byggnaden är L-formad, fyra våningar hög och med vindsvåning. Dessutom har intrycket på grannen (tomt 14-3) dämpats så att taket på byggnadens gavel valmtak. Så här är intrycket i grannskapet och gatubilden avsevärt mildare och ljusvinkeln större än om man befann sig bredvid en byggnad med fem våningar och sadeltak.



Också när det gäller byggnadsmassans takform mot Storgatan har man beaktat den synvinkel som framfördes i en åsikt om att stadsbilden inte bör bli likartad.

Utdrag ur schema över gatufasader, där pilen visar den längre nybyggnaden på Östra kyrkogatan 14 och valmtakets inverkan på ljusvinkeln.

Högsta tillåtna höjder har angetts för byggnadernas fasader mot gatan. Nybyggnadernas höjder har bestämts utgående från referensplanen och den eftersträlvade stadsbilden och de befintliga byggnadernas fasadhöjder efterföljer gällande plan.

De ändrade referensplanerna presenteras i punkt 6 i denna planbeskrivning.



I syfte att illustrera utvecklingen hos kvartersstrukturen har en utredning av kvartersstrukturen under tre olika årtionden utarbetats. (Arkitektfirma Jorma Paloranta Oy). De byggnadsytor som anvisas är från Åströmsgränden sett luftigare i planutkastet än i nuläget och dessutom placeras nybyggnaden på Östra kyrkogatan i samma riktning och luftigare är den byggnadshelhet som fanns på tomten på 1860-talet och som revs på 1980-talet. När det gäller Storgatan 13 sker ingen ändring i luftigheten jämfört med nuläget.

4.6 Beredningsfasens ställningstaganden

Under planutkastets framläggningstid (MBL § 65) 12.10-13.11.2023 kom det in två utlåtanden, från Södra Österbottens NTM-central och K.H. Renlunds museum. Det kom inte in några anmärkningar.

NTM-centralen i Södra Österbotten: "Vad beträffar förslagsfasen konstaterar NTM-centralen att de faktorer som lyfts fram i utlåtandet i stora drag har beaktats i planförslaget." NTM-centralen efterlyser en mera entydig beskrivning av konsekvenserna och en bedömning av RKY-områdena samt beskrivning av principerna för hantering av dagvatten och lösningarna för olika tomter och kvarter.

K.H. Renlunds museum: "I planförslagsfasen har det i många fall på ett positivt sätt utretts och preciserats hur olika faktorer påverkar den byggda kulturmiljön och stadsbilden. K.H. Renlunds museum påpekar dock nackdelar i planbestämmelserna som gäller enskilda byggnader som ska skyddas och direkta brister." Museet har tagit ställning till ändringar i skyddsbestämmelserna och ordalydelser och begär att de preciseras för att det inte ska finnas för mycket rum för tolkning. "Museet betonar att även om man i praktiken i byggnadstillståndsprocessen samarbetar med myndigheterna, är det planbestämmelsernas enskilda ordalydelser som till slut definierar hur väl byggnadsskyddet förverkligas."

I bilaga 3 finns utlåtandena i sin helhet samt planläggarens bemötanden.

4.7 Från förslagsfas till godkännande

Efter att planförslaget varit framlagt har bedömningen av konsekvenserna i planbeskrivningen kompletterats utgående från de inkomna utlåtandena (RKY-områden, kulturmiljö och dagvattenhantering).

För husbolagen i planområdet har ett kvartersmöte hållits 31.10.2024. Under mötet behandlades de inkomna utlåtandena, granskades kostnaderna för utarbetandet av planen och förklarades stadens principer för markanvändning.

Efter kvartersmötet har stadsgeodeten fört närmare förhandlingar med husbolaget och kommit fram till att detaljplaneändringen inte för med sig någon avsevärd nytta åt markägarna. "Värdehöjningen av planområdet gäller tomterna 2-14-3 (Östra kyrkogatan 12) och 2-14-4 (Storgatan 11), närmast ändringen av områdets användningsändamål, och tomterna 2-3-12 (Torggatan 35) och 2-14-2 (Storgatan 13), särskilt ökningen av byggnadsrätten." När det gäller alla tomterna finns dock en del kompensande faktorer, som till exempel en minskning av byggnadsrätten, betydande kostnader av rivning, kostnader för arkeologiska utredningar och planläggningskostnader.

Stadsstyrelsen har behandlat markanvändningsavtalsärendet den 25 mars 2024 § 132 och beslutat att ingen ersättning för markanvändningsavtal uppbärs för den nytta som detaljplanen och detaljplaneändringen som gäller tomterna 2-3-12, 2-14-2, 2-14-3 och 2-14-4 för med sig.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Generalplanens aktualitet och innehållskrav

Detaljplanen följer delgeneralplanen i stort. En granskning av generalplanen för innerstaden pågår och i den och i de strategiska principer som staden godkänt eftersträvas när det gäller stadskärnan möjliggörandet av ett bredare spektrum av användningsändamål än i den generalplan med rättsverkan som godkänts 2006. Till denna del är generalplanen delvis föråldrad.

5.2 Planens struktur

Genom detaljplaneändringen bildas en del av kvarter 14 i stadsdel 2, en del av kvarter 3 och gatuområde. Kvartersområdenas nuvarande gränser bibehålls.

5.3 Dimensionering

Planområdets totala yta är cirka 0.63 ha och av det utgör olika kvartersområden cirka 0.59 %. I planändringsområdet ingår dessutom gatuområden. Byggnadsrätten i kvartersområdena har meddelats per byggnadsyta, antingen som tal eller så att den bestäms enligt sr-avgränsningen.

Tomtexploateringen (e=byggnadsrätten i förhållande till tomtens yta) blir om allt tillåtet byggande förverkligas ungefär följande:

Tomt 2-3-12 Torggatan 35: 3300/1198 e= 2.7

Tomt 2-14-2 Åström: 4300/2159 e= 2.0

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

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

*I gällande detaljplan är byggnadsrätten e=1.75, men all byggnadsrätt kan inte utnyttjas.

Våningshöjderna är i stora drag de nuvarande, eftersom en stor del av området byggnader redan nu är skyddade eller kommer att skyddas i denna plan. På de byggnadsytor som tydligt har anvisats för nybyggnation har våningshöjderna (IV u 3/4 och IV) anpassats till de intilliggande byggnaderna. Fasadernas högsta tillåtna höjder i meter har angivits.

En ökning av byggnadsrätten har inte varit det egentliga målet med arbetet, utan en granskning av stadsbilden och användningsändamålet. Byggnadsrätten har höjts med 27 procent på tomt 2-3-12 och 14 procent på tomt 2-14-2. Ökningen har baserat sig på den föråldrade detaljplanen, orsaker som anknyter till stadsbilden och tillräckliga byggnadsrätter med tanke på en tätare stadsstruktur. Däremot minskar byggnadsrätten för tomterna 2-14-3 och 2-14-4 i och med planen, eftersom byggnadsrätten på dem enligt gällande plan har varit orealistiskt hög.

5.4 Skydd

Med byggnadsskydd säkerställs att byggnadernas tidsmässiga skiktning bevaras även om nybyggnad tillåts på området. Byggnadsskyddet baserar sig i huvudsak på tidigare skyddsstatus och på en utredning som gjorts i samband med planarbetet, Täydennysinventoinnin kuvaukset, Åströmin kortteli, och en värdebestämning som gjorts på basis av den. Värdebestämningen har utarbetats i en arbetsgrupp inom ansvarsområdet Planering. En byggnad som får skyddsbezeichnung ska ha tydliga värden, antingen med tanke på arkitekturen (byggnadens byggnadshistoriska och arkitektoniska värden), historia (objektets anknytning till exempelvis bildnings- eller ekonomihistoria) eller miljö (objektets anknytning till stadsbilden eller landskapet). De ovan nämnda värdena granskades i praktiken utgående från följande kriterier:

- representativ, typisk
- sällsynt
- originell, välbevarad, nivå på ändringarna
- sammanhängande

Det finns två skyddsbezeichnungar, sr-1 och sr-2.

5.7 Områdesreservationer

AL: KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTADS-, AFFÄRS-, KONTORS-, INKVARTERINGS- OCH SERVICEHUS

ÖVRIGA OMRÅDEN

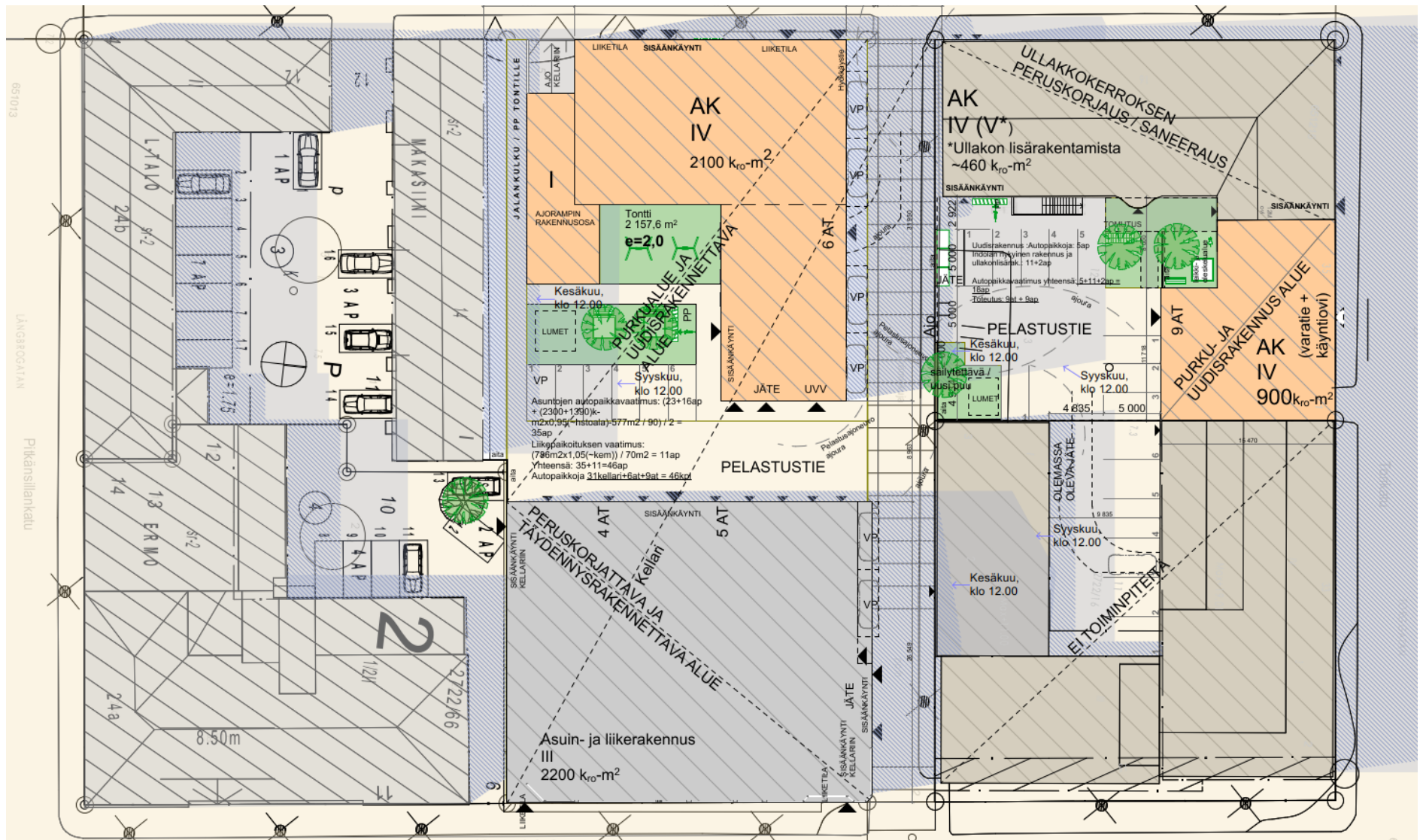
Gatuområdena Åströmsgränden och Storgatan

5.8 Parkering

I planen bestäms bilplatskraven för olika användningsändamål.

Planbezeichnungarna har närmare beskrivits i själva plankartan.

6 ILLUSTRERANDE PLANER



Utdrag ur förslagsfasens referensplan (Arkitektfirma Jorma Paloranta Oy). Planen visar ett alternativ för verkställande av planen. I mitten Åströms tomt, i övre högra hörnet tomten på Torggatan 35 och till vänster Östra kyrkogatan 12 samt Affärshuset Ermos tomt. Skuggverknningen under sommaren och hösten kl. 12 anges med lila färg.

I samband med planarbetet har en referensplan utarbetats i syfte att undersöka olika alternativ för verkställande av planlösningen. I alternativet nedan möjliggörs parkering på tomterna 2-14-3 och 2-14-4 (As Oy Itäinen kirkkokatu 12 och KOY Liiketalo Ermo) på rätt motsvarande sätt som i nuläget. Största delen av byggnaderna är skyddade. På Åströms tomt i mitten (As Oy Torikatu 35), ligger en nybyggnad i fyra våningar i L-form på tomt 2-14-2 vid Östra kyrkogatan och Åströmsgränden. När det gäller byggnadsdelen vid Storgatan föreslås grundlig renovering och kompletterande byggande. Mellan byggnaderna ligger en innergård och en öppning som jämfört med nuläget gör kvarteret luftigt. Största delen av bilplatserna ligger under jord i en parkeringskällare. Parkering under jord kan ordnas i hela kvarteret, också under Åströmsgränden. På tomt 2-3-12 föreslås en nybyggnad i 4 våningar och ändringar i arrangemangen på innergården så att infarten till tomten och tomten 2-3-11 invid sker via Åströmsgränden. Den nuvarande byggnaden, s.k. Björklunds hus (kallas också Indolas hus) föreslås skyddas. Vindsbyggande enligt användningsändamålet möjliggörs.

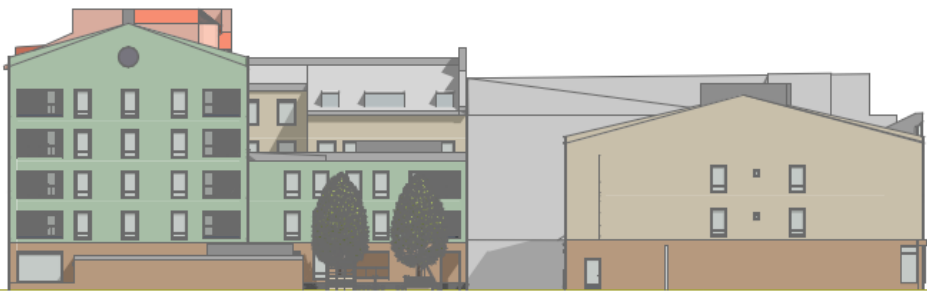
Nedan till vänster lösningen i utkastsfasen och till höger lösningen i förslagsfasen:



Utdrag ur referensplan (Arkkittehtitoimisto Jorma Paloranta Oy). Bilden till höger visar lösningen enligt **planutkastet** med en nybyggnad i fem våningar vid Östra kyrkogatan och en flygel i tre våningar vid Åströmsgränden. Fasadvy över kvarteret från sydväst.



Utdrag ur referensplan (Arkkittehtitoimisto Jorma Paloranta Oy). Bilden till höger visar lösningen enligt **planförslaget** med den L-formade nybyggnaden i fyra våningar med vindsvåning vid Östrakyrkogatan och vid Åströmsgränden. Fasadvy över kvarteret från sydväst.



Utdrag med kvartersfasader i referensplanen från mitten av Åströms kvarter norrut. Till vänster lösningen enligt **planutkastet**.



Utdrag med kvartersfasader i referensplanen från mitten av Åströms kvarter norrut. Till höger lösningen enligt **planförslaget**.



Utdrag ur referensplanen i **förslagsfasen**. Till vänster vyn från Neristan mot hörnet av Torggatan och Östra kyrkogatan. I bakgrunden bland annat Rooska gården. Till höger vy över kvarteret ovanifrån stadskärnan från sydost. Till vänster Gamlakarleby stadskyrkas torn och i bakgrunden Neristan och byggnader i Leenala.

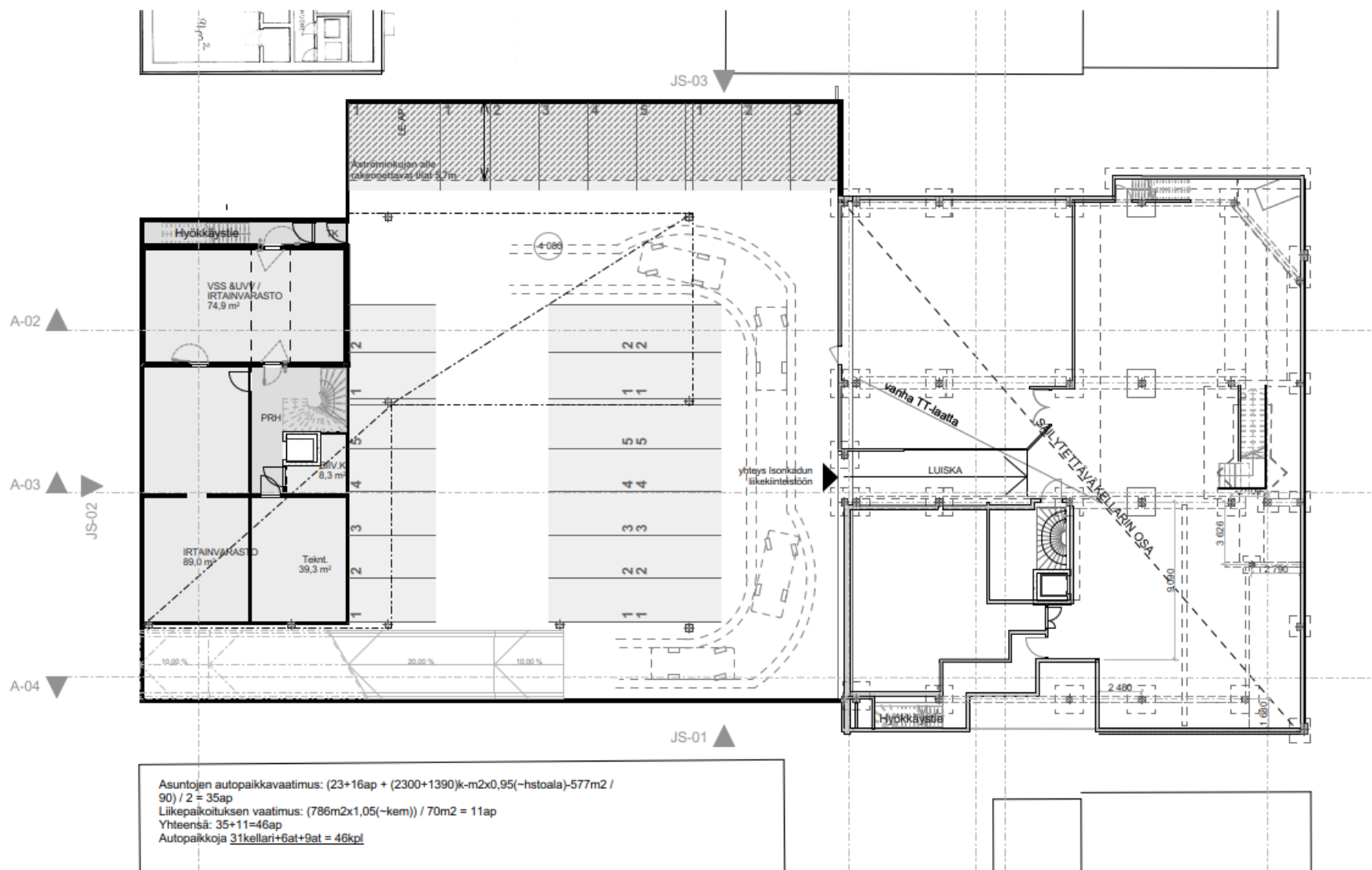




Utdrag ur referensplaner, gatufasadutdrag från Östra kyrkogatan vid Torggatan 35 (Indolas hus) och den nybyggnad som planeras på Åströms tomt.



Utdrag ur referensplan, Torggatan 35 (Indolas hus). Till vänster nybyggnadens bilplatslösning och till höger fasadutdrag från Torggatan.



Utdrag ur referensplan, placering av parkering i källarvåningen på tomt 14-2. Tomten har också i nuläget en bilkällare, men den är inte modern när det gäller dimensioneringen. Enligt förslaget ligger infarten till parkeringskällaren vid Östra kyrkogatan.

7 DETALJPLANENS KONSEKVENSER

Markanvändnings- och bygglagens paragraf 9, som föreskriver om skyldigheterna att utreda konsekvenserna när planer utarbetas, trädde i kraft i sin nya form 1.4.2015. Enligt den ska en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

Väsentliga konsekvenser att utreda i det nu aktuella planarbetet kan tänkas vara följande:

Konsekvenserna för människors levnadsförhållanden och livsmiljö (MBF 1 § (1)):

Bedömning: Planen har en del konsekvenser för både närområdet och stadsbilden. I och med detaljplaneändringen är avsikten att användningsändamålet ändras från affärsbyggande till bostads- och affärsbyggande. Detta bekräftar nuläget och motsvarar behovet och målet i Karleby stadskärna, dvs. ökar boendet i centrum. Å andra sidan tillåter planändringen också att affärs- och kontorslokaler bevaras och byggs, likaså service. Omedelbara konsekvenser för grannskapet är att kvarteren bebyggs tätare och stadsbilden förtätas. Omgivningen blir snyggare i och med att byggnadsbeståndet förnyas. Å andra sidan hindras en del tidigare öppna stadsvyer och ersätts av närvyer. En del kvartersstrukturer och vyer öppnas däremot bättre än tidigare, till exempel när flygeln till affärsbyggnaden på Åströms tomt (Halonen) rivs.

Konsekvenserna för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken (MBF 1 § (4)).

Bedömning: Planen har en del konsekvenser. Området är i princip färdigt byggt. Planen för med sig en del tilläggsbyggande. Detaljplaneändringen möjliggör dock en behärskad komprimering av området, vilket ökar trafiken något. En avsevärd ändring är att körförbindelserna flyttas från Torggatan till Åströmsgränden. Detta för med sig trafiksäkerhet. Området i sin helhet omfattas av mycket bra stadsmässig kollektivtrafik. När området byggs tätare efterföljer det stadens strategi om en tätare stadsstruktur och ökar bostadsbyggandet i stadskärnan. En komprimering av bostadskvarteren är sådan planering av markanvändningen som ingår i Karleby stads program för markanvändning och bostadspolitik och efterföljer principerna i den strategiska generalplanen.

Konsekvenserna för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön (MBF 1 § (5)):

Bedömning: Planändringens centrala verkningar anknyter just till stadsbilden, kulturarvet och den byggda miljön. I de gällande detaljplanerna har denna värdegrund beaktats endast delvis. Planen bevarar i fortsättningen områdets värden som anknyter till stadsbilden och styr nybyggnationen och reparationer samt kompletterar stadsbilden. Man kan anse att planområdet i nuläget har haft missförhållanden när det gäller stadsbilden. Dessa missförhållanden avhjälpas genom planändringen. Särskilt de nya byggnadsytorna vid Torggatan 35 och längs Östra kyrkogatan möjliggör en vacker och harmonisk stadsbild. En högkvalitativ stadsbild åstadkoms genom bestämmelser i plankartan och verbala planbestämmelser. Konsekvenserna för RKY-områdena har granskats i de referensplaner som funnits som kompletterande material till planen. I denna planbeskrivning finns utdrag ur dem. Dessutom har i punkt 4.5 i denna planbeskrivning granskats förhållandet till bägge RKY-områdena (Pedagogiet och Rooska gården samt trähuskvarteren i Karleby

rutplansområde), likaså i gatusiluetschemat och i granskningen av byggnadsbeståndet. Beskrivningarna av RKY-områdena finns på sida 9-10 i denna planbeskrivning. På basis av dessa kan man konstatera att konsekvenserna för stadsbilden, kulturarvet och den byggda miljön inte splittrar, utan kompletterar värdena i fråga.

Konsekvenserna för klimatet:

Bedömning: Planändringens konsekvenser för klimatet kan anses vara rätt neutrala. I denna planändring ingår såväl byggnadsskydd och därmed bestämmelser som främjar grundlig renovering som bestämmelser som möjliggör nybyggnation. Stadsstrukturen blir tätare och inga områden som tidigare varit obebyggda tas i bruk för byggande. Inte heller naturmiljön minskar.

Det är svårt att bedöma konsekvenserna för klimatet noggrant. Det faktum att det inte finns tydliga anvisningar eller verktyg gör situationen svår. Till exempel i A-insinöörts rapport konstateras det att nybyggande kan var ett klimatvänligare alternativ än grundläggande renovering (Rapport 26.6.2020: Purkavan täydennysrakentamisen hiilijalanjälki laskettiin – Uudisrakentaminen on peruskorjausta ilmastoystävällisempi vaihtoehto): ”Nybyggande orsakar en topp i koldioxidutsläppen och det totala koldioxidavtrycket är större på grund av byggnadsmassan, men situationen ändras när man sträcker granskningen över byggandet och in på boendet och användningen av bostadsbyggnaderna. Det mindre koldioxidavtrycket baserar sig på energieffektivitet, utnyttjande av förnybara energiformer och ett tätare boende.” Sweco har också utrett kostnaderna för grundläggande renovering och nybyggande i Helsingfors. Där jämfördes en grundläggande renovering och höjning av ett flervåningshus med kostnaderna för rivning och nybyggnation: ”Utredningen av byggnadskostnaderna visade att en vårdande grundrenovering åtminstone i ifrågavarande objekt vore något förmånligare än nybyggnation.” En förbättring av energieffektiviteten är av betydelse när man vill minska koldioxidavtrycket.

8 PLANBETECKNINGAR OCH –BESTÄMMELSER

Planbestämmelserna och -beteckningarna framgår av detaljplanekartan.

9 NAMN

Inga nya namn uppstår i samband med detaljplaneändringen.

10 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplaneändringen kan börja verkställas efter att den har vunnit laga kraft, målet är under år 2024.

KARLEBY den 3 april 2024

Päivi Cainberg, Karleby stad
stadsplaneringschef



Elina Siltasalmi, plankonsult
Arkkittehtitoimisto Jorma Paloranta Oy



BLANKETT FÖR UPPFÖLJNING AV DETALJPLANEN

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

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

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

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

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

Alamerkinnot

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

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

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

TÄYDENNYSINVENTOINNIN KUVAUKSET ÅSTRÖMIN 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.³

Lähde: Korttelikehitys_rak.ymp.selv_27062017 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. puhtaspiirteisiä 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 joihinkin antiikin aiheisiin (esimerkiksi Piispantalo Pyynekällä). Rakennustaiteellisia arvoja määritelläänkin usein tyylipiirteiden lisäksi arkkitehdin perusteella: esimerkiksi Tampereella Bertel Strömmerin suunnittelemissa rakennuksilla on erityis-asema⁵.

Rakennusteknisesti arvokkaassa kohteessa on käytetty rakennusteknisesti mielenkiintoisia, innovatiivisia, tyypillisiä 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 ympäristönsä 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 tyypillistä sosiaalista kerrostumaa, elämäntapaa yms. Keskustan kerrostaloissa esimerkiksi palveluympäristön portaitot kertovat erilaisesta elämäntavasta. 1920-luvulla erilliset portaitot eriyivät. Kuitenkin varsinkin suurempiin asuntoihin oli edelleen kaksi sisäänkäyntiä: jovi aulaan ja pienempi sivuovi eteiseen. Pienemmät asunnot sijoituivat siipiosiin an puolelle ja näissä osissa ei yleensä ollut hissejä. Myös julkisivut olivat pihapuolella riisutummat kuin kadulla.

1. Indolan talo, Torikatu 35

272-2-3-12



Täydennysinventointi 1/2023

Oman aikakautensa tyylikäs edustaja, lisäksi 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 tyyliään 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.

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

<p>Laajasti toimenpiteitä.</p> <p>Rakennustaiteellinen Kaupunkikuvallinen</p>	<p>lisäosa ei ole suojeltu.</p> <div data-bbox="644 290 1003 679"></div> <div data-bbox="1079 290 1640 679"></div>
--	---

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

	<p>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</p>
--	--



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

Täydennysinventointi 1/2023

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

Rakennustaiteellinen

Rakennushistoriallinen

Kaupunkikuvallinen

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. versta) 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 vaihde

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
(Museovirasto) Kokkola ruutukaava-alueen inventointi, Museoviraston rakennushistorian osasto, 1971 www.kyppi.fi
(Isokatu kertoo) Historiallinen matka pitkin Isokatua Isokatu 1860-2020, Lars-Eric Thylin, 2020 www.kokkolanseutu.fi

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 lausuntoaan

Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Viereisten RKY-alueiden sijoittuminen ja kuvaukset tulee täydentää kaavaselostukseen ja arvioida kaavahankkeen mahdolliset vaikutukset niihin. Tarvittaessa RKY-alueet tulee huomioida kaavamääräyksissä. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostukseen 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 kaavaselostuksessa 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 kaavaselostuksessa olisi hyvä selkeyden ja toteuttamisen kannalta avata yleisesti hulevesien käsittelyn periaatteita esimerkiksi viivyttämisen 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-aluea.

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 väljempää 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 autopaikoitusratkaisu 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 viivyttää.

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 suojelumerkintä 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 massoittelevuutta tulee tarkastella tämän vuoksi laajemmalla kehyksellä. 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 kaavaselostuksessa tätä vastaavalla tavalla. Esimerkiksi havainnekuvat on esitetty rajatusti ainoastaan toisesta osasta suunnittelualueetta, eikä niistä käy ilmi riittävällä 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 massoittelevuus 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

suojelumerkintöihin 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 muinaisjäännöksiä. Museo haluaa huomauttaa, että suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Kokkolan vanhan asemakaava-alueen muinaisjäänösalueeseen (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 muinaisjäänöksestä löytyy kaikille avoimesta kulttuuriympäristön palveluikkunasta osoitteesta https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=100007469

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 muinaisjäänöksen 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 pehmennetty siten, että rakennuksen päädyn kattomuoto on aumakatto. Näin vaikutus naapurustoon ja katukuvaan on selkeästi lempeämpi ja valokulma suurempi kuin mikä viisikerroksisen harjakattoisen rakennuksen vierellä olisi.

Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty katuprofiilitutkielmat Itäiseltä Kirkkokadulta ja Isokadulta. Siinä näkyy kaavaratkaisun mahdollistamat kerroskorkeudet osana aiempaa rakennuskantaa aina kaupunginkirjastolta Neristaniin saakka. Lisäksi viitesuunnitelmien havainnekuviissa 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 määritetty 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 ullakotilan 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 kaavaselostusta varten on tutkittu kyppi.fi raportteja. Kaavaselostukseen 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 kaavaselostukseen.

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 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. 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 liikuttavina 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 pysäköintineen.
- 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 viranomaispäättös 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. Kaavasunnitelmassa 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 kaupunkistrategian 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 pakkautuu 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, vaikei 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 syvyistä uudisrakennusta ei esitetty kaavaratkaisu enää salli ja tämä aukaisee korttelirakennetta nykyistä avoimemmaksi. 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.

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 ullakkotiloja. Tämä rakennuksen madaltaminen pehmentää kaupunkikuvallista vaikutusta. Lisäksi viitesuunnitelmissa 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 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.

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 asemakaavoitetulla 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 arvonmuodostusta 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 massoitteita, 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 muinaismuistolailla (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 pyydettävä alueellisen vastuumuseon (K.H. Renlundin museo) lausunto".