

MUISTIO

Projekti	Kaskisten Vuorikadun ja VR-alueiden asemakaavat
Aihe	Viranomaisneuvottelu
Päivämäärä	20.4.2021
Aika	14:00-15:50
Paikka	Teams
Laatija	Ramboll
Osallistajat	Heikki Joensuu, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus Marika Häggblom, Pohjanmaan liitto Outi Orhanen, Pohjanmaan museo Ville Vuokko, Väylävirasto Christoffer Östberg, Kaskisten kaupunki Anne Koskela, Ramboll Päivi Märjenjärvi, Ramboll
Tarkastus	Osallistajat

Päivämäärä 20.4.2021

1. NEUVOTTELUN AVAUS JA JÄRJESTÄYTYMINEN

Anne Koskela avasi kokouksen. Kyseessä on Vuorikadun ja VR-alueiden asemakaavoitusta koskeva MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Vuorikadun ja VR-alueiden kaavoitusta on käsitelty alustavasti jo työneuvottelussa 18.12.2018.

Puheenjohtajaksi valittiin Anne Koskela. Muistion laatii Ramboll. Päätettiin edetä ennakkoon toimitetun asialistan mukaisesti. Todettiin, että neuvotteluaineistoa on toimitettu osallistujille ennakkoon.

2. KAUPUNGIN PUHEENVUORO

Östberg esitteli kaavoituksen tavoitteita ja suunnittelun lähtökohtia. Vuorikadun alue käsittää kolme tonttia, alue on rakentamatonta ja sijoittuu RKY-alueen eteläkulmaan. Pää tavoitteena on saada alueelle rivitalotontteja kaupungin tonttivarastoa täydentämään.

Rautatiealueen kaava koskee lähinnä nykyisiä rakennuspaikkoja, jotka ovat vuokralla kaupungilta. Vuonna 2011 on myyty tavara-aseman alue. Muutamia täydennysrakennuspaikkoja on myös tarkoitus saada. Vuokralaisten kanssa on tehty maankäyttö-sopimukset. Tarkoitus on helpottaa alueen maankäyttöä, ettei tarvita poikkeamisratkaisuja. Taustatyötä on tehty. Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018.

Ramboll
Kauppatori 1-3 F
60100 SEINÄJOKI

P +358 50 328 7426
www.ramboll.fi

3. SUUNNITTELUTILANTEEN ESITTELY

Koskela esitteli kaavoitustilannetta, lähtökohtia sekä alustavia kaavaluonnoksia. Vuorikadun alueen kohdalla katua ei ole rakennettu. Rautatiealueen kaava-alue on kahdessa osassa. Kaavoituksessa huomioidaan alueiden sijainti Kaskisten ruutukaava-alueen (RKY) reunalla. RKY-alue on laaja ja poikkeuksellisen yhtenäinen alue.

Vuorikadun alueen lähiympäristössä on mm. kadun toisella puolella tiilirakennus ja Cneiffinpolun eteläpuolella teollisuusrakennuksia. Alueelta on laadittu alustavia luonnosvaihtoehtoja, joista vaihtoehdossa 1 on esitetty pienempiä rakennuksia. Rakennukset on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tontin reunoille ja sisäpiha jää rakentamiselta vapaaksi, eteläosaan on esitetty kahden kerroksen korkuista päätepidettä. Toisessa vaihtoehdossa on esitetty isompaa kokonaisuutta, rivitaloasuntoja, joiden keskellä voisi olla kevennyksenä esim. syvennys. Luonnoksessa autopaikat on määrätty tonttien takarajalle ja rakennukset kadun varteen. Muuten on esitetty yksikerroksista rakentamista, mutta eteläosaan on pakotettu 2-kerroksista rakentamista. Alueelle on merkitty AP-1/s-määräys ja lisäksi yleisissä määräyksissä on määritelty rakentamisen sopeutumista kaupunkikuvaan.

Rautatiealueella on rautatiesopimuksella suojeltu neljä rakennusta, jotka on merkitty sr-2-merkinnällä. Näistä Puistokadun päätteenä on vanha sauna, joka on nykyään tyhjillään. Museolta on saatu lupa siirtää sauna asemapäällikön asunnon pihapiiriin. Lisäksi on suojeltu rautatieasema sekä aseman pihapiirissä oleva ulkorakennus ja asemapäällikön talo. Alueelta on tehty maastokäynti ja alustava inventointi, jonka perusteella on katsottu, että sr-merkinnällä voisi olla myös muita rakennuksia, joista pohjoisosaan sijoittuu kaksi rakennusta. Korttelialueiden väliin on jätetty puistoa. Periaatteena on säilyttää vehreys myös uusien rakennuspaikkojen kohdalla, joille on osoitettu kadun varteen istutettava alue ja puurivistö. Uudet rakennukset on osoitettu radan läheisyyteen. Vuorikadun ja Pyhän Eskilinkadun kulmauksessa rakennus on sijoitettu pohjoisreunaan ruutukaavan mukaisesti. Eteläosan kaavaluonnoksen alueella oleva entinen tavara-asema on merkitty sr-merkinnällä. Tavoitteena on rakentaa uusi varastorakennus nykyisen rakennuksen viereen sekä toinen vähän matkan päähän ja mahdollisesti katos nykyisen rakennuksen pätyyn vanhaan rakennustyyliin tukeutuen. Eteläosassa on säilytetty myös puistoaluetta ja osoitettu uusi pientalotontti.

Muinaisjäännösinventointi ja luontoselvitys on tehty yleiskaavan yhteydessä. Kaavoituksen aikataulun mukaan luonnos olisi tarkoitus saada nähtäville keväällä ja ehdotus syksyllä. Tavoitteena on saada kaava hyväksytyksi syksyllä.

Märjenjärvi esitteli kaavaluonnoksia, joissa on pyritty säilyttämään puistomaisuutta VR-alueella, varsinkin ruutukaava-alueen katujen päähän on pyritty jättämään alueelle puustonäkymä uudisrakennusten sijaan.

Östberg: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voisi muuttaa teknisen lautakunnan tilalle rakennusvalvonnan. Lisäyksenä, että VR-alueelle muodostuu neljä uutta rakennuspaikkaa.

4. VIRANOMAISTEN KOMMENTIT JA KESKUSTELU

4.1 Vuorikadun alueen kommentit ja keskustelu

Väylävirasto, Vuokko:

- Väylävirastolla ei ole kommentoitavaa tähän kaavaan.

Pohjanmaan museo, Orhanen:

- Työneuvottelussa on puhuttu Vuorikadun alueen rakentamisen mahdollisuuksista.
- Luonnosvaihtoehto 1 on parempi, noudattaa kaupunkirakennetta, jossa on pienempiä rakennuksia. Osittainen kahden kerroksen määräys hyvä. Olisi kuitenkin parempi sallia vain harjakatto eikä sen sovellusta.
- Yleiskaavan muinaisjäännöselvityksessä (2011) ei ole selvitetty ruutukaava-alueen kohteita, joten selvitys ei koske tätä aluetta.
- Määräystä uudisrakentamisen sopeuttamisesta alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin tulisi avata selostuksessa tai kaavamääräyksissä tarkemmin. Kaskisissa on tehty rakennustapaohje, voisiko sitä päivittää? Se helpottaisi rakentamisen ohjaamista.
- Alueelle esitetty tehokkuusluku on varmaan toimivampi, kun ei olla varmoja, minkälaisia paritaloja tai rivitaloja alueelle toteutuu. Olisiko rakennusoikeudet parempi kuitenkin esittää lukuina?
- Miksi laaditaan kahta erillistä kaavaa ja miksi veturitallin alue on ulkona?
- Kaavaluonnoksessa tontin sijoittelu on hyvä ja kuvaa hyvin kaupungin rakennetta. Kaavamääräyksissä voisi huomioida vanhan kaupungin mittakaavaa. Kulmaukseen voisi esittää ehkä 1950-luvun henkistä rakentamista. Tärkeää on, ettei alueelle tulisi esim. kovin raskaita kattolistoituksia, kuten nykyään on tapana. Vaikutukset tulee arvioida RKY-alueeseen nähden, esitetty kuvaus on hyvä lähtötietoihin.
- Museoviranomainen tai alueellinen vastuumuseo on sopiva ilmaisu. Aikaisemmin Museovirasto on hoitanut RKY-alueen asioita, nyt Pohjanmaan museo.

ELY-keskus, Joensuu:

- Harjakaton sovellus ei sovellu helposti tällaiseen ympäristöön. Kaupunkikuvallista analyysia voisi tehdä, vaikka ihan selkeä Vuorikadun osalta. Luonnos Ve1 on parempi.
- Paljonko radalla on liikennettä? Sekä Etelä-Pohjanmaan että Pohjanmaan maakuntien tavoitteena on saada lisää liikennettä radalle. Uuden rakentamisen osalta on selvitystarve. Tärinäselvitys tulisi tehdä jo kaavan laatimisvaiheessa, että voidaan antaa tarkempia ohjeita ja määräyksiä. Rakennushistorialliset selvitykset, maisemaselvitys, luontoselvitys ym. tulisivat olla liitteenä kaavaluonnosvaiheessa.

Kaskisten kaupunki, Östberg:

- o Kaskisiin 1980-luvun alussa tehty rakentamisen ohjeistus ruutukaava-alueelle on olemassa ja löytyy nykyisen rakennusjärjestyksen liitteistä. Ohjeita on annettu mm. mittasuhteisiin uudis- ja korjausrakentamiseen liittyen. Kaavassa voisi viitata siihen. Kattokaltevuuksien osalta ym. ohjataan rakennusvalvonnassa.

Pohjanmaan liitto, Häggblom:

- Ei lisättävää edellisiin kulttuuriympäristön osalta.
- Suupohjan rata on maakuntakaavassa osoitettu parannettavaksi osuudeksi, tärinä ja melu tulee huomioida kaavassa. Tulee ehkä selostuksessa lisää asiasta.

4.1.1 Keskustelu

Ramboll, Märjenjärvi:

- Selvityksiä on yritetty kysellä Ratahallinnolta, mutta ei ole löytynyt tälle alueelle tehtyjä. Muinaisjäännösrekisteri on myös tarkistettu, eikä siellä ole todettu näiltä alueilta mitään.

Pohjanmaan museo, Orhanen:

- Tulisiko rakentamistapaohjeita päivittää siten, että myös aurinkopaneelit ja ilmalämpöpumput huomioitaisiin? Muinaisjäännösrekisterissä ei ole alueelta historiallisen ajan tietoja, selvitys olisi hyvä tehdä jossain vaiheessa.

Väylävirasto, Vuokko:

- Rataliikenne on melko vähäistä alueella. Melu- ja värinäselvitykset on tehtävä kaavan yhteydessä. Väylävirasto tekee selvityksiä, kun tehdään ratasuunnittelua tai asukkailta on tullut valituksia. Mikael Takalalta ja Erkki Poikolaiselta voi tiedustella selvityksistä.

ELY-keskus, Joensuu:

- On hyvä, että selvitystarve tulee esiin jo tässä vaiheessa. Onko pohjaveden korkeutta tarkistettu? Luonnonvarojen riittävyys tulee nykyään varmistaa. Onko maalämmön hyödyntäminen alueella mahdollista? Jos sijaitsee pohjavesialueella, niin silloin ei ole mahdollista.

Kaskisten kaupunki, Östberg:

- Rautatieläisten isomman rakennuksen pihalla oleva kaivo on tarkistettu kunnallisteknisten linjojen tarkistusten yhteydessä, pinta kaivossa on parin metrin syvyydellä. Asia hoidetaan lupatasolla.

Ramboll, Koskela:

- Vuorikadun ja VR-alueiden kaavat on tehty eri kaavoina, että kaavat voivat edetä omalla aikataulullaan.

Kaskisten kaupunki, Östberg:

- Veturitallin nykyiseltä omistajalta on tiedusteltu, haluaako osallistua kaavoitukseen, mutta ei ole saatu vastausta. Voidaan kysyä uudelleen. Kiinteistö ja rakennus ovat yksityisomistuksessa. Rautatiealueen kaava koskee kaupungin omistuksessa olevia alueita sekä yksityisessä omistuksessa olevaa asemaa.

4.2 VR-alueen kommentit ja keskustelu

Väylävirasto, Vuokko:

- Kaavaluonnoksesta on jätetty pois tavara-aseman ja rautatieaseman välinen alue, jossa on laitetararakennus. Ei muuta kommentoitavaa uuden maankäytön osalta.

Pohjanmaan museo, Orhanen:

- Alueen vanhoista rakennuksista on tehtävä kaavan liitteeksi rakennusinventointi ja kaavaselostukseen kulttuurihistoriallisten arvojen arviointi. Lähtökohtaisesti on selvitetävä rakennuskanta ja puistoalue, rautatiealueilla on ollut aina rakennettu asemapuisto.

Säilytettävä kasvillisuus ja polkuverkosto on myös syytä selvittää. Selvitysten perusteella saadaan selville, voidaanko uutta rakentaa näin paljon.

- Sauna olisi luonteva asemapäällikön pihassa. On hyvä kuitenkin tarkistaa, onko siinä kohtaa ennen ollut rakennuksia.
- sr-merkintöjen kaavamääräykseen tulisi korjata alueellinen vastuumuseo tai museoviranomainen.
- Kaavoissa on mahdollista ehdottaa sisätilojen osalta niiden säilymisen ohjaamista. Kaavassa voisi huomioida mm. odotussalit, jos ne ovat säilyneet.
- Uusille tonteille rakennusoikeusmerkintä, jos halutaan tarkemmin ohjata rakennuskantaa, vaikka AP/s- ym. määräyksissä on sanottu, että miten tulee rakentaa. Voisi viitata myös rakennustapaohjeeseen. Tavara-aseman kohdalla tehokkuusluku käy. VP/s-määräyksessä tulisi viitata asemapuiston luonteeseen eikä RKY-alueen puistoon. Onko oleellista erotella rautatiesopimuksella suojeltu rakennus muista? Voisi selventää millä perusteella mikäkin rakennus on suojeltu. Tulisiko huomioida myös saunan vieressä oleva huonokuntoinen kaivorakennus? Päätänäkymät ovat hyvä ajatus, samoin kuin että rakentaminen on sijoitettu olemassa olevan yhteyteen. Puita voisi merkitä suojeltaviksi.

Kaskisten kaupunki, Östberg:

- o Kaivuhuone on ainut alueella, asemapäällikön talon omistajalla on suunnitelmia, että tekee samanlaisen rakennuksen jossain vaiheessa. Voidaanko edelleen viitata korjauskortistoon, kun kunnostetaan rautatierakennuksia, ja voidaanko niitä käyttää? Rautatiealueen turvalaiterakennukselle on tieoikeus tällä hetkellä tontin kautta rasitteena, onko mahdollista järjestää Väyläviraston omien maa-alueiden kautta, ettei kulje suoraan läpi tavara-aseman määräälan? Jos puustoa pitää kartoittaa, niin pitää teettää selvitys. Riittääkö tärinämittaukseksi, jos kuvataan, nykyliikenne ja asetetaan mittauslaite rakennukseen? Asukkaiden mukaan tärinästä ei ole ollut asumiseen häiriöitä, kun asiasta on kysytty. Junien nopeus on alueella noin 40–50 km/h.

Väylävirasto, Vuokko:

- o Tierasitteen poistolle ei ole tiedossa estettä.

Pohjanmaan museo, Orhanen:

- o Museoviraston ja rautatieosaston kortit ovat edelleen käytössä, koskevat mm. väritystä ja koristelua. Kortteja voi hyödyntää ohjausvälineenä. Museovirasto on lähiaikoina laittamassa kortit internet-sivuilleen. Hyvä, jos tehdään uusi rakennus kaivorakennuksen mukaisena.

Pohjanmaan liitto, Häggblom:

- Myös radan kehitysmahdollisuudet tulee huomioida kaavassa.

ELY-keskus, Joensuu:

- Näkymiä ajatellen merkittävimpiä asioita nykyiseen katukuvaan on TY-alueen sijoittuminen suoraan Ruotsinkadun päähän, ei ehkä ole laadukasta ympäristöä ja rikkoo ruutukaavan korttelirakennetta. Uudisrakentamisessa tonttien sijoitteluajatuksena on säilyttää mahdollisimman paljon puustoa. Käytännössä tämänkokoisilla tonteilla puusto yleensä häviää, pari puuta ei riitä peittämään pihanäkymää ruutukaava-alueelle.

Vuorikadun varrella rakennukset ovat yleensä sijoittuneet kadun varteen, uudisrakentaminen poikkeaa merkittävästi siitä periaatteesta. Voisi noudattaa ruutukaavan periaatetta. Rakennusten sijoittamiseen liittyen, korostetaanko Pyhän Eskilinkadun vai Vuorikadun näkymää, olisi hyvä tarkastella kahta vaihtoehtoa. Asemarakennuksen keskeltä menee kaupunginosan raja, onko tarpeen? Kaavamääräys, jonka mukaan tulee kortteleittain noudattaa yhtenäistä rakentamistapaa, ei ole riittävä. On oltava tarkempia määräyksiä, esim. julkisivumateriaali puuta tms.

Kaskisten kaupunki, Östberg:

- Puuston selvittämisen jälkeen voidaan tarkistaa tonttialueita.

Pohjanmaan museo, Orhanen:

- Uudisrakennusten sijoittelu tulisi olla ruutukaavan ja vanhan asema-alueen mukaista. Jos rakennus on tontin perällä, etupiha jää Vuorikadun puolelle, mikä ei ole hyvä asia.

Ramboll, Märjenjärvi:

- Uudisrakentamisesta on tehty alustavia tarkasteluja, joissa sijoittamista on tutkittu kaupunkikuvalliselta kannalta. Vaihtoehtoja on käyty läpi työryhmässä ja kaupungin kanssa ja päädytty ratkaisuun, jolla vanhan asema-alueen rakennukset saataisiin näkymään paremmin katukuvassa ja muutoinkin näkymä RKY-alueelle olisi puistomaisempi, kun uudisrakentaminen sijoittuisi radan varteen.

Pohjanmaan museo, Orhanen:

- Hyvä, että asiaa on tutkittu, voisi kuitenkin ensin selvittää alueen kasvillisuuden ja rakennuskannan, että miten kannattaa lähestyä asiaa.

5. JATKOTOIMENPITEET

Sovittiin, että tehdään puisto- ja kasvillisuus selvitys sekä tutkitaan rakentamisen tarkempaa ohjausta. Lisäksi alueelta laaditaan tärinä- ja meluselvitys sekä kaupunkikuvallinen tarkastelu.

Pohjanmaan museo, Orhanen:

- Kohteet tulee myös arvottaa.

Ramboll, Koskela:

- Tarvitaanko rakennusten sisätilojen inventointia?

Pohjanmaan museo, Orhanen:

- Ainakin asemarakennuksen sisätiloissa voisi käydä katsomassa, mitä alkuperäisestä on jäljellä. Sen perusteella voisi harkita kaavamääräyksiä.

ELY-keskus, Joensuu:

- Lisäksi on täsmennettävä kaavamääräystä rakennusten rakentamisesta kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen, jossa voisi myös määrätä tarkemmin väritystä ja puujulkisivuja, kun kyse on vain muutamasta korttelista.

Pohjanmaan museo, Orhanen:

- Alueelle ei ole syytä sallia moderneja hirsitalorakennuksia, vaikka ne voisivat täyttää kaavamääräykset vaakapuuverhouksesta. Määräykseen harjakatto ja sovellukset pois. Olisi hyvä huomioida, että rautatiealueilla ei ole käytetty aitoja, esim. asemapäällikön talon pihan läpi on kuljettu. Lisäksi asema-alueella rakennukset ovat yleensä tien varressa asemaa lukuun ottamatta. Aitojen tilalla voisi olla kasvillisuutta sulkemaan näkymiä omakotitaloille, tuolloin maisema näyttäisi puustoiselta myös rautatien puolelta. Ei ole hyvä käyttää muurattuja aitoja, alueen yhtenäisyys olisi hyvä säilyttää, ettei olisi katkoja.

Ramboll, Märjenjärvi:

- o Valokuvissa alueelta näkyvät mm. alueen eteläosan tontin ympärille jo rakennetut aidat. Aitamääräys pohjautuu ruutukaava-alueella käytettyyn kaavamääräykseen.

ELY-keskus, Joensuu:

- Mielenkiintoinen kaavahanke, pienelle alueelle paljon asiaa. Kaskisiin kaavoitetaan tontteja, toivottavasti saadaan hyvää ympäristöä aikaiseksi.

6. NEUVOTTELUN PÄÄTTÄMINEN

Kokous päätettiin 15:50.

Muistion laativat

Päivi Märjenjärvi

Anne Koskela