

Tehtaankatu 12 asemakaavamuutoksen kaavaehdotus oli nähtävillä 4.4.-6.5.2024 välisen ajan. Kuulemisen aikana saatiin kolme lausuntoa ja kaksi muistutusta.

Saadusta palautteesta on koottu seuraavat tiivistelmät sekä kaavan laatijan vastineet.

Tehtaankatu 12, ehdotusvaiheen palaute – Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Lausunto 1 / K.H. Renlundin museo

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

Kaavaehdotuksen sisältöä on tarkennettu K.H. Renlundin museon aikaisemmin esittämien huomioiden pohjalta riittävällä tavalla. Museolla ei ole muuta lisättävää tai huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museolla ei ole enää lisättävää tai 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:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 2 / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta ja tuonut lausunnossaan esiin kaavaluonnoksen ja sen kaavamääräysten mahdolliset vaikutukset läheiseen RKY-alueeseen (Kokkolan pedagogio ja Roosin talo). ELY-keskus on todennut, että kaavaehdotukseen tulisi tarkentaa kaavamääräyksiä pysäköintitalon (lpa) osalta sekä kaavan vaikutusten osalta viereisiin RKY-alueisiin. RKY-alue ja Pitkänkadun kaupunkikuvalisten arvojen säilyttäminen tulee huomioida pysäköintitaloa koskevissa kaavamääräyksissä, vaikka pysäköintitaloa ei ole tässä vaiheessa tarkoitettu purettavaksi.

Kaavanlaatija viittaa vastineessaan, että Pitkän sillankadun kaupunkihistorialliset ja -kuvalliset arvot on tunnistettu ja näiden säilyttäminen on ollut kaavaluonnoksen tärkeä tavoite. Lisäksi todetaan, että kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia ei kaavoittajan näkemyksen mukaan voida kuitenkaan pitää merkittävänä, koska niihin rajautuvat korttelinosat on tarkoitus säilyttää nykyisellään tai nykyisen kaltaisina.

ELY-keskuksen lausunto

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston 14.12.2017 tekemä ja 1.4.2018 voimaan tullut päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan. Tämä on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 24 §:n mukaan otettava huomioon valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa. Muun muassa RKY-kohteet muodostavat pohjan kulttuuriympäristön arvojen huomioimiselle. Alueidenkäytössä kaavoituksella huomioidaan, että valtakunnallisten kohteiden arvot turvataan. Asemakaavan muutoksen myötä myös RKY-alueeseen sekä siihen rajautuviin katunäkymiin kohdistuvat vaikutukset tulevat huomioitaviksi.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavamääräykselliset muutokset voivat vaikuttaa valtakunnallisten arvojen turvaamisvelvoitteeseen heikentävästi erityisesti RKY-alueen ja Pitkän sillankadun puoleisen historiallisen katukuvan kokonaisuuden osalta, vaikkakin pysäköintitalo on tässä vaiheessa tarkoitus säilyttää nykyisellään tai nykyisen kaltaisena. Yksistään nykyisen pysäköintitalon kaupunkikuvalliset arvot tai ominaispiirteet suunnittelun lähtökohtana eivät välttämättä riitä huomioimaan historiallisten RKY-alueen rakennusten/korttelin arvojen muodostamaa kokonaisuutta.

ELY-keskus katsoo, että pysäköintitaloa koskevia kaavamääräyksiä tulisi vielä täydentää siten, että lpa-alueen uudisrakennuksen / pysäköintitalon suunnittelussa huomioidaan ja varmistetaan toteutuksen sopivuus viereisen RKY-alueen rakennukset ja katunäkymät huomioiden.

Muilta osin ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavanlaatijan vastine:

Kokkolan kaupunki kiittää ELY-keskusta lausunnosta. Lausunnon antamisen jälkeen kaavan sisällöstä ja keskeisistä kaavamääräyksistä käytiin tarkentava puhelin- ja sähköpostikeskustelu lausunnon antajan sekä kaavakonsultin välillä 23.-24.5.2024. Keskustelun tuloksena ELY-keskus tarkensi kantaansa ja totesi, että:

”Kaavassa on ohjattu rakentamisen toteutuksen soveltuvuutta osana kaupunkikuvaa ja lisäksi määrätty, että rakennusta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ja pyydetty lausunto museoviranomaiselta ennen rakennuslupaa koskevan päätöksen antamista.

ELY-keskuksen tämänhetkisen käsityksen mukaan nykyisen vuonna 1991 valmistuneen pysäköintitalon suunnittelussa on aikoinaan perehdytty ja suunnittelussa huomioitu rakennuksen soveltuvuus viereisiin Kokkolan pedagogioon ja Roosin taloon (RKY-alue) ja siten myös Pitkänsillankadun puoleiseen historialliseen katukuvaan muodostaen nykyinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Edellä todettuun viitaten, on viereinen RKY-alue ja valtakunnalliset arvot Pitkänsillankadun puoleisen katukuvan ja kaavan toteutuksessa todennäköisesti mahdollista huomioida.”

Näin ollen lausunto ei aiheuta kaavan muutostarvetta.

Lausunto 3 / Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto kiittää hyvin laaditusta Asemakaavan muutoksesta koskien Tehtaankatu 12 (ent. Anttila) kaavaehdotusta.

Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että kaavaehdotuksen selostuksessa on tuotu hyvin esiin suunnittelualueelle voimassa olevassa maakuntakaavassa kohdistuvat merkinnät. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen. Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole muutoin huomautettavaa Asemakaavan muutoksesta koskien Tehtaankatu 12 (ent. Anttila) kaavaehdotusta.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Tehtaankatu 12, ehdotusvaiheen palaute – Tiivistelmät muistutuksista ja kaavanlaatijan vastineet

Muistutus A / taloyhtiö, naapuri

Asunto Oy Kokkolan Niemenkulman (kiinteistö 272–001–0009–0021) asemakaavassa on otettu huomioon Museokorttelin ja Roosin talon valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriperintö. Tätä taustaa vasten muodostuvalle katunäkymälle tulee antaa tavanomaista suurempi merkitys. Uudisrakennuksen vaikutukset tulee huomioida erityisesti kerroskorkeuksien sovittamisessa ympäröiviin museorakennuksiin. Kerroskorkeuksia määritettäessä ei tule käyttää mahdollisesti Rautatientorille suunniteltujen rakennuksien korkeuksia, ne tulee toteuttaa ensisijaisesti jo olemassa olevan arvokkaan museo- ja kulttuuriympäristön kaavan mukaisesti.

Vastustamme Tehtaankadun puoleisen osan uudessa kaavassa esitettyä VI kerroksen rakennusoikeutta. Vaadimme että rakennusoikeus tulee säilyttää jo aikaisemmassa kaavassahyväksyttynä IV kerroksisena.

Kaavanlaatijan vastine:

Kokkolan kaupunki kiittää muistutuksesta ja tuo vastineena esiin seuraavaa. Asemakaavan suunnittelussa on tiedostettu korttelin keskeinen asema ja merkitys kaupunkikuvassa. Kaupunkikuvaa ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista suunnitella puhtaasti olevan tilanteen antamista lähtökohdista. Suunnittelutyössä on oleellista nimenomaan kokonaisuuden hahmottaminen, mihin kaupungin strategiset tavoitteet ja lähivuosina voimaan tulleet asemakaavat sekä niiden mahdollistama rakentaminen osaltaan liittyvät.

Kuten kaavan vaikutustenarvioinnissa on todettu, kaavan keskeisin vaikutus kohdistuu nimenomaan kaupunkikuvaan. Muutos on selkeä, mutta kaavakartalla osoitetuin kaavamääräyksin ja -merkinnöin on pyritty varmistamaan, että myös uusi rakentaminen on ympäristöönsä sopivaa ja laadukasta. Kaavassa on huomioitu, että rakennetun kulttuuriperinnön vaaliminen on olennaista erityisesti Museokorttelin ja Roosin talon vastaisella korttelinosalla.

Asemakaavaratkaisussa suunnittelun kohteena oleva kortteli toimii eräänlaisena välikappaleena uuden tiivistyvän kaupunkirakenteen ja olevan museokorttelin välillä. Tehtaankadun puolta on kehitetty ja tiivistetty hallitusti vastaparina Rautatientorin kortteliin vuonna 2017 vahvistuneella asemakaavalla mahdollistetulle korkeammalle rakentamiselle (ent. Anttilan korttelia vastapäätä asemakaavalla mahdollistettu VII-VI kerosta). Myös rakennustapaa ja julkisivujen laatua koskevat määräykset mukailevat vastapäisen korttelin voimassa olevaa

asemakaavaa. Näin Tehtaankadusta sekä siihen liittyvästä kävelykadusta ja toriaukiosta Itäisen Kirkkokadun risteyksessä saadaan muodostettua yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Asemakaavaratkaisussa korttelin 10 kerroksen korkeus laskee kohti Pitkäsillankatua siten, että korttelin keskiosan massat ovat viereisen, jo toteutuneen Niemi korttelin tapaan IV kerroksisia. Pitkäsillankadun puoleisella korttelin osalla puolestaan on tavoitteena säilyttää alueen nykyinen katunäkymä ja arvot. Tästä syystä korttelin 10 pohjoisosan kaavamääräykset mukailevat vanhaa asemakaavaa ja myös julkisivun enimmäiskorkeus Pitkäsillankadun puolella on säilytetty 8 metrissä. Kulttuuri-perinnön vaalimisen varmistamiseksi kaavakartalle on myös lisätty ehdotusvaiheessa kaavamääräys, jonka mukaan rakennusta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ja pyydetty lausunto museoviranomaiselta ennen rakennuslupaa koskevan päätöksen antamista.

Muistutus B / yksityishenkilö

En voi olla vetoamatta jo kaavaluonnoksessa esittämiini näkemyksiin, mitä tulee entiseen Anttilan korttelin täyteen massiiviseen, ydinkeskustaa entisestään ahtauttavaan ylimitoitettuun rakentamiseen kaupungin rakenne- ja suunnittelustrategian seurauksena, ja etenkin kaupunkikuvassa mittavan Anttilan kiinteistön alasajoon ja purkuun ydinkeskustan kehittämisen ja tiivistämisen nimissä uusiokäytön mahdollisuuksia hyödyntämättä osana kaupunkirakennetta.

Valitettavasti vain kyse ei lopultakaan ole entisen Anttilan kiinteistöstä, vaan maksimaalisen hyödyn tavoittelusta koko korttelin alueella elimellisenä osana Rautatientorin asemakaavan muutosta tilavaikutusta myöten.

Mutta mitä tehdä? Anttilan kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksesta ei näy jälkeäkään esillä olevassa kaavaehdotuksessa.

Kaavaehdotuksessa on menty yli siinä missä aita on matalin. Viimeisen päälle petattu tavoite kaupungin kehitysstrategian ilmentymänä ulkoisten esikuvien ja muotivirtausten myötävaikutuksella, joka ei jätä sijaa kaupunkilaisten vuorovaikutukselle enempää kuin Rautatientorin asemakaavan muutos erilaisine havainnekuvineen ja ristiriitaisine tavoitteineen suuruuden anatomian vallassa.

Kaupunkikuva muuttuu todella rajusti urbanisaation umpikortteleiden kielteisiä seurauksia näkemättä yksityisautoilusta ja pysäköinnistä alkaen. Kehitysstrategia on tavoitteeltaan venyvä ja ristiriitainen käsite, mikä mahdollistaa yhä korkeampien rakennusten kaavoittamisen hyvinkin ahtaalle asuinyhteisöstä ja ympäristöstä riippumatta vailla todellista tarvetta, aina 1- ja 2-kerroksisten rakennusten korottamista tai purkua myöten vajaakäyttöisinä.

Pitkälle toteutettuna urbanisaatio merkitsee kaupunkikuvan samankaltaistumista ja kerroksisuuden katoamista lyhytnäköisen rakentamisen ja taloudellisten etujen tavoittelun seurauksena.

Missä määrin rakentamista on tapahtunut väestönkasvua tai todellista tarvetta vastaavasti edes pitkällä aikavälillä, on jäänyt perustelematta edes maakunnan keskeisenä teollisuus- ja liike-elämän keskuksena tai houkuttavana matkailukaupunkina.

Pitkään hiipuneen Anttilan kiinteistön hyödyntämättä jättäminen korkeiden kerrostalojen puristuksessa ei vakuuta eikä vasta mahdollisten tilojen tarvetta pidemmän päälle, saati käyttömahdollisuuksien ja muutostarpeiden huomioon ottamista olemassa olevalta pohjalta, mitä jo ilmastotavoitteetkin velvoittavat.

Kaavaehdotuksessa on itseasiassa jätetty täysin huomiotta Anttilan kiinteistön jo perinteiseksi muodostunut arkkitehtoninen arvo ja merkitys Kokkolan kaupunkikuvassa omine monumentaalisine erityispiirteineen ajallisessa syvyyssulottuvuudessa.

Puhumattakaan Anttilan kulttuuri- ja taloushistoriallisesta merkityksestä ja vaikutuksesta koko kansan tavaratalona ennen supermarkettien aikaa.

Anttilan kiinteistön entinen liiketila ja pysäköintitalo on erottamaton ja ainutlaatuinen kokonaisuus Kokkolan uudemman arkkitehtuurin parhaista luomuksista.

Kaavanlaatijan vastine:

Kokkolan kaupunki kiittää muistutuksesta ja tuo vastineena esiin seuraavaa. Kuten jo valmisteluvaiheessa annetussa vastineessa tuotiin esiin, on ennen lopullisen kaavaratkaisun muodostamista toteutuksen vaihtoehtoja tutkittu erilaisilla viitesuunnitelmavaihtoehtoilla. Vaihtoehtoja on esitelty mm. kaavamuutoshakemuksen käsittelyn yhteydessä pidetyissä kokouksissa. Myös nykyisen liikerakennuksen säilyttämistä tai käyttötarkoituksen muutosta on tutkittu yhtenä vaihtoehtona. Nykyinen liikerakennus ei kuitenkaan enää valitettavasti vastaa nykyaikaisen liiketoiminnan tarpeisiin eikä rakennus sovellu asumiseen, mistä syystä lähdettiin tutkimaan uudisrakentamista ja sen reunaehdotuksia. Tähän liittyen osana kaavoitusprosessia järjestettiin talvella 2023 avoin asukaskysely, johon vastasi 1201 kaupunkilaista. Kyselyssä tiedusteltiin vastaajien kantaa mahdolliseen uudisrakentamiseen sekä annettiin rakennuksen käyttöön liittyviä kommentteja ja arvioitiin nykyisten rakennusten säilytettäviä kaupunkikuvallisia piirteitä. Vastaajista suurempi osa oli vanhan purkamisen sallimisen kannalla.

Alueella sijaitseva pysäköintitalo on kuitenkin pystytty säilyttämään ja se on tarkoitus hyödyntää sellaisenaan. Korttelin rakennusoikeus on myös mitoitettu niin, että kaikki autopaikat voidaan sijoittaa olemassa olevaan pysäköintitaloon, mikä yhdessä pienemmän peittoprosentin kanssa vapauttaa tilaa maanvaraiselle pihalle, millä on positiivisia vaikutuksia mm. ilmaston ja biodiversiteetin näkökulmasta.

Kuten kaavan vaikutustenarvioinnissa on todettu, kaavan keskeisin vaikutus kohdistuu nimenomaan kaupunkikuvaan. Muutos on selkeä, mutta kaavakartalla osoitetuin kaavamääräyksin ja -merkinnöin on pyritty varmistamaan, että myös uusi rakentaminen on ympäristöönsä sopivaa ja laadukasta.