

## Pitkänsillankatu 35, Isokatu 10a kaavaluonnos – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 12.10. – 13.11.2023 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana saatiin 3 lausuntoa ja 1 mielipide.

### Lausunto 1 / Suomen Erillisverkot Oy 7.11.2023

1. Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkkoperaattoripalvelut liiketoimintaan.

#### **Kaavanlaatijan vastine:**

1. Merkitään tiedoksi.

### Lausunto 2 / K.H. Renlundin museo 13.11.2023

#### **Arkeologinen kulttuuriperintö**

1. 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. Museo huomauttaa, että kaavaluonnoksesta puuttuu suunnittelualueen ympäriltä katkoviiva ja kaavamerkintä sm. Tämä kaavamerkintä tulee lisätä kaavaluonnokseen. Museo esittää seuraavanlaista korjausta kaavamääräykseen ja kaavaselostuksen tekstiin sivulla 22:

*”aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetävä alueellisen vastuuseen (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 kaavaluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

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

#### **Kaavanlaatijan vastine:**

1. Kaavakarttaan lisätään sm-kaavamerkintä sekä korjataan kaavamääräys ja kaavaselostus lausunnon mukaisesti.
2. Merkitään tiedoksi.

Kaupunkisuunnittelu

**Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema**

3. Kaavasuunnittelualue on erityisiä kulttuuriperintöarvoja sisältävä kokonaisuus. Alue sisältää erittäin merkittäviä historiallisia todistusarvoja niin varsinaisten rakennusten, kuin niihin liittyvän kaupunkihistoriankin osalta. K.H. Renlundin museon näkemyksen mukaan kaavaluonnos on pääosin asianmukaisesti ja alueen arvot huomioiden laadittu.
4. Museo haluaa kiinnittää huomiota aluemarkintään AL/s, joka on yleisesti asianmukainen. Tonttien koko ja alueen rakentamisen tiheys sekä osoitettava lisärakentamisoikeus huomioiden uudisrakentamisen sovittaminen ympäristönsä on haastava. Uudisrakennusten liittyminen erityisen tiiviisti suojeltuihin rakennuksiin ja moderniin rakennuskantaan asettaa näin normaalia uudisrakentamista korkeampia vaatimuksia. Ns. Donnerin tontilla olevat rakennukset on lisäksi rakennussuojelulain perusteella suojeltu, jolloin ympäristön muutoksella on niihin tavanomaista suurempi merkitys. Tästä johtuen K.H. Renlundin museo esittää, että aluemääräykseen tehdään lisäys: *Aluetta koskevasta uudisrakentamissuunnitelmista tulee neuvotella ja pyytää museoviranomaisten lausunto.*

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

***Kaavanlaatijan vastine:***

3. Merkitään tiedoksi.
4. Kaavamääräys täydennetään.

**Lausunto 3 / ELY-keskus 15.11.2023**

1. Keskikaupungin yleiskaava on laadukkaasti toteutettu, mutta ikänsä puolesta se alkaa olla vanhahko. Yleiskaava ohjaa melko tarkastikin asemakaavamuutosten laatimista määräyksin ja erityismääräyksin. Suunnittelutilanteen kuvaamista olisi hyvä täydentää yleiskaavan ajanmukaisuuden sekä tavoitteiston tai suunnittelumääräysten näkökulmasta.
2. Donnerin talo on rakennusperintölailla suojeltu rakennus. srs-1 kaavamääräystä tulee täydentää: *Rakennussuojelulain nojalla suojeltu kohde. Rakennusten ja piha-alueiden suojelua koskevat määräykset on annettu suojelupäätöksessä. Rakennus jota ei saa purkaa.*
3. Mahdollisen uudisrakentamisen kannalta on hyvä huomioida alueen säilyneisyys muinaismuisto- tai arkeologisten lisäselvitysten tarpeiden osalta. Maanalainen rakentamisen osalta kaavakartassa ei ole erikseen esitetty alueita, minne on mahdollista sijoittaa maanalaista rakentamista.
4. Kaavan mahdollistaman viereiseen kiinteistöön rajautuvan lisärakentamisen osalta ELY-keskus katsoo, että kaavaselostusta tulisi täydentää Donnerin talon viereisen, Rantakadulla sijaitsevan 60-luvun liikerakennuksen kuvauksen ja mahdollisten kaupunkikuvallisten ja rakennushistoriallisten arvojen tunnistamisen osalta. Lisäksi kaavahankkeen vaikutukset edellä todetulta osin on syytä arvioida.
5. Lisäksi kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Viereisen RKY-alueen sijoittuminen ja kuvaus tulee täydentää kaavaselostukseen ja arvioida kaavahankkeen mahdolliset vaikutukset siihen. Tarvittaessa RKY-alueet tulee huomioida kaavamääräyksissä.
6. Donnerin talon piharakennus ei ELY-keskuksen käsityksen mukaan ole osa RKY-aluetta, tämä tulee varmistaa ja korjata kaavaselostukseen.

## Kaupunkisuunnittelu

7. AL/s kaavamääräyksen osalta tulee harkittavaksi tulisiko kaupunkikuvan kannalta arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttämistä tarkentaa siltä osin mitä niillä suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä tarkoitetaan (esim. julkisivumateriaalit, värit tms.)
8. Kaavatyön aikana olisi hyvä huomioida tulevan rakentamislain vaikutukset ja rakentamista koskevien säännösten tai palomääräysten vaikutukset kaavan toteuttamiseen (mm. asuinhuoneiston kerroslukuun, palomuureihin tai rakennusten välisiin suojaetäisyyksiin).
9. Tontille 272-1-8-1 esitetty lisärakennusmahdollisuus ei täysin noudata tontinrajoja vaan se vaikuttaa sijoittuu myös kiinteistölle 1-8-2.

ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta huomioitavaa.

### ***Kaavanlaatijan vastine:***

1. Kaavaselostusta täydennetään lausunnon mukaisesti.
2. Kaavamääräystä täydennetään, kuitenkin tekstin formulointia hieman selkeämmäksi.
3. Kaavakarttaan täydennetään merkintä alueesta, jonne maanalaisesta rakentamisesta voidaan sijoittaa.
4. Täydennetään kaavaselostukseen.
5. Täydennetään kaavaselostukseen.
6. Kaava-alue ei sijoitu RKY -alueelle.
7. Pienen uudisrakennusosan molemmin puolin sijoittuvat rakennukset ovat sekä rakennustekniikaltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään toisistaan täysin poikkeavat. Uudisrakennuksen sovittaminen viereisiin kaavamääräysten kautta on siten haasteellista vaan hedelmällisempää on edetä rakennussuunnitteluvaiheen ohjauksen kautta. Tämän ohjauksen pohjana on kuitenkin kaavamääräys: *Rakennusten tulee muodostaa ehyt ja kaupunkikuvaan kauniisti sopeutuva kokonaisuus. Rakennuslupaa haettaessa tulee havainnekuvin osoittaa tavoiteltu kaupunkikuvallinen laatu.*
8. Palonsuojaus (=palomuri) on normaali keskustan ratkaisu vastaavissa keskustakohteissa kun rakennukset ovat kiinni toisissaan. Tästä voidaan kirjata maininta selostukseen.
9. Tontille 272-1-8-1 osoitettu lisärakentamisalue on kokonaisuudessaan asemakaavamuutoksen hakijan omistuksessa. Kiinteistön 1-8-2 puoleinen n. 73 m<sup>2</sup> määräala on siirtynyt hakijan omistukseen 26.8.2022 tehdyllä kaupalla.

## Pitkäsillankatu 35, Isokatu 10a kaavaluonnos – Tiivistelmä mielipiteestä ja kaavanlaatijan vastine

### Mielipide 1

1. Kokkolan asemakaavoituksessa kaikkeen on syytä varautua, en vain olisi voinut kuvitella-kaan että kaupunkirakenteen tiivistäminen ulotettaisiin jo suojellun Donnerin talon ahtaalle tontille, mikä tuntui ylitsepääsemättömältä sijaintia ja kokoa ajatellen, olipa kyse uudis- tai täydennysrakentamisesta.  
Tutustuttuani tilanteeseen myös paikan päällä saatoin huokaista suurella tyydytyksellä ja myötämielisyydellä. Suunniteltu kolmikerroksinen uudisrakennus viereisen kerrostalon kyljessä oikein suhteutettuna on kuin suoraan Amsterdamista, kapea päätypuoli kadulle. Ja mikä parasta, rakennus on kuin puuttuva linkki, joka yhdistää Donnerin kulmatalon näytävään yhtenäiseen katutilaan eikä vain viereiseen kerrostaloon, aivan toisin kuin pelkkä lankkuaita saati aikanaan palanut grilli.  
Asemakaavan muutoksella korjaantuu myös Pitkäsillankadun puoleinen jalkakäytävä. Mutta milloin korjaantuu Donnerin talon viereinen pysäköintialue, jossa aikanaan sijaitsi puinen asuintalo valokuvasta päätellen? Pysäköintialue on aukko kaupunkikuvassa.
2. Mutta mitä tulee Isonkadun puoleisen Kyntzellin talo pihapiiriin kaavaillusta talousrakennuksesta, tilanne näyttää jo arveluttavammalta kokoon ja sijaintiin nähden. Lähinnä mietityttää historiallisen nupukiveyksen kohtalo, joita ei enää paljoa näy muualla.  
Mutta mikä siinä on, kun ennen haluttiin päästä eroon tarpeettomiksi käyneistä piharakennuksista, nyt niitä haluttaisiin palauttaa tiivistämisen seurauksena.

### ***Kaavanlaatijan vastine:***

1. Kiitämme mielipiteestänne kuulemiseen liittyen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osaltaan eheyttää kaupunkikuvaa ja huomioida lähiympäristön kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset. Donnerin talon viereinen pysäköintialue ei kuulu asemakaavoitettavaan alueeseen, joten sen tilanne ratkeaa myöhemmän kaavoituksen yhteydessä.
2. Talousrakennukselle osoitettu rakennusala ja rakennusoikeus mahdollistavat kiinteistön monipuolisen kehittämisen. Rakennuslupavaiheessa varmistetaan talousrakennuksen sopivuus ympäristöönsä ja siinä yhteydessä tarkastellaan myös mahdollisuuksia pihan pintamateriaalien säilyttämiseksi.